

# ÚZEMNÍ PLÁN ŽABEŇ

## Úplné znění po změně č. 1



### I.1. Textová část

**Zastupitelstvo obce Žabeň**, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dosavadní stavební zákon), v účinném znění ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 55 ve spojení s § 54 dosavadního stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád **vydalo** pod bodem usnesení č. 241009-15-008 ze dne 9. 10. 2024 Opatření obecné povahy č. 1/2024 **Změnu č. 1 Územního plánu Žabeň**, který vydalo Zastupitelstvo obce Žabeň dne 7. 9. 2015, který nabyl účinnosti dne 25. 1. 2020.

V souladu s ustanovením § 55 odst. 5 dosavadního stavebního zákona Obecní úřad Žabeň jako pořizovatel Změny č. 1 Územního plánu Žabeň dle § 6 odst. 2 stavebního zákona, zajistil vyhotovení dokumentace **Úplné znění Územního plánu Žabeň po Změně č. 1**, které obsahuje:

I.1. Textovou část

I.2. Grafickou část obsahující:

I.2.a) Výkres základního členění území - 1:5 000

I.2.b) Hlavní výkres - 1:5 000

I.2.c) Hlavní výkres - koncepce dopravní infrastruktury - 1:5 000

I.2.d) Hlavní výkres - koncepce vodního hospodářství - 1:5 000

I.2.e) Hlavní výkres - koncepce energetiky a spojů - 1:5 000

I.2.f) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - 1:5 000

Základní údaje o zpracování dokumentace:

---

OBJEDNATEL:	Obec Žabeň Žabeň č. p. 62, PSČ 739 25 Žabeň
ZHOTOVITEL:	Ing. arch. Miroslav Hudák Okružní 621/17, PSČ 739 32 Vratimov
POŘIZOVATEL:	Obecní úřad Žabeň zajištění kvalifikace Ing. Martina Miklendová
SCHVALUJÍCÍ ORGÁN KTERÝ ÚP ŽABEŇ A ZMĚNU Č. 1 VYDAL:	Zastupitelstvo obce Žabeň

---

**Vladan Válek**  
Starosta obce Žabeň

**Za správnost:**  
**Ing. Martina Miklendová**  
Oprávněná osoba pro výkon územně plánovací  
činnosti č. osvědčení ZOZ 800021283

# I. ÚZEMNÍ PLÁN ŽABEŇ

## Úplné znění po změně č. 1

---

I.1. Textová část	str.
a) Vymezení zastavěného území.....	1
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	1
c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	2
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně podmínek pro jejich využití.....	4
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	7
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	8
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	14
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.....	14
i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50, odst. 6 stavebního zákona.....	14
j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	15
k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	15
l) Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech.....	15

### I.2. Grafická část

- I.2.a) Výkres základního členění území - 1:5 000
- I.2.b) Hlavní výkres - 1:5 000
- I.2.c) Hlavní výkres - koncepce dopravní infrastruktury - 1:5 000
- I.2.d) Hlavní výkres - koncepce vodního hospodářství - 1:5 000
- I.2.e) Hlavní výkres - koncepce energetiky a spojů - 1:5 000
- I.2.f) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - 1:5 000

## a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

---

Zastavěné území bylo vymezeno k 1.5.2024.

Celkem je na území obce Žabeň vymezeno 7 zastavěných území. Největší z nich zahrnuje souvislou zástavbu obce.

Hranice zastavěného území je zakreslena ve výkresech I.2.a) Výkres základního členění území a I.2.b) Hlavní výkres.

## b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

---

KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE vytvářející obecné základní přístupy pro výstavbu v území a udržitelný rozvoj území je stanovena takto:

1. Navržený rozvoj vychází ze zařazení obce do **metropolitní rozvojové oblasti republikového významu OB2 Ostrava** - území, v němž existují z důvodů soustředění aktivit mezinárodního, republikového a regionálního významu zvýšené požadavky na změny v území.
2. Žabeň se bude rozvíjet jako příměstské sídlo s **preferovanou funkcí bydlení**. Kromě přírůstku vlastních obyvatel bude obec také sloužit jako klidná obytná zóna pro Ostravu, Frýdek-Místek a další blízká města ostravské aglomerace.
3. **Je navržen rozvoj cyklistických tras a občanského vybavení a umožněn rozvoj sportovně rekreačních zařízení**, které posílí možnosti rozvoje turistiky a cestovního ruchu a přispějí ke kvalitě bydlení a tím i stabilitě osídlení.
4. Pro zajištění hospodářského rozvoje **je navržena plocha výroby a jsou rozšířeny možnosti podnikání** a provozování občanského vybavení a výrobních služeb v obytném území obce.
5. Navržena jsou řešení pro **zlepšení životního prostředí** – rozšíření kanalizace, rozšíření plynovodů, preference ekologického vytápění a další. Navržený rozvoj obce je možný při minimalizaci negativních dopadů na životní prostředí a přírodní hodnoty.
6. Územní rozvoj je postaven na předpokladu, že v časovém horizontu cca 15 let **dojde ke zvýšení počtu obyvatel** a tím k nutnosti zajištění ploch pro výstavbu rodinných domů.

KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT v územním plánu Žabeň spočívá v:

1. Prostorovém uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití s cílem zachovat urbanistické hodnoty sídla.
2. Soustředění hlavního územního rozvoje do ploch navazujících na stávající souvislou zástavbu obce, intenzivnějším využití volných ploch uvnitř zastavěného území a v respektování nezastavěného území obce.
3. Respektování následujících památek místního významu, historicky a architektonicky hodnotných staveb:
  - kamenný kříž, p.č. 609
  - kamenný kříž, p.č. 556
  - kaple "Pod lipami", p.č. 439/2
  - kaple sv. Fabiána a sv. Šebestiána, p.č. 618

- pomník obětem 2. světové války, p.č. 265
  - žabeňský hrad, p.č. 245
4. Při umístování staveb, změnách staveb a ostatních změnách v území prováděných na pozemcích památek místního významu, historicky a architektonicky hodnotných staveb nebo v blízkosti těchto pozemků - musí být respektována jejich jedinečnost a celkový ráz prostředí. Památky místního významu dosud stojící na veřejných prostranstvích nesmí být zahrnovány do oplocených pozemků obytného území a zahrad nebo oplocených areálů jiných funkčních ploch, které nejsou veřejně přístupné. Pokud by změny v území ohrozily existenci drobných památek místního významu (kapličky, kříže), musejí být přemístěny na jiné vhodné místo.
  5. Respektování zvláště chráněného území přírody – evropsky významné lokality Natura 2000 Řeka Ostravice.
  6. Respektování významných krajinných prvků „ze zákona“ - lesů, rybníků, vodních toků, údolních niv a v maximální možné míře i rozptýlené krajinné zeleně – remízku, mezí, břehových porostů, náletových porostů – s cílem zachovat ráz krajiny.
  7. Vytvoření územních předpokladů pro zvýšení ekologické stability krajiny vymezením biocenter a biokoridorů územního systému ekologické stability.

### c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

---

#### e)1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce – tj. rozmístění požadovaných základních funkcí v území obce, jejich vzájemná vazba a dopravní propojení – je v územním plánu Žabeň zobrazena ve výkresu I.2.b) a je definována takto:

1. Zůstane zachována funkce současného **centra obce** - prostoru podél silnice III/48411 mezi Obecním úřadem a penzionem Na Statku, jako místa s koncentrací objektů občanského vybavení a veřejných prostranství, doplněných bydlením. Centrální charakter lokality je podpořen vymezením zastavitelné plochy občanského vybavení všeobecného Z1/1 a plochy přestavby smíšené obytné všeobecné P1.
2. Souvislá **obytná zástavba** obce navazuje na silnici III/48411 a tok Olešné. Rozvoj bydlení je navržen uvnitř zastavěného území - zastavitelné plochy Z6, Z8, Z1/2 a na okrajích souvislé zástavby - zastavitelné plochy Z1 až Z4, Z7, Z9, Z10. Omezený rozvoj bydlení je navržen také v lokalitě Olešná - zastavitelné plochy Z11 až Z13.
3. Plochy **občanského vybavení všeobecného** se koncentrují a nadále budou koncentrovat v centru Žabně, menší plochy se nacházejí uvnitř obytné zástavby.
4. **Výroba všeobecná** v obci zůstane zastoupena sedmi menšími výrobními plochami a areály společností Biocel Paskov a Abex, který je navržen k rozšíření - zastavitelná plocha Z15.
5. Plochy **technické infrastruktury všeobecné** jsou vymezeny v místech stávajících technických zařízení - rozvodny Lískovec, čistírny odpadních vod a sběrného dvora.
6. Hlavním **dopravním tahem** je silnice III/48411, která spojuje Žabeň s okolními obcemi, Frýdkem-Místkem a zajišťuje napojení obce na nadřazený komunikační systém - dálnici D56.

### c)2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, že navazují na zastavěné území obce nebo vyplňují proluky uvnitř něj.

Přehled zastavitelných ploch vymezených v územním plánu Žabeň:

označení plochy	umístění , název lokality	převládající navrhovaný způsob využití	výměra v ha
Z1	u hranic s Paskovem	SU - smíšené obytné všeobecné	0,15
Z2	centrum	SU - smíšené obytné všeobecné	0,47
Z3	centrum	SU - smíšené obytné všeobecné	0,48
Z4	Malá Ves	SU - smíšené obytné všeobecné	0,81
Z6	centrum	SU - smíšené obytné všeobecné	0,48
Z7	centrum	SU - smíšené obytné všeobecné PU - veřejná prostranství všeobecná	1,95 0,44
Z8	centrum	SU - smíšené obytné všeobecné PU - veřejná prostranství všeobecná	1,67 0,12
Z9	Malá Ves	SU - smíšené obytné všeobecné	0,40
Z10	Malá Ves	SU - smíšené obytné všeobecné ZU - zeleň všeobecná	1,29 0,71
Z11	Olešná	SU - smíšené obytné všeobecné	1,48
Z12	Olešná	SU - smíšené obytné všeobecné	0,36
Z13	Olešná	SU - smíšené obytné všeobecné	0,16
Z14	Malá Ves	PU - veřejná prostranství všeobecná	0,18
Z15	u hranic se Staříčem	VU - výroba všeobecná	3,15
Z1/1	centrum	OU - občanské vybavení všeobecné	0,34
Z1/2	centrum	SU - smíšené obytné všeobecné	0,62
<b>celkem</b>	-	-	<b>15,26 ha</b>

Přehled ploch přestavby vymezených v územním plánu Žabeň:

označení plochy	umístění, název lokality	převládající navrhovaný způsob využití	výměra v ha
P1	centrum	SU - smíšené obytné všeobecné	1,38
<b>celkem</b>	-	-	<b>1,38 ha</b>

### c)3. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Žabeň je obec venkovského charakteru s velkým podílem zeleně v zahradách obytného území. Zeleň je součástí všech urbanizovaných ploch s rozdílným způsobem využití – smíšených obytných, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a skladování, dopravní i technické

infrastruktury, ve kterých je možné i její zřizování – výsadba solitérních stromů, stromořadí apod. Vzrostlá zeleň jako břehové porosty lemuje vodní toky protékající těmito plochami. Do zastavěného území zasahují i plochy přírodního charakteru – označené jako plochy zeleně všeobecné ZU.

Stávající plocha veřejné zeleně se nachází mezi kaplí a tokem Olešné v lokalitě Malá Ves. Nové plochy veřejných prostranství všeobecných určených pro zeleň jsou navrženy v zastavitelných plochách Z7 a Z8 v centrální části obce.

Pro každodenní rekreaci – procházky a vyjíždky na kole – mají obyvatelé i návštěvníci obce k dispozici zeleň podél vodních toků, která je dobře dostupná po místních a účelových komunikacích, cyklotrasách, pěších cestách.

## **d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

---

### **d)1. KONCEPCE DOPRAVY**

#### **AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA**

Územím obce prochází silnice III/48411 Frýdek-Místek - Sviadnov - Žabeň - Paskov. Silnice je územně stabilizovaná, nemění se.

Stávající místní a účelové komunikace budou zachovány pro obsluhu území. Navrženo je prodloužení místní komunikace z lokality Malá Ves do lokality Olešná. Dále jsou navrženy nové místní komunikace v zastavitelné ploše Z7.

#### **HROMADNÁ DOPRAVA**

Stávající železniční vlečky Biocelu Paskov a rozvodny Lískovec se nemění.

Autobusové zastávky v obci se nemění.

#### **STATICKÁ DOPRAVA**

Stávající veřejné parkovací plochy v obci jsou dostatečné, nemění se. Navržena jsou nová parkoviště v areálu základní školy.

#### **CYKLISTICKÁ DOPRAVA A PĚŠÍ PROVOZ**

Obcí prochází dálková cyklotrasa č. 59 Ostrava - Beskydy. Navržena je místní cyklotrasa podél Olešné k propojení obce s Paskovem a Staříčí a místní cyklotrasa podél místních komunikací k propojení cyklotras č. 59 a 6006. Dále je navržena společná stezka pro pěší a cyklisty podél silnice III/48411 v centru obce a společná stezka pro pěší a cyklisty - inline stezka v lokalitě Pod Paskovským splavem.

Stávající chodníky v obci se nemění. Jsou navrženy chodníky podél místních komunikací vedoucí od silnice III/48411 k základní škole.

### **d)2. KONCEPCE VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ**

#### **ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU**

Zůstane zachováno zásobování většiny území obce pitnou vodou z Ostravského oblastního vodovodu přiváděnou do Žabně z obce Paskov. Navrženy jsou vodovody k zásobování zastavitelných ploch Z3, Z7.

Objekty mimo dosah stávajících a navržených vodovodů, jsou a nadále budou zásobovány vodou z vlastních studní.

Stávající přivaděče užitkové a surové vody sloužící dolu Staříč I a Biocelu Paskov se nemění.

## LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

Zástavba obce zůstane odkanalizována stávající splaškovou kanalizací vedoucí na ČOV Žabeň v severní části obce. Přечиštěné odpadní vody z ČOV jsou vypouštěny do toku Olešné. Je navržena splašková kanalizace do lokality Olešná a úseky splaškové kanalizace pro odkanalizování zastavitelných ploch Z3, Z6, Z7.

Likvidace odpadních vod u osamocených nebo vzdálených objektů bude nadále řešena decentrálním způsobem pomocí bezodtokých jímek nebo malých domovních čistíren odpadních vod. Dešťové vody budou přednostně zasakovány nebo odváděny povrchově nebo dešťovou kanalizací do vodotečí.

## d)3. KONCEPCE ENERGETIKY A SPOJŮ

### ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Ve východní části obce leží transformovna el. energie 220/110/22 kV Lískovec, ze které vycházejí linky VVN 220 kV č. 253-254, 245-246, 270 a VVN 110 kV č. 607-608, 611-612, 614-647, 615-616, 617-618, 619-620, 637-638, 641-642, 649-650, 659-660, 699. Na vedení VVN č. 607-608 je osazena transformovna 110kV Biocelu Paskov.

Je navržena plocha a koridor CPZ.EZ8 pro přestavbu vedení V 699 - 110 kV Nošovice-Lískovec na vícenásobné vedení 2x400 kV a 2x110 kV ve stávající trase, včetně plochy pro rozšíření rozvodny Lískovec.

Hlavním zásobovacím vedením el. energie zůstane vedení vysokého napětí 22 kV, linky VN č. 75 vycházejí z transformovny Lískovec. Jižní část obce je zásobována z vedení VN č. 136, trafostanice č. 9274 je zásobována z vedení VN č. 194.

Stávající systém 9 distribučních trafostanic zásobujících zastavěné území se nemění.

### ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Plynovod VTL Staříč - Lískovec procházející jižním výběžkem obce ani plynovody STL sloužící k zásobování dolů Staříč a bývalého dolu Paskov se nemění.

Zůstane zachováno zásobování obce středotlakým plynem z regulační stanice VTL/STL Paskov. Jsou navrženy plynovody STL k zásobování stávající zástavby, zastavitelných ploch Z7, Z11, Z12 a plochy přestavby P1.

Odlehlé zastavěné a zastavitelné plochy zůstanou bez napojení na plyn.

### ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Vytápění rodinných domů zůstává individuální, objekty občanského vybavení a výroby budou nadále vytápěny domovními nebo podnikovými kotelnami.

Stávající a navržené plynovody STL umožňují vytápění plynem ve velké části zastavěného



území obce i navazujících zastavitelných plochách. Preferovaným palivem je plyn a ekologická obnovitelná paliva.

#### SPOJE

Stávající podzemní dálkové a telekomunikační kabely procházející obcí ani devět méně významných radioreléových tras vedoucích nad jejím územím se nemění.

#### **d)4. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

V nakládání s odpady bude zachován dosavadní systém, kdy je veškerý odpad – tedy komunální odpad, nebezpečný odpad i stavební suť – odvážen a likvidován mimo území obce.

Sběrný dvůr v severní části obce u toku Olešné se nemění.

#### **d)5. OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

##### OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Plochy stávajících zařízení občanského vybavení, které patří do veřejné infrastruktury, jsou územně stabilizované. V Žabni jsou zařízení tohoto občanského vybavení umístěna v centrální části obce. V hlavním výkresu jsou tato zařízení zařazena do ploch občanského vybavení všeobecného OU. Je navržena zastavitelná plocha občanského vybavení všeobecného Z1/1 v centrální části obce.

Umisťovat stavby občanského vybavení – veřejné infrastruktury nebo měnit stávající stavby k tomuto využití je možné kromě ploch OU také v plochách smíšených obytných všeobecných SU a výroby všeobecné VU za podmínek stanovených v kap. f).

##### OSTATNÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Ostatní občanské vybavení, především stavby pro obchod, služby, ubytování a stravování jsou a budou kromě centra obce rozptýleny ve všech zastavěných územích a zastavitelných plochách občanského vybavení všeobecného OU a smíšených obytných všeobecných SU. Plochy stávajících zařízení ostatního občanského vybavení jsou územně stabilizované.

Umisťovat stavby ostatního občanského vybavení nebo měnit stávající stavby k tomuto využití je možné v plochách OU, SU a VU. Dětská a maloplošná hřiště lze navíc umisťovat i v plochách veřejných prostranství všeobecných PU a zeleně všeobecné ZU za podmínek uvedených v kap. f).

#### **d)6. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

Veřejné prostranství centrálního charakteru se v obci nevyskytuje. V obci se nacházejí pouze liniová veřejná prostranství. Obsahují zpravidla místní komunikace, pěší chodníky a pěší prostranství, zajišťují přístup k ostatním funkčním plochám zastavěného území a k zastavitelným plochám a umožňují prostup zastavěným územím do volné krajiny. Funkci veřejného prostranství plní i plochy dopravní infrastruktury obsahující silnice III. třídy.

Stávající plocha veřejného prostranství - zeleně se nachází mezi kaplí a tokem Olešné v lokalitě Malá Ves. Nové plochy veřejných prostranství určených pro zeleň jsou navrženy v

zastavitelných plochách Z7 a Z8 v centrální části obce.

V zastavitelných plochách je navrženo dodržovat alespoň minimální parametry veřejných prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace:

- 15 m u silnic III. třídy;
- 12 m u komunikací zpřístupňujících bytový dům (10,5 m při jednosměrném provozu) a dále u místních a účelových komunikací zpřístupňujících výrobní areály;
- 8 m u komunikací zpřístupňujících rodinný dům (6,5 m při jednosměrném provozu).

Veřejná prostranství, jejichž součástí jsou samostatné pěší chodníky nebo cyklostezky je navrženo vymezovat alespoň v minimální šířce:

- 3,5 m u cyklostezek;
- 2,5 m u chodníků pro pěší;
- 4 m u společných stezek pro pěší a cyklisty.

Stávající veřejná prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace nebo chodník budou podle možností rozšiřovány alespoň do požadovaných minimálních parametrů.

## **e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ**

---

### **e)1. USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Mimo zastavěné území jsou vymezeny plochy smíšené nezastavěného území všeobecné MU a přírodní všeobecné NU.

Uspořádání krajiny zobrazuje výkres I.2.b), podmínky pro realizaci koncepce uspořádání krajiny jsou podrobněji stanoveny v kap. f).

Zásady uspořádání krajiny v územním plánu Žabeň jsou tyto:

1. Rozvoj obce je navržen tak, aby neznehodnotil typický vzhled specifické krajiny F-02 Frýdek-Místek, ve které obec leží.
2. Jsou vymezeny a hájeny ekologicky a krajinářsky nejhodnotnější části krajiny – evropsky významná lokalita Natura 2000 Řeka Ostravice.
3. Zastavitelné plochy jsou navrženy tak, aby zůstaly zachovány průchody do volné krajiny.
4. Obec leží mimo dálkové migrační koridory a migračně významná území. Je respektováno nezastavěné území obce umožňující migraci druhů v území.
5. Změny v území obce jsou navrženy tak, aby v maximální možné míře respektovaly významné krajinné prvky „ze zákona“ - lesy, vodní toky, rybníky, nivy toků.
6. Je navržen průběh územního systému ekologické stability - ÚSES, včetně založení jeho chybějících částí - plochy změn v krajině přírodní všeobecné K4 až K8.
7. Je podporováno extenzivní využívání zemědělské půdy, v místě typická zemědělská výroba, pastvinářství a rozšiřování trvalých travních porostů na úkor orné půdy.
8. Podél vodotečí je navrženo ponechat nezastavěné pásy min. 6-8 m od břehových hran pro

zajištění průchodnosti území, vývinu břehových doprovodných porostů, údržby koryt apod. Vodní toky není přípustné zatrubňovat.

9. Prostupnost krajiny pro hospodářské a rekreační využívání je zachována respektováním stávajících a doplněním navrhovaných místních a účelových komunikací, cykloturistických a pěších tras.
10. Ve „volné krajině“ je zachována možnost realizace vodohospodářských a protierozních opatření a staveb, staveb pro ochranu přírody a krajiny, staveb nezbytných pro hospodaření v lesích a na zemědělské půdě.
11. Jsou navrženy plochy změn v krajině smíšené nezastavěného území všeobecné K1 až K3 pro realizaci protihlukových opatření, souvisejících terénních úprav a ochranné zeleně.

## **e)2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

Územní systém ekologické stability je v území Žabně vymezen těmito prvky:

### **- regionální ÚSES**

**regionální biocentrum RBC.251 U Žabně** - je součástí nadregionálního biokoridoru NRBK K 101 N, V.

### **- lokální ÚSES**

**jihovýchodní větev** - zahrnuje lokální biokoridory **LBK.1, LBK.3** a lokální biocentrum **LBC.2** - vychází z RBC.251 a vede do Staříče.

## **f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ, POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

---

Území obce je v územním plánu členěno do následujících ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy urbanizovaného území:

OU, OU.1 - občanské vybavení všeobecné

PU - veřejná prostranství všeobecná

ZU - zeleň všeobecná

SU - smíšené obytné všeobecné

DU - doprava všeobecná

TU - technická infrastruktura všeobecná

VU, VU.1 - výroba všeobecná

Plochy nezastavěného území:

NU - přírodní všeobecné

MU, MU.1 - smíšené nezastavěného území všeobecné

### **Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití platí:**

1. Navrhované využití ploch s rozdílným způsobem využití je podmíněno omezeními vyplývajícími z nutnosti respektovat limity využití území vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí a z řešení územního plánu.
2. Vodní plochy a toky mohou být součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití.
3. Dosavadní způsob využití jednotlivých ploch, který neodpovídá stanoveným podmínkám využití, je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy.
4. Výroba energie z obnovitelných zdrojů - fotovoltaických elektráren - je přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch. Přípustná je výstavba menších systémů, jejichž výkon se pohybuje v řádech jednotek až desítek kWp. Systémy mohou být budovány jen na střeších objektů zastavěného území a zastavitelných ploch.
5. Stavby v plochách zasahujících do ochranných pásem silnic a železnice jsou podmíněně přípustné. V těchto plochách musí být u staveb a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.
6. Stavby v plochách zasahujících do záplavových území jsou podmíněně přípustné. V těchto plochách je výstavba možná až po realizaci protipovodňových opatření podél vodních toků.
7. Oplocení pozemků musí být ve všech plochách umístěno v takové vzdálenosti od veřejných komunikací, aby nebyla znemožněna údržba komunikací, bezpečný průjezd po komunikacích a aby bylo ve veřejném prostoru "mezi ploty" umožněno vedení sítí technické infrastruktury.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ JSOU STANOVENY TAKTO:

### **SU - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ**

#### **Převažující (hlavní) využití:**

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení s výjimkou hřbitovů a velkoplošných hřišť, které jsou slučitelné s bydlením, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení

#### **Přípustné využití:**

- stávající pozemky staveb pro rodinnou rekreaci včetně staveb a zařízení souvisejících s rodinnou rekreací či rodinnou rekreaci podmiňujících a terénních úprav
- změny staveb pro bydlení na rekreaci, změny staveb pro rekreaci na bydlení
- pozemky staveb a zařízení, které jsou nutné k užívání ploch přípustného občanského vybavení a bezprostředně s nimi souvisejí
- pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně
- pozemky dětských hřišť, maloplošných hřišť
- pozemky parkovišť a odstavných ploch pro osobní automobily
- dopravní a technická infrastruktura

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- pozemky staveb a zařízení výrobních služeb, drobné výroby, zahradnictví a drobné zemědělské výroby (např. chov hospodářských zvířat v malém) včetně staveb a zařízení, které jsou nutné k jejich užívání, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, pouze pokud jejich negativní

účinky na životní prostředí nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru

#### **Nepřípustné využití:**

- pozemky staveb a činnosti, které jsou neslučitelné s převažujícím, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a které by snižovaly kvalitu prostředí – především pozemky staveb pro výrobu, plochy řadových garáží, řadové rodinné domy, apod.

#### **Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- struktura zástavby - ulicová, samostatně stojící rodinné domy, dvojdomy
- výšková hladina zástavby max. dvě nadzemní podlaží s podkrovím
- zastavěnost stavebních pozemků bude max. 20%

### **OU, OU.1 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ**

#### **Převažující (hlavní) využití:**

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení kromě hřbitovů
- pozemky staveb pro bydlení v bytových domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav pouze v plochách označených OU.1

#### **Přípustné využití:**

- pozemky staveb a zařízení, které jsou nutné k užívání ploch občanského vybavení a bezprostředně s nimi souvisejí
- pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky parkovišť a odstavných ploch pro osobní automobily
- bydlení v objektech občanského vybavení pouze jako byt pro majitele nebo správce provozoven občanského vybavení

#### **Nepřípustné využití:**

- pozemky staveb a činnosti, které jsou neslučitelné s převažujícím a přípustným využitím – především pozemky staveb pro výrobu, řadové garáže apod.

#### **Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- výšková hladina zástavby max. tři nadzemní podlaží s podkrovím

### **PU - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ**

#### **Převažující (hlavní) využití:**

- pozemky veřejně přístupných prostranství, uliční prostory obsahující místní a účelové komunikace, cyklistické stezky, chodníky
- pozemky veřejné zeleně

#### **Přípustné využití:**

- pozemky parkovišť a odstavných ploch pro osobní automobily
- stavby a mobiliář vhodný pro veřejná prostranství
- pozemky dětských hřišť, maloplošných hřišť
- technická infrastruktura

#### **Nepřípustné využití:**

- pozemky staveb a činnosti, které jsou neslučitelné s převažujícím a přípustným využitím

#### **Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- výšková hladina zástavby max. jedno nadzemní podlaží s podkrovím
- veřejná prostranství, vyznačená v hlavním výkresu jako plochy změn, budou splňovat alespoň

minimální parametry pozemků veřejných prostranství obsahující pozemní komunikace uvedené v kapitole d)6.

## **VU, VU.1 - VÝROBA VŠEOBECNÁ**

### **Převažující (hlavní) využití:**

- pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, řemesla, výrobní služby
- pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu a chov hospodářských zvířat ve velkém pouze v plochách označených VU.1
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení s výjimkou hřbitovů a velkoplošných hřišť

### **Přípustné využití:**

- pozemky veřejných prostranství
- pozemky staveb a zařízení, které jsou nutné k užívání ploch výroby a skladování, zemědělské výroby, občanského vybavení a bezprostředně s nimi souvisejí
- pozemky parkovišť pro osobní a nákladní automobily, řadové garáže
- doprovodná a ochranná zeleň
- dopravní a technická infrastruktura
- nezbytný průchod cyklistických stezek, pěších komunikací
- bydlení pouze jako byt pro majitele nebo správce provozoven výroby a občanského vybavení
- umístování pouze stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší vybavených technologiemi zajišťujícími minimalizaci emisí znečišťujících nebo pachových látek; druh, rozsah a kapacita těchto činností musí respektovat kvalitu ovzduší v lokalitě a vzdálenost zdroje od obytné zástavby

### **Nepřípustné využití:**

- pozemky staveb, zařízení nebo technologie, které by snižovaly kvalitu prostředí blízké obytné zástavby
- pozemky staveb, zařízení nebo činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí by překračovaly limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru
- pozemky staveb a činnosti, které jsou neslučitelné s převažujícím a přípustným využitím – především pozemky staveb pro bydlení, rekreaci, apod.

### **Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- výšková hladina zástavby max. dvě nadzemní podlaží s podkrovím
- výšková hladina zástavby v areálu Biocel Paskov a.s. není stanovena

## **DU - DOPRAVA VŠEOBECNÁ**

### **Převažující (hlavní) využití:**

- pozemky a stavby silnic
- pozemky autobusových zastávek
- pozemky parkovišť pro osobní a nákladní automobily
- pozemky staveb železniční vlečky

### **Přípustné využití:**

- cyklistické stezky, pěší komunikace
- technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

### **Nepřípustné využití:**

- pozemky staveb a činnosti, které jsou neslučitelné s převažujícím a přípustným využitím

### **Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- výšková hladina zástavby max. jedno nadzemní podlaží s podkrovím

## **TU - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ**

### **Převažující (hlavní) využití:**

- pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury
- pozemky staveb a zařízení sběrných dvorů, kompostáren

### **Přípustné využití:**

- dopravní infrastruktura
- ochranná a izolační zeleň
- pozemky staveb a zařízení nutných k provozu technické infrastruktury

### **Nepřípustné využití:**

- pozemky staveb a činnosti, které jsou neslučitelné s převažujícím a přípustným využitím

### **Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- nejsou stanoveny

## **ZU - ZELEŇ VŠEOBECNÁ**

### **Převažující (hlavní) využití:**

- hospodářské využívání zemědělské půdy, rostlinná výroba
- pozemky veřejné zeleně včetně mobiliáře a prvků drobné architektury
- zeleň volné krajiny
- zřizování samostatných zahrad

### **Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, odpočinková a vyhlídková místa, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky dětských hřišť, maloplošných hřišť
- neveřejná dopravní infrastruktura - příjezdové cesty ke stavbám a pozemkům, neveřejná technická infrastruktura - přípojky sítě technické infrastruktury
- oplocování samostatných zahrad

### **Nepřípustné využití:**

- pozemky staveb a činnosti, které jsou neslučitelné s převažujícím a přípustným využitím – především pozemky staveb pro bydlení, výrobu, apod.

### **Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- výšková hladina zástavby max. jedno nadzemní podlaží s podkrovím

## **MU, MU.1 - SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ**

### **Převažující (hlavní) využití:**

- hospodářské využívání zemědělské půdy, rostlinná výroba
- hospodářské využívání lesů
- rekreační využívání krajiny, podpora krajinného rázu, zeleň volné krajiny

### **Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, odpočinková a vyhlídková místa, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení
- pozemky a stavby protihlukových opatření, souvisejících terénních úprav a ochranné zeleně pouze v plochách označených MU.1
- pozemky a stavby pro chov zvířat a ptactva, zřizování velkoplošných sadů a komerčního pěstování rostlin včetně těchto typů oplocení - pastvinářské oplocení, dřevěné ohradníky, elektrické ohradníky, pletivo určené pro chov zvířat
- pozemky staveb a zařízení včetně oplocení, které slouží výkonu práva myslivosti
- zřizování alejí a stromořadí, mezí a remízků, rozptýlené krajinné zeleně
- neveřejná dopravní infrastruktura - příjezdové cesty ke stavbám a pozemkům, neveřejná technická infrastruktura - přípojky sítí technické infrastruktury

#### **Nepřípustné využití:**

- oplocování pozemků kromě přípustných
- zřizování samostatných zahrad
- pozemky staveb a činností, které jsou neslučitelné s převažujícím a přípustným využitím - především pozemky staveb pro bydlení, ubytování, rekreaci, výrobu, agrofarmy apod.
- stavby a zařízení ekologických a informačních center
- stavby pro výrobu el. energie z obnovitelných zdrojů - voda, vítr, slunce, biomasa
- v nivách toků, v terénních depresích a prudkých svazích změny druhů pozemků na ornou půdu

#### **Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- výšková hladina zástavby max. jedno nadzemní podlaží s podkrovím

### **NU - PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ**

#### **Převažující (hlavní) využití:**

- plochy biocenter a biokoridorů územního systému ekologické stability – ÚSES
- plochy evropsky významné lokality NATURA 2000 Řeka Ostravice

#### **Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí
- nezbytné průchody dopravní a technické infrastruktury jen v prokazatelně nutném nebo vyznačeném rozsahu
- cyklistické stezky, pěší komunikace, odpočinková místa

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- opatření k hospodaření na zemědělských plochách a na plochách lesa, pouze pokud nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES

#### **Nepřípustné využití:**

- pozemky staveb a činností, které jsou neslučitelné s převažujícím a přípustným využitím nebo podmíněně přípustným využitím, především pozemky staveb pro bydlení, ubytování, občanské vybavení, výrobu, rekreaci, agrofarmy apod.
- stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví, ekologická a informační centra



- stavby pro výrobu el. energie z obnovitelných zdrojů - voda, vítr, slunce, biomasa
- oplocování pozemků
- změny pozemků na zemědělskou půdu

**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**

- nejsou stanoveny

**g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

---

**Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:**

VD.1 - společná stezka pro pěší a cyklisty podél silnice III/48411

VD.2 - společná stezka pro pěší a cyklisty v severní části obce

VD.3 - chodníky podél místních komunikací u základní školy

**Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury:**

VT.EZ8 - plocha a koridor pro přestavbu vedení V 699 - 110 kV Nošovice-Lískovec na vícenásobné vedení 2x400 kV a 2x110 kV ve stávající trase, včetně plochy pro rozšíření rozvodny Lískovec

**Veřejně prospěšná opatření – založení prvků územního systému ekologické stability:**

VU.1 – založení prvků regionálního ÚSES

VU.2 – založení prvků lokálního ÚSES

**h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

---

Nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

**i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50, ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

---

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

## **j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

---

Jsou vymezeny plochy územních rezerv:

- **R2** - pro plochu smíšenou obytnou, o ploše 0,75 ha, ležící v centru obce
- **R3** - pro plochu smíšenou obytnou, o ploše 2,35 ha, ležící v lokalitě Olešná.

Podmínky pro prověření budoucího využití:

- prověřit možnosti dopravní obsluhy
- prověřit možnosti napojení na síť technické infrastruktury
- prověřit možnosti zapojení plochy do stávající urbanistické struktury
- prověřit možnou intenzitu zastavění
- prověřit využitelnost ploch s ohledem na limity využití území.

## **k) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

---

Územní plán Žabeň, úplné znění po změně č. 1, textová část I.1. obsahuje:  
16 stran textu, odstavce a) – l)

Územní plán Žabeň, grafická část I.2. obsahuje:

I.2.a) Výkres základního členění území - 1:5 000 – 1 list

I.2.b) Hlavní výkres - 1:5 000 – 1 list

I.2.c) Hlavní výkres - koncepce dopravní infrastruktury - 1:5 000 – 1 list

I.2.d) Hlavní výkres - koncepce vodního hospodářství - 1:5 000 – 1 list

I.2.e) Hlavní výkres - koncepce energetiky a spojů - 1:5 000 – 1 list

I.2.f) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - 1:5 000 – 1 list

Celkem grafická část územního plánu Žabeň, úplné znění po změně č. 1 obsahuje 6 samostatných listů.

## **l) DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH**

---

Velkoplošné hřiště - místo určené pro provozování určitého sportu nebo hry o výměře větší než 600 m<sup>2</sup>. Součástí hřiště mohou být další předměty či zařízení potřebné pro příslušnou hru a oplocení.

Maloplošné hřiště - místo určené pro provozování určitého sportu nebo hry o výměře menší než 600 m<sup>2</sup>. Součástí hřiště mohou být další předměty či zařízení potřebné pro příslušnou hru a oplocení.

Dětské hřiště - vymezené prostranství k volnému pohybu a hrám dětí osazené nemovitými objekty (prolézačky, pískoviště, houpačky, apod.). Dětské hřiště může být oploceno.

Řadové garáže - spojená soustava garáží pro čtyři a více automobilů.

Drobná výroba, výrobní služby, nevýrobní služby, řemesla - stavby a zařízení malých výrobních, skladovacích a opravárenských provozoven, nerušících výrobních služeb (např. krejčovství,

knihárství, zámečnictví, pekařství apod.), nevýrobních služeb (např. kadeřnictví, fotoslužby, kopírovací centra, fitcentra, půjčovny spotřebního zboží apod.), které mohou být součástí obytného území.

Výroba, skladování, zemědělská výroba (chov hospodářských zvířat ve velkém) - stavby a zařízení, které kvůli své funkci, provozu a vyvolané dopravní zátěži nemohou být součástí obytného území.

Chov hospodářských zvířat - zahrnuje chov hospodářských zvířat ve velkém i chov hospodářských zvířat v malém, nezahrnuje chov domácích zvířat (psi, kočky, papoušci, apod.).

Chov hospodářských zvířat ve velkém - vyžaduje samostatné zemědělské stavby pro chov zvířat.

Chov hospodářských zvířat v malém - je provozován v drobné stavbě, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní.

Pozemky a stavby pro chov zvířete a ptactva - pozemky s oplocením a dočasné stavby, např. přístřešky, voliéry apod. určené k chovu lesní zvířete a ptactva (srnci, zajíci, bažanti, apod.)

Velkoplošný sad - specializovaná zahrada uzpůsobená pro pěstování ovocných stromů a keřů o výměře větší než 1000 m<sup>2</sup>.

Plocha komerčního pěstování rostlin - specializovaná zahrada uzpůsobená pro pěstování jiných než ovocných stromů, keřů a jiných rostlin o výměře větší než 1000 m<sup>2</sup>.

Agrofarma - rodinný dům tvořící funkční celek se zemědělskými stavbami.

Rodinný dům - menší samostatná stavba určená k bydlení, v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení. Rodinný dům může obsahovat 1 bytovou jednotku nebo 2 bytové jednotky - dvojdom.

Řadový rodinný dům - rodinný dům o 3 a více bytových jednotkách.

Výšková hladina - stanovuje výšku přípustných staveb a je definována u většiny ploch jako max. jedno (dvě, tři) nadzemní podlaží s podkrovím.

Nadzemní podlaží - je podlaží, které má úroveň podlahy nebo její větší části výše než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásu širokém 3 m po obvodu stavby. Výška jednoho nadzemního podlaží je odvozena ze staveb běžných rodinných domů - předpoklad cca 3 až 3,5 m.

Podkroví - je přístupný prostor mezi stropem posledního nadzemního podlaží a střešní konstrukcí sklonité střechy určený k účelovému využití. Maximální výška podkroví po hřeben střechy je cca 5 až 6 m, což je odvozeno z rozměrů a sklonu střech běžných rodinných domů.

Zastavěnost stavebních pozemků - stanovuje intenzitu využití ploch smíšených obytných SB. Procento zastavěnosti je odvozeno z intenzity stávající zástavby v obci. Do procenta zastavěnosti stavebních pozemků se započítávají všechny zastavěné plochy všech staveb na pozemku - dle definice §2, odst. 7) stavebního zákona. To znamená, že do procenta zastavěnosti se započítávají pouze stavby - budovy, které jsou zapsány v katastru nemovitostí jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Další stavby, které odpovídají definici dle §2, odst. 3) stavebního zákona, ale nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí, se do procenta zastavěnosti nezapočítávají - např. zpevněné plochy, chodníky, pergoly, bazény apod. Procento zastavěnosti platí pro všechny stavební pozemky v obci v zastavěném území i zastavitelných plochách. Pokud se z již zastavěného pozemku oddělí pozemek nový, pak musí procento zastavěnosti splňovat původní zastavěný pozemek i nově oddělený pozemek. Pokud část stavebního pozemku tvoří plocha zeleně urbanizované ZU, tak se procento zastavěnosti vztahuje na celý stavební pozemek, t.j. na součet výměr ploch SB a ZU.

Ulicová struktura zástavby - charakter plošného uspořádání zástavby spočívající v umístění obytných staveb do souvislé řady podél přilehlých veřejných prostranství a ve vytvoření kompaktního uličního průčelí.