



# **NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU OLŠANY U PROSTĚJOVA**

**PROJEKČNÍ KANCELÁŘ URBOL, ING. ARCH. BOŽENA ŠNYRCHOVÁ, ČKA 02641**

## OBSAH VÝROKOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU:

1. Vymezení zastavěného území	3
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
3. Urbanistická koncepce	8
4. Koncepce veřejné infrastruktury	13
5. Koncepce uspořádání krajiny	18
6. Podmínky využití ploch	21
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací , předkupní právo	34
8. Stanovení kompenzačních opatření	34
9. Územní rezervy	35
10. Dohoda o parcelaci	35
11. Územní studie	35
12. Regulační plán	35
13. Etapizace	36
14. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	36
15. Údaje o počtu listů a výkresů Územního plánu	37
Záznam o účinnosti	38

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

### 1.1. Vymezení zastavěného území:

- 1.1. Zastavěné území řešeného území bylo vymezeno k datu 30.6.2014 a jeho součástí je intravilán stanovený k 1.9.1966.
- 1.2. Zastavěné území obce tvoří dva kompaktní a ucelené útvary částí obce Olšany u Prostějova, (Olšany a Hablov), a další 2 menší lokality.  
Zastavěné území je graficky vyznačeno ve výkrese č.1 – Výkres základního členění území a ve výkrese č.2 – Hlavní výkres: urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny
- 1.3. Podmínky využití ploch uvnitř zastavěného území jsou stanoveny v bodě 6

## 2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### 2.1. Územní plán:

- 2.1.1. Územní plán Olšany u Prostějova vytváří podmínky pro rozvoj území obce tak, aby bylo posilováno jeho kompaktní zastavění, jeho jasná hranice zástavby směrem ke krajině, rozmanité využití zastavěného a zastavitelného území, pestré využití okolní krajiny, výrazné postavení v rámci regionu Olomoucka a Prostějovska a zároveň byly chráněny a rozvíjeny jejich přírodní, civilizační a kulturní hodnoty.
- 2.1.2. Územní plán Olšany u Prostějova vytváří podmínky pro kvalitní bydlení, práci a rekreaci jeho obyvatel a jeho okolí a vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj rekreačního a hospodářského využití okolní smíšené krajiny.
- 2.1.3. Územní plán Olšany u Prostějova vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj obce.
- 2.1.4. Základní koncepce rozvoje území obce v návrhu územního plánu je graficky znázorněna ve výkrese č.2 – Hlavní výkres: urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny.

### 2.2. Základní koncepce rozvoje území:

- 2.2.1. Rozlišit intenzitu rozvoje ve dvou základních sídelních jednotkách:
  - a.) Olšany u Prostějova – jádro obce: rozvíjet jako obytné kompaktní sídlo soustředěním výstavby nízkopodlažní obytné zástavby směrem dovnitř zastavěného území, nový územní rozvoj funkce bydlení směřovat po využití ploch v zastavěném území na západní okraj obce, mezi silnicí na Studenec a starou silnicí na Třebčín, plochy pro podnikatelské aktivity ve vazbě na stávající areály jak na SZ okraji Olšan, tak ve vazbě na zemědělskou farmu směrem k R 46.
  - b.) Hablov: Územní rozvoj sídla Hablov považovat za ukončený západním směrem pro plochy bydlení, po realizaci vymezené zastavitelné plochy na SZ okraji považovat sídlo za stabilizovaný územní útvar, bude rozvíjen pouze intenzivnějším využíváním zastavěného území.
- 2.2.2. Jednotlivá sídla Olšany – Hablov zůstávají i nadále jako územně neslučitelné celky, je třeba dbát na jejich kompaktnost ve smyslu přechodu sídla do krajiny

- 2.2.3. Nové drobnější podnikatelské aktivity směřovat do prostorově kapacitně nevyužitého areálu zemědělské farmy v jižní části obce, tuto plochu revitalizovat, rozvíjet aktivity podnikatelské v rámci stávajících zemědělských prostorových kapacit.
- 2.2.4. Větší nové výrobní a podnikatelské aktivity rozvíjet v navržené výrobní zóně V1 na severním okraji sídla Olšany ve vazbě na stávající výrobní areál a dále v jižní části obce mezi rychlostní komunikací R46 a areálem farmy živočišné výroby, na plochách V2-V6.
- 2.2.5. Územní rozvoj obou sídel nepřibližovat k rychlostní komunikaci, vyjma ploch podnikatelských aktivit
- 2.2.6. Rozvíjet plochy pro rekreaci obyvatel obce, konkrétně:
  - a.) rozvíjet sportovní areál s fotbalovým hřištěm jako společensko-sportovní areál obce
  - b.) rozvíjet území kolem Blaty ve prospěch rekreačně sportovního využití
  - c.) rozvíjet systém drobných parků ve prospěch každodenní rekreace obyvatel
  - d.) podporovat rozvoj rekreačních aktivit zejména cyklo dopravy, rozšířením sítě cyklostezek
- 2.2.7. V rámci celého řešeného území chránit stávající hodnotnou zeleň a doplňovat vzrostlou zeleň v nových zastavitelných plochách .
- 2.2.8. V rámci protierozní a protipovodňové přípravy území vymežit ve vazbě na říčku Blatu plochu pro realizaci přírodně blízkých protipovodňových opatření
- 2.2.9. Nezastavěné území kolem sídel respektovat a rozvíjet především jako zemědělsky využívanou krajinu a realizací nových ploch zeleně a přírodních prvků přispět ke snížení vysokého stupně erozní ohroženosti území
- 2.2.10. V rámci revitalizace krajiny a posílení ekologické stability celého řešeného území realizovat chybějící prvky územního systému ekologické stability

### **2.3. Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce**

- 2.3.1. Pro ochranu a rozvoj přírodních hodnot na území obce se stanovují tyto požadavky:
  - a.) chránit a rozvíjet zemědělskou krajinu v okolí zastavěného území obce; zvyšovat zastoupení stromořadí, eventuelně drobných remízů ve stávajících, převážně zemědělsky využívaných partiích krajiny;
  - b.) chránit a rozvíjet nivu říčky Blata a podporovat její ozelenění a zatravnění
  - c.) chránit a rozvíjet stromořadí v obraze sídla a krajiny zajištěním dostatečného profilu uličního prostoru v plochách a koridorech dopravní infrastruktury – silniční a dále ploch veřejných prostranstvích, zejména těch, které leží při hranici zastavitelného území;
  - d.) chránit a rozvíjet stabilní ekosystémy a jejich vzájemné vazby realizací kostry územního systému ekologické stability;
  - e.) chránit ovzduší rozvojem alternativních zdrojů s přihlédnutím k požadavkům na eliminaci lokálních topenišť; preferovat zejména solární zdroje a tepelná čerpadla jako zdroje tepla a přípravy teplé vody pro zásobování ploch; preferovat výstavbu nízkooenergetických a pasivních domů z důvodu snížení nároků na spotřebu energií;
- 2.3.2. Pro ochranu a rozvoj kulturních a civilizačních hodnot na území obce se stanovují tyto požadavky:
  - a.) chránit a rozvíjet hodnotnou strukturu zástavby (vytvářenou charakteristickou parcelací, způsobem umisťování a tvaroslovím jednotlivých staveb na nich i stavbami samotnými), zejména:
    - historickou zástavbu jádra obce na plochách BN (v grafické části jde o území zásadního významu), ochrana spočívá zejména v respektování půdorysné stopy zástavby a její výškové hladiny při hranici s hlavními veřejnými prostranstvími při dostavbách, přístavbách a změnách staveb, případně zastavování nově vzniklých proluk;

- b.) chránit centrální prostor Olšan, vybavený souborem cenných evidovaných památkově chráněných objektů, dochované dispoziční stopy návsi se zemědělskými usedlostmi a plochou vysoce kvalitní parkové zeleně
  - c.) respektovat další kulturní a civilizační hodnoty celého řešeného území, zejména památky místního významu a další vybrané hodnoty území, posilující charakter místní identity
  - d.) chránit a rozvíjet prostupnost území, zejména:
    - prostupnost uvnitř sídla a prostupnost ze sídla do krajiny
    - realizaci chodníků zlepšit prostupnost z okraje zástavby do centra sídla
    - chránit a obnovovat historickou cestní síť
  - e.) chránit a rozvíjet harmonický přechod mezi zástavbou a nezastavitelnou krajinou v pásu okolo hranice zastavitelného území
- 2.3.3. Principy posuzování ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot budou akceptovat skutečnost, že ochrana stávajících hodnot nevyklučuje vznik hodnot nových

#### **2.4. Další požadavky ze základní koncepce územního plánu:**

- 2.4.1. nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek stavby, je 8 m.
- 2.4.2. chránit zástavbu před vlivy hluku, cílem je umisťovat pozemky pro stavby s chráněnými vnitřními prostory, pozemky pro chráněné venkovní prostory staveb a pozemky pro chráněné venkovní prostory pouze v plochách se zajištěnou ochranou před hlukem;
- 2.4.3. zajistit vsakování dešťových vod především na vlastním pozemku;
- 2.4.4. preferovat zaokružování vodovodní sítě;
- 2.4.5. domovní čistírny odpadních vod na území obce nepovolovat; výjimku může tvořit pouze odlehlá lokalita
- 2.4.6. při umisťování staveb nebo jejich rekonstrukcích realizovat oddílnou kanalizace, pokud je to technicky možné;
- 2.4.7. umisťovat rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací v zastavěném území pod zem; v zastavitelných plochách se toto ustanovení použije přiměřeně s přihlédnutím k místním podmínkám;

#### **2.5. Nástroje územního plánu**

- 2.5.1. Celé řešené území je rozděleno beze zbytku na plochy podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití, tj. na plochy s rozdílným způsobem využití
- 2.5.2. V grafické části ve výkrese č.2 – Hlavní výkres: urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny) jsou rozlišeny barvou, jsou označeny příslušným funkčním regulativem (BV, TI....), ten definuje vlastní využitelnost dané plochy, podmínky využití jsou stanoveny v bodě 6.

BN	plochy bydlení venkovské, území zásadního významu – historická návěs
BU	plochy bydlení venkovské, území doprovodného významu – hlavní ulice
BV	plochy bydlení, bydlení venkovské
RI	plochy rekreace, plochy staveb pro rodinnou rekreaci
RN	plochy rekreace, rekreace na plochách přírodního charakteru, (rekreační louky)
OV	plochy občanského vybavení, veřejná infrastruktura
OS	plochy občanského vybavení, tělovýchovná a sportovní zařízení
OH	plochy občanského vybavení, hřbitovy
DS	plochy dopravní infrastruktury, silniční doprava

TI	plochy technické infrastruktury
VS	plochy výroby a skladování, smíšené výroba a skladování
VZ	plochy výroby a skladování, živočišná výroba
PV	plochy veřejných prostranství, ulice, významné prostory obce
ZO	plochy zeleně, zeleň izolační a ochranná
ZP	plochy zeleně, zeleň přírodního charakteru
ZV	plochy veřejných prostranství, veřejná zeleň
ZS	plochy zeleně, soukromá a vyhrazená zeleň, zahrady
WP	plochy vodní, vodoteče a vodní nádrže
WO	plochy protipovodňových opatření
NP	plochy přírodní, chráněné
NZ	plochy zemědělské

2.5.3. Podle míry a kvality zastavění nebo požadovaných změn tohoto stavu nabývají plochy s rozdílným způsobem využití určitého významu, jde o určení ploch podle významu; graficky jsou odlišeny ve výkrese č.1 – Výkres základního členění území a dále i ve výkrese č.2 – Hlavní výkres: urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny; k nim se zpravidla vážou podmínky prostorového uspořádání stanovené v bodě 6; dělí se konkrétně na:

a.) plochy stabilizované:

- plochy stabilizované v zastavěném území vymezené pro zajištění kvalitních územních podmínek v urbanizovaném území, cílem je stabilizace stávajícího funkčního využití a prostorového uspořádání v zastavěném území;
- plochy stabilizované v nezastavěném území vymezené pro zajištění kvalitních územních podmínek v nezastavěném území, cílem je stabilizace stávajícího funkčního využití a prostorového uspořádání v nezastavěném území;

b.) plochy změn (plochy rozvojové):

- plochy přestavby, vymezené pro zajištění recyklace současně zastavěného území z důvodu špatné struktury zástavby nebo špatného funkčního využití a zároveň pro ochranu území nezastavěného před dalším neodůvodněným zastavováním; plocha přestavby nebo skupina ploch přestavby je zvýrazněna odlišnou barvou hranic ploch přestavby
- plochy zastavitelné vymezené pro zajištění kvalitních územních podmínek ve prospěch rozvoje sídla vně současně zastavěného území; plocha zastavitelná nebo skupina ploch zastavitelných je zvýrazněna odlišnou barvou hranic ploch přestavby

2.5.4. Plocha může být určena k prověření jejího budoucího využití; tyto tzv. plochy nebo koridory územních rezerv jsou zobrazeny ve výkrese č.2 – Hlavní výkres: urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny, v řešeném území konkrétně i ve výkrese č.4 – Koncepce technické infrastruktury : zásobování vodou; jde o koridor propojení skupinových vodovodů s označením K-SV

2.5.5. Územní plán dále vymezuje:

a.) územní systém ekologické stability (ÚSES), který je zobrazen ve výkrese č.2 – Hlavní výkres: urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny a jehož podmínky podrobněji specifikují využití ploch či jejich částí. Prvky ÚSES a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 6

b.) koncepční prvky technické infrastruktury, které jsou zobrazeny ve výkresech č.3-6 Koncepce technické infrastruktury a které znázorňují podrobnější využití určité plochy stanovené v koncepci technické infrastruktury zejména:

čistírna odpadních vod  
elektrická stanice 22/0,4 kV  
regulační stanice VTL  
elektronické komunikační zařízení

c.) trasy veřejné infrastruktury , které zahrnují trasy technické infrastruktury a ostatní trasy a jsou zobrazeny ve výkresech č.3-6 Koncepce technické infrastruktury, konkrétně jsou to trasy:

- vodoteč
- vodovodní řad
- stoka splaškové kanalizace
- meliorační svodnice
- vsakovací zadržovací objekt
- elektrické vedení 400 kV
- elektrické vedení 110 kV
- elektrické vedení 22 kV
- plynovod VTL
- plynovod STL
- elektronické komunikační vedení
- stromořadí
- pěší propojení
- cyklotrasy a cyklostezky

2.5.6. Pro stanovení podmínek ochrany krajinného rázu řešeného území jsou Územním plánem určeny nástroje prostorového uspořádání území; jejich podmínky jsou pro jednotlivé plochy stanoveny v bodě 6; jsou to:

- a.) výšková regulace zástavby
- b.) charakter zástavby

2.5.7. Použité výrazy v Územním plánu odpovídají pojmům stavebního zákona a dalších právních předpisů, případně jsou vysvětleny v kap. A Pojmy a zkratky Odůvodnění Územního plánu.

## **2.6. Limity využití území**

2.6.1. Při využívání řešeného území je nutné respektovat limity vyplývající z právních předpisů, tj.:

- a.) územní podmínky pro výstavbu
- b.) limity dopravní infrastruktury
- c.) limity technické infrastruktury
- d.) vytváření a ochrana zdravých a bezpečných životních podmínek
- e.) ochrana přírody a krajiny
- f.) ochrana památek
- g.) limity vyplývající z dalších právních předpisů

2.6.2. Vybrané limity jsou specifikovány v textové části Odůvodnění Územního plánu a jsou zobrazeny ve výkrese č.8 – Koordinační výkres, případně ve výkresech č.3-6 Koncepce technické infrastruktury. .

### 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Všechny funkční plochy urbanistické koncepce jsou zobrazeny ve výkrese č.2 – Hlavní výkres: urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny a jejich podmínky využití dle příslušného funkčního regulativu jsou stanoveny v bodě 6.

#### 3.1 Koncepce bydlení

- 3.1.1. Pro zajištění podmínek především pro bydlení v kvalitním prostředí se vymezují plochy venkovského bydlení (smíšené) a to ve třech skupinách:
  - BN - plochy bydlení venkovské zásadního významu – historická návěs
  - BU - plochy bydlení venkovské doprovodného významu – hlavní ulice
  - BV - plochy bydlení venkovské území ostatní
- 3.1.2. Požadavek: v zastavěném území obce i v zastavitelných plochách jednoznačně rozlišit dle funkce možnost zastavění od ploch nezastavitelných, zejména respektovat stávající vnitrobloky zahrad a vytvářet nové. Bude tak posílena rekreační funkce zahrad v návaznosti na plochy bydlení a bude vytvářena koncepčně pouze jedna linie zástavby.
- 3.1.3. Za územně a funkčně stabilizovanou považovat většinu zastavěného území obce:
  - historicky hodnotné centrum – návěs, zejména střed Olšan, kde bude nadále soustřeďována občanská vybavenost obce
- 3.1.4. Doplnit a upravit kostru veřejných prostranství - PV, s cílem dosažení maximálního propojení stabilizované původní zástavby i nově navrhovaných zastavitelných ploch v řešeném území.
- 3.1.5. jako zastavitelné plochy bydlení jsou vymezeny lokality:
  - a.) Olšany : lokality B8-B12, B15-B17 (uvedené lokality s podmínkou dohody o parcelaci),  
lokality B8, B18-24
  - b.) Hablov : lokalita B25 – respektováno vydané stavební povolení
- 3.1.6. K přestavbě jsou navrženy plochy stávajících zahrad při severním okraji zástavby Olšan, lokality B1, B7 a B8 a dále v částech Karlov – plochy B2-B5, dále záhumenní část lokality jižně za návěsí – B6 a plocha bývalého technického dvora s vydaným stavebním povolením na stavbu RD při silnici severně od sportovního areálu – B26.
- 3.1.7. Využitelnost proluky pro stavbu RD v řadě obytné zástavby lokality Trávníky p.č. 727 k.ú.Olšany je podmíněna realizací části dešťové kanalizace v horní části ulice a zasakovací nádrže N1 na obecním pozemku p.č.731/65 (event. sousedním)
- 3.1.8. Využitelnost ploch B9-B12 pro stavby RD je podmíněna jednak dohodou o parcelaci a dále realizací záchytné nádrže dešťových vod N2, následně propojenou s nádrží N1.

#### 3.2. Koncepce občanského vybavení

- 3.2.1. Pro zajištění rovnoměrného rozmístění a přiměřené dostupnosti důležitého občanského vybavení sloužícího veřejnému i komerčnímu zájmu se vymezují plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury, funkční regulativy OV, OH

#### 3.3. Koncepce sportovního vybavení

- 3.3.1. Pro zajištění územních podmínek a přiměřené dostupnosti sportovních a tělovýchovných zařízení sloužících především obci se vymezují plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, funkční regulativ OS
- 3.3.2. Rozvoj sportovních aktivit je územním plánem podporován v obou částech obce, nová plocha pro rozšíření sportovního areálu **O1** je vymezena severně od stávajícího sportovního areálu v Olšanech.



### 3.4. Koncepte rekreace

- 3.4.1. Pro zajištění územních podmínek a přiměřené dostupnosti rekreačních aktivit v zastavěném území se vymezují plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení, která plní nejvíce funkci rekreační, dále jsou vymezeny plochy veřejné zeleně ZV a plocha rekreační louky RN. Funkci rekreace mají i plochy zahrad – funkční regulativ ZS.
- 3.4.2. V rámci posílení rekreační funkce území je navržena rekreační louka RN na ploše **R1**, navazuje na centrum a sportovní areál.
- 3.4.3. Rozšíření ploch zeleně posiluje rekreační funkci území, zejména v zastavěném území jsou vymezeny plochy stávající i navržené plochy zahrad - ZS, plochy menších parčíků **Z1-Z7** nově vymezených ploch oživují veřejná prostranství i s vybavením prvky drobné architektury, zejména osvětlením, odpadkovými koši a lavičkami

### 3.5. Koncepte výroby

- 3.5.1. Pro zajištění kvalitních podmínek pro výrobu, výrobní služby a skladování se vymezují plochy smíšené výrobní a plochy zemědělské výroby, funkční regulativy VS, VZ
- 3.5.2. V rámci rozvoje výrobních a skladovacích aktivit se v rámci řešeného území vymezují plochy **V1, V2** a dále plochy **V3-V6**

### 3.6. Koncepte sídelní zeleně

- 3.6.1. Územní plán vymezuje plochy sídelní zeleně z hlediska jejich využitelnosti a dělí je takto:
- ZV - plochy veřejných prostranství, veřejná zeleň  
plochy jsou veřejně přístupné, slouží pro zajištění každodenní rekreace i pro odpočinek obyvatel uvnitř urbanizovaného území, jsou územním prvkem zvyšujícím mimo jiné i estetický obraz místa. Stávající plochy jsou respektovány, nově navržené jsou vymezeny v návaznosti na plochy bydlení, zejména **Z2** u B13-B17, **Z3** u B9-B12, **Z4-Z6** u B18-B23
  - ZS - plochy zeleně, soukromá a vyhrazená zeleň, zahrady - většinou jde o plochy zahrad všeho druhu, jde o největší podíl sídelní zeleně, plynule propojuje zastavěné území s krajinou
  - ZO - plochy zeleně, zeleň izolační a ochranná - působí jako izolační bariera mezi dvěma různě využitelnými plochami, redukuje negativní vliv provozovaných aktivit jedné plochy na plochu sousední
  - ZP – plochy zeleně, zeleň přírodního charakteru - doprovodná zeleň komunikací a cest, v zastavěném území většinou okrajové části, přechází plynule do krajiny, součástí vymezených ploch jsou liniové prvky ÚSES
- 3.6.2. Územní plán vymezuje samostatně funkční plochy zeleně, ale počítá s možnou existencí zeleně ve všech funkčních plochách.
- 3.6.3. Propojenost systému sídelní zeleně a návaznost na krajinu je dána možností umístění zeleně, zejména linií stromořadí.
- 3.6.4. Trasa stromořadí vymezuje linii stromořadí, aleje či remízů podél komunikací zejména v plochách dopravní infrastruktury – silniční, veřejných prostranství, případně bezprostředně podél jejich hranic, jsou chápány i jako interakční prvek

### 3.7. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Strategie vymezení ploch:

- 3.7.1. v rámci stabilizovaných ploch území budou přednostně zastavovány proluky
- 3.7.2. rozšíření rozvojových ploch proti rozsahu platného územního plánu je dáno zejména akceptováním požadavků ze strany obce a občanů a tedy dostupností pozemků a realností územního rozvoje
- 3.7.3. rozvojové plochy navazují na stabilizované plochy a extrémně nevybíhají do krajiny, jsou vymezeny převážně v části Olšany.

Územní plán Olšany u Prostějova vymezuje v rámci koncepce rozvoje území následující zastavitelné plochy a plochy přestavby plochy zastavitelné - Z, přestavba - P				
ozn.	funkce	výměra	Z, P	Katastrální území O – Olšany, H - Hablov, poloha lokality
<b>B – PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉ</b>				
<b>B8</b>	BV	2191	<b>Z</b>	O - Dostavba proluky v rámci nově realizované zástavby severně od středu sídla Olšany
<b>B9</b>	BV	1218	<b>Z</b>	O – Součást návrhové plochy na severním okraji zástavby Olšan, převzatá z dosud platného ÚP, navazuje na lokality B8, B10-B12
<b>B10</b>	BV	5344	<b>Z</b>	O – Součást návrhové plochy na severním okraji zástavby Olšan, převzatá z dosud platného ÚP, navazuje na lokality B8-B9, B11-B12
<b>B11</b>	BV	3222	<b>Z</b>	O – Součást návrhové plochy na severním okraji zástavby Olšan, převzatá z dosud platného ÚP, navazuje na lokality B9-B10, B12
<b>B12</b>	BV	2068	<b>Z</b>	O – Součást návrhové plochy na severním okraji zástavby Olšan, převzatá z dosud platného ÚP, navazuje na lokality B9-B11
<b>B13</b>	BV	4977	<b>Z</b>	O - Dostavba proluky v rámci nově realizované zástavby „Za farou“ JZ od středu sídla Olšany
<b>B14</b>	BV	2322	<b>Z</b>	O - Dostavba proluky v rámci nově realizované zástavby „Za farou“ JZ od středu sídla Olšany
<b>B15</b>	BU	1376	<b>Z</b>	O – rozšíření lokality „Za farou“ jižním směrem k silnici na Držovice, protější lokalita RD v ulici je B16
<b>B16</b>	BU	5474	<b>Z</b>	O – rozšíření lokality „Za farou“ jižním směrem k silnici na Držovice, protější lokalita RD v ulici je B15 a B17
<b>B17</b>	BU	3122	<b>Z</b>	O – rozšíření lokality „Za farou“ jižním směrem k silnici na Držovice, protější lokalita RD v ulici je B16
<b>B18</b>	BV	3646	<b>Z</b>	O – Součást lokality (B18-B23) soustředěné zástavby v Z části řešeného území, při silnici k Třebčínu
<b>B19</b>	BV	6282	<b>Z</b>	O – Součást lokality (B18-B23) soustředěné zástavby v Z části řešeného území, při silnici k Třebčínu
<b>B20</b>	BV	6855	<b>Z</b>	O – Součást lokality (B18-B23) soustředěné zástavby v Z části řešeného území, při silnici k Třebčínu
<b>B21</b>	BV	5784	<b>Z</b>	O – Součást lokality (B18-B23) soustředěné zástavby v Z části řešeného území, při silnici k Třebčínu
<b>B22</b>	BV	6433	<b>Z</b>	O – Součást lokality (B18-B23) soustředěné zástavby v Z části řešeného území, při silnici k Třebčínu
<b>B23</b>	BV	2203	<b>Z</b>	O – Součást lokality (B14-B19) soustředěné zástavby v Z části řešeného území, při silnici k Třebčínu
<b>B24</b>	BV	7999	<b>Z</b>	O - Nová lokalita pro výstavbu RD, druhá strana záhumenní ulice jižně pod návsí s realizací přestavby na protistraně ulice na ploše B6.
<b>B25</b>	BV	1680	<b>Z</b>	H – Návrhová plocha převzatá z platného ÚP s realizovanou stavbou, v době dokončování návrhu ÚP bez kolaudačního rozhodnutí

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU OLŠANY U PROSTĚJOVA – příloha OOP 1/15 č.1

<b>O – PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENÍ</b>				
O1	OS	4335	Z	Plocha pro rozšíření sportovního areálu, SV kraj zástavby sídla Olšan

<b>D – PLOCHY DOPRAVA</b>				
D1	DS	1663Z	Z	Parkovací plocha pro výrobní závod v západní části řešeného území
D2	DS	1167	Z	Parkovací plocha ve vazbě na provoz dopravní firmy na jižním konci Hablova
D3	DS	3770	Z	Plocha pro realizaci prodloužení nájezdových ramp k rychlostní komunikaci R46 ve směru na Olomouc
D4	DS	1401	Z	Plocha pro realizaci prodloužení nájezdových ramp k rychlostní komunikaci R46 ve směru na Prostějov
D5	DS	366	Z	Plocha pro úpravu křižovatky, vyvolané potřebou připojení průmyslové zóny sektorů V3-V6
D6	DS	2518	Z	Plocha vymezená pro realizaci obslužné komunikace výrobní zóny, sektor V3 - V6 , dále i pro sektor V2
D7	DS	2132	Z	Plocha vymezená pro realizaci obslužné komunikace výrobní zóny, sektor V5-V6 a pro sektor V2
D8	DS	1742	Z	Plocha vymezená pro realizaci obslužné komunikace výrobní zóny, sektory V6 a V2

<b>V – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</b>				
V1	VS	33653	Z	Plocha pro rozšíření výrobních a skladovacích ploch, navazuje na stávající výrobní areál v západní části sídla Olšany při silnici k Třebčínu
V2	VS	8779	Z	Plocha pro rozšíření výrobních a skladovacích ploch, navazuje na jižní okraj zemědělské farmy, přes kterou je v první etapě uvažována i její dopravní obsluha. V této lokalitě je možno umístit zařízení kompostárny pro potřeby obce.
V3	VS	8267	Z	Sektor v nově vymezené průmyslové zóně v návaznosti na rychlostní komunikaci R46. Využitelnost ploch je určena aktivitám lehkého průmyslu. Podmínkou otevření průmyslové zóny je realizace zásadní úpravy křižovatky D20 se zábořem plochy D5 a a výsadba ochranné zeleně ZO na plochách Z9 a Z10, výstavba v OP R46 podléhá souhlasu MD ČR
V4	VS	7736	Z	Sektor v nově vymezené průmyslové zóně - viz V2
V5	VS	12258	Z	Sektor v nově vymezené průmyslové zóně - viz V2
V6	VS	20540	Z	Sektor v nově vymezené průmyslové zóně - viz V2

<b>T – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>				
T1	TI	378	Z	plocha pro přeložení regulační stanice plynu, S od sportovního areálu při silnici k Lutínu

<b>PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>				
PV1	PV	260	Z	Plocha rozšíření veřejného prostranství pro lokalitu B1
PV2	PV	278	Z	Plocha pro realizaci veřejného prostranství pro lokalitu B8
PV3	PV	254	Z	Plocha pro realizaci veřejného prostranství pro lokalitu B10
PV4	PV	2413	Z	Plocha pro realizaci veřejného prostranství pro lokalitu B9-B11
PV5	PV	1595	Z	Plocha pro realizaci veřejného prostranství pro lokalitu B9-B12
PV6	PV	2022	Z	Plocha rozšíření a realizaci nové plochy veřejného prostranství pro lokalitu B13 a B14
PV7	PV	1299	Z	Plocha pro realizaci veřejného prostranství pro lokalitu B15 a B16
PV8	PV	2254	Z	Plocha pro realizaci veřejného prostranství u lokality B16 a B17
PV9	PV	4331	Z	Plocha pro realizaci veřejného prostranství pro lokalitu B18 -B21
PV10	PV	4219	Z	Plocha pro realizaci veřejného prostranství pro lokalitu B18-B19, B22-B23

**TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU OLŠANY U PROSTĚJOVA – příloha OOP 1/15 č.1**

<b>PV11</b>	PV	1865	Z	Plocha pro realizaci veřejného prostranství pro lokalitu B19-B22
<b>PV12</b>	PV	3186	Z	Plocha pro realizaci veřejného prostranství nové ulice pro lokalitu B20- B22
<b>PV13</b>	PV	647	Z	Plocha pro realizaci veřejného prostranství pro lokalitu B19 a B20
<b>PV14</b>	PV	813	Z	Plocha pro realizaci rozšíření veřejného prostranství nové ulice pro obsluhu lokality B24
<b>PV15</b>	PV	200	Z	Plocha pro rozšíření veřejného prostranství ulice pro vjezd do lokality B25 v Hablově
<b>PV16</b>	PV	680	Z	Plocha pro realizaci veřejného prostranství k vjezdu do části ploch výroby, lokality možného obecního dvora

**3.8.. PLOCHY PŘESTAVBY**

Plochy přestavby jsou územním plánem vymezeny pouze ve funkci B, pouze v části Olšany a jsou vymezeny v těchto lokalitách:

<b>B1</b>	BV	644	<b>OIš</b>	O – Přestavba S část okraje obce, Z od silnice k Lutínu
<b>B2</b>	BV	1883	<b>P</b>	O – Přestavba a vnitrobloku zahrad východní části obce Olšany, nová ulice spolu s B3-B5
<b>B3</b>	BV	661 +637	<b>P</b>	O - Přestavba vnitrobloku zahrad východní části obce Olšany, nová ulice spolu s B2, B4-B5
<b>B4</b>	BV	652	<b>P</b>	O - Přestavba vnitrobloku zahrad východní části obce Olšany, nová ulice spolu s B2-B3, B5
<b>B5</b>	BV	2997	<b>P</b>	O - Přestavba vnitrobloku zahrad východní části obce Olšany, nová ulice spolu s B2-B4
<b>B6</b>	BV	6736	<b>P</b>	O - Přestavba záhumenních částí pozemků zemědělských usedlostí situovaných na jižní frontě návsi, nová ulice spolu s B24
<b>B7</b>	BV	1900	<b>P</b>	O - Přestavba záhumenních částí pozemků rodinných domů v S části obce, nově realizovaná lokalita RD
<b>B26</b>	BU	489	<b>P</b>	O - SV okraj sídla, při silnici k Lutínu, vydané stavební povolení na výstavbu RD

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### 4.1. Koncepte veřejné infrastruktury

- 4.1.1. Všechny funkční plochy veřejné infrastruktury jsou zobrazeny ve výkrese č.2 – Hlavní výkres: urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny a jejich podmínky využití dle příslušného funkčního regulativu jsou stanoveny v bodě 6.

### 4.2. Koncepte veřejných prostranství

- 4.2.1. Pro zajištění prostupnosti obce, jeho obsluhy, případně rekreace obyvatel uvnitř obce, se stanovuje koncepce veřejných prostranství, funkční regulativ PV
- 4.2.2. Územní plán vymezuje plochy veřejných prostranství v rámci zastavitelných ploch v rozsahu PV1-PV16

### 4.3. Koncepte prostupnosti a obsluhy území

- 4.3.1. Pro zajištění územních podmínek pro prostupnost a obsluhu území se vymezují plochy veřejných prostranství, plochy dopravní silniční infrastruktury a trasy pěšího propojení.
- 4.3.2. Trasa pěšího propojení je trasa, která vymezuje směrové vedení pěšího průchodu o minimální šířce 2 m přes jinou plochu, případně je vedena na rozhraní dvou ploch, zaručuje neomezenou průchodnost.

### 4.4. Koncepte dopravní infrastruktury

- 4.4.1. Všechny funkční plochy dopravní infrastruktury (DS,PV) jsou zobrazeny ve výkrese č.2 – Hlavní výkres: urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny a ve výkrese č.3 – Koncepce technické infrastruktury: doprava, jejich podmínky využití dle příslušného funkčního regulativu jsou stanoveny v bodě 6.

#### 4.4.2. Koncepte pěší dopravy

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní pěší dopravu se vymezují především plochy veřejných prostranství a trasy pěšího propojení

- 4.4.2.1. V rámci zajištění dopravní prostupnosti v území je třeba realizovat nebo upravit pěší trasu **D25**

#### 4.4.3. Koncepte cyklistické dopravy

Pro zajištění kvalitní cyklistické dopravy na území obce se vymezují především plochy veřejných prostranství a plochy dopravní infrastruktury – silniční. Cyklostezky **D27-D37** se doplňují převážně ve stávajících plochách veřejných prostranství PV a silničních plochách DS, výjimečně na plochách ZP a NZ

#### 4.4.4. Koncepte silniční dopravy

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní síť pozemních komunikací především pro automobilovou dopravu se vymezují plochy dopravní silniční infrastruktury a případně plochy veřejných prostranství.

- 4.4.4.1. Rychlostní silnice R46 Vyškov – Olomouc – Opava – Sudice – st. Hranice, je ve své trase stabilizovaná, návrh ÚP upřesňuje úpravy nájezdových ramp D9 a D10 ve směru na Olomouc i na Prostějov, na zastavitelných plochách D3 a D4 silniční dopravy DS.

- 4.4.4.2. Návrhem ÚP jsou respektovány trasy silnice:
- III/44928 Studenec – Olšany u Prostějova – Žerůvky
  - III/5704 Nedvězí – Bystročice – Olšany u Prostějova
  - III/5707 Olšany u Prostějova – Hablov – Dubany

- III/5011 Lutín – Olšany u Prostějova  
jsou navrženy v kategorii S 7,5/60, v zastavěném území budou upravovány ve své trase ve funkční skupině C v kategorii MO2 10/8/50 jako obslužné komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů.

- 4.4.4.3. Návrh ÚP řeší úpravu křížení silnice III/5707 s nájezdovou rampou rychlostní komunikace ve směru na Prostějov, která je vyvolána potřebou připojení průmyslové zóny. Mimo připojení nově navrhované průmyslové zóny V2-V6 je navrženo i připojení místní komunikace.
- 4.4.4.4. V rámci rozšíření zastavitelného území je třeba realizovat nebo rekonstruovat místní komunikace (MK), zejména u vybraných ploch, jsou navrženy v tomto rozsahu:  
D11: Olšany, MK pro obsluhu lokality B3-B5  
D12: Olšany, MK pro obsluhu lokality B9-B12  
D13: Olšany, MK pro obsluhu lokality B9-B12  
D14: Olšany, MK pro obsluhu lokality B13-B14  
D15: Olšany, MK pro obsluhu lokality B15-B16  
D16: Olšany, MK pro obsluhu lokality B16-B17  
D17: Olšany, MK pro obsluhu lokality B18-B23  
D18: Olšany, MK- S nájezd místní komunikace do silnice na Třebčín  
D19: Olšany, MK- J nájezd místní komunikace do silnice na Studenec  
D20: Olšany, úprava křižovatky pro realizaci připojení výrobní zóny (doporučena je okružní křižovatka, ale definitivní tvar bude upřesněn v dokumentaci pro ÚŘ, dispoziční řešení bude nutno v rámci přípravy projednat a odsouhlasit s ŘSD ČR  
D21: Olšany, MK v ploše DS pro lokality výrobní zóny V3-V6  
D22: Olšany, MK v ploše DS pro lokality výrobní zóny V5+V6  
D23: Olšany, MK v ploše DS pro lokality výrobní zóny V6  
D39: Olšany, MK v ploše PV pro otevření vjezdu do výrobní zóny, záměr umístění zařízení kompostárny
- 4.4.4.5. ÚP navrhuje rozšíření sítě účelových komunikací:  
D24: prochází okrajem území s navrženými plochami přírodě blízkých protipovodňových opatření WO v Olšanech  
D40: Olšany, vjezd do výrobního areálu na jihu obce
- 4.4.4.6. Podél průtahů silnic obcí, které jsou součástí vymezených ploch veřejných prostranství musí být dořešen odvod dešťových vod

#### 4.4.5. Koncepce statické dopravy

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní veřejné parkování v obci se vymezují plochy dopravní infrastruktury – silniční a plochy veřejných prostranství a rovněž plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura, plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení a plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední, v rámci nichž se pozemky pro parkoviště či garáže mohou realizovat.

- 4.4.5.1. V rámci zajištění potřebných parkovacích ploch jsou navrženy parkovací plochy **D1**-Olšany a **D2**-Hablov

#### 4.4.6. Koncepce hromadné dopravy

Územní podmínky pro kvalitní hromadnou dopravu na území obce zajišťuje koncepce silniční dopravy, která zajišťuje podmínky pro autobusovou dopravu na stávající silniční síti, včetně související infrastruktury.

#### **4.5. Koncepce technické infrastruktury**

Všechny funkční plochy technické infrastruktury (TI) jsou zobrazeny ve výkrese č.2 – Hlavní výkres: urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny a ve výkrese č.4-6 Koncepce technické infrastruktury, jejich podmínky využití dle příslušného funkčního regulativu jsou stanoveny v bodě 6.

##### 4.5.1. Koncepce vodních toků a ploch

Pro zajištění územních podmínek pro hospodaření s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem a pro regulaci vodního režimu v území se vymezují plochy vodní WP a vodohospodářské WO a trasy vodoteče.

##### 4.5.2. Koncepce protipovodňové ochrany

Pro zajištění územních podmínek pro ochranu před škodlivými účinky vody a případně pro podporu retenční schopnosti krajiny se vymezuje plocha vodní a vodohospodářská

4.5.2.1. V řešeném území je pouze jeden vodní tok a několik melioračních svodnic, jejich význam je územním plánem podpořen. Hlavním recipientem povrchové vody v řešeném území je potok Blata.

4.5.2.2. V rámci protierozních a protizáplavových území je vymezena plocha **W1-W4** pro realizaci přírodě blízkých protipovodňových opatření WO

4.5.2.3. Hranice záplavového území, které vymezila společnost Povodí Moravy Brno, jsou respektovány, v grafické části je znázorněny hranice aktivní zóny záplavového území a hranice Q100

4.5.2.4. Cíleným zvyšováním retenční schopnosti krajiny (zatravnění, zahrady, údržba odvodňovacích zařízení, realizace chybějících prvků ÚSES) ) bude posílena ochrana krajiny před extrémním zaplavením.

##### 4.5.3. Koncepce zásobování vodou

Pro zajištění územních podmínek pro zásobování území vodou se vymezují trasy vodovodního řádu, které jsou zobrazeny ve výkrese č.4 – Koncepce technické infrastruktury : zásobování vodou

4.5.3.1. Stávající systém zásobování obce pitnou vodou ze skupinového vodovodu Prostějov je řešen přírodním vodovodním řadem z obce Dubany do Hablova, systém je vyhovující a zůstane zachován i do budoucna. Vyhovující je i celá vodovodní síť.

4.5.3.2. Nově navržené lokality zástavby budou napojeny buď přímo ze stávajících vodovodních řadů nebo prodloužením původních řadů, případně novými řady navrženými v nově založených ulicích.

4.5.3.3. Zvýšení potřeby vody oproti současnosti pokryjí stávající zdroje, které mají potřebnou rezervu. Rovněž původní distribuční síť, příslušně rozšířená o nové řady, zajistí s rezervou zvýšené požadavky na dodávku pitné vody pro uvažované lokality.

4.5.3.4. Vybudovaný vodovod v obci splňuje parametry, které jsou vyžadovány pro potřebu využití sítě pro potřebu požárního zabezpečení (navíc vybudování vodní nádrže v plochách WO bude další rezervou pro větší havárie)

4.5.3.5. Úpravy veřejných prostranství musí respektovat umístění vodovodních řadů, včetně jejich ochranného pásma 1m na obě strany. Tato ochranná pásma nesmí být zastavěna ani osázena stromy.

4.5.3.6. Pro kvalitnější zásobování vodou v rámci regionu je vymezen koridor pro propojení skupinového vodovodu Prostějov a Olomoucko, označení koridoru **K-SV**, viz výkres č. 1 a 2.

#### 4.5.4. Koncepce odkanalizování

Pro zajištění územních podmínek pro odkanalizování území se vymezuje plocha technické infrastruktury - čistírna odpadních vod a stoky jednotné, dešťové i splaškové kanalizace. Trasy koncepce odkanalizování jsou rozlišeny na stabilizované a trasy změn – rozvojové.

Jsou zobrazeny ve výkrese č.4 – Koncepce technické infrastruktury : odvodnění území.

4.5.4.1. Stávající systém likvidace odpadních vod pro obec Olšany je vyhovující, systém jednotné kanalizace zůstane zachován i do budoucna, ČOV bude i nadále likvidovat odpadní vody z obce Bystročice.

4.5.4.2. V rozvojových plochách je třeba realizovat oddílný systém likvidace odpadních vod. Nové záměry musí být napojeny na veřejnou kanalizační síť a musí hospodařit s dešťovými vodami

4.5.4.3. Dešťové vody z nově zastavovaných ploch je třeba v maximální možné míře přímo zasakovat nebo akumulovat na vlastním pozemku a regulovaným odtokem odvádět do dešťové kanalizace.

4.5.4.4. V plochách veřejného prostranství budou vytvořeny podmínky pro odvodnění zpevněných ploch (komunikace, parkovací stání a chodníky), v rámci všech funkčních ploch lze realizovat plochy zatravnění, odvodňovací příkopy, vsakovací – zadržovací objekty, malé vsakovací přirozené prohlubně atp.

#### 4.5.5. Koncepce odpadového hospodářství

Pro zajištění podmínek pro sběr, třídění a recyklaci odpadů jsou v rámci ploch veřejných prostranství vymezena stanoviště pro kontejnery , sběrový dvůr je součástí obecního dvora.

4.5.5.1. Systém nakládání s odpady se nemění. Komunální odpady budou nadále odváženy a likvidovány mimo řešené území.

4.5.5.2. Vyhovující systém sběru a třídění odpadů ve stabilizovaných plochách zůstane zachován.

4.5.5.3. Organizačním opatřením bude nadále zajišťován pravidelný odvoz nebezpečného a velkoobjemového odpadu.

4.5.5.4. V zastavitelných plochách budou vytvářeny předpoklady pro umístění sběrných míst s kontejnery na tříděný komunální odpad.

4.5.5.5. Zařízení kompostárny bude realizováno dle připravenosti a dostupnosti pozemků buď ve stabilizované ploše výroby VS v návaznosti na zemědělskou farmu nebo v rozvojové ploše **V2**.

#### 4.5.6. Koncepce zásobování elektrickou energií

Pro zajištění územních podmínek pro zásobování území elektrickou energií se vymezují trasy elektrického vedení 400 kV, trasy elektrického vedení 110 kV, trasy elektrického vedení 22 kV a koncepční prvky elektrická stanice 22/0,4 kV. Jsou zobrazeny ve výkrese č.6 – Koncepce technické infrastruktury : zásobování plynem, elektrickou energií

4.5.6.1. Trasa VVN 400 kV a trasa VVN 110 kV, procházející řešeným územím jsou návrhem ÚP respektovány.

4.5.6.2. Přenosové schopnosti sítě vedení VN 22 kV vyhovují současným i budoucím požadavkům na dodávku elektrické energie, systém zůstává zachován.

4.5.6.3. Nové rozvody VN 22 kV nejsou v obci uvažovány, ve dvou případech je navržena změna el. vedení z vrchního vedení na zemní vedení (lokality B15-B16, a dále ulice mezi plochami B18-B23 a plochou B-R1).



4.5.6.4. Požadovaný příkon v obci bude zajištěn stávajícími trafostanicemi, 2 nové trafostanice jsou navrženy **TR1**- nářadovna, lisovna, Olšany sever, **TR2** – lokality bydlení B218-B23

4.5.6.5. V případě otevření výrobní zóny V2-V6 bude požadovaný příkon zajištěn přes 3. nově navrženou trafostanici **TR3**

4.5.6.6. Vnitřní dispozice sektoru **V4** určí z důvodu efektivnějšího využití plochy potřebu eventuelní změny části úseku vrchního vedení VN22 kV na zemní vedení.

#### 4.5.7. Koncepce zásobování plynem

Pro zajištění územních podmínek pro zásobování území plynem se vymezují trasy plynovodu VTL, trasy plynovodu STL a koncepční prvky regulační stanice VTL. Jsou zobrazeny ve výkrese č.6 – Koncepce technické infrastruktury : zásobování plynem, elektrickou energií

4.5.7.1. Stávající systém zásobování území plynem je vyhovující, zůstane zachován

4.5.7.2. Trasa VTL plynu je respektována včetně jejího ochranného pásma, ÚP navrhuje přeložení regulační stanice (dále RS) do plochy **T1**, jde o okraj zástavby u sportovního areálu při silnici do Lutína. Zařízení VTL plynovodu od stávající RS k navržené RS bude nahrazeno zařízením STL plynovodu, vedoucí od nové RS.

4.5.7.3. Nově navržené lokality zástavby budou napojeny buď přímo ze stávajících STL plynovodních řadů nebo prodloužením původních řadů, případně novými řadami navrženými v nově založených ulicích, kde je třeba vytvářet prostorové podmínky pro jejich umístění.

#### 4.5.8. Koncepce elektronických komunikací

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní elektronickou komunikaci se vymezují trasy elektronického komunikačního vedení a koncepční prvky elektronické komunikační zařízení, Jsou zobrazeny ve výkrese č.6 – Koncepce technické infrastruktury : zásobování plynem, elektrickou energií

4.5.8.1. Řešeným územím prochází radioreléové trasy Českých radiokomunikací, a.s., trasy cílové do zastavěného území a 2 volně procházející trasy v JV části řešeného území nad částí Hablova, jsou respektovány

4.5.8.2. Řešeným územím prochází trasa elektronického komunikačního vedení, trasa dálkového kabelu prochází západním okrajem řešeného území a je respektována.

## 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### **5.1. Konceptce uspořádání krajiny**

- 5.1.1. Všechny funkční plochy konceptce uspořádání krajiny jsou zobrazeny ve výkrese č.2 – Hlavní výkres: urbanistická konceptce, konceptce uspořádání krajiny a jejich podmínky využití dle příslušného funkčního regulativu jsou stanoveny v bodě 6.

### **5.2. Základní zásady uspořádání krajiny:**

- 5.2.1. napravit současný stav krajinného prostředí, který je dán dlouhodobým vývojem, zejména obdobím socializace a obdobím zcelování pozemků a likvidací zeleně v krajině
- 5.2.2. v maximální možné míře doplnit znovu do krajiny zeleň, která vylepší klimatické, biologické i estetické poměry v celkově devastované volné krajině.
- 5.2.3. chránit a rozvíjet nivu řeky Blaty, realizovat přírodě blízká protipovodňová opatření s celkovou revitalizací říčky Blaty na plochách WO, zvyšovat zastoupení zeleně kolem vodních toků a ploch;
- 5.2.4. posílit ekologickou stabilitu krajiny realizací kostry ÚSES
- 5.2.5. lokality s vysokou ekologickou hodnotou a krajinnotvornou funkcí je nutno zachovat a nepřevádět je na plochy s nižší ekologickou stabilitou
- 5.2.6. navrhnout opatření ve vnějším okolí obce směřující k zadržení vody v krajině, (forma revitalizace a renaturalizace drobných vodních toků a ploch)
- 5.2.7. vymezit na vybraných místech plochy pro oddělení krajiny od zástavby doplněním a založením ploch zahrad, které zvýší hodnoty území z hlediska estetického, posílí rekreační funkci území, funkce půdoochranné, vodochranné, hygienické a ekostabilizační
- 5.2.8. doplnit další plochy krajinné zeleně, zejména liniové zeleně – stromořadí, především kolem účelových komunikací a vodotečí, potenciál krajiny využít k rekreačnímu účelu, zejména k cykloturistice

### **5.3. Konceptce zemědělské krajiny**

- 5.3.1. Pro zajištění kvalitních podmínek pro zemědělské využívání krajiny, zajištění její ekologické stability, různorodosti, rekreačního využití a dobré dostupnosti se vymezují plochy zemědělské, funkční regulativ NZ.

### **5.4. Konceptce vodních toků a ploch** viz bod 4.5.1.

### **5.5. Konceptce protipovodňové ochrany** viz bod 4.5.2..

### **5.6. Konceptce protierozní ochrany**

- 5.6.1. Na posílení ochrany před větrnou erozí a před extravilánovými vodami je třeba v řešeném území provést opatření, která změní podmínky provětrávání území a změní podmínky, které zvyšují retenční schopnosti krajiny. Bude realizována výsadba alejí – liniové zeleně, další zatravnění ploch a bude upraven osevní postup zemědělských ploch v rámci protierozních opatření.
- 5.6.2. Je třeba realizovat plochy **W1-W4**, funkce WO – plochy přírodě blízkých protipovodňových opatření, budou svým charakterem rovněž přispívat ke snižování větrných i půdních erozí.
- 5.6.3. Navržené i stávající zahrady a navržené interakční prvky výrazným způsobem přispívají k ochraně před vodní i větrnou erozí. Vhodné KPÚ mohou výrazným způsobem přispět ke zlepšení retenční schopnosti krajiny.

### **5.7. Konceptce prostupnosti krajiny**

- 5.7.1. Územní podmínky pro prostupnost území obce zajišťují konceptce veřejných prostranství, konceptce cyklistické dopravy, konceptce pěší dopravy, případně konceptce silniční dopravy a konceptce vodních toků a ploch.

- 5.7.2. Stávající prostupnost krajiny je v rámci řešení návrhu ÚP posílena návrhem rozšiřování cyklostezek **D27-D37**.
- 5.7.3. Síť účelových komunikací je stabilizována tak, že umožňuje obsluhu všech zemědělských pozemků, je trasovaná mimo centrum obce.

## **5.8. Koncepce rekreace v krajině**

- 5.8.1. Územní podmínky pro rekreaci v krajině zajišťují koncepce prostupnosti a obsluhy území a případně koncepce zemědělské krajiny, koncepce zeleně v krajině, koncepce vodních toků a ploch, koncepce sídelní zeleně a koncepce sportovního vybavení. Charakter místní volné krajiny s procházející rychlostní komunikací a chybějící zelení v území umožňuje pouze omezené možnosti rekreačního využití, územní plán tyto možnosti rozšiřuje o nové aktivity.
- 5.8.2. Hlavní činností rekreačních aktivit řešeného území je cykloturistika. Procházející cyklotrasa č.5 - Greenway EV9 propojuje řešené území s okolím, cestovní ruch je podpořen existencí kulturních hodnot řešeného území i jeho okolí (Hasičské muzeum, kostel a komplex architektonických prvků v parku na návsi, plochy tělovýchovy a sportu, nově navržené plochy přírodě blízkých protipovodňových opatření a fungující zařízení pohostinství, dále turistické zajímavosti sousedních obcí.)
- 5.8.3. Návrh ÚP rozšiřuje cyklostezky o několik dalších úseků, které propojí obec Olšany i Hablov mimo jiné i s okolními obcemi, jde o cyklostezky D27-D37.

## **5.9. Koncepce dobývání nerostů**

- 5.9.1. S otevřením ložiska a těžbou šterkopísků urbanistická koncepce územního plánu neuvažuje.

## **5.10. Územní systém ekologické stability**

- 5.10.1. Pro zajištění územních podmínek pro ochranu a rozvoj přírodě blízkých ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu se vymezuje územní systém ekologické stability (ÚSES)
- 5.10.2. Územní systém ekologické stability (ÚSES) zajišťuje územní podmínky pro posílení ekologické stability krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb, je tvořen soustavou biocenter ÚSES a biokoridorů ÚSES.
- 5.10.3. Územní systém ekologické stability zastupuje v lokální řadě v řešeném území stávající plocha pouze jednoho biocentra a jednoho biokoridoru, jsou respektovány
- 5.10.4. Doplněvaná kostra ÚSES je tvořena jak plochami nových biocenter, tak i plochami nových biokoridorů. Biocentra jsou vymezena jako plochy NP - plochy přírodní, chráněné, biokoridory jsou součástí ZP- plochy zeleně, zeleň přírodního charakteru, WP – plochy vodní a WO - plochy protipovodňových opatření.
- 5.10.5. Územní plán upřesňuje chybějící část ÚSES v tomto rozsahu:
- a.) plochy biocenter:
- BC 1 Blata Trávníky – rozšíření plochy
  - BC 2 U plaviska – rozšíření plochy
  - BC 3 Za křížem – nově vymezená plocha
  - BC 4 Za věží– nově vymezená plocha
  - BC 5 Pod Stráží– nově vymezená plocha
  - BC 6 Nad Olšankou– nově vymezená plocha
- b.) plochy biokoridorů:
- BK2, 3a-c, BK4, BK5-BK7, BK8a-b

5.10.6. Územní plán upřesňuje chybějící část ÚSES v tomto rozsahu:

označení	k.ú.	výměra	Popis prvku ÚSES
<b>LOKÁLNÍ ÚSES</b>			
<b>BC 1 Blata Trávníky</b>	Olšany	13703	Rozšíření plochy stávajícího BC 1 Blata v SV části řešeného území
<b>BC 2 U plaviska</b>	Olšany	8047	Rozšíření plochy stávajícího BC 2 Blata v SV části řešeného území
<b>BC 3 Za křížem</b>	Olšany	30297	Navržená plocha BC v SZ části řešeného území
<b>BC 4 Za věží</b>	Olšany	31096	Navržená plocha BC v JZ části řešeného území
<b>BC 5 Pod Stráží</b>	Olšany	40188	Navržená plocha BC na JZ okraji řešeného území
<b>BC 6 Nad Olšankou</b>	Hablov	32787	Navržená plocha BC na J okraji řešeného území
<b>BK 2</b>	Olšany	27387	Nefunkční úsek BK 2 od BC Třebčina k BC 3
<b>BK 3a</b>	Olšany	6068	Nefunkční úsek BK 3a mezi BC 3 a BC 4
<b>BK 3b</b>	Olšany	2338	Nefunkční úsek BK 3a mezi BC 3 a BC 4
<b>BK 3c</b>	Olšany	8976	Nefunkční úsek BK 3a mezi BC 3 a BC 4
<b>BK4</b>	Olšany	18632	Nefunkční úsek BK 4 od BC 4 a BC 5
<b>BK 5</b>	Olšany	6946	Nefunkční úsek BK 5 od BC 5 směr BC Smržice
<b>BK 6</b>	Olšany	5196	Nefunkční úsek BK 6 od BK 6 směr BC Dubany
<b>BK 7</b>	Olšany	15128	Nefunkční úsek BK 7 od BK 6 směr vodoteč na V straně
<b>BK8a</b>	Olšany	4956	Nefunkční úsek BK 8a od BK 7 směr silnice do Duban
<b>BK 8b</b>	Olšany	1237	Nefunkční úsek BK 8b od silnice k Dubanům k BC v Bystročicích

**5.11. Ochrana krajinného rázu:**

- 5.11.1. respektovat pozici stávající zeleně minimálního rozsahu a dále pozici významných krajinných prvků (vodní plochy, mokřady)
- 5.11.2. návrhem ploch přírodě blízkých protierozních opatření ve vazbě na říčku Blatu vytvořit nový územní prvek, přispívající mimo jiné pozitivní vlivy na prostředí řešeného území i k posílení výrazu místní identity
- 5.11.3. návrhem rozšíření ploch zeleně v rámci řešení koncepce krajiny (aleje, remízky, břehové zeleně, zahrady atp), snížit i riziko erozní ohroženosti území
- 5.11.4. realizací téměř celé kostry územního systému ekologické stability „ozelenit“ volnou krajinu
- 5.11.5. zachovat návrhem a funkčním zařazením pozici kulturních dominant krajiny (kostely a kaple v centru obcí, kříže v krajině atp.)
- 5.11.6. zachovat harmonické měřítko a územní vztahy v krajině (definováním režimu prostorové regulace, který zajišťuje zachování drobného měřítka zástavby, kompaktnost zástavby - nové rozvojové plochy nevystupují do krajiny, ale navazují na stávající zástavbu..., tzn. zachovat respekt k přírodnímu prostředí)

## 6. PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### **6.1. Podmínky platné pro všechny funkční plochy:**

- 6.1.1. Ve všech funkčních plochách může být mimo vyjmenované stavby rozšířeno veřejné prostranství
- 6.1.2. Ve všech funkčních plochách mohou být mimo vyjmenované stavby umístovány pěší trasy, malé okrasné vodní prvky a zeleň
- 6.1.3. U všech zpevněných ploch na území obce je třeba důsledně zajišťovat jejich odvodnění, ve všech funkcích se připouští zatravnění, vsakovací příkopy a prohlubně, jímání vody, doporučuje se užívání propustných povrchů
- 6.1.4. na plochách, které jsou zároveň součástí ÚSES (ZP, WO) , je nutno respektovat podmínky pro využití ploch ÚSES
- 6.1.5. Pokud je stanoveno hlavní využití, je možné menší část plochy využít pro pozemky a stavby uvedené v podmíněně přípustném využití pouze při splnění stanovených podmínek. Není-li hlavní využití stanoveno, lze využít celou plochu ve prospěch pozemků a staveb uvedených v podmíněně přípustném využití pouze při splnění stanovených podmínek.
- 6.1.6. Plochu nelze využít ve prospěch pozemků a staveb uvedených v nepřípustném využití
- 6.1.7. Využití ploch musí zohlednit požadavky prostorového uspořádání, požadavky koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot a další ustanovení územního plánu.
- 6.1.8. Pokud není uvedeno jinak, jsou podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanoveny pro vymezení pozemků staveb a zařízení, pro změny využití pozemků staveb a zařízení, pro změny využití ploch, pro dělení nebo scelování pozemků.
- 6.1.9. Jako hlavní využití jsou jmenovány funkce, které v dané ploše převažují. Jako přípustné jsou jmenovány funkce, které doplňují hlavní využití plochy, ale nepřevažují v ní.
- 6.1.10. Za podmíněně přípustné jsou považovány stavby, zařízení a činnosti, jejichž konkrétní umístění je nutno v dalších stupních územně plánovací nebo projektové dokumentace individuálně posuzovat z hlediska slučitelnosti s hlavním a přípustným využitím plochy, z hlediska možných negativních dopadů na okolí nebo z hlediska vlivu na architektonicko-urbanistické hodnoty v území, na krajinný ráz apod.
- 6.1.11. Změny dokončených staveb (nástavby, přístavby, stavební úpravy) jsou přípustné ve všech plochách v souladu s danými podmínkami využití jednotlivých ploch mimo výjimky uvedené v bodě 6.1.13
- 6.1.12. Objekty, které jsou situovány v ploše jiného funkčního využití než ve funkci, pro jakou byly kolaudovány, mohou být užívány nadále ve smyslu využití určených při jejich kolaudaci. Jsou omezeny pouze jejich stavební úpravy – viz bod 6.1.13.
- 6.1.13. U dokončené stavby, situované v ploše, která není v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití při zachování stávajícího využití stavby ve smyslu její kolaudace , jsou přípustné pouze stavební úpravy, při kterých se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby, přičemž za přípustnou stavební úpravu se považuje též zateplení pláště.
- 6.1.14. Na celém území obce se nepřipouští umístování mobilních domů, maringotek a unimobuněk pro účely bydlení ani přechodného, pokud nejsou součástí zařízení staveniště. Výjimku tvoří tzv. stavby modulové (jde o stavby koncepčně realizované z modulových prvků, např. z tzv. unimobuněk...)

- 6.1.15. Jako nepřipustné jsou uváděny funkce, které do dané plochy umisťovat nelze po dobu platnosti územního plánu. Nepřipustné je vymezování pozemků staveb, zařízení a jiných opatření, uvedená v odst. 5 § 18 Stavebního zákona (mimo stavby uvedené v přípustném využití jednotlivých funkčních regulativů) mimo zastavěné území a zastavitelné plochy ŘÚ
- 6.1.16. Při změnách v území, které mohou ovlivňovat pozici nebo stav nemovité kulturní památky a památky místního významu, musí být respektována jejich jedinečnost a celkový ráz prostředí. Drobné památky - kříže, kapličky, památníky apod. - dosud stojící na veřejném prostranství nesmějí být zahrnovány do oplocených pozemků zastavitelných ploch - pokud je to nezbytné, mohou být přemístěny na jiné vhodné místo
- 6.1.17. Při změnách ve využívání území budou v co největší míře zohledňovány požadavky na ochranu a rozvoj dochované hodnotné tradiční struktury zástavby, zejména: poloha objektu vůči veřejnému prostranství, vytváření blokové struktury zástavby s hlavními stavbami na okraji bloku a nezastavěnými plochami uvnitř bloku pro zahrady; kompaktní způsob vymezování staveb využívající koordinované umisťování na společné hranici se sousedními pozemky zajišťující efektivnější využití území a lepší životní podmínky (uzavřené prostory s pocitem soukromí a klidu)

## **6.2. podmínky ploch jednotlivých funkcí:**

### **6.2.1. BN - bydlení venkovské, území zásadního významu – historická návěs**

#### Hlavní využití:

Plochy venkovského bydlení ve vymezeném významném prostoru historické návěsi, jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Plochy jsou vymezeny samostatně s cílem chránit a nejvíce zachovat prvky místního architektonického tvarosloví, v případě vnějších stavebních úprav stávajících objektů jsou specifikovány samostatně i podmínky prostorové regulace, je doporučena účast autorizovaného architekta

#### Přípustné využití:

- › pozemky pro stavby pro bydlení (objekty bydlení do 1,5 -2 nadzemních podlaží, podkroví bez změny sklonu střechy) , oplocení zadních částí přilehlých pozemků
- › pozemky pro stavby a zařízení občanského vybavení lokálního významu v kapacitě úměrné potenciálu území a v souladu s jeho charakterem
- › vestavěné malé provozovny drobných služeb a malé dílny, umožňující realizovat i drobné pracovní aktivity související se způsobem venkovského života, pokud jejich provoz nebude negativně ovlivňovat okolí

#### podmínečně přípustné využití

- › drobný chov hospodářských zvířat pro osobní potřebu
- › stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí

#### Nepřípustné využití:

- › objekty a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- › stavby na pozemcích (např. dostavby proluk, přístavby a nástavby) budou odpovídat převažujícímu charakteru a struktuře zástavby dané plochy (budou jednoznačně respektovat stávající stavební čáru, historickou strukturu obytných a hospodářských staveb, rekreační charakter vnitrobloků);
- › výška římsy nebo okapní hrany staveb na pozemcích bude shodná s okolní zástavbou , shodně bude zachován i sklon střech , výšková hladina nepřekročí stávající úroveň, maximální výška hřebenů střech do 10m , římsa nepřekročí 7 m , to vše měřeno od úrovně veřejného prostranství, k němuž je průčelí stavby orientované. Tuto výšku mohou na dotčených stavbách překročit pouze technická zařízení, např. stožáry, antény, fotovoltaická zařízení, komíny, a drobné architektonické prvky, např. nárožní věžičky, vikýře (dále jen výšková hladina 7/10 m)
- › v případě demolice tří a více objemově průměrných objektů v dané ploše nebo na pozemku větším než 3 000 m<sup>2</sup> je nutné novou zástavbu ověřit územní studií, pokud se nejedná o obnovu původního prostorového uspořádání;

### **6.2.2. BU - bydlení venkovské, území doprovodného významu, hlavní ulice**

#### Hlavní využití:

Plochy venkovského bydlení jsou vymezeny v hlavních ulicích za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Plochy jsou vymezeny s cílem chránit a rozvíjet charakteristickou strukturu nízkopodlažní zástavby venkovského typu

#### Přípustné využití:

- › pozemky pro stavby pro bydlení (objekty bydlení do 2 nadzemních podlaží + podkroví), oplocení pozemků
- › pozemky pro stavby a zařízení občanského vybavení lokálního významu v kapacitě úměrné potenciálu území a v souladu s jeho charakterem
- › vestavěné malé provozovny drobných služeb a malé dílny, umožňující realizovat i drobné pracovní aktivity související se způsobem venkovského života, pokud jejich provoz nebude negativně ovlivňovat okolí
- › ÚSES

podmínečně přípustné využití

- › stavby a zařízení pro sport lokálního významu v kapacitě úměrné potenciálu území a v souladu s jeho charakterem
- › zahradnictví
- › drobný chov hospodářských zvířat pro osobní potřebu
- › stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí
- › stavby malé dílny pokud jejich provoz nebude negativně ovlivňovat okolí

Nepřípustné využití:

- › objekty a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání stabilizované plochy:

- › stavby na pozemcích (např. dostavby proluk, přístavby a nástavby) budou odpovídat převažujícímu charakteru a struktuře zástavby dané plochy ( pokud to umožňují technické podmínky lokality, budou respektovat stávající stavební čáru, rekreační charakter vnitrobloků);
- › výška římsy nebo okapní hrany staveb na pozemcích bude shodná s okolní zástavbou , shodně bude zachován i sklon střech , výšková hladina nepřekročí stávající úroveň, maximální výška hřebenů střech do 10m , římsa nepřekročí 7 m , to vše měřeno od úrovně veřejného prostranství, k němuž je průčelí stavby orientované. Tuto výšku mohou na dotčených stavbách překročit pouze technická zařízení, např. stožáry, antény, fotovoltaická zařízení, komíny, a drobné architektonické prvky, např. nárožní věžičky, vikýře (dále jen výšková hladina 7/10 m)

**6.2.3. BV - bydlení venkovské, území ostatní**

Hlavní využití:

Plochy venkovského bydlení jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Plochy jsou vymezeny s cílem chránit a rozvíjet charakteristickou strukturu nízkopodlažní zástavby venkovského typu.

Přípustné využití:

- › pozemky pro stavby pro bydlení (objekty bydlení do 2 nadzemních podlaží + podkroví), oplocení pozemků
- › pozemky pro stavby a zařízení občanského vybavení lokálního významu v kapacitě úměrné potenciálu území a v souladu s jeho charakterem
- › vestavěné malé provozovny drobných služeb a malé dílny, umožňující realizovat i drobné pracovní aktivity související se způsobem venkovského života, pokud jejich provoz nebude negativně ovlivňovat okolí
- › ÚSES

podmínečně přípustné využití

- › stavby a zařízení pro sport lokálního významu v kapacitě úměrné potenciálu území a v souladu s jeho charakterem
- › zahradnictví
- › drobný chov hospodářských zvířat pro osobní potřebu
- › stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí

Nepřípustné využití:

- › objekty a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání :

- › stavby na pozemcích (např. dostavby proluk, přístavby a nástavby) budou odpovídat převažujícímu charakteru a struktuře zástavby dané plochy ( pokud to umožňují technické podmínky lokality, budou respektovat stávající stavební čáru, rekreační charakter vnitrobloků);
- › výška římsy nebo okapní hrany staveb na pozemcích bude shodná s okolní zástavbou , shodně bude zachován i sklon střech , výšková hladina nepřekročí stávající úroveň, maximální výška hřebenů střech do 10m a dále požadavky bod 6.3.



#### **6.2.4. RN – plochy rekreace, rekreace na plochách přírodního charakteru (rekreační louky)**

##### Hlavní využití:

- › Plochy veřejné rekreace v krajině jsou vymezeny za účelem využití rekreačního potenciálu krajiny v souladu s požadavky na ochranu jejich hodnot, jde o zemědělské pozemky využívané i k sezónní rekreaci

##### Přípustné využití:

- › rekreační louky, tábořiště, přírodní koupaliště
- › objekt turistického zájmu (např. rozhledna, max. zast. plocha 36 m<sup>2</sup>, v tomto případě je třeba s ohledem na výšku stavby projednat záměr s MO ČR)
- › účelové stany při pořádání sportovně společenských akcí
- › účelové přenosné konstrukce k zajištění průběhu sportovně společenských akcí
- › technické stavby a zařízení související se sport. využitím plochy
- › stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami i s požadavky na ochranu hodnot krajiny

##### podmínečně přípustné využití

- › bufet-občerstvení, sociální zařízení - zast. plocha objektu soc. zázemí max.25m<sup>2</sup>

##### Nepřípustné využití:

- › objekty a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání viz bod 6.3.

#### **6.2.5. OV – plochy občanského vybavení, veřejná infrastruktura**

##### Hlavní využití:

Plochy občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury jsou vymezeny za účelem zajištění dostupnosti staveb občanského vybavení zřizovaných a provozovaných zejména ve veřejném zájmu.

##### Přípustné využití:

- › stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, vědu a výzkum, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, stravování, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- › stavby a zařízení pro obchod do 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- › stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí
- › oplocení pozemků

##### podmínečně přípustné využití

- › vestavěné max.2 byty správce zařízení
- › stavby a zařízení pro sport a rekreaci lokálního významu v kapacitě úměrné potenciálu území a v souladu s jeho charakterem

##### Nepřípustné využití:

- › objekty a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání viz bod 6.3.

#### **6.2.6. OS – plochy občanského vybavení, tělovýchovná a sportovní zařízení**

##### Hlavní využití:

- › Plochy hřišť a sportovních zařízení jsou vymezeny za účelem zajištění dostupnosti staveb, které jsou pro vybavení obce nezbytné.

##### Přípustné využití:

- › stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu,
- › stavby a zařízení pro ubytování, stravování, vše související se sportovními aktivitami,
- › stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí
- › vestavěné max.2 byty správce zařízení
- › ÚSES,

podmínečně přípustné využití

- › doplňující stavby a zařízení pro služby a lázeňství, to vše v kapacitě úměrné potenciálu území a v souladu s jeho charakterem

Nepřípustné využití:

- › objekty a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**6.2.7. OH – plochy občanského vybavení, hřbitovy**

Hlavní využití:

- › Plochy jsou vymezeny za účelem pohřbívání a zajištění dostupnosti souvisejících staveb, které jsou pro vybavení obce nezbytné.

Přípustné využití:

- › služby pohřebnictví
- › stavby a zařízení související a slučitelné s využíváním plochy (sakrální stavby, sociální a technické vybavení hřbitovů, obchod související s hlavní činností atp.),
- › oplocení pozemků

podmínečně přípustné využití

- › bydlení správce hřbitova

Nepřípustné využití:

- › objekty a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**6.2.8. DS – plochy dopravní infrastruktury, silniční doprava**

Hlavní využití:

- › plochy zajišťující dopravní obsluhu v území

Přípustné využití:

- › stavby silniční dopravy, těleso silnice, chodníků,
- › cyklostezky
- › plochy a objekty statické dopravy
- › objekt hlídací služby parkovišť, max. zast. plocha do 25m<sup>2</sup>
- › objekty krytých zastávek hromadné dopravy
- › objekty turistických přístřešků
- › lehké kryté přístřešky pro nádoby na tříděný odpad
- › podzemní stavby a zařízení (podchody, podjezdy, garáže)
- › prvky drobné architektury – prvky osvětlení, pomníky, lavičky
- › objekty a zařízení související technické infrastruktury podzemní,
- › ÚSES, liniová zeleň

podmínečně přípustné využití

- › objekty a zařízení čerpacích stanic pohonných hmot;

Nepřípustné využití:

- › objekty a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**6.2.9. TI – plochy technické infrastruktury**

Hlavní využití:

- › Plochy technické infrastruktury jsou vymezeny v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do jiných funkčních ploch nebo kdy jiné využití těchto pozemků není možné.

Přípustné využití:

- › pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, trafostanic, energetických vedení, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě, apod.
- › stavby a zařízení související dopravní infrastruktury
- › stavby a zařízení pro nakládání s odpady – sběrné dvory
- › ÚSES

podmínečně přípustné využití

- › ubytování obsluhy technického zařízení
- › dočasné stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci

Nepřípustné využití:

- › činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

Podmínky prostorového uspořádání viz bod 6.3.

**6.2.10. VS – plochy výroby a skladování, smíšená výroba a skladování**

Hlavní využití:

- › plochy výroby a skladování lehkého průmyslu v areálech, jsou vymezeny samostatně z důvodu negativních vlivů staveb a zařízení za hranicí jednotlivých pozemků uvnitř areálu, kdy je vyloučeno začlenění těchto pozemků do jiných funkčních ploch.

Přípustné využití:

- › stavby a zařízení pro lehký průmysl, pro zemědělskou i nezemědělskou výrobu a skladování s případným negativním vlivem v rámci pozemků vymezeného areálu,
- › stavby pro administrativu související s hlavním využitím;
- › stavební dvory a zařízení pro údržbu pozemních komunikací
- › stavby a zařízení biostanic a čerpacích stanic pohonných hmot, včetně staveb pro jejich reklamu, a další stavby a zařízení pro služby motoristům
- › zařízení sběrových dvorů a kompostárny
- › vodohospodářské stavby a zařízení
- › stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- › fotovoltaické elektrárny na střeších nebo fasádách výrobních objektů

podmínečně přípustné využití

- › stavby a zařízení občanského vybavení slučitelného s využíváním areálu
- › stavby a zařízení pro sport lokálního významu slučitelné s využíváním areálu
- › stavby pro ubytování pracovníků areálu a veřejné stravování slučitelné s využíváním areálu a navazujícími plochami

Nepřípustné využití:

- › plochy výroby a skladování těžkého průmyslu
- › fotovoltaické elektrárny mimo střechy a fasády výrobních objektů
- › objekty a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání viz bod 6.3.

**6.2.11. VZ – plochy výroby a skladování, zemědělská výroba**

Hlavní využití:

- › plochy výroby a skladování zemědělské živočišné i rostlinné produkce

Přípustné využití:

- › stavby a zařízení pro chov dobytka
- › zařízení sběrových dvorů a kompostárny
- › stavby a zařízení pro rostlinnou výrobu a skladování zemědělských produktů
- › stavby pro administrativu související s hlavním využitím
- › stavební dvory a zařízení pro údržbu pozemních komunikací
- › vodohospodářské stavby a zařízení
- › fotovoltaické elektrárny na střeších a fasádách výrobních objektů
- › stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury

podmínečně přípustné využití

- › stavba pro ubytování pracovníků slučitelná s využíváním areálu a navazujícími plochami

Nepřípustné využití:

- › fotovoltaické elektrárny mimo střechy a fasády výrobních objektů
- › objekty a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání viz bod 6.3.

#### **6.2.12. PV – plochy veřejných prostranství, ulice, významné prostory obce**

##### Hlavní využití:

› Plochy veřejných prostranství charakteru ulic a návsí jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

##### Přípustné využití:

- › stavby silniční dopravy, těleso silnice, komunikací, chodníků, cyklostezky, plochy statické dopravy
- › objekty krytých zastávek hromadné dopravy
- › objekty turistických přístřešků
- › lehké kryté přístřešky pro nádoby na tříděný odpad
- › podzemní stavby (podchody, podjezdy, garáže)
- › prvky drobné architektury – altánky, zvoničky, kaple, kašny, zídky, pomníky, uliční mobiliář
- › herní dětské koutky – malá dětská hřiště
- › oplocení formou nízké zeleně
- › stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí
- › ÚSES
- › liniová zeleň (aleje stromořadí..)

##### Podmínečně přípustné využití:

- › oplocení forma nízké „průhledné“ konstrukce max. v. 1,4 m (pouze u zařízení, sloužící dětem)
- › dočasné stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci

##### Nepřípustné využití:

objekty a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

#### **6.2.13. ZV – plochy veřejných prostranství, veřejná zeleň**

##### Hlavní využití:

› Plochy veřejných prostranství charakteru parkové zeleně jsou vymezeny za účelem zajištění zázemí odpočinek a rekreaci obyvatel obce a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

##### Přípustné využití:

- › výsadba trávníků a zeleně
- › prvky drobné architektury – altány, kašny, zídky, pomníky, parkový mobiliář

##### podmínečně přípustné využití

- › malá dětská hřiště
- › soc. zařízení, informační zařízení, bufet, občerstvení - zast. plocha objektu soc. zázemí max.25m<sup>2</sup>
- › stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí

##### Nepřípustné využití:

› oplocení, objekty a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

#### **6.2.14. ZS – plochy zeleně, soukromá a vyhrazená zeleň, zahrady**

##### Hlavní využití:

Plochy zeleně ve formě zahrad v zastavěném území i v krajině, jsou vymezeny za účelem využití rekreačního potenciálu území a zajištění protierozní ochrany území v souladu s požadavky na ochranu jejich hodnot

##### Pozemky a plochy izolovaných zahrad

##### Přípustné využití:

- › zahrádkářská činnost
- › zahradní domky do 16m<sup>2</sup> zastavěné plochy pouze v zastavěném území
- › technické stavby a zařízení související s provozem zahrady – realizace studní, el.přípojky
- › ÚSES

podmínečně přípustné využití

› oplocení pozemku průhledného materiálu, max. výška 1,8m v zastavěném území nebo na pozemku sousedícím se zastavěným územím

Nepřípustné využití:

› objekty a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

**Pozemky a plochy zahrad, plnicích funkcí zázemí RD**

Přípustné využití:

› zahrádkářská činnost

› oplocení pozemku

podmínečně přípustné využití

› není dáno

Nepřípustné využití:

objekty a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**Pozemky a plochy izolovaných zahrad v nezastavěném území**

využitelnost stejná jako plochy NZ

Podmínky prostorové regulace: nejsou specifikovány, jde pouze o nezastavitelnou plochu zeleně

**6.2.15. ZP – plochy zeleně, zeleň přírodního charakteru**

Hlavní využití:

› Plochy veřejných prostranství charakteru přírodní zeleně jsou vymezeny zejména jako doprovodné plochy kolem vodotečí a komunikací, tvoří přechod mezi plochami zastavěného území a krajiny

Přípustné využití:

› zatravnění, nízká, střední i vysoká zeleň liniová i plošná

› revitalizace vodních toků

› ÚSES

› výjimečně stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí a jsou slučitelné s využíváním plochy

podmínečně přípustné využití

› prvky drobné architektury, nízké zídky k sezení, lavičky, odpadkové koše

Nepřípustné využití:

› oplocení, objekty a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**6.2.16 ZO plochy zeleně, zeleň izolační a ochranná**

Hlavní využití:

› Plochy jsou určeny pro zvláštní ochranu navazujících ploch jiné funkce, jsou vymezeny jak v zastavěném území, tak i doplnění systému krajinné zeleně, v obou případech plní funkci ochrannou, izolační, biologickou, estetickou a prostorotvornou

Přípustné využití:

› zatravnění a výsadba vysoké zeleně bez omezení druhovosti, s nejvyšší možnou reálnou hustotou jednotlivých dřevin

› ÚSES

› opěrné zídky

podmínečně přípustné využití

› stavby technického vybavení pouze liniové, křížení ve směru kolmém na pás zeleně; tyto stavby budou povoleny pouze tehdy, bude-li prokázán jejich nezbytný společenský význam a nemožnost vedení mimo

Nepřípustné využití:

› oplocení, objekty a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### **6.2.17. WO – plochy vodní, vodoteče a vodní nádrže**

#### Hlavní využití:

- > Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, pro regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

#### Přípustné využití:

- > pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky, určené pro převažující vodohospodářské využití a jejich revitalizace, mokřady a tůně
- > krajinná zeleň odpovídající přírodním podmínkám
- > ÚSES
- > plochy, stavby a zařízení sloužící pro zachycení dešťových vod
- > stavby a zařízení pro vodní hospodářství (zdymadla, pumpy atp.)
- > stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí a jsou slučitelné s využíváním plochy

#### podmínečně přípustné využití

- > objekt zajišťující provoz na vymezené vodní ploše (hlídací služba), max. zast. pl. 25m2

#### Nepřípustné využití:

- > činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, dále které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

### **6.2.18. WP – plochy protipovodňových opatření**

#### Hlavní využití:

- > Plochy přírodě blízkých protipovodňových opatření jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s přívalovými vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, pro regulaci vodního režimu území, částečně i ke snížení vysokého stupně erozní ohroženosti území

#### Přípustné využití:

- > pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití a jejich revitalizace, mokřady a tůně
- > pozemky zemědělské půdy sousedící s revitalizovaným vodním tokem
- > krajinná zeleň odpovídající přírodním podmínkám
- > ÚSES
- > plochy, stavby a zařízení sloužící pro zachycení dešťových vod
- > stavby a zařízení pro vodní hospodářství
- > stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí a jsou slučitelné s využíváním plochy

#### podmínečně přípustné využití

- > objekt zajišťující provoz na vymezené ploše, max. zast. pl. 40 m2
- > prvky drobné architektury
- > cyklostezky
- > malé dětské hřiště

#### Nepřípustné využití:

- > činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, dále které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

### **6.2.19. NZ – plochy zemědělské**

#### Hlavní využití:

- › zemědělská prvovýroba a jiné specifické aktivity na orné půdě, trvalých travních porostech, stabilizace odtokových poměrů v území (akumulace vody, odvádění povrchových vod)

#### Přípustné využití:

- › pozemky orné půdy, trvalých travních porostů a ostatní plochy zemědělského využití
- › chmelnice,
- › ovocné sady s průhledným oplocením
- › pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky, určené pro převažující vodohospodářské využití a jejich revitalizace, mokřady a tůně
- › krajinná zeleň odpovídající přírodním podmínkám
- › ÚSES
- › pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření;
- › pozemky staveb pro potřebu ochrany přírody
- › drobná doprovodná a sakrální architektura (např. kapličky, boží muka, turistické přístřešky, altánky, odpočívadla a plastiky);
- › pozemky nemotorové dopravní a technické infrastruktury řešené v souladu s koncepcí ÚP;
- › pozemky dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím

#### podmínečně přípustné využití

- › útulek pro opuštěná zvířata včetně oplocení
- › pozemky staveb pro zemědělství a včelařství, které svým účelem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících zemědělských pozemků a jsou technologicky přímo vázány na dané stanoviště;
- › pozemky staveb a zařízení, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejména cyklistické stezky, in-line stezky, turistické trasy, běžecké trasy, jezdecké trasy;
- › pozemky, stavby a zařízení pro chov zvířat k jiným než hospodářským účelům

#### Nepřípustné využití:

- › oplocení pozemků (vyjma útulku pro zvířata a ovocných sadů)
- › stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím
- › stavby, zařízení a jiná opatření, uvedená v odst. 5 § 18 Stavebního zákona, mimo stavby uvedené výše a vyjma zemědělské stavby – viz dále

#### Specifické koeficienty staveb v nezastavěném území :

max. zastav. plocha zeměd. stavby  $Z = 0,1\%$  velikosti obhospodařované související zeměd. plochy

### **6.2.20. NP – plochy přírodní, chráněné**

#### Hlavní využití:

- › Plochy se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, zvláště chráněných území, biocenter

#### Přípustné využití:

- › ÚSES (biocentra)
- › pozemky s trvalou vegetací bez primárního hospodářského významu
- › pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jejich revitalizace, mokřady a tůně

#### podmínečně přípustné využití:

- › v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny
- › porosty tvořené stromy a keři lesních dřevin, plnicích v daných podmínkách funkci lesa a PUPFL;
- › pozemky zemědělského půdního fondu
- › pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření;
- › jiné pozemky, určené pro převažující vodohospodářské využití
- › mobiliář naučné stezky
- › drobná doprovodná a sakrální architektura (např. kapličky, boží muka, turistické přístřešky, altánky, odpočívadla a plastiky);

Nepřípustné využití:

- > oplocení
- > změny kultur pozemků s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability
- > stavby a zařízení, uvedené v odst. 5 § 18 Stavebního zákona mimo stavby uvedené výše

**6.2.21. ÚSES - plochy územního systému ekologické stability**

Plochy biocenter jsou vymezeny jako plochy přírodní - NP, biokoridory a interakční prvky jsou vymezeny jako plochy ZP – plochy zeleně, zeleň přírodního charakteru.

Přípustným využitím -

- > nízká, střední i vysoká zeleň liniová i plošná, posilující ekologickou stabilitu v řešeném území
- > vodní plochy, vodní tůně a mokřady, které spolu s doprovodnou zelení zvyšují ekologickou stabilitu v řešeném území

podmínečně přípustné využití

- > výjimečně stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury, které ekologickou stabilitu v řešeném území nesnižují, nesnižují ani kvalitu prostředí a jsou slučitelné s využíváním plochy opatření k hospodaření na daných plochách, která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušování kontinuity ÚSES

Nepřípustné využití:

- > neprůchodné oplocení
- > stavby kromě staveb technické, dopravní infrastruktury a staveb pro vodní hospodářství, které nenaruší funkčnost ÚSES..

**6.3. Podmínky prostorové regulace**

- 6.3.1. Pro celé řešené území je plošně stanovena výšková zonace, maximální výška zástavby 10m včetně zastřešení, plochy O a T mají specifické podmínky – viz dále bod 6.3.2.
- 6.3.2. Výjimku\*\*\* mohou tvořit objekty občanského, event. technického vybavení  
 (\*\*\*) Podmínky přípustnosti realizace vyšších objektů občanského nebo technického vybavení :  
obč.vybavenost: architektonické zdůraznění významu objektu užitím vyšší dominanty hmoty (max.1/4 zastavěné plochy celého objektu) , jinak max. možná výška 18m, přitom nesmí svou hmotou a výškou konkurovat prostorovým dominantám v území (kostel na návsi, kaple na návsi)  
techn.vybavenost: potřebná výška objektu je dána svou funkcí a technologií stavby, je omezena limity řešeného území a max.výškou 15m, výška nesmí konkurovat prostorové dominantě kostela na návsi, kaple na návsi)
- 6.3.3. pro **BN**: minimální i maximální výška objektů bydlení - je dána výškou sousedních objektů, je respektována původní výšková hladina zástavby návsi  
 pro **BU**: minimální výška objektů bydlení - v hlavních ulicích je dána výškou sousedních objektů, v okrajových částech výška hřebene střech min. 6m  
 pro **BV**: minimální výška objektů bydlení - 6m
- 6.3.4. pro **ZS**: maximální výška hřebene zahradních chatěk u izolovaných zahrad je 5m
- 6.3.5. Je nutné dodržovat a respektovat linii založení průčelí staveb, která je ve většině případů vymezena hranicí plochy ve směru k veřejnému prostranství
- 6.3.6. výstavba nových objektů v prolukách bude realizována citlivě k okolnímu prostředí, bude dodržena podlažnost a šikmý tvar střech ve stávající zástavbě, hřeben střech bude rovnoběžný s osou komunikace, maximální výška objektů obecně – 2 podlaží (1,5 +P, výška římsy cca do 7 m nad střední úroveň terénu, celk. výška max. 10 m nad terénem)



- 6.3.7. výstavba nových objektů mimo proluky, ve větších zastavitelných plochách bude respektovat výškovou zonaci, maximální výška objektů obecně – 2 podlaží (1,5 +P, výška římsy cca do 7 m nad střední úrovní terénu, celk. výška max. 10 m nad terénem, min.výška objektů 6m)
- 6.3.8. Zahradní domky na plochách izolovaných zahrad **ZS** - max. zastavěná plocha 16 m<sup>2</sup>, objekty přízemní se sedl. střechou, výška hřebene max. 5 m, výškové osazení objektu – úroveň podlahy přízemí max. 0,5 m nad nejvyšším bodem terénu, možné podsklepení
- 6.3.9. Pro zastavěné území a zastavitelné plochy řešeného území je specifikován koeficient zastavění pozemku, který udává maximální procentní podíl zastavitelné plochy pozemku objekty k celkové ploše pozemku  
Koeficient zastavění pozemku je stanoven takto:
- > **BN** – plochy bydlení, historická návěs max. 0,70
  - > **BU** – plochy bydlení max. 0,50
  - > **BV** – plochy bydlení max. 0,50
  - > **OS** – plochy občanského vybavení, plochy tělovýchovných a sportovních zařízení 0,70
  - > **OH** – plochy občanského vybavení - plochy hřbitovů 0,90
  - > **TI** – plochy technické infrastruktury 0,90
  - > **VS** – plochy smíšené výroby a skladování 0,70
- 6.3.10. Pro nezastavitelné území územního plánu Olšany u Prostějova je specifikován koeficient zastavění pozemku zemědělskou stavbou:  
max. zastavěná plocha zemědělské stavby  $Z = 0,1\%$  velikosti obhospodařované související zemědělské plochy NZ

#### **6.4. podmínky pro výstavbu v řešeném území**

- 6.4.1. Stanovuje vyhláška č.501/ 2006sb. O obecných požadavcích na využití území. Tato vyhláška stanoví obecné požadavky na využití území při vymezení ploch a pozemků, stanoví podmínky umístění staveb na pozemku.
- 6.4.2. Technické požadavky na stavbu stanoví vyhláška č.268/2009 Sb. O technických požadavcích na stavby. Tato vyhláška stanoví základní požadavky na účelové a stavebně technické řešení staveb.

## 7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Všechny vybrané stavby a veřejně prospěšná opatření jsou zobrazeny ve výkrese č.7 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, jsou označeny popisem, uvedeným dále v následujícím přehledu.

### 7.1. Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

#### 7.1.1. Veřejně prospěšné stavby určené k rozvoji dopravní infrastruktury:

**WD 3** - Prodloužení nájezdové rampy k R46 směr Olomouc

**WD 4** - Prodloužení nájezdové rampy k R46 směr Prostějov

**WD 5** - Úprava křižovatky silnice III/5707 při vyústění nájezdové rampy, připojení průmyslové zóny

#### 7.1.2. Veřejně prospěšné stavby určené k rozvoji technické infrastruktury:

**WT 1** - Regulační stanice

#### 7.1.3. Veřejně prospěšná opatření : realizaci protipovodňových opatření:

**WK1** - protipovodňových opatření:

**WK2** - protipovodňových opatření

**WK3** - protipovodňových opatření

#### 7.1.4. Veřejně prospěšná opatření určená k založení prvků územního systému ekologické stability:

Biocentra:

**WUC1** – BC Blata Trávníky – rozšíření plochy

**WUC2** – BC 2 U plaviska – rozšíření plochy

**WUC3** – BC 3 Za křížem – nově vymezená plocha

**WUC4** – BC 4 Za věží– nově vymezená plocha

**WUC5** – BC 5 Pod Stráží– nově vymezená plocha

**WUC6** – BC 6 Nad Olšankou– nově vymezená plocha

Biokoridory:

**WUK2, WUK3a, WUK3b, WUK3c, WUK4, WUK5, WUK6, WUK7, WUK8a, WUK8b**

### 7.2. Předkupní právo pro vybrané plochy není uplatňováno

## 8. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

8.1. Kompenzační opatření nejsou v Územním plánu stanovena.

## 9. ÚZEMNÍ REZERVY

### 9.1. Územní rezervy

- 9.1.1. Pro zajištění podmínek pro možné budoucí využití především nezastavěného území (po vyčerpání zastavitelných ploch) se vymezují plochy a koridory územních rezerv. Plochy a koridory územních rezervy jsou zobrazeny ve výkrese č.2 – Hlavní výkres: urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny, konkrétně jsou to plochy pro bydlení a výrobu
- 9.1.2. lokalita B-R1 : plocha zemědělských ploch, která navazuje na zastavěné území i na lokalitu zastavitelných ploch bydlení B18-B23 na západním okraji obce Olšany.
- 9.1.3. lokalita B-R2 : plocha v jižní části obce Olšany, využití zahrad
- 9.1.4. lokalita V-R3,V-R4 : plocha pro možné výhledové rozšíření výrobní zóny na jižním okraji zástavby Olšan

### 9.2. Obecné podmínky pro prověření ploch a koridorů územních rezerv:

- 9.2.1. v plochách a koridorech územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití

## 10. DOHODA O PARCELACI

### 10.1. Dohoda o parcelaci

- 10.1.1. Územní plán vymezuje plochy , ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci mezi vlastníky pozemků. Tyto plochy a koridory jsou zobrazeny ve výkrese č.1 – Výkres základního členění území a ve výkrese č.2 – Hlavní výkres: urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny;
- 10.1.1. lokality s podmínkou dohody o parcelaci jsou označeny jako B9-B12, B15-B17
- 10.1.2. výše jmenované lokality zahrnují plochy zastavitelné bydlení a plochy veřejných prostranství, včetně ploch veřejné zeleně, popř. přístupové (místní) komunikace.

## 11. ÚZEMNÍ STUDIE

- 11.1. Územní studie** - Územní plán nevymezuje v rámci své urbanistické koncepce plochy , ve kterých je dána podmínka využití plochy prověřením změn využití ve vymezené ploše zpracováním územní studie.

## 12. REGULAČNÍ PLÁN

- 12.1. Regulační plán** - Územní plán nevymezuje v rámci své urbanistické koncepce plochy , ve kterých je dána podmínka využití plochy prověřením změn využití ve vymezené ploše zpracováním regulačního plánu.

## 13. ETAPIZACE

### **13.1. Územní plán stanovuje následující pořadí změn v území:**

- 13.1.1. Stavební využití ploch V1 je podmíněno vybudováním nové trafostanice na jižním okraji plochy.
- 13.1.2. Stavební využití plochy V3 – V6 je podmíněno úpravou křižovatky pro připojení výrobní zóny a dále vybudováním nové trafostanice na jižním okraji vymezené plochy
- 13.1.3. Pořadí využitelnosti vymezených ploch , tzn. etapizace výstavby na plochách V3-V6 je dána jejich označením
- 13.1.4. Stavební využití plochy B18-23 je podmíněno vybudováním trafostanice na JZ okraji zastavitelných ploch
- 13.1.5. Využitelnost proluky pro stavbu RD v řadě obytné zástavby lokality Trávníky p.č. 727 k.ú.Olšany je podmíněna realizací části dešťové kanalizace v horní části ulice a zasakovací nádrže N1 na obecním pozemku p.č.731/65 (event. sousedním)
- 13.1.6. Využitelnost ploch B9-B12 pro stavby RD je podmíněna jednak dohodou o parcelaci a dále realizací záchytné nádrže dešťových vod N2, následně propojenou s nádrží N1.

## 14. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

### **14.1. vymezení urbanisticky významných staveb**

- 14.1. 1. Územní plán nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt ve smyslu § 17, písm. d) a § 18, písm. a) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s Autorizačním řádem České komory architektů

## 15. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### 15.1. Údaje o počtu listů a výkresů územního plánu:

15.1.1. Návrh Územního plánu Olšany u Prostějova je zpracován v tomto rozsahu:

#### **A. NÁVRH ÚP**

Textová část ÚP – 38 listů A4

Grafická část ÚP

Výkresy č.:

- 1 – Výkres základního členění území , měř. 1: 5000
- 2 – Hlavní výkres: urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny, měř. 1:5000
- 3 – Koncepce technické infrastruktury: doprava, měř. 1: 5000
- 4 – Koncepce technické infrastruktury : zásobování vodou, měř. 1: 5000
- 5 – Koncepce technické infrastruktury : odvodnění území, měř. 1: 5000
- 6 – Koncepce technické infrastruktury : zásobování plynem, elektrickou energií, měř. 1: 5000
- 7 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, měř. 1: 5000

15.1.2. Odůvodnění Územního plánu Olšany u Prostějova je zpracováno v tomto rozsahu:

#### **B. ODŮVODNĚNÍ ÚP**

Textová část Odůvodnění ÚP – 103 listů A4

Grafická část ÚP

Výkresy č.:

- |                                                |          |
|------------------------------------------------|----------|
| 8 – Koordinační výkres                         | 1: 5 000 |
| 9 – Širší vztahy                               | 1: 50000 |
| 10 – Výkres předpokládaného záboru ZPF a PUPFL | 1: 5000  |

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>		
Správní orgán, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Olšany u Prostějova, na 10.veřejném zasedání dne 12.11.2015, pod č.j. - bod usnesení č. 5	
Datum nabytí účinnosti:	.11.2015	
Pořizovatel:	Magistrát města Prostějova, Stavební úřad, Úřad územního plánování	otisk úředního razítka pořizovatele
Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby:	Ing. Jan Košťál	
Funkce:	vedoucí stavebního úřadu Magistrátu města Prostějova	
Podpis:		