

ÚZEMNÍ PLÁN

HLUŠOVICE

ZMĚNA Č. 1

TEXTOVÁ ČÁST



název dokumentu

Územní plán Hlušovice, Změna č. 1 – návrh pro opakované veřejné projednání

datum

Červen 2026

Obsah výroku**Obsah textové části změny č. 1**

I/a Vymezení zastavěného území.....	8
I/b Základní koncepce rozvoje území obce	8
I/c Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně ..	8
I/d Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro její umísťování ...	9
Dopravní infrastruktura	
Technická infrastruktura	
Občanské vybavení veřejné infrastruktury	
Další občanské vybavení	
I/e Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně	10
Návrh uspořádání krajiny	
Návrh systému ÚSES	
Prostupnost krajiny	
Protierozní opatření	
Opatření proti povodním	
Koncepce rekreačního využívání krajiny	
Vymezení ploch pro dobývání nerostů	
I/f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.....	12
Charakteristika ploch s rozdílným způsobem využití	
Podmínky prostorové regulace	
Podmínky prostorového uspořádání v části územního plánu s prvky regulačního plánu	
I/g Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	19
Veřejně prospěšné stavby (VPS):	
Veřejně prospěšná opatření (VPO):	
I/h Vymezení zastavitelného území	20
Výčet zastavitelných ploch	
Výčet transformačních ploch	
Výčet ploch změn v krajině	
I/i Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení podmínek možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	22
I/j Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou	22

I/k Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	23
i/l Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech...	24
i/m Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	25

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ZMĚNY Č. 1

1 Výkres základního členění	M 1 : 5 000
2 Hlavní výkres.....	M 1 : 5 000
3 Koncepce veřejné infrastruktury	M 1 : 5 000
4 Koncepce uspořádání krajiny.....	M 1 : 5 000
5 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....	M 1 : 5 000
6 Výkres s prvky regulačního plánu	M 1 : 2 500

Obsah odůvodnění

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

Použité zkratky a pojmy.....	26
a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu	27
b) Vyhodnocení souladu s cíly a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona.....	27
c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	28
d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	30
Vyhodnocení souladu se ZÚR Olomouckého kraje	
Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje	
Vyhodnocení souladu s ÚAP ORP Olomouc	
e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny.....	37
1. Další požadavky na urbanistickou koncepci vyplývající ze stávajícího ÚP, místního šetření a konzultací:.....	
2. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	
3. Další požadavky na koncepci uspořádání krajiny vyplývající ze stávajícího ÚP, místního šetření: .	
4. Další požadavky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů:.....	
5. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	
f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	43
g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	44
h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	44
i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	44
Vymezení zastavěného území.....	

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	
Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných a transformačních ploch.....	
Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování.....	
Koncepce dopravní infrastruktury.....	
Koncepce technické infrastruktury	
Koncepce občanského vybavení.....	
Koncepce veřejných prostranství. Systém sídelní zeleně.....	
Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	
Plochy změn v krajině	
ÚSES.....	
Ochrana před povodněmi	
Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 odst. 3 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	
Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	
Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence	územně
činnosti.....	plánovací
Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek jeho prověření.....	
Stanovení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny.....	
Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	
j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	66
k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	66
Využití zastavěného území	
Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch	
l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.....	69
m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	70
Zdůvodnění řešení	
Vyhodnocení záborů	

n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	73
o) Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	73
p) Srovnávací text s vyznačením změn	74

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

7 Výkres širších vztahů.....	M 1 : 50 000
8 Koordinační výkres.....	M 1 : 5 000
9 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	M 1 : 5 000
10 Schémata	M 1 : 5 000

OBJEDNATEL

Obec Hlušovice

Hlavní 89
783 14 Hlušovice

ZHOTOVITEL / PROJEKTANT

Atelier architektury a urbanismu

Lipky 1283, 549 41 Červený Kostelec

IČO: 03637182

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Marek Wajsar

Zpracovatelský kolektiv: Ing. arch. Marek Wajsar, Ing. Veronika Čížková



PŮŘIZOVATEL

Magistrát města Olomouc

Horní náměstí 583, 779 11 Olomouc

Odbor územního plánování

OBSAH DOKUMENTACE

Návrh Změny č. 1

TEXTOVÁ ČÁST
GRAFICKÁ ČÁST

Odůvodnění změny č. 1

TEXTOVÁ ČÁST
GRAFICKÁ ČÁST

Obec Hlušovice

Č.j.:

V Hlušovicích dne:

Opatření obecné povahy

Změna č. 1 Územního plánu Hlušovice

Zastupitelstvo obce Hlušovice příslušné podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 82 odst. 1, § 104 a § 105, ve spojení s ustanovením § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s ustanovením § 171-174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů a § 10-16 a přílohy č. 4 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů

v y d á v á**Změnu č. 1 územního plánu Hlušovice,**

kterou se platné znění územního plánu Hlušovice nahrazuje takto:

Textová část**I/a VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území bylo vymezeno ke dni 1.6.2009. Hranice zastavěného území byla Změnou č. 1 ÚP Hlušovice aktualizována. Katastrální mapa použitá v grafické části je aktuální k datu 29. 1. 2026. Zastavěné území je vymezeno ve výkresech 1 Výkres základního členění a 2 Hlavní výkres.

I/b ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Území obce bude rozvíjeno s intenzitou odpovídající jeho poloze v rozvojové oblasti republikového významu OB8 Olomouc, vymezenou v Politice územního rozvoje ČR a upřesněnou ZÚR OK.

Koncepce rozvoje obce vychází z odborného odhadu vývoje počtu obyvatel a územních možností pro zajištění vyváženého rozvoje základních funkcí s předpokladem pozvolného mírného růstu počtu obyvatel. Cílem je vytvoření harmonické obce všestranně atraktivní s ohledem na její celkový potenciál. Původně převažující zemědělská funkce se stává pouze doprovodnou, dominantní se stává funkce obytná, obslužná (občanská a technická vybavenost), výrobní a částečně odpočinková.

Mimo zastavěné území rozvoj spočívá v rozšíření a aplikaci krajinnotvorných prvků systému ekologické stability do okolní nezastavěné krajiny s cílem zvýšení kvality okolí a spolu se zajištěním prostupnosti pro nemotorovou dopravu i rekreačního potenciálu území.

I/c URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Navržená, především obytná zástavba, kompozičně navazuje na dva původní způsoby zástavby - velké grunty a domkářské kolonie, kde jsou kombinovány plochy s volnější zástavbou větších objektů s kompaktními segmenty objektů menších. Nová zástavba je navrhována tak, aby zachovala venkovský charakter a aby nenarušovala původní prostorové uspořádání výškou nebo porušováním uliční čáry,

preferována je zástavba souvislá. Aby nedocházelo k opomíjení širších souvislostí a vazeb na stávající i budoucí zástavbu, je využití určitých rozvojových ploch podmíněno vypracováním územních studií. Urbanistická koncepce obce je podpořena respektováním prvků regulačního plánu.

Systém sídelní zeleně je tvořen zejména plochami veřejné sídelní zeleně a zelení zahrad, dále ochrannou a izolační zelení podél komunikací. Územní plán vymezuje plochy sídelní zeleně u kostela (kostelní zahrada), naproti společenského domu v okolí obecního rybníka a U Parku. Výsadba veřejné zeleně je dále součástí veřejných prostranství zastavitelných ploch a její řešení bude součástí územních studií, podmiňujících zastavění většiny navržených ploch. Směrem do volné krajiny přinese zezeň, doprovázející navrženou zástavbu, do území novou kvalitu, když stávající holé ploše zemědělských monokultur dá drobnější měřítko.

I/d KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ

Dopravní infrastruktura

Stávající napojení na komunikační síť silniční a železniční se nemění. Realizována je rekonstrukce jižního podjezdu železnice na silnici III/44610, význam severního podjezdu byl snížen. Navrženo je rozšíření ulice Záhumenní na místní komunikace MO6/50, aby zde vzniklo veřejné prostranství šířky 12 m. Dále je navržena elektrifikace žel. trati č. 290. Navržen je vycházkový okruh kolem Hlušovic s využitím části trasy realizované cyklostezky č. 6029 podél Trusovického potoka. Pro pěší provoz je navrženo severojižní propojení přes kostelní zahradu, bezbariérový přístup k železniční zastávce a propojení mezi ulicí U Potoka a cyklostezkou podél Trusovky. Dále je navržena společná stezka pro pěší a cyklisty vedoucí ke hřbitovu. Viz výkres 4 Koncepce veřejné infrastruktury.

Technická infrastruktura

Zásobování vodou:

Je realizován nový obecní vodovod, napojený na vodní zdroj v Bohuňovicích, který může být výhledově napojen na nově vybudovaný skupinový vodovod Šternbersko a posílen o nový zdroj pitné vody Aleš. Viz výkres 4 Koncepce veřejné infrastruktury.

Kanalizace:

Dešťová kanalizace je u nové zástavby řešena s maximálním využitím zásaku či akumulací do retenčních nádrží s přepadem do stávající dešťové kanalizace, pokud je v daném místě vybudována.

Stávající výtlač splaškové kanalizace na ČOV v Bohuňovicích pokryje potřebu čistění splaškových vod i ze všech rozvojových ploch. Pokud by v delším časovém horizontu došlo k dalšímu rozvoji Hlušovic, je územním plánem vymezena územní rezerva pro případnou novou samostatnou ČOV situovanou západně od obce za Trusovickým potokem. V celé obci je upřednostněna likvidace splaškových vod v obecní čistírně před domovními čistírnami a jímkami. Viz výkr. 4 Koncepce veřejné infrastruktury.

Elektro:

K pěti stávajícím trafostanicím je navržena nová, šestá, kiosková, situovaná v severní části obce Hlušovic, při ploše rezervy pro bydlení R.1b. Využití návrhových ploch v západní části území je podmíněno přeložkou sloupového vedení 22 kV č.10, která je navržena v délce 283 m. Viz výkres 4 Koncepce veřejné infrastruktury.

Zemní plyn:

Navrženo je nové, samostatné napojení Hlušovic na vysokotlaký rozvod, které je vedeno podél silnice na Dolany, s regulační stanicí VTL /STL u hřbitova. Viz výkres 4 Koncepce veřejné infrastruktury.

Odpadové hospodářství:

Pevný domovní odpad je v co největší míře separován, v obci je zaveden systém „door to door“ a na vyhrazených místech jsou umístěny kontejnery na tříděný odpad. Komunální i tříděný odpad je formou dle rozpisů, velkoobjemový odpad je likvidován 2x ročně v rámci svozů.

Občanské vybavení veřejné infrastruktury

Navržena je stabilizace a drobné posílení prvků občanského vybavení. Pro případné zřízení základní školy a pro realizaci další chybějící občanské vybavenosti (např. ordinace lékařů, lékárna, pošta, hasičská zbrojnici, obchod, kulturní dům, rozšíření mateřské školy apod.) je určena zastavitelná plocha Z.3 Chytilova louka a územní rezerva R.3.

Další občanské vybavení

Rozvoj další občanské vybavenosti (stavby a zařízení pro obchod, stravování a služby) se předpokládá v plochách pro bydlení a v plochách smíšených obytných.

I/e KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ
Návrh uspořádání krajiny

Plochy nezastavěného území jsou primárně rozděleny na plochy přírodní, plochy lesní a plochy zemědělské. Dále se v katastru obce Hlušovice vyskytují plochy vodní a vodohospodářské (Trusovický a Dolanský potok, zatopená pískovna a drobná jezírka v biocentru Černovířský les), plochy smíšené krajinné (plocha změny v krajině K.1 v blízkosti Božích muk při cestě na Dolany a plocha zeleně u hřbitova) a plochy sídelní zeleně (sad za hřbitovem).

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (regulativy využití - viz kap. I / f, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny).

Katastr obce má rovinný charakter údolní nivy Moravy s četným zastoupením přírodních lokalit, z nichž nejdůležitější je regionální biocentrum Černovířský les na jihozápadě katastru. Krajinu v rámci biocentra je nutno rozvíjet s důrazem na její výjimečný ekologický a krajinářský potenciál.

Stávající lužní les, zamokřené louky a liniová společenstva dřevin zejména podél účelových komunikací a vodních toků jsou doplněny navrženými interakčními prvky do systému, který by měl podpořit ekologickou stabilitu území. Navržená opatření zvyšují podíl zeleně v krajině a zmenšují její měřítko rozdrobením celin na menší díly. Na severu je znovuootevření zatrubněné vodoteče.

Návrh systému ÚSES

Územní plán vymezuje prvky územního systému ekologické stability – lokální biocentra a lokální biokoridory, navazující na regionální biocentrum Černovířský les, zabírající jižní část katastru. Interakčními prvky jsou potom spojeny do souvislé sítě. Viz výkres 3 Koncepce uspořádání krajiny. Návrhový lokální biokoridor Trusovický potok je zařazen do veřejně prospěšných opatření viz 5 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Prvky ÚSES

pořadové číslo	název
1	Regionální biocentrum Černovířský les – RBC 270
2	Lokální biokoridor Trusovický potok navržený –LBK 810
3	Lokální biokoridor Dolanský potok –LBK 816
4	Lokální biocentrum Březí –LBC 809
5	Interakční prvek Hlušovická pískovna – IP Hlušovická pískovna
6	Interakční prvek Remíz u družstva – IP Remíz u družstva
7	Interakční prvek Cyklistická stezka – IP Cyklistická stezka
8	Interakční prvek - obecní alej

pořadové číslo	název
9	Interakční prvek navržený - vegetační doprovod cesty
10	Interakční prvek – březová alej
11	Interakční prvek - vegetační doprovod železnice
12	Interakční prvek navržený – vegetační doprovod silnice
13	Interakční prvek navržený – vegetační doprovod cesty
14	Interakční prvek Zeleň u hřbitova – IP Zeleň u hřbitova
15	Interakční prvek – vegetační doprovod silnice
16	Interakční prvek navržený – vegetační doprovod cesty
17	Interakční prvek navržený – vegetační doprovod cesty
18	Interakční prvek - Výsadba v polích
19	Interakční prvek navržený – doprovodná zeleň
20	Interakční prvek navržený - vegetační doprovod cesty
21	Interakční prvek navržený - remíz na hranici kat. území
22	Interakční prvek - březová alej
23	Interakční prvek navržený - vegetační doprovod silnice
24	Interakční prvek navržený - výsadba v polích
25	Interakční prvek navržený – výsadba v polích
26	Interakční prvek – vegetační doprovod cesty
27	Interakční prvek navržený – alej podél navržené stezky pro chodce a cyklisty

Prostupnost krajiny

Nezastavěné území obce bude rozvíjeno jako harmonická krajina, bude posilována její členitost doplňováním přírodních prvků a bude zachována prostupnost krajiny i sídel.

Pěší prostupnost krajiny je zajištěna navrženým vycházkovým okruhem, využitím cyklostezek a stávajícího systému účelových komunikací, který je doplněn navrženými interakčními prvky, viz. výkresy 4 Koncepce veřejné infrastruktury a 3 Koncepce uspořádání krajiny.

Protierozní opatření

Nejsou zvlášť vymezeny plochy pro protierozní opatření, jejich funkce přebírají prvky ÚSES.

Opatření proti povodním

Žádná opatření proti povodním nejsou navrhována. Omezení lokálního zaplavování podjezdů pod železniční tratí přinese realizace prvků ÚSES.

Pro zastavitelné plochy je stanoven minimální koeficient nezpevněných ploch (kapitola I / f) a jejich odvodnění je řešeno především retencí. V severní části katastru je realizováno obnovení drobné vodoteče. Viz výkres 4 Koncepce veřejné infrastruktury.

Záplavové území je znázorněno ve výkrese 3 Koncepce uspořádání krajiny. Rozliv Trusovického potoka Q20 a Q100 zasahuje do volné krajiny mimo zastavěné území.

Koncepce rekreačního využívání krajiny

Při cestě na Dolany v blízkosti Božích muk je vymezena plocha změny v krajině K.1 určená pro parčík s posezením a výhledem do krajiny. Územní plán nevymezuje žádné další rekreační plochy, liniovým prvkem je navržený vycházkový okruh – viz. výkr. 4 Koncepce veřejné infrastruktury.

Vymezení ploch pro dobývání nerostů

Na katastru Hlušovic nejsou ložiska vyhrazených ani nevyhrazených nerostných surovin ve smyslu horního zákona – plochy pro dobývání nerostů nejsou vymezeny.

I/f STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, INTENZITY VYUŽITÍ POZEMKŮ V PLOCHÁCH) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Charakteristika ploch s rozdílným způsobem využití

Katastr obce Hlušovice je rozdělen beze zbytku a jednoznačně do těchto ploch s rozdílným způsobem využití:

B - PLOCHY BYDLENÍ

BV	Bydlení venkovské
hlavní využití	- bydlení v rodinných domech - veřejná prostranství vč. komunikací, veřejné zeleně a drobné architektury
přípustné využití	- vedlejší stavby ke stavbě hlavní - zařízení občanské vybavenosti v hlavní i ve vedlejší stavbě - samostatné objekty občanské vybavenosti - chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru - oplocení, nesnižující průchodnost území - související technická infrastruktura
podmínečně přípustné využití	- bytové domy - sportovní zařízení - rekreační bydlení v původních objektech - garáže pro potřeby obyvatel území - drobný chov hospodářských zvířat - zahrádkářské chaty jako stavby vedlejší ke stavbě hlavní
nepřípustné využití	- stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, např. stavby individuální rekreace

O - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OU	Občanské vybavení všeobecné
hlavní využití	- pozemky staveb pro vzdělávání a kulturu, sociální služby, zdravotní služby, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchod, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum - veřejná prostranství vč. komunikací, veřejné zeleně a drobné architektury
přípustné využití	- oplocení, nesnižující průchodnost území - související technická a dopravní infrastruktura
podmínečně přípustné	- nerušíci drobná a řemeslná výroba (např. truhlárna do 10 zam.) - bydlení vlastníků, provozovatelů nebo správců
nepřípustné využití	- stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, např. stavby individuální rekreace

OH	Občanské vybavení hřbitovy
hlavní využití	- veřejné pohřebiště

OH	Občanské vybavení hřbitovy
přípustné využití	- pozemky staveb, činnosti a služby, které bezprostředně souvisejí s pohřbíváním - pozemky pro církevní stavby a zařízení - nezbytná dopravní a technická infrastruktura - veřejné komunikační prostory, zeleň
nepřípustné využití	- stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím

P - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PU	Veřejná prostranství všeobecná
hlavní využití	- ulice, náves, tržiště, hřiště, veřejná zeleň a další plochy, přístupné bez omezení - drobná architektura
přípustné využití	- místní a účelové komunikace, parkoviště, chodníky, cyklostezky, autobusové zastávky - místa pro třídění odpadu - související technická a dopravní infrastruktura
podmínečně přípustné	- dočasné, provoz nerušící stavby drobného maloobchodu, veřejného stravování, služeb apod.
nepřípustné využití	- stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, - trvalé pozemní stavby

Z - PLOCHY ZELENĚ

ZP	Zeleň parková a parkově upravená
hlavní využití	- významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené
přípustné využití	- pěší, eventuálně cyklistické stezky, - dětská hřiště, vodní plochy, drobná architektura (sochy, altánky, kašny...) - mobiliář pro rekreaci a relaxaci
podmínečně přípustné	- související dopravní a technická infrastruktura
nepřípustné využití	- stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím

ZZ	Zeleň zahradní a sadová
hlavní využití	- soukromá zeleň zahrad nebo sadů
přípustné využití	- pozemky pro stavby nezbytné k uskladnění úrody a nářadí - nezbytná dopravní a technická infrastruktura - parkový mobiliář - dětská hřiště, maloplošná hřiště
podmínečně přípustné	- oplocování pozemků pouze při současném zachování průchodů do volné krajiny - stavby rybníků, vodních nádrží, hospodářsky či rekreačně využívaných vodních ploch, jen v souladu se zásadami ochrany přírody a krajiny - pozemky staveb pro drobnou pěstební činnost a chov drobného domácího zvířectva, který nesnižuje kvalitu prostředí - související dopravní a technická infrastruktura
nepřípustné využití	- stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím

S - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV	Plochy smíšené obytné venkovské
hlavní využití	- bydlení v rodinných domech, občanské vybavení, nerušící výroba, služby, zemědělství, sport a rekreace - veřejná prostranství vč. komunikací, veřejné zeleně a drobné architektury
přípustné využití	- vedlejší stavby ke stavbě hlavní - chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru - oplocení, nesnižující průchodnost území - související technická infrastruktura
podmínečně přípustné	- bytové domy - sportovní zařízení - rekreační bydlení v původních objektech - garáže pro potřeby obyvatel území - drobný chov hospodářských zvířat - zahrádkářské chaty jako stavby vedlejší ke stavbě hlavní
nepřípustné využití	- stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, např. stavby individuální rekreace - výroba průmyslového charakteru, skladovací haly a další stavby a činnosti, které svým provozováním snižují kvalitu prostředí

D - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS	Doprava silniční
hlavní využití	- plochy a stavby silniční dopravy vč. součástí komunikací (mosty, náspy, opěrné zdi apod.) - pozemky staveb dopravních zařízení a vybavení (zastávky) - parkovací plochy - veřejná prostranství vč. komunikací, veřejné zeleně a drobné architektury
přípustné využití	- chodníky, cyklostezky - doprovodná zeleň - místa pro třídění odpadu - související technická infrastruktura
podmínečně přípustné	- logistická centra - jiná zařízení výroby, obchodu a služeb při vyloučení negativních vlivů na okolí
nepřípustné využití	- stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím

DD	Doprava drážní
hlavní využití	- pozemky pro stavby a zařízení železniční dopravy vč. součástí žel. trati (mosty, náspy, opěrné zdi apod.) - pozemky staveb dopravních zařízení a vybavení (nástupiště, žel. zastávky) - veřejná prostranství vč. komunikací, veřejné zeleně a drobné architektury
přípustné využití	- chodníky - doprovodná zeleň - místa pro třídění odpadu - související technická infrastruktura
podmínečně přípustné	- logistická centra - jiná zařízení výroby, obchodu a služeb při vyloučení negativních vlivů na okolí

DD	Doprava drážní
nepřípustné využití	- stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím

T- PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TU	Technická infrastruktura všeobecná
hlavní využití	- pozemky staveb technického vybavení, jako např. vodojemy, čističky odpadních vod, regulační stanice, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice apod., - zařízení na sítích technické infrastruktury
přípustné využití	- zařízení pro administrativu, provoz a údržbu - doprovodná zeleň - místa pro třídění odpadu - související technická infrastruktura
podmínečně přípustné	- bydlení pohotovostní, správců a provozovatelů, ubytování pracovníků - jiná zařízení výroby, obchodu a služeb při vyloučení vzájemného negativního působení
nepřípustné využití	- stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím

V - PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VU	Výroba všeobecná
hlavní využití	- malovýroba a řemeslná výroba, výrobní činnost, u níž nelze vyloučit určitou zátěž okolí, např. vlivem dopravy do areálu - výrobní a nevýrobní sklady zařízení pro administrativu, provoz a údržbu
přípustné využití	- veřejná prostranství vč. komunikací, veřejné zeleně a drobné architektury - bydlení vlastníků, provozovatelů nebo správců zařízení, pohotovostní ubytování - související technická infrastruktura
podmínečně přípustné	- drobný maloobchod, zařízení veřejného stravování, zař. kulturní, zdravotní, školská, sportovní a zábavní
nepřípustné využití	- stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, jako např. stavby pro individuální rekreaci a bydlení - stavby a činnosti, které nejsou v souladu s ochranným pásmem vodních zdrojů

W - PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

WU	Vodní a vodohospodářské všeobecné
hlavní využití	- vodní plochy, koryta vodních toků a jiné pozemky, určené převážně pro vodohospodářské využití.
přípustné využití	- doprovodná zeleň - vodohospodářské stavby - související technická infrastruktura
podmínečně přípustné	- nerušící stavby dopravní a technické infrastruktury
nepřípustné využití	- stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím

A - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

AU	Zemědělské všeobecné
hlavní využití	- pozemky zemědělského půdního fondu
přípustné využití	- zeleň, trvalý travní porost, louky, stepi, mokřady, drobné vodní nádrže - pěší, cyklistické a jezdecké stezky, drobná architektura (např. sakrální), studny - pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství - související dopravní a technická infrastruktura
podmínečně přípustné	- drobný maloobchod, zařízení veřejného stravování, stavby pro agroturistiku (viz § 122 odst. 1 Stavebního zákona)
nepřípustné využití	- stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím

L - PLOCHY LESNÍ

LU	Lesní všeobecné
hlavní využití	- pozemky, určené k plnění funkcí lesa
přípustné využití	- drobné vodní plochy - pěší, cyklistické a jezdecké stezky, drobná architektura (např. sakrální), studny - pozemky staveb, zařízení a jiných opatření lesního hospodářství - související dopravní a technická infrastruktura
podmínečně přípustné	- drobná rekreační a sportovní zařízení (viz § 122 odst. 1 Stavebního zákona)
nepřípustné využití	- stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím - stavby individuální rekreace

N - PLOCHY PŘÍRODNÍ

NU	Přírodní všeobecné
hlavní využití	- pozemky chráněných krajinných oblastí, zvláště chráněných území, evropsky významných lokalit, biocenter
přípustné využití	- vodní plochy - pěší, cyklistické a jezdecké stezky v nezbytném rozsahu
podmínečně přípustné	- související dopravní a technická infrastruktura (viz § 122 odst. 1 Stavebního zákona)
nepřípustné využití	- veškeré další stavby - činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny

M - PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ

MU	Smíšené krajinné všeobecné
hlavní využití	- trvalé travní porosty, krajinná zeleň, doprovodná břehová zeleň, dřeviny rostoucí mimo les
přípustné využití	- hospodářské využívání zemědělských a lesních pozemků, pozemků určených k plnění funkce lesa - vodní toky a plochy - pozemky staveb a zařízení nezbytných pro lesní hospodaření, provoz lesních školek nebo provozování myslivosti - např. pro krmení a odchyt zvěře - pozemky staveb, opatření a zařízení nezbytné pro potřeby ochrany přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků - plochy a pozemky staveb nezbytné pro:

MU	Smíšené krajinné všeobecné
	- vodohospodářské a protierozní úpravy a stavby v krajině – např. zatravnění, zalesnění, retenční nádrže, jezy, hráze, poldry, záchytné a vsakovací příkopy apod. - dopravní a technickou infrastrukturu, cyklotrasy a cyklostezky - úpravy odpočinkových a vyhlídkových míst
podmínečně přípustné	- pozemky staveb pro chov zvířat, včetně oplocení jen v souladu se zásadami ochrany přírody a krajiny - související dopravní a technická infrastruktura (viz § 122 odst.1 Stavebního zákona)
nepřípustné využití	- stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, např. pozemky staveb zemědělské výroby a skladování, uskladnění a odstavování zemědělské techniky apod. - oplocování pozemků na úkor průchodnosti území a volné krajiny - změny nezastavěných nezemědělských pozemků na ornou půdu, zahrady a sady a jiné intenzivně obhospodařované zemědělské půdy

Podmínky prostorové regulace

Základní podmínky prostorového upřádání

- Respektovat charakter, měřítko a urbanistickou skladbu okolní zástavby, při rozvoji zástavby.
- V plochách s předepsanou územní studií respektovat jimi stanovenou objemovou, tvarovou a materiálovou regulaci.
- Zástavbu v plochách na rozhraní zastavěného (nebo zastavitelného) a nezastavěného území lze umísťovat pouze v části pozemku navazující na veřejné prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace umožňující přístup k rodinnému domu. Zástavbu nelze umísťovat v části pozemku navazující na hranici zastavěného a nezastavěného území.
- Koeficient zastavění v plochách BV a SV max. 0,3 (poměr zastavěné plochy k ploše pozemku) u návrhových ploch a u stavových ploch dle § 8 vyhl. 146/2024 Sb.
- Koeficient nezpevněných ploch v plochách BV a SV u návrhových ploch min. 0,5 (poměr plochy stavebního pozemku bez součtu zastavěných a zpevněných plochy k ploše stavebního pozemku) a u stavových ploch dle § 8 vyhl. 146/2024 Sb.
- V ploše VU je stanoven minimální rozsah zeleně 20 % z celkové výměry plochy. Zeleň bude umísťována a udržována především podél společné hranice s plochou pro bydlení BV, s plochou smíšenou obytnou SV a dále v návaznosti na volnou krajinu.
- Využití jednotlivých ploch (zejména ploch MU) nesmí zabraňovat průchodům ze zastavěného území do volné krajiny.

Podmínky výškového uspořádání

- Výška zástavby: římsa max. 8 m nad původní terén, max. výška hřebene střechy 11 m nad původní terén.
- Zástavba nesmí konkurovat stávajícím dominantám – kostelu a obecnímu úřadu.
- V ploše MU je povolena výška přípustné zástavby max. jedno nadzemní podlaží.
- V zahradách v rámci pozemků SV a BV je umožněno umísťovat zahradní domky o maximální výšce 1 nadzemního podlaží.
- V ploše VU bude výška zástavby max. 2 nadzemní podlaží.

Podmínky prostorového uspořádání v části územního plánu s prvky regulačního plánu

Územní plán stanovuje regulační prvky pro celé zastavěné území včetně navazujících zastavitelných ploch, resp. lokality U.1 a U.2 patrné z výkresu 6 Výkres s prvky regulačního plánu.

Obecné podmínky prvků regulačního plánu

- U změn stávajících staveb ve stabilizovaném území budou tyto podmínky uplatněny přiměřeně za podmínky, že prokazatelně nebude možné technicky zajistit jejich úplné splnění. Ekonomické hledisko (resp. finanční náročnost řešení) není přípustnou technickou překážkou splnění podmínek prostorového uspořádání.
- Pro stavby občanského vybavení a objekty v ploše výroby a skladování budou tyto podmínky uplatněny přiměřeně.

Regulační prvky

Uliční čára

- Stanovuje hranici mezi pozemky obytných bloků a veřejným prostranstvím.
- Patrná z výkresu.

Stavební čára

- Stavební čára vymezuje rozhraní mezi zastavitelnou (stavbou) a nezastavitelnou částí pozemku (vnitroblok, dvůr), tedy prostor, uvnitř něž může stavebník umístit hlavní stavbu při dodržení ostatních podmínek. Stavební čára určuje polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Nevztahuje se na podzemní podlaží, která jsou pod úrovní terénu přilehlých pozemků veřejných prostranství, na kterou je orientován vjezd na pozemek, a na vedlejší stavby. Vedlejší stavby nemohou předstupovat před stavební čáru směrem k veřejnému prostranství.
- Pro stávající zástavbu se podmínky stavební čáry použije přiměřeně.
- Před stavební čáru nesmí předstupovat prvky fasády (např. balkony, arkýře, zádveří, zavětrí, aj.) o více než 0,5 m. Prvky předstupující před stavební čáru nesmí narušit charakter zástavby a mohou tvořit nejvýše 20 % plochy fasády přilehlé k příslušné stavební čáře. Na prvky fasády předstupující stavební čáru ke dni vymezení zastavěného území se podmínka nevztahuje.
- Samostatná stavba garáže nebo garáž, která je součástí hlavní stavby, musí být umístěna na stavební čáru nebo za stavební čarou (směrem do hloubky pozemku, tedy směrem od veřejného prostranství), nesmí tedy předstupovat před stavební čáru směrem k veřejnému prostranství.
- V plochách, kde není stavební čára vymezena, není stanovena, výstavba zde musí splňovat ostatní stanovené podmínky prostorové regulace a nesmí narušovat celkový charakter území.
- Druhy stavebních čar:
 - Pevná: Hlavní stavba nesmí ustupovat od stavební čáry, tedy musí být umístěna na stavební čáře.
 - Nepřekročitelná: Nesmí být překročena směrem do veřejného prostranství.

Sídelní zeleň

- Sídelní zeleň umísťovat zejména ve veřejných prostranstvích formou stromořadí a alejí.
- V zastavitelných plochách a plochách přestavby řešit uliční profil veřejných prostranství tak, aby obsahoval prostor nejméně pro jednostranné stromořadí a jednostranný chodník.

Tvar a sklon střechy

- Sedlová střecha s pravidelným sklonem 30 až 40°. U staveb občanského vybavení, které tvoří svým hmotovým řešením samostatný objem, je přípustná i střecha valbová. Na doplňkových objektech je možný jiný typ zastřešení.
- Orientace hřebene se preferuje souběžně s osou veřejného prostranství. Vždy však dle okolní zástavby.

Oplocení

- Výška plotu na hranici s veřejným prostranstvím je žádoucí max. 1,5 m. Výška oplocení bude počítána od úrovně veřejného prostranství přiléhajícího k pozemku.
- Preferuje se transparentní provedení plotu.

- Oplocení nesmí směrem do přilehlé ulice překročit uliční čáru. V případě, že je uliční čára vymezena blíže než 1,5 m od zpevněného okraje komunikace, lze oplocení umístit ne blíže než 1,5 m od zpevněného okraje přilehlé komunikace. Výjimku představuje stávající jednotná uliční fronta, kterou by navrhované oplocení mělo respektovat.
- Předzahrádky RD, kterými prochází veřejná technická infrastruktura, budou bez pevného oplocení. Možné je oplocení formou nízké zeleně.

I/g VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

Pro uskutečnění vymezených veřejně prospěšných staveb a opatření lze práva k souvisejícím pozemkům a stavbám vyvlastnit (odejmout nebo omezit).

Veřejně prospěšné stavby (VPS):

označení VPS	popis VPS	dotčené parcely k. ú. Hlušovice
dopravní infrastruktura		
VD.1	Stezka pro chodce a cyklisty	277; 286/6-8; 355/3; 286/1; 286/3; 286/4; 286/5 a 352
VD.2	Koridor D67 pro elektrifikaci železniční trati č.290	362/1; 342
Veřejná prostranství		
VP.1	rozšíření místní komunikace, MO6/50, š. veř. prostranství 12 m	206; 336/43; 336/4; 336/3; 336/16; 336/15; 336/14; 336/13; 336/12; 336/11; 336/10
technická infrastruktura		
VT.1	vodovod: rozvodné řady do stávající i navržené zástavby	325/1, 2, 3, 4; 336/5; 151
VT.2	kanalizace dešťová: návrhové odvodňovací příkopy	343; 344/20
VT.3	kanalizace dešťová: doplněná dešťová kanalizace pro novou zástavbu	325/3; 151
VT.4	kanalizace splašková: doplněný tlakový trubní systém	151; 303; 306; 325/3; 336/5; 336/8; 336/9; 359;
VT.5	elektro: nová kioskova trafostan.	336/10
VT.6	elektro: nový kabel k navržené trafostanici	330/23, 24, 25, 26, 30; 332; 359;-336/10; 332
VT.7	elektro: přeložka VN č.10 (22kV)	329; 324; 361; 151
VT.8	plyn: VTL přivaděč	344/2; 356
VT.9	plyn: regulační VTL/STL stanice	344/2
VT.10	plyn: STL přivaděč	344/2; 356; 357; 362
VT.11	plyn: doplněný plynovod pro novou zástavbu	336/5; 206; 325/3; 303; 306; 151

Veřejně prospěšná opatření (VPO):

označení VPO	popis VPO	dotčené parcely k. ú. Hlušovice
založení prvků územního systému ekologické stability		
VU.1	Lokální biokoridor Trusovický	313; 316; 334; 335; 337/2; 361

označení VPO	popis VPO	dotčené parcely k. ú. Hlušovice
	potok – LBK 810	

I/h VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Výčet zastavitelných ploch

označení plochy	navržené využití	umístění	podmínky využití
Z.1a	BV	U Zastávky	- plocha podmíněna uzavřením plánovací smlouvy - dodržení §30 §34 zák. 258/2000 o ochraně veřejného zdraví a §11 nař. vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepřízn. účinky hluku a vibrací: řešení hluku z dopravy ze silnice III/44610 na Bohuňovice. - dodržení hygienických limitů hluku z provozu železniční trati č. 290, v denní a noční době, pro chráněný venkovní prostor stavby (§ 2 odst. 2, 3 a 4, § 82 odst. 2 písm. t zákona č. 258/2000 Sb.). - odkanalizování možné pouze přes veřejnou kanalizaci; domovní čistírny odpadních vod a jímky jsou nepřípustné
Z.1b	PU	Komunikace U Zastávky	- š. veřejného prostranství 12 m - plocha podmíněna uzavřením plánovací smlouvy
Z.2	VU	Plocha pro zázemí obce	- zařízení pro administrativu, provoz a údržbu dle potřeb obce - dodržení ochranného pásma nadzemního vedení VN - odkanalizování možné pouze přes veřejnou kanalizaci; domovní čistírny odpadních vod a jímky jsou nepřípustné
Z.3	OU	Chytilova louka	- občanská vybavenost dle potřeb obce - vypracování územní studie ÚS.1 - odkanalizování možné pouze přes veřejnou kanalizaci; domovní čistírny odpadních vod a jímky jsou nepřípustné
Z.4a,b,c	BV	Pískovna	- plocha podmíněna uzavřením plánovací smlouvy - na pozemky p. č. 325/55 a 325/56 se podmínka uzavření plánovací smlouvy nevztahuje za předpokladu jejich napojení na stávající veřejnou infrastrukturu v ul. V Pískovně - odkanalizování možné pouze přes veřejnou kanalizaci; domovní čistírny odpadních vod a jímky jsou nepřípustné - přeložení vzdušného el. vedení VN v rámci zastavitelných ploch Z.4a,b - dopravní propojení po západním okraji - dodržení §30 §34 zák. 258/2000 a §11 nař. vlády č. 272/2011 Sb.: řešení hluku z 2. a 3. koridoru žel. trati č.270 - respektování manipulačního pásma Trusovického potoka v šířce 8 m od břehové čáry oboustranně.
Z.4d	ZP	Park Pískovna	- park / hřiště - plocha podmíněna uzavřením plánovací smlouvy
Z.4e	PU	Komunikace Pískovna	- dopravní propojení - plocha podmíněna uzavřením plánovací smlouvy - přeložení vzdušného el. vedení VN

označení plochy	navržené využití	umístění	podmínky využití
Z.5	PU	plocha pro plyn.reg.st.	- umístění regulační stanice plynu - spolupráce s obcí Dolany - přístup ze stávající komunikace
Z.6a,b	DS	Stezka pro chodce a cyklisty	- stezka ke hřbitovu s vegetačním doprovodem - koordinovat se záměrem plochy změny v krajině K.1

Výčet transformačních ploch

označení plochy	navržené využití	umístění	podmínky využití
T.4	SV	Proluka na Okružní	- rodinné domy, přístupné ze stávající komunikace - odkanalizování možné pouze přes veřejnou kanalizaci; domovní čistírny odpadních vod a jímky jsou nepřípustné - dodržení hygienických limitů hluku z provozu výroby a skladování VU, v denní a noční době, pro chráněný venkovní prostor stavby (§ 2 odst. 2, 3 a 4, § 82 odst. 2 písm. t zákona č. 258/2000 Sb.).
T.5a,b	OU	u rybníka na návsi	- pohledově exponovaný objekt občanské vybavenosti
T.1a,b,c	BV	U zastávky	- dodržení §30 §34 zák. 258/2000 o ochraně veřejného zdraví a §11 odst. 4 nař. vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepřízn. účinky hluku a vibrací: řešení hluku z dopravy ze silnice III/44610 na Bohuňovice. - odkanalizování možné pouze přes veřejnou kanalizaci; domovní čistírny odpadních vod a jímky jsou nepřípustné
T.2	ZP	Farská zahrada	- realizace farní zahrady s možností rekreace - dodržení §30 §34 zák. 258/2000 a §11 nař. vlády č. 272/2011 (hluk od železniční trati č.290) - v ochranném pásmu dráhy bude u objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, bude v dalším stupni projekt. přípravy prokázáno nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.
T.3	SV	Proluka v centru	- rodinné domy, přístupné ze stávající komunikace - odkanalizování možné pouze přes veřejnou kanalizaci; domovní čistírny odpadních vod a jímky jsou nepřípustné
T.6	OU	V ul. Hlavní	- dostavba proluky občanskou vybaveností - respektování stávající stavební čáry - odkanalizování možné pouze přes veřejnou kanalizaci; domovní čistírny odpadních vod a jímky jsou nepřípustné
T.7	OU	Nádražní	- parčík s posezením, případně menší objekt občanské vybavenosti v návaznosti na obytnou lokalitu a přilehlou vlakovou zastávku - dodržení §30 §34 zák. 258/2000 a §11 nař. vlády č. 272/2011 Sb. (hluk od železniční trati č.290) - v ochranném pásmu dráhy bude u objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, bude v dalším stupni projekt. přípravy prokázáno nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních

označení plochy	navržené využití	umístění	podmínky využití
			i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech. - odkanalizování možné pouze přes veřejnou kanalizaci; domovní čistírny odpadních vod a jímky jsou nepřipustné

Výčet ploch změn v krajině

označení plochy	navržené využití	umístění	podmínky využití
K.1	MU	Boží muka	- prostor pro park a posezení v krajině - koordinovat se záměrem stezky Z.6a,b
K.2	WU	Trusovický potok	- revitalizace Trusovického potoka

I/i VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ PODMÍNEK MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

označení	popis územní rezervy	podmínky možného budoucího využití a podmínky pro prověření
R.1a,b	rezerva pro bydlení	- v případě potřeby nových zastavitelných ploch pro bydlení - umístění navržené trafostanice - nová dopravní a technická infrastruktura - nutnost vypořádání majetkoprávních poměrů a rozparcelování
R.2	ČOV Hlušovice	- ČOV při vyčerpání kapacity ČOV Bohuňovice - příp. obratiště při zavedení linky MHD Olomouc
R.3	občanské vybavení	- v případě potřeby doplnění občanské vybavenosti

I/j VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU

Úvodní ustanovení

K zajištění podmínek pro koordinovaný rozvoj vybraných lokalit Hlušovic se vymezují plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy (dále jen „plochy pro uzavření plánovací smlouvy“).

Plánovací smlouvu lze v urbanisticky zvlášť odůvodněných případech uzavírat jen na části plochy určené územním plánem pro uzavření plánovací smlouvy. Tím není dotčena podmínka uzavření plánovací smlouvy na zbylé části plochy ani lhůta pro její uzavření.

Pokud již byla plánovací smlouva uzavřena, není třeba uzavírat smlouvu novou.

Plochy pro uzavření plánovací smlouvy jsou zobrazeny ve výkresu 1 Výkres základního členění.

Obsah plánovací smlouvy

Obsahem plánovací smlouvy jsou závazky obce a stavebníků vázané na stanovené záměry.

Plánovací smlouvou se obec zavazuje zejména, že:

- poskytne stavebníkovi součinnost k uskutečnění záměru,
- od stavebníka převezme do svého vlastnictví jím zhotovené stavby veřejné infrastruktury,
- pozemky nebo stavby potřebné k realizaci záměru, u nichž vykonávají práva, ať již přímo, nebo prostřednictvím dalších osob, po sjednanou dobu nezatíží nebo nezciží.

Plánovací smlouvou se stavebník zavazuje zejména k:

- a) účasti na výstavbě nebo k převzetí nákladů na výstavbu definované veřejné infrastruktury v souladu s ve smlouvě podrobněji určenými technickými a estetickými parametry,
- b) účasti na případném narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem.

Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy

Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy se stanovuje **na dobu 6 let** od nabytí účinnosti změny územního plánu.

V plochách podmíněných uzavřením plánovací smlouvy nelze umísťovat záměry do doby uzavření plánovací smlouvy nebo do doby marného uplynutí lhůty stanovené pro její uzavření s výjimkou drobných staveb, a to pouze pokud jsou v souladu s podmínkami využití předmětné plochy s rozdílným způsobem využití.

Vymezení ploch pro uzavření plánovací smlouvy a určení záměrů

Vypracování plánovací smlouvy mezi obcí a stavebníky je předepsáno v následujících lokalitách:

1. **PS.1:** plocha pro uzavření plánovací smlouvy, jejímž obsahem je vzájemná povinnost obce a stavebníků poskytnout si součinnost při realizaci:
 - a) záměru v ploše Z.1a-b,
 - b) veřejné infrastruktury, tj. veřejné dopravní a technické infrastruktury.
2. **PS.2:** plocha pro uzavření plánovací smlouvy, jejímž obsahem je vzájemná povinnost obce a stavebníků poskytnout si součinnost při realizaci:
 - a) záměru v ploše Z.4a-e*,
 - b) veřejné infrastruktury, tj. veřejné dopravní a technické infrastruktury (vč. přeložky vzdušného vedení VN).

* Pozemky p. č. 325/55 a 325/56, které jsou součástí zastavitelné plochy Z.4b, jsou vyňaty z podmínky uzavření plánovací smlouvy, budou-li napojeny na stávající veřejnou infrastrukturu v ulici V Pískovně.

I/k VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

označení	popis územní studie	omezení v území do doby zpracování studie
ÚS.1 Chytilova louka	Plocha určená pro doplnění občanské vybavenosti OU (např. ordinace lékařů, lékárna, pošta, hasičská zbrojnici, obchod, kulturní dům, základní škola, rozšíření mateřské školy atp.). Územní studie prověří, posoudí a navrhne optimální využití plochy a její prostorové uspořádání. Dále navrhne nejvhodnější napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a určí podmínky pro umísťování staveb. Návrh bude reagovat na charakter okolní zástavby a přechod do volné krajiny. Bude řešena etapizace.	- nepřípustné jsou změny v území, které by znemožnily rozvoj občanské vybavenosti zejména předdefinováním dopravní a technické infrastruktury, např. povolením stavby v takovémto území - Lhůta pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 6 let od nabytí účinnosti Změny č. 1 územního plánu.

I/I VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY V TOMTO ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

ZÁKLADNÍ POJMY:

Drobná architektura – stavby malých rozměrů do 25 m² zastavěné plochy, ale obvykle menších, jiné objekty či mobiliář, které dotvářejí veřejná prostranství, charakterizují a dotvářejí krajinný ráz a zlepšují podmínky využívání krajiny pro nepobytovou rekreaci, ochranu přírody, myslivost a svým měřítkem a provedením je nenarušují, například: sochy, pomníky, mohyly, kašny, drobné sakrální stavby a objekty (kapličky, Boží muka, kříže, ...), herní prvky, zídky (nikoliv jako způsob ohrazení pozemků), přístřešky (včetně zastávek hromadné dopravy) do 40 m² zastavěné plochy, altány, turistické odpočívky, informační tabule, myslivecké posedy a přístřešky, krmelce.

Drobný chov hospodářských zvířat: lze jej provozovat v zahradách zastavěného území – drůbež, králíci, včely apod. tak, aby nebyla narušena pohoda bydlení. U chovu se předpokládá, že nevyžaduje stanovení hygienického pásma a svým provozem nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je s bydlením slučitelný.

Hlavní využití: účel využití, který v dané ploše převažuje, nebo více účelů využití, které mohou být rovnocenně zastoupeny.

Interakční prvek: krajinný segment jakéhokoli tvaru (plocha, linie), který v místním systému ekologické stability zprostředkovává příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní méně stabilní krajinu (do větší vzdálenosti)

Venkovský charakter: rozumí se jím způsob zástavby, ve kterém při rozhodování o změnách v území budou akceptovány kromě zachování charakteristického měřítka staveb, dodržení stanovené výškové hladiny i základní hmotové znaky staveb, a jež jsou stavěny podélně, okapem k silnici, a vyznačují se převažujícím typem zastřešení šikmou střechou a převažujícím půdorysným tvarem obdélníkového charakteru. Do charakteru území Hlušovic nepatří slepé závleky.

Maloplošná hřiště: hřiště do cca 600 m² plochy. Velkoplošná hřiště jsou např. fotbalová.

Nepřípustné využití: pozemky staveb a zařízení, které nesouvisejí nebo jsou neslučitelné s hlavní funkcí plochy. Do dané plochy je po dobu platnosti územního plánu umísťovat. Jednotlivé záměry tedy podléhají posouzení stavebního úřadu z hlediska přípustnosti. Nepřípustnost se vymezuje vždy vzhledem k využití hlavnímu a přípustnému.

Nerušící výroba: zařízení, které svým umístěním a provozováním nenarušuje negativními vlivy (hluk, zhoršení kvality ovzduší, zvýšení dopravní zátěže, odstavování užitkových vozidel) užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nezhoršuje kvalitu životního prostředí okolního území nad přípustnou míru stanovenou jinými právními předpisy (např. hygienické limity) – např. drobná a řemeslná výroba jako šicí dílna, krejčovství, výroba drobné keramiky, cukrářská výroba, malá tiskárna, nevýrobní služby jako kadeřnictví, zakázková kancelář firmy, projekční činnost, IT služby či jiná provozovna uvnitř budovy se zajištěnou ochranou proti pronikání hluku případně jiných negativních vlivů do okolí) a nenarušuje urbanistickou strukturu a měřítko zástavby.

Podmíněně přípustné využití: pozemky staveb a zařízení, jejichž umístění v ploše je nutno individuálně posuzovat z hlediska slučitelnosti s hlavní funkcí plochy, z hlediska možných negativních dopadů na okolí, z hlediska vlivu umísťovaných staveb na architektonicko-urbanistické hodnoty území, na krajinný ráz apod.

Přípustné využití: účel využití, který je pro danou plochu vhodný a možný, ale nepřevažují v ní. Jedná se například o pozemky staveb pro občanské vybavení veřejné infrastruktury související s bydlením (kanceláře, ordinace, školy, klubovny, apod.) umísťované v plochách pro bydlení nebo smíšených obytných; tyto nejsou považovány za občanskou vybavenost nadmístního významu.

Stavby nezbytné k uskladnění úrody a nářadí: lze umisťovat v zahradách a sadech. Jejich velikost musí být úměrná velikosti obdělávaného pozemku – cca do 25 m² zastavěné plochy.

Výroba průmyslového charakteru: plochy průmyslové výroby a skladů, které mohou být zdrojem hluku, prašnosti, zápachu, vibrací, záblesků apod.

I/m ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část změny č. 1 územního plánu Hlušovice obsahuje 25 číslovaných stran včetně titulní strany a obsahu.

Grafická část změny č. 1 územního plánu Hlušovice obsahuje 6 výkresů v papírové formě:

název	měřítko
Výkres základního členění	1:5 000
Hlavní výkres	1:5 000
Koncepce uspořádání krajiny	1:5 000
Koncepce veřejné infrastruktury	1:5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000
Výkres s prvky regulačního plánu	1:2 500

Grafická část

Grafická část Změny č. 1 ÚP Hlušovice je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako jeho příloha. Zpracovatelem je Atelier architektury a urbanismu s.r.o., zodpovědný projektantem Ing. arch. Marek Wajsar. Grafická část je zpracována formou papírových výkresů (složených z listů):

Výkres základního členění	M 1 : 5 000
Hlavní výkres	M 1 : 5 000
Koncepce uspořádání krajiny	M 1 : 5 000
Koncepce veřejné infrastruktury	M 1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	M 1 : 5 000
Výkres s prvky regulačního plánu	M 1 : 2 500