

# ÚZEMNÍ PLÁN KARLOVICE

**TEXTOVÁ ČÁST  
NÁVRH**

**ZÁŘÍ 2016**

**Příloha č. 1**



**Objednatel:** **Obec Karlovice**  
Karlovice 47  
763 02 Zlín  
IČO: 46276076  
Statut. zástupce: Lubomír Řehůřek, starosta obce  
Určený zastupitel: Zdeněk Paštěka, místostarosta obce

**Zpracovatel:** **STEMIO a.s.**, Lazarská 1718/3, 110 00 Praha 1  
Pracoviště Zlín:  
J.Staši 165, 763 02 Zlín - Malenovice  
IČ: 282 03 011  
Statut. zástupce: Ing.arch. Vladimír Pokluda, předseda představenstva  
[www.stemio.eu](http://www.stemio.eu)  
  
Zpracovatelský tým: Ing. arch. Vladimír Pokluda a kolektiv

<b>Záznam o účinnosti</b>	
Správní orgán, který územní plán vydal:	
Zastupitelstvo obce Karlovice	
Datum nabytí účinnosti:	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
(otisk úředního razítka)	

**OBSAH:**

- A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**
- B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**
  - B.1 Základní koncepce rozvoje území obce
  - B.2 Ochrana a rozvoj hodnot
- C) URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**
  - C.1 Urbanistická koncepce
  - C.2 Vymezení zastavitelných ploch
  - C.3 Vymezení ploch přestavby
  - C.4 Systém sídelní zeleně
- D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**
  - D.1 Dopravní infrastruktura
  - D.2 Technická infrastruktura
  - D.3 Občanské vybavení
  - D.4 Veřejná prostranství
- E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**
  - E.1 Koncepce uspořádání krajiny
  - E.2 Územní systém ekologické stability
  - E.3 Prostupnost krajiny
  - E.4 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi
  - E.5 Rekreace
  - E.6 Dobývání ložisek nerostných surovin
- F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**
  - F.1 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vč. stanovení podmínek prostorového uspořádání a vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona
  - F.2 Základní podmínky ochrany krajinného rázu
- G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**
  - G.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb
  - G.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření
  - G.3 Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu
  - G.4 Vymezení ploch pro asanaci

- H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVŮ KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA
- I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ
- J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI
- K) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)
- L) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

**GRAFICKÁ ČÁST:**

I.B1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1:5 000
I.B2	HLAVNÍ VÝKRES	1:5 000
I.B3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1:5 000

## **A) Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území je vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů a průzkumů v terénu hranicí zastavěného území, která je zobrazena v grafické části dokumentace – Výkres základního členění území (1:5 000) a Hlavní výkres (1:5 000) ke dni 1. 7. 2015.

## **B) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

### **B.1 Základní koncepce rozvoje území obce**

Koncepce rozvoje vychází ze základního cíle vytvoření vhodných podmínek pro všestranný a vyvážený rozvoj při zachování hodnot a charakteru území. Hlavní rozvojové předpoklady uplatněné v řešení územního plánu Karlovice vychází z polohy sídla ve struktuře osídlení a jeho charakteru. Koncepce rozvoje je tedy dána vhodným urbanistickým řešením při zohlednění relevantních požadavků a navazuje na koncepci založenou předchozí územně plánovací dokumentací (UPO Karlovice, r. 1997 vč. jeho změn).

Koncepčním záměrem je zachovat a dále rozvíjet v nejvyšší možné míře stávající ráz sídla dle následujících pravidel:

- **posilovat především funkci obytnou, umožnit i rozvoj jiných funkcí slučitelných s hlavním využitím v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití při naplňování udržitelného rozvoje území**
- **zachovat stávající ráz obce, zabránit suburbanizaci**
- **maximálně využít plochy v zastavěném území a v přímé návaznosti na něj – doplnit stávající urbanistickou strukturu (nenavrhovat zastavitelné plochy, zejména pro bydlení, ve volné krajině)**
- **v řešení zohlednit technickou i ekonomickou dostupnost veřejné infrastruktury**
- **respektovat v maximální možné míře stávající limity v území (krajinný ráz, OP sítě atd.) a zajistit ochranu hodnot území**
- **respektovat jednotlivé urbanistické funkce v území a při jejich vzájemných střetech tyto eliminovat návrhem vhodných opatření a současně umožnit rozvoj výroby jako zdroje pracovních příležitostí**
- **eliminovat nebezpečí přírodních katastrof, zvýšit retenční schopnost krajiny a její diverzitu, vytvořit podmínky pro realizaci funkčního územního systému ekologické stability krajiny**

### **B.2 Ochrana a rozvoj hodnot**

Ochrana a rozvoj hodnot urbanistických, architektonických, kulturních a přírodních je zajištěna:

- vymezením jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití
- podmínkami využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití
- vyloučením staveb, zařízení a opatření dle § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavěném území

Dále se koncepce ochrany a rozvoje hodnot opírá o následující **zásady**:

- **neumísťovat v krajině stavby, které svými prostorovými parametry a architektonickým řešením vytvářejí pohledové bariéry**
- **nepovolovat nevhodnou zástavbu na pohledově exponovaném horizontu**
- **nezastavovat dále linii horizontu (neprodužovat stávající zástavbu na linii horizontu)**
- **respektovat celkovou urbanistickou strukturu sídla, výškovou hladinu zástavby a nové plochy na ni navázat**
- **stabilizovat centrální část obce s historickou řadovou zástavbou a kaplí a vytvořit vhodné podmínky pro zachování stávajícího charakteru zástavby**
- **realizací zeleně na zemědělských pozemcích posilovat retenční schopnost krajiny a současně eliminovat možnosti vzniku vodní a větrné eroze**

## C) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

### C.1 Urbanistická koncepce

Návrh rozvíjí stávající urbanistickou strukturu území a v návaznosti na ni určuje podmínky pro další rozvoj funkcí (bydlení, výroba, veřejná infrastruktura, zeleň) současně s podmínkami pro zachování a ochranu přírodních hodnot v území a posílení ekostabilizačních funkcí.

#### Zásady urbanistické koncepce:

- vytvořit rámec pro rozvoj obce při zachování jeho charakteru (urbanistické struktury sídla)
- urbanistickou koncepcí ÚP navázat na koncepci danou stávající územně plánovací dokumentací (UPO Karlovice), kterou dále rozvinout a vhodně doplnit v parametrech dle dosavadního vývoje
- vytvořit podmínky pro chybějící veřejnou infrastrukturu – dopravní, technickou
- obytnou funkci navrhovat s možností napojení na veřejnou infrastrukturu; nenavrhovat nové zastavitelné plochy ve volné krajině
- vytvořit podmínky pro vznik pracovních příležitostí při současné minimalizaci střetů funkcí výrobních a obytných
- posílit ekostabilizační, retenční a estetickou funkci krajiny návrhem vhodných opatření

#### Návrh urbanistické koncepce:

- jsou vymezeny jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a členěny dle převažujícího způsobu využití a je vymezeno zastavěné území
- rozvoj obytné zástavby je navržen v návaznosti na stávající zástavbu a veřejnou infrastrukturu – plochy smíšené obytné vesnické SO.3 č. 1 - 3
- je doplněna plocha technické infrastruktury pro čištnou odpadních vod - T\*č. 6
- rozvoj výroby je navržen v návaznosti na stávající výrobní areál – plocha výroby a skladování V č. 4
- je navržena plocha pro silniční dopravu pro dopravní obsluhu nově navržené plochy technické infrastruktury T\* č. 6 pro čištnou odpadních vod a plochy smíšené obytné SO.3 č. 1 - DS č. 7
- je navržena plocha veřejných prostranství P\* č. 5 pro infrastrukturu k ploše SO.3 č. 1
- jsou navrženy plochy krajinné zeleně:
  - K č. 8 – 9 za účelem doplnění systému ÚSES s rozličnými funkcemi
  - K č. 10-11 jako zeleň s krajinotvornou a protierozní funkcí
- pro všechny plochy jsou stanoveny podmínky jejich využití – viz kap. F. Návrhu

### C.2 Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

Plochy smíšené obytné vesnické (SO.3)		
Číslo plochy	Výměra v ha	Charakteristika
1	1,82	obytná plocha v jihovýchodní části obce
2	0,66	obytná plocha v severozápadní části obce
3	1,42	obytná plocha v jihozápadní části obce
<b>Výměra celkem</b>	<b>3,9 ha</b>	

Plochy výroby a skladování (V)		
Číslo plochy	Výměra v ha	Charakteristika
4	0,5	rozšíření stávajících ploch výroby v jižní části obce
<b>Výměra celkem</b>	<b>0,5 ha</b>	

Plochy pro silniční dopravu (DS)		
Číslo plochy	Výměra v ha	Charakteristika
7	0,13	přístup k ČOV a ploše obytné SO.3 č. 1 v jihovýchodní části obce
<b>Výměra celkem</b>	<b>0,13 ha</b>	

Plochy technické infrastruktury (T*)		
Číslo plochy	Výměra v ha	Charakteristika
6	0,33	čistírna odpadních vod v jihovýchodní části obce
<b>Výměra celkem</b>	<b>0,33 ha</b>	

Plochy veřejných prostranství (P*)		
Číslo plochy	Výměra v ha	Charakteristika
5	0,11	plocha v jihovýchodní části obce (vazba na plochu SO.3 č. 1)
<b>Výměra celkem</b>	<b>0,11 ha</b>	

### C.3 Vymezení ploch přestavby

Nejsou navrženy plochy přestavby.

### C.4 Systém sídelní zeleně

Stávající zeleň je převážně součástí jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, ve kterých plní funkci rekreační, estetickou, krajinnou a izolační- jedná se zejména o plochy zahrad a sadů.

Samostatné plochy sídelní zeleně Z\* jsou vymezeny pouze stávající, a to v návaznosti na plochy občanského vybavení (obecní úřad, dům kultury).



**D) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění****D.1 Dopravní infrastruktura****Silniční doprava**

Územní plán respektuje stávající komunikační systém tvořený silnicí č. III/4977, místními a účelovými komunikacemi, které celý systém propojují.

Nově navržené rozvojové plochy budou dopravně obsluhovány místními příp. účelovými komunikacemi napojenými na stávající dopravní kostru. Tyto komunikace budou řešeny v rámci navrhovaných zastavitelných ploch bez nároků na další urbanistickou plochu pro dopravu. Komunikace jako slučitelná dopravní infrastruktura jsou přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Je navrhována nová plocha pro silniční dopravu pro přístup k navrhované ploše technické infrastruktury T\* č. 6 pro ČOV a ploše obytné SO.3 č. 1 – DS č. 7. Funkci přístupu k zastavitelné ploše SO.3 č. 1 zajišťuje také plocha veřejného prostranství P č. 5.

**Doprava v klidu**

Požadavky na dopravu v klidu lze řešit v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Nejsou navrhovány samostatné plochy pro parkování.

**Cyklistická doprava**

Jsou stabilizovány plochy pro cyklistickou dopravu vedenou v řešeném území po stávajících pozemních komunikacích. Nové plochy pro cyklistickou dopravu nejsou navrhovány.

**Pěší doprava**

Návrh respektuje stávající trasy pěší dopravy a prostupnost zastavěným územím, které lze dále doplnit a zlepšit v rámci jednotlivých ploch s rozdílným využitím.

**Hromadná doprava**

Návrh stabilizuje plochy pro stavby a zařízení hromadné dopravy (např. zastávky) v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch s označením P\*.

**D.2 Technická infrastruktura**

Stávající plochy technické infrastruktury jsou stabilizovány a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím je přípustná v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.

Nově je navržena plocha technické infrastruktury pro čištnou odpadních vod - T\*č. 6.

**Vodní hospodářství - zásobování vodou**

Územní plán respektuje stávající systém zásobování pitnou vodou pro území obce Karlovice z veřejného vodovodu napojeného na SV Zlín.

Potřeba pitné vody bude zajištěna v lokalitách souvislé zástavby ze stávajících zásobovacích řadů vodovodu pro veřejnou potřebu a z nově dobudovaných zásobovacích řadů vodovodu pro veřejnou potřebu, napojených na stávající vodárenskou soustavu, jako součást jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, bez nároku na vymezení samostatných ploch pro technickou infrastrukturu (slučitelná infrastruktura v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití).

Plochy mimo souvislou zástavbu a mimo dosah veřejné vodovodní sítě budou zásobovány pitnou vodou individuálním způsobem (studny).

**Vodní hospodářství - likvidace odpadních vod**

Odkanalizování obce je řešeno prostřednictvím jednotlivých stok jednotné kanalizace zaústěné do Hlubockého potoka. Areál bývalé farmy je odkanalizován oddílnou kanalizací – splaškové vody svedeny do septiku a dešťové vody odváděny do potoka a otevřených příkopů.

Nově je navrženo odkanalizování s využitím stávající jednotné kanalizace, která bude doplněna novými stokami. Na stokách, které nelze gravitačně napojit, je uvažováno s čerpacími stanicemi. Odpadní vody budou nově čištěny na centrální ČOV v navrhované ploše T\* č. 6. Recipientem je Hlubocký potok.

Lokality mimo souvislou zástavbu a dosah veřejné technické infrastruktury jsou odkanalizované individuálně.

Odkanalizování navrhovaných ploch se bude provádět napojením na stávající a navrhovaný kanalizační systém umístěný v souladu s podmínkami využití v rámci jednotlivých ploch bez nároků na další samostatné plochy technické infrastruktury.

Do doby vybudování veřejné technické infrastruktury lze řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem.

Dešťové vody budou částečně vsakované do terénu, částečně odváděné do stávající kanalizace.

### **Energetika - zásobování el. energií**

Nadzemní distribuční vedení VN je v řešeném území stabilizováno, přičemž územní plán respektuje stávající systém zásobování elektrickou energií. V navrhovaném řešení dochází k nárůstu spotřeby elektrické energie, jejíž dodávka bude zajištěna ze stávajících blízkých zdrojů (příp. jejich posílením), což na území obce reprezentují dvě trafostanice.

### **Energetika - zásobování plynem**

Územní plán respektuje a rozvíjí stávající koncepci zásobování plynem. V navrženém řešení dochází k nárůstu potřeby zemního plynu, která bude zajištěna kapacitou stávajícího plynárenského zařízení. Navrhované lokality budou zemním plynem zásobovány napojením na stávající STL plynovodní síť. Navrhované řešení nemá nárok na vymezení samostatných ploch technické infrastruktury. Individuálně lze řešit zásobování plynem z vlastních zásobníků.

### **Elektronické komunikace**

Nově navrhované lokality lze napojit na elektronické komunikace v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Navrhované řešení nemá nárok na vymezení samostatných ploch technické infrastruktury pro elektronické komunikace.

### **Nakládání s odpady**

Likvidace komunálního odpadu je zajišťována stávajícím způsobem (prostřednictvím sběrných míst a svozem). Nejsou navrhovány nové plochy pro nakládání s odpady. Stavby a zařízení sloužící ke sběru, soustředění a třídění odpadu jsou přípustné v plochách výroby a skladování.

## **D.3) Občanské vybavení**

Územní plán stabilizuje stávající plochy občanského vybavení charakteru veřejné vybavenosti (např. obecní úřad, hasičská zbrojnice, kulturní dům, sportovní areál) ve stávajících monofunkčních plochách občanského vybavení - O a s menším podílem i v plochách smíšených obytných vesnických (SO.3).

## **D.4) Veřejná prostranství**

V návrhu řešení jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství, z nichž většina plní základní komunikační funkci. Nově je navržena plocha veřejného prostranství P\* č. 5 (infrastruktura pro plochu SO.3 č. 1) a veřejná prostranství lze vymežit také v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

## E) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

V návrhu územního plánu jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v krajině a jsou stanoveny koncepční podmínky pro změny jejich využití včetně vymezení územního systému ekologické stability krajiny. Územním plánem jsou stabilizovány plochy zemědělské, plochy lesní, plochy krajinné zeleně, plochy přírodní, plochy vodních ploch a toků.

### E.1 Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán odráží reálný stav uspořádání a charakteru krajiny s ohledem na následné zhodnocení možného rozvoje krajiny a vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES).

Koncepčním záměrem je respektovat v nejvyšší možné míře stávající krajinný ráz a navrhnout další plochy s cílem stabilizace ÚSES – viz následující kapitola.

Nové zastavitelné plochy nejsou ve volné krajině navrhovány s výjimkou ploch pro veřejnou infrastrukturu.

Uspořádání krajiny vychází z následujících pravidel:

- **maximálně chránit půdní fond – zejména vysokobonitní zemědělskou půdu a pozemky k plnění funkce lesa**
- **chránit ekologicky stabilní segmenty krajiny - přirozené lesní porosty, vodní toky a prvky krajinné zeleně**
- **rozšiřovat systém krajinné zeleně, který bude přispívat k udržení biodiverzity, k optimalizaci odtokových poměrů a k realizaci prvků ÚSES**
- **uspořádáním krajiny a návrhem vhodných opatření řešit protierozní i krajinnou problematiku**
- **chránit prostupnost území po síti účelových cest**
- **respektovat přirozené krajinné struktury a krajinnou kompozici danou zejména polohou obce na horizontu**

### E.2 Územní systém ekologické stability

V návrhu územního plánu jsou vymezeny prvky lokálního a nadregionálního územního systému ekologické stability z části na funkčních nebo částečně funkčních společenstvech. ÚSES je tvořen nadregionálním biokoridorem **NRBK 152 Kostelecké Polesí - Hluboček** s vloženými lokálními biocentry **LBC1 Sedlíčky** a **LBC2 Karlovice boří**. Základní kostru lokálního ÚSES tvoří úseky biokoridoru LBK 1 podél východní hranice řešeného území.

ÚSES je doplněn o chybějící části na nadregionální a lokální úrovni - o biokoridory (plochy krajinné zeleně):

Plochy krajinné zeleně (K) jako součást ÚSES		
Číslo plochy /charakteristika		Výměra v ha
8	nadregionální biokoridor NRBK1 (NRBK 152 Kostelecké polesí – Hluboček)	0,53
9	lokální biokoridor LBK1	0,15
<b>Výměra celkem</b>		<b>0,68 ha</b>

### E.3 Prostupnost krajiny

Návrhem řešení jsou vytvořeny podmínky jak pro zachování prostupnosti zastavěného území a zastavitelných ploch do volné krajiny, tak i pro zachování prostupnosti volné krajiny. Navrženým řešením nedochází ke srůstání jednotlivých sídel. Byl také sledován a respektován stávající a historický systém cest v krajině, včetně pěších tras, a tento zohledňován při vymezování funkčních ploch a podmínek jejich využití (plocha č. 2 je využitelná za podmínky zachování prostupnosti do krajiny).

### E.4 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Funkce protierozní ochrany je zajištěna uspořádáním jednotlivých funkčních ploch neurbanizovaného území a návrhem podmínek jejich využití. K eliminaci erozního ohrožení a ke zvýšení retenční schopnosti území přispívá zejména stabilizace stávajících ploch krajinné zeleně, možnost realizace zeleně v nezastavěném území a návrh nových ploch K č. 10 - 11 vč. návrhu územního systému ekologické stability krajiny (K č. 8 - 9).

Taktéž realizaci technických opatření eliminujících erozní ohrožení a protipovodňovou ochranu umožňují všechny plochy s rozdílným způsobem využití, bez nároku na samostatnou funkční plochu.

Plochy krajinné zeleně (K) jako součást protierozní ochrany území		
Číslo plochy /charakteristika		Výměra v ha
10	zeleň s protierozní a krajinnotvornou funkcí	0,68
11		0,5
Výměra celkem		1,18

### E.5 Rekreace

V územním plánu nejsou vymezeny plochy individuální ani hromadné rekreace. Rodinnou rekreaci lze připustit ve stabilizovaných plochách smíšených obytných vesnických (SO.3). Nové plochy pro rekreaci nejsou navrhovány.

### E.6 Dobývání ložisek nerostných surovin

Územní plán nenavrhuje plochy pro dobývání nerostů.

## F) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřipustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

### F.1 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vč. stanovení podmínek prostorového uspořádání a vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona

V územním plánu Karlovice jsou v „Hlavním výkrese“ vymezeny jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. V uvedených plochách platí stanovené přípustné a nepřipustné využití a podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu. Současně jsou vyloučeny stavby, zařízení a jiná opatření ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavěném území.

**SO.3 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VESNICKÉ**

Plochy zastavěného území, plochy zastavitelné č. 1 – 3

Hlavní využití	<b>Bydlení v rodinných domech s vyšším podílem hospodářské složky</b>
<b>Přípustné využití</b>	Občanské vybavení Nevýrobní služby Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Výrobní služby slučitelné s hlavním využitím bez negativního vlivu na okolní obytnou zástavbu Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Drobná zemědělská výroba (viz definice použitých pojmů) Veřejná prostranství Zeleň
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	Rodinná rekreace za podmínky umístění v zastavěném území Využití plochy č. 2 je podmíněno zachováním prostupnosti do krajiny (zachování polní cesty podél jižní hranice)
<b>Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu</b>	<b>Výšková regulace zástavby:</b> <b>Zastavěné území:</b> max. 2 nadzemní podlaží a podkroví <b>Zastavitelné plochy č. 1-3:</b> max. 1 nadzemní podlaží a podkroví  Zachovat charakter řadové zástavby v návaznosti na centrální prostor obce (veřejné prostranství s kaplí)  <b>Pro zastavitelnou plochu č. 1:</b> min. 30% zeleně tzn. koeficient zastavění max. 70% a rozmezí výměry stavebních pozemků 1500 - 1700 m <sup>2</sup>  Obytnou zástavbu v <b>zastavěném území</b> umisťovat do vzdálenosti <b>max. 40 m</b> od veřejného prostoru vymezeného plochami veřejných prostranství, označenými P* Obytnou zástavbu v zastavitelné ploše č. 2: umisťovat do vzdálenosti <b>max. 30 m</b> od veřejného prostoru vymezeného plochami veřejných prostranství, označenými P* Obytnou zástavbu v zastavitelné ploše č. 3: ve vzdálenosti <b>10 – 40 m</b> od veřejného prostoru vymezeného plochami veřejných prostranství, označenými P*
<b>Nepřípustné využití</b>	Stavby, provozy a zařízení se zvýšenou dopravní, hlukovou a emisní (např. prašnost, ...) zátěží Co není stanoveno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití, je nepřípustné.

Pozn. Využití plochy č. 1 je podmíněno zpracováním územní studie společně s plochami DS č. 7 a P\* č. 5.

**O – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

Plochy zastavěného území

Hlavní využití	<b>Občanské vybavení</b>
<b>Přípustné využití</b>	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Veřejná prostranství Zeleň
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	Bydlení za podmínky, že bude součástí stavby občanského vybavení
<b>Nepřípustné využití</b>	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití, je nepřípustné.

**DS – PLOCHY PRO SILNIČNÍ DOPRAVU**

Plochy zastavěného území, plochy nezastavěného území, plocha zastavitelná č. 7

<b>Hlavní využití</b>	<b>Silniční doprava</b> (pozemní komunikace včetně jejich součástí a příslušenství)
<b>Přípustné využití</b>	Technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
<b>Nepřípustné využití</b>	Co není stanoveno jako hlavní a přípustné využití, je nepřípustné.  <b>Pro plochy DS, které jsou součástí nezastavěného území:</b> Stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

**T\* - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Plochy zastavěného území, plochy zastavitelné č. 6

<b>Hlavní využití</b>	<b>Technická infrastruktura</b>
<b>Přípustné využití</b>	Vodovody a kanalizace, vedení, stavby a s nimi provozně související zařízení pro energetiku, vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení pro elektronické komunikace, apod. Dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Zeleň
<b>Nepřípustné využití</b>	Co není stanoveno jako hlavní a přípustné využití, je nepřípustné.

**P\* - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Plochy zastavěného území, plocha zastavitelná č. 5

<b>Hlavní využití</b>	<b>Veřejná prostranství</b>
<b>Přípustné využití</b>	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Odstavné a parkovací plochy Občanské vybavení slučitelné s účelem veřejného prostranství Doplňkové stavby veřejných prostranství (viz definice použitých pojmů) Zeleň
<b>Nepřípustné využití</b>	Co není stanoveno jako hlavní a přípustné využití, je nepřípustné.

**Z\* – PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ**

Plochy zastavěného území stávající

<b>Hlavní využití</b>	<b>Veřejná a izolační zeleň</b>
<b>Přípustné využití</b>	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Malé vodní plochy/toky slučitelné s hlavním využitím Doplňkové stavby sídelní zeleně (viz definice použitých pojmů)
<b>Nepřípustné využití</b>	Co není stanoveno jako hlavní nebo přípustné využití, je nepřípustné

**V – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

Plochy zastavěného území, plochy zastavitelné č. 4

Hlavní využití	<i>Drobná výroba a skladování</i>
<b>Přípustné využití</b>	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Zemědělská výroba bez negativního vlivu na okolní obytnou zástavbu Stavby a zařízení sloužící ke sběru, soustředění, třídění, zpracování a likvidaci odpadu Služební a pohotovostní byty Zeleň
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	Pro plochu č. 4: - využití plochy je podmíněno zachováním funkčnosti stávajících melioračních zařízení
<b>Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu</b>	V <b>zastavěném území</b> i zastavitelné ploše č. 4: - výšková regulace zástavby - hladina zástavby - max. 9 m nad upraveným terénem - součástí ploch musí být min. 15 % zeleně
<b>Nepřípustné využití</b>	Stavby, provozy a zařízení se zvýšenou dopravní, hlukovou a emisní (např. prašnost, ...) zátěží a negativním vlivem na okolní zástavbu Co není stanoveno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití, je nepřípustné.

**WT – PLOCHY VODNÍCH PLOCH A TOKŮ**

Plochy zastavěného území a nezastavěného území

Hlavní využití	<i>Vodní plochy a toky</i>
<b>Přípustné využití</b>	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Doprovodná zeleň ÚSES
<b>Nepřípustné využití</b>	Co není stanoveno jako hlavní a přípustné využití, je nepřípustné.  <b>Pro plochy WT, které jsou součástí nezastavěného území:</b> Stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

**K – PLOCHY KRAJINNÉ ZELEŇ**

Plochy nezastavěného území stávající, plochy navrhované č. 8 - 11

Hlavní využití	<i>Zeleň v nezastavěném území s převážně krajinnotvornou a ekologickou funkcí</i>
<b>Přípustné využití</b>	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Trvalé travní porosty plnící funkci ÚSES, Dočasná oplocení ÚSES Malé vodní plochy
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	Pro plochy č. 8, 10: - využití ploch je podmíněno zachováním funkčnosti stávajících melioračních zařízení
<b>Nepřípustné využití</b>	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití, je nepřípustné.  Stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

**P – PLOCHY PŘÍRODNÍ**

Plochy nezastavěného území stávající

<b>Hlavní využití</b>	ÚSES a vyhrazené plochy za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny
<b>Přípustné využití</b>	Veřejná dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Dle typu ÚSES malé vodní plochy
<b>Nepřípustné využití</b>	Co není stanoveno jako hlavní a přípustné využití, je nepřípustné.  Stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

**Z – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

Plochy nezastavěného území stávající

<b>Hlavní využití</b>	<b>Zemědělský půdní fond</b>
<b>Přípustné využití</b>	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Malé vodní plochy Stavby, zařízení a opatření pro zemědělství
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	Oplocení k ochraně porostů proti zvěři, dočasné oplocení pro chov zvěře a dobytka za podmínky neznehodnocení krajinného rázu, zachování prostupnosti území
<b>Nepřípustné využití</b>	Co není stanoveno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití, je nepřípustné.  Stavby, zařízení a opatření pro lesnictví, těžbu nerostů, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

**L – PLOCHY LESNÍ**

Plochy nezastavěného území stávající

<b>Hlavní využití</b>	<b>Plochy určené k plnění funkcí lesa</b>
<b>Přípustné využití</b>	Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Stavby a zařízení pro lesnictví ÚSES, Malé vodní plochy Oplocení ploch lesních školek, oplocení k ochraně porostů před zvěří, dočasné oplocení ÚSES
<b>Nepřípustné využití</b>	Co není stanoveno jako hlavní a přípustné využití, je nepřípustné  Stavby, zařízení a opatření pro zemědělství, těžbu nerostů, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení

**Definice použitých pojmů uvedena v kap. B.1.6 Odůvodnění**



## F.2 Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou zajištěny zejména vymezením jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, stanovením podmínek pro jejich užívání (např. vymezení přípustného a nepřípustného využití) a stanovením základní prostorové regulace, zejména výškové hladiny a v nezastavěném území vyloučením jednotlivých druhů staveb, zařízení a jiných opatření ve smyslu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona – kap. F.1 Návrhu.

Dále jsou stanoveny tyto podmínky ochrany krajinného rázu:

- **architektonické a urbanistické řešení nové zástavby** včetně vazeb na okolní zástavbu bude respektovat charakter území daný dokumentem „**Krajinný ráz Zlínského kraje**“
- respektovat **pohledový horizont procházející obcí**; pro území západně od osy „pohledového horizontu“ zakresleného v koordinačním výkrese (pohledově exponovaná zástavba) platí zákaz umístování zástavby, která by narušovala obraz místa a siluetu obce svým cizorodým vzhledem a nepřirozenou barevností a vytvářela negativní pohledové dominanty a narušovala siluetu sídla.

## G) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

### G.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení ve výkrese VPS	Číslo plochy	Stavba
T1	6	čistírna odpadních vod
DS1	7	pozemní komunikace – přístup k ČOV

Součástí veřejně prospěšných staveb jsou i stavby související a podmiňující.

### G.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření

Územní plán vymezuje veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení ve výkrese VPS	Číslo plochy	Opatření
BK1	9	lokální biokoridor

*Pozn. Veřejná prospěšnost a právo vyvlastnění pro veřejně prospěšná opatření označená NRBK1 (ZUR) v ploše K č. 8 (PU 23), vyplývá ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje.*

### G.3 Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nejsou v územním plánu nově vymezovány.

### G.4 Vymezení ploch pro asanaci

V územním plánu nejsou vymezovány plochy pro asanaci.

**H) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvů katastrálních území a případně dalších údajů podle katastrálního zákona**

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, nejsou vymezovány.

**I) Stanovení kompenzačních opatření**

Řešením územního plánu nejsou stanovena žádná kompenzační opatření.

**J) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

**Využití plochy č. 1 je podmíněno pořízením územní studie.**

Studie bude zpracována společně s následujícími plochami:

Číslo plochy, označení a navrhované funkční využití			Lhůta pro vložení dat do evidence ÚPČ
SO.3 č. 1 P* č. 5 DS č. 7	US1	<i>plocha smíšená obytná vesnická plocha veřejných prostranství plocha pro silniční dopravu</i>	do 4 let od účinnosti územního plánu

Pořízení územní studie jako podmínky pro rozhodování o změnách v území je stanoveno zejména z důvodu rozsahu lokality č. 1, potřeby řešit parcelaci a veřejnou infrastrukturu.

**Stanovení podmínek pro pořízení územní studie US1 pro plochy SO.3 č. 1, P\* č. 5 a DS č. 7 :**

- řešení zastavovací skladby lokality - členění na jednotlivé pozemky pro rodinné domy
- vymezení pozemků veřejných prostranství včetně jejich funkčního a prostorového členění
- řešení dopravní obsluhy s důrazem na zajištění prostupnosti území k ploše pro ČOV - zaokružování, dle potřeby řešení dopravy v klidu
- dle potřeby řešení ploch a objektů drobné občanské vybavenosti
- řešení technické infrastruktury včetně protierozních opatření
- podmínky podrobnější prostorové regulace zástavby s ohledem na polohu lokality v krajině, respektovat požadavek na minimální zastoupení zeleně 30% tzn. koeficient zastavění max. 70% a rozmezí výměry stavebních pozemků 1500 - 1700 m<sup>2</sup>:
  - míra zastavění (%) pozemku (plocha stavby včetně zpevněných ploch)
  - výměra stavebních pozemků
  - regulační linie řazení (osazení)
  - výškové osazení a začlenění staveb do krajiny
  - tvar (sklon) střech
- respektovat vodní tok v přirozeném stavu a odstupovou vzdálenost od břehové hrany vodního toku potřebnou pro výkon správce toku.
- zachovat charakter stávající zástavby

**K) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Pro zastavitelnou plochu smíšenou obytnou vesnickou č. 1 je stanovena následující etapizace:

**I. etapa:**

realizace dopravní a technické infrastruktury v odpovídajících parametrech a v dostatečné kapacitě, která odpovídá výslednému řešení pro celou lokalitu nebo její část schopnou samostatného užívání; v případě řešení části lokality bude zajištěna možnost dalšího rozvoje a napojení na dostatečně kapacitní infrastrukturu

**II. etapa:**

realizace obytné zástavby.

**L) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část je tvořena stranami 1 až 19 a obsahuje celkem 10 listů.

Grafická část obsahuje 3 výkresy - č. I.B1, I.B2, I.B3.