

# ÚZEMNÍ PLÁN BOLATICE



## ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.1

ATELIER ARCHPLAN OSTRAVA

**Obec Bolatice**  
Hlučínská 95/3, 74723 Bolatice

**OBJEDNATEL**

**Atelier Archplan Ostrava s.r.o.**  
Martinovská 3168/48, PSČ 723 00 Ostrava-Martinov

**ZHOTOVITEL**

**Městský úřad Kravaře**  
Odbor výstavby, územního plánování  
a životního prostředí

**POŘIZOVATEL**

**Krajský úřad Moravskoslezského kraje v Ostravě**  
Odbor územního plánování a stavebního řádu  
Oddělení územního plánování

**KRAJSKÝ ÚŘAD**

**Ing. arch. Kateřina Buschová**  
**Ing. arch. Magdaléna Zemanová**  
**RNDr. Milan Poledník**  
**Pierre Busch, architecte DPLG**

**ZPRACOVATELÉ**

**Ing. arch. Kateřina Buschová**  
autorizovaný architekt ČKA 3017

**ZODPOVĚDNÝ  
PROJEKTANT**

# ÚZEMNÍ PLÁN BOLATICE – ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.1

---

	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	
c1. Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice .....	2
c2. Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby .....	4
c3. Systém sídelní zeleně .....	6
d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně podmínek pro její využití	
d1. Koncepce dopravy .....	6
d2. Koncepce technické infrastruktury .....	8
d3. Nakládání s odpady .....	9
d4. Občanské vybavení .....	9
d5. Veřejná prostranství .....	9
e) Koncepce uspořádání krajiny vč. 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 apod.	
e1. Uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, dobývání ložisek nerostných surovin .....	10
e2. Územní systém ekologické stability .....	11
e3. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi .....	11
e4. Rekreace .....	12
f) 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, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu .....	12
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, a 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 .....	29
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 .....	29

i)	Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona .....	29
j)	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití vč. podmínek pro jeho prověření .....	30
k)	Vymezení ploch , ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci .....	30
l)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....	30
m)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	31

## **a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

### **I.A. Výkres základního členění území**

---

1. Zastavěné území je vymezeno na katastrální mapě vykazující stav k datu 23.4.2020.
2. Zastavěné území obce tvoří dva velké kompaktní a ucelené útvary sídel Bolatice a Borová a dalších 13 menších lokalit. Je vyznačeno ve výkrese I.A – základní členění území a I.B. Hlavní výkres – urbanistická koncepce.

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

### **I.B. Hlavní výkres – urbanistická koncepce**

---

1. Území obce rozvíjet s intenzitou zohledňující její polohu uvnitř metropolitní rozvojové oblasti republikového významu OB2 - Ostrava, kde je ovlivňováno rozvojem dynamikou krajského města Ostrava i významným vedlejším centrem Opavou v intenzivně urbanizovaném území spojujícím obě města.
2. Intenzitu rozvoje území obce vždy zakládat na sociodemografických a hospodářských podmínkách řešeného území i širšího regionu, z nich odvozeného odborného odhadu vývoje počtu obyvatel a na územně technických možnostech pro zajištění vyváženého rozvoje základních funkcí - sídelní a obslužné, dopravní, hospodářské i rekreační - s předpokladem mírného růstu počtu obyvatel obce.
3. Obě sídla obce - Bolatice a Borová - rozvíjet jako územně nepropojitelné celky a dbát na jejich kompaktnost ve smyslu přechodu sídla do krajiny.
4. Územní rozvoj sídla Bolatice považovat za ukončený severním směrem, kde jsou bariérou rozvoje plochy suchých poldrů. Rozvoj obytného území sídla směřovat do ploch za východní a jihovýchodní okraj zastavěného území, a v menší míře do ploch za jižním okrajem zastavěného území. Významnou část rozvoje obytného území směřovat mezi zastavěné území a zvětšující se soubor rodinných domů u železniční zastávky.
5. Územní rozvoj sídla Borová směřovat do ploch obklopujících zastavěné území.
6. Obslužné funkce obce - občanskou vybavenost - udržovat a rozvíjet především v přestavbových plochách v centru Bolatic, v areálech zámku, nákupního centra, kostela a školy a jejich blízkém okolí.
7. Výrobu a skladování nadále směřovat do dosud volných ploch průmyslové zóny v západní části Bolatic. Většinu plochy určené k přestavbě bývalé farmy ZD v jižní části zastavěného území Bolatic využívat pro rozvoj plochy smíšené výrobní podnikatelské, malou část pro bydlení. Výrobní plochu v centru Bolatic považovat za územně stabilizovanou.
8. Silnice III. třídy procházející obcí považovat za územně stabilizované. Pro zlepšení dopravní obsluhy rozvojové plochy bydlení a stabilizovaných ploch občanského vybavení ve východní části zastavěného území Bolatic nahradit stávající stykovou křižovatkou silnic III. třídy okružní křižovatkou.
9. Nezastavěné území v severovýchodní části obce rozvíjet především jako přírodně hodnotnou specifickou krajinu C-04 Bohuslavice – Šilheřovice. Její cílové kvality a podmínky pro jejich zachování a dosažení, stanovené v nadřazené ÚPD a zapracované do územního plánu umožňují ; posilovat její všeobecnou ochranu i ekologický význam a využít její rekreační potenciál - především formou extenzivní rekreace – cykloturistika a turistika.
10. Jihozápadní část nezastavěného území obce rozvíjet především jako specifickou krajinu C-03 Opava – Kravaře, převážně zemědělsky využívanou. Její cílové kvality a podmínky pro jejich

zachování a dosažení, stanovené v nadřazené ÚPD a zapracované do územního plánu umožňují posilovat její členitost ochranou a rozvojem přírodních prvků, především krajinné zeleně a lesních společenstev.

11. Chránit dochovanou urbanistickou hodnotu souboru historicky i architektonicky cenné zástavby v centrální části obce- dodržením podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu stanovených pro plochu s rozdílným způsobem využití, ve které se soubor nachází.

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

I.A. Výkres základního členění území, I.B. Hlavní výkres - urbanistická koncepce

---

#### **c1. URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE**

1. Navržená urbanistická koncepce umožňuje naplnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, v zastavěném území, zastavitelných a přestavbových plochách. V zastavěném území, zastavitelných a přestavbových plochách jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití, ve kterých lze umísťovat stavby v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovenými v kap. f):

BS – plochy smíšené obytné

B – plochy bydlení

B1 – plochy bydlení v bytových domech

OV – plochy občanského vybavení vybrané

OV1 – plochy občanského vybavení vybrané centrální

H – plochy občanského vybavení - hřbitovy

S – plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport

R – plochy sportovně rekreační

V – plochy výroby a skladování

VS – plochy smíšené výrobní podnikatelské

VS1 – plochy smíšené výrobní

VS2 – plochy smíšené výrobní zemědělské

K – plochy veřejných komunikačních prostorů a prostranství

ZP – plochy zeleně veřejné

D – plochy dopravní infrastruktury silniční

DZ – plochy dopravní infrastruktury železniční

TI – plochy technické infrastruktury

TI1 – plochy technické infrastruktury-kompostárna

TI2 – plochy technické infrastruktury-sběrný dvůr

ZU – plochy zahrad

ZU1 – plochy zahradnictví

ZO – plochy zeleně ochranné

2. V Bolaticích bude nadále soustředěna většina obytného území, občanské vybavenosti, výrobních a sportovně rekreačních ploch. Borová zůstane samostatným sídlem, jehož obytné území doplňuje neúplná základní občanská vybavenost.

3. Územně stabilizovaná zůstává většina zastavěného území v obou sídlech obce:
- obytné území ploch smíšených obytných (BS) v Bolaticích i Borové
  - zástavba řadových rodinných domů plochy bydlení (B) a bydlení v bytových domech (B1) v Bolaticích
  - občanská vybavenost vybraná centrální v Bolaticích v centru (OV1), areál kostela, skanzenu a školy jako občanské vybavení vybrané (OV), občanské vybavení - hřbitov (H) a tělovýchova a sport (S) - vše v Bolaticích
  - plocha výroby a skladování (V) v centru Bolatic a realizovaná část průmyslové zóny obce; dvě menší plochy smíšené výrobní podnikatelské (VS) v Bolaticích u bývalého ZD Opavice a plocha smíšená výrobní zemědělská v Borové (VS2)
  - sportovně-rekreační plochy (R) - koupaliště a tři hřiště v Bolaticích, dvě hřiště v Borové
  - plochy technické infrastruktury, především čistírny odpadních vod v Bolaticích a Borové (TI), kompostárna (TI1) a sběrný dvůr (TI2)
4. K přestavbě a novému využití jsou navrženy přestavbové plochy v Bolaticích:  
P1a ve prospěch plochy smíšené výrobní podnikatelské (VS); P1b ve prospěch plochy smíšené obytné (BS); P2 a P3 pro rozšíření centra obce - občanské vybavení vybrané centrální (OV1) a veřejné komunikační prostory a prostranství (K); P5 Bolatic-u rozhledny pro veřejné komunikační prostory a prostranství (K).
5. Pro očekávaný rozvoj obce jsou navrženy zastavitelné plochy, které vždy navazují na zastavěné území sídel.
6. Pro rozvoj bydlení (B) a (B1) jsou navrhovány zastavitelné plochy:
- v Bolaticích: Z1, Z2, Z4, Z5, Z6, Z17 až Z22 v severní části sídla, Z7 pro bytové domy v jihozápadní části sídla, Z8, Z9, Z10 na jižním okraji sídla, Z11 až Z16 na východním okraji zástavby Bolatic;
  - v Borové: Z23 v severní části Borové, Z24 až Z27 na východním okraji sídla, Z29 a Z30 na jižním okraji sídla, Z31, Z32 a Z34 na západním okraji Borové.
- Pro rozvoj a rozšíření plochy smíšené obytné (BS) jsou navrhovány zastavitelné plochy:
- Z35 v Bolaticích navazující na přestavbovou plochu P1b
  - Z36 a Z37 v Borové
7. Pro občanské vybavení (OV) je v Bolaticích navržena zastavitelná plocha Z38, a část zastavitelné plochy Z1; Z40 je navržena pro rozšíření plochy tělovýchovy a sportu (S).
8. Pro plochy sportovně-rekreační (R) jsou v Bolaticích navrženy zastavitelné plochy Z42 a Z43 pro hřiště ve východní části sídla. Zastavitelná plocha Z44 je navržena pro rozšíření hřiště v Borové.
9. Pro výrobu a skladování (V) jsou navrženy zastavitelné plochy Z45 a Z46 v průmyslové zóně Bolatic. Pro plochu smíšenou výrobní (VS1) je navržena zastavitelná plocha Z48 v jižním okraji Bolatic.
10. Pro veřejný komunikační prostor a prostranství (K) je navržena zastavitelná plocha Z49 jako propojení ulic Slunečná a Školní. Ostatní plochy (K) jsou součástí zastavitelných ploch jiného účelu využití. Pro dopravní infrastrukturu silniční (D) je vymezena zastavitelná plocha Z51 pro parkoviště u hřbitova a zastavitelná plocha Z50 pro okružní křižovatku.

## c2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY

I.A. Výkres základního členění území, I.B. Hlavní výkres - urbanistická koncepce

11. Přehled zastavitelných a přestavbových ploch:

Zastavitelné plochy:

označení plochy	umístění , název lokality nebo ulice	převládající způsob využití	poznámka
Z1	Bolatice - U důlku	plochy bydlení (B)	další využití je podmíněno zpracováním územní studie
Z2	Bolatice - U důlku	plochy bydlení (B)	
Z4	Bolatice - U koupaliště	plochy bydlení (B)	
Z5	Bolatice - Jasanová	plochy bydlení (B)	
Z6	Bolatice - K hrázi	plochy bydlení (B)	
Z7	Bolatice - Družstevní	plochy bydlení v bytových domech (B1)	
Z8	Bolatice - Mírová	plochy bydlení (B)	další využití je podmíněno zpracováním územní studie a uzavřením dohody o parcelaci
Z9	Bolatice	plochy bydlení (B)	
Z10	Bolatice - Hlučínská	plochy bydlení (B)	
Z11	Bolatice - Luční	plochy bydlení (B)	
Z12	Bolatice - Luční	plochy bydlení (B)	
Z13	Bolatice - Školní	plochy bydlení (B)	
Z14	Bolatice - Za Větrákem	plochy bydlení (B)	plocha upravena dle územní studie
Z15	Bolatice - Ratibořská	plochy bydlení (B)	
Z16	Bolatice - Ratibořská	plochy bydlení (B)	
Z17	Bolatice - Sadová	plochy bydlení (B)	
Z18	Bolatice - Na lánech	plochy bydlení (B)	
Z19	Bolatice - Na lánech	plochy bydlení (B)	
Z20	Bolatice - Na lánech	plochy bydlení (B)	
Z21	Bolatice - Na lánech	plochy bydlení (B)	
Z22	Bolatice - Na lánech	plochy bydlení (B)	
Z23	Borová - Bělská	plochy bydlení (B)	
Z24	Borová - Okružní	plochy bydlení (B)	
Z25	Borová - Okružní	plochy bydlení (B)	
Z26	Borová - Okružní	plochy bydlení (B)	
Z27	Borová - Krátká	plochy bydlení (B)	



Z29	Borová - Pod lesem	plochy bydlení (B)	
Z30	Borová - Třešňová	plochy bydlení (B)	
Z31	Borová - Třešňová	plochy bydlení (B)	
Z32	Borová - Úzká	plochy bydlení (B)	
Z34	Borová - Lipová	plochy bydlení (B)	
Z35	Bolatice - Mírová	plochy smíšené obytné (BS)	souvisí s přestavbovou plochou P1b, další využití je podmíněno zpracováním územní studie a uzavřením dohody o parcelaci
Z36	Borová - K lesu	plochy smíšené obytné (BS)	
Z37	Borová - Krátká	plochy smíšené obytné (BS)	
Z38	Bolatice - Družstevní	občanské vybavení vybrané (OV)	
Z40	Bolatice - U fotbalového hřiště	občanské vybavení - sport (S)	
Z42	Bolatice - Nová	sportovně rekreační (R)	
Z43	Bolatice - Nová	sportovně rekreační (R)	
Z44	Borová - V seču	sportovně rekreační (R)	
Z45	Bolatice - průmyslová zóna	výroba a skladování (V)	
Z46	Bolatice - průmyslová zóna	výroba a skladování (V)	
Z48	Bolatice - Hlučinská	plochy smíšené výrobní (VS1)	
Z49	Bolatice - Slunečná, Školní	veřejný komunikační prostor a prostranství (K)	plocha upravena dle územní studie
Z50	Bolatice - Za Větrákem	dopravní infrastruktura silniční (D)	převzato z územní studie - okružní křižovatka
Z51	Bolatice - u hřbitova	dopravní infrastruktura silniční (D)	převzato z územní studie - parkoviště a veřejná zeleň u hřbitova

**Plochy přestavby:**

označení plochy	umístění, název lokality nebo ulice	prevládající způsob využití	poznámka
P1a	Bolatice - Mírová	plochy smíšené výrobní podnikatelské (VS)	další využití je podmíněno zpracováním územní studie a uzavřením dohody o parcelaci
P1b	Bolatice - Mírová	plochy smíšené obytné (BS)	další využití je podmíněno zpracováním územní studie a uzavřením dohody o parcelaci
P2	Bolatice - centrum	veřejný komunikační prostor a	

označení plochy	umístění, název lokality nebo ulice	převládající způsob využití	poznámka
		prostranství (K)	
P3	Bolatice - centrum	občanské vybavení centrální (OV1)	
P5	Bolatice - u rozhledny	veřejný komunikační prostor a prostranství (K)	

### c3. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

I.B. Hlavní výkres - urbanistická koncepce

12. Za územně stabilizované jsou považovány plochy veřejné zeleně (ZP):

- u ulice Na Lánech
- u průmyslové zóny
- v ulici Horní

Reprezentativní parkové úpravy v areálech zámku a kostela jsou součástí ploch občanského vybavení (OV) a (OV1).

13. Plocha veřejné zeleně (ZP) je navržena jako součást zastavitelné plochy Z14 pro bydlení (B), a jako součást zastavitelné plochy Z51 pro dopravní infrastrukturu silniční (D) - parkoviště u hřbitova.

14. Plochy zeleně ochranné (ZO) jsou navrženy jako součást zastavitelné plochy pro bydlení Z8 a přestavbové plochy P1a smíšené výrobní podnikatelské (VS).

15. Veřejně přístupnou sídlení zelení je parkový les (NL1) u železniční zastávky v Bolaticích a parkový les v Borové, zčásti realizovaný.

16. Velkou část sídlení zeleně bude nadále tvořit zeleň zahrad jako součást ploch obytného území (B a BS) a samostatně jako plochy zahrad a zahradnictví (ZU, ZU1).

17. Propojenost systému sídelní a krajinné zeleně je umožněna přípustností zeleně v plochách veřejných komunikačních prostorů a prostranství (K) a dopravy silniční (D) a železniční (DZ).

18. Veřejnou zeleň lze podle potřeby zřizovat ve většině ploch s rozdílným způsobem využití - viz kapitola f).

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

#### d1. KONCEPCE DOPRAVY

I.B.1. Koncepce dopravy, I.B. Hlavní výkres - urbanistická koncepce

##### AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

1. Silnice III/4671 Dolní Benešov – Bolatice – Kobeřice a většina trasy silnic III/46824 Kravaře – Bolatice – Chuchelná a III/46825 Bolatice – Borová procházejí územím obce jako územně stabilizované plochy (D) dopravní infrastruktury silniční. Je vymezena zastavitelná plocha Z50, která nahradí stávající stykovou křižovatku silnic III/46824 - ulice Ratibořská a III/46825 -

ulice Lipová křižovatkou okružní, na kterou bude napojena také ulice Na Větráku a komunikace k ulici Na Lánech.

2. Místní a účelové komunikace zajišťují dopravní obsluhu území jako součást plochy (K) veřejné komunikační prostory a prostranství. Dopravní závady a úpravy na komunikacích lze řešit v přilehlých plochách s rozdílným způsobem využití. Doplnují se navrhované místní komunikace pro obsluhu zastavitelných ploch Z14, Z45, Z35, a přestavbových ploch P1a, P1b v Bolaticích, Z26, Z27, Z34 v Borové, vymezuje se zastavitelná plocha Z49 jako propojení ulic Slunečná a Školní v Bolaticích.
3. K rozšíření nebo rekonstrukci se navrhnou stávající místní komunikace v Bolaticích - jižní část ulice Luční, místní komunikace pro lepší obsluhu a přístup do plochy přestavby P1a a místní komunikace k zastavitelným plochám Z11 a Z12. V Borové jsou navrženy k rozšíření nebo rekonstrukci místní komunikace a zastavitelných ploch Z23, Z26, Z27, Z29, Z30, Z31, Z32, Z34, Z36.
4. Stávající účelové a ostatní komunikace zůstanou zachovány pro obsluhu území. Navržena je obnova nebo rekonstrukce dvou účelových komunikací v lokalitách Kamenec - UK3 a U dubu - UK1 v Bolaticích a rekonstrukce komunikace UK2, která spojuje ulici Náplatkovou s přestavbovou plochou P5.
5. HROMADNÁ DOPRAVA
  - Železniční regionální trať č.318 Kravaře ve Slezsku - Chuchelná je v řešeném území stabilizovaná jako (DZ) doprava železniční.
  - Autobusové stanoviště v centru obce bylo zrušeno a nahrazeno párovou zastávkou v zálivech u silnice III/46824; je navrženo doplnění autobusové zastávky na ul. Nádražní.
6. STATICKÁ DOPRAVA

Jsou navrženy plochy pro parkování u školy, v centru a u hřbitova jako zastavitelná plocha Z51. Další parkovací plochy budou zřizovány podle potřeby v zastavitelných plochách i zastavěném území dle podmínek pro využití ploch stanovených v kap. f).
7. CYKLISTICKÁ DOPRAVA
  - Jsou zachovány cyklotrasy Klubu českých turistů a cyklistické trasy mikroregionu Hlučínsko. Jsou vedené po silnicích, místních a účelových komunikacích do Štěpánkovic (Albertovce), do Koberic, do Bělé, do Dolního Benešova, do Bohuslavic a do Kravař.
  - Navrhují se cyklistické stezky podél ul. Opavské do Kravař, podél ul. Hlučínské až k hranicím s Dolním Benešovem a podél ulice Ratibořské v zastavěném území Bolatic.
  - Je navržena cyklotrasa kolem chaty Křeménky dále směřující do Kravař.
8. PĚŠÍ PROVOZ
  - Stávající chodníky podél silnic III. třídy a významnějších komunikací zůstanou zachovány, v prostoru zastavitelné plochy Z50 pro okružní křižovátku bude přeložen chodník z Bolatic do Borové.
  - Navrhují se pěší propojení mezi ul. Novou a ul. Ratibořskou v Bolaticích.

## **d2.KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **KONCEPCE VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ**

#### **I.B.2. Koncepce vodního hospodářství**

##### **ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

1. Stávající systém zásobování obce pitnou vodou ze zdrojů v Bohuslavicích zůstane zachován. Akumulace bude nadále zajišťována ve vodojemu Bolatice ve Štěpánkovicích. V případě potřeby bude možné napojení na Ostravský oblastní vodovod v Dolním Benešově. Pro lokality s vyšší nadmořskou výškou budou nadále provozovány tlakové stanice. Stávající vodovodní řady v obci zůstanou zachovány.
2. Pro zastavitelné a přestavbové plochy jsou navrženy rozvodné řady. Nové vodovodní řady budou v zastavěném území přednostně umísťovány do ulic - veřejných komunikačních prostorů a prostranství (K).

##### **ODVÁDĚNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD**

3. Zůstane zachován stávající systém jednotné kanalizace s odvedením odpadních vod ze sídla Bolatice na čistírnu odpadních vod Bolatice a odpadních vod ze sídla Borová do čistírny odpadních vod Borová. Dešťové vody v Bolaticích a Borové budou na pozemku vzniku v co největší míře přednostně vsakovány nebo akumulovány s řízeným vypouštěním.
4. Pro průmyslovou zónu v západní části obce bude nadále provozován oddílný kanalizační systém s odtokem a čištěním splaškových vod na samostatné mechanicko-biologické ČOV a s odtokem dešťových a vyčištěných vod do recipientu Opusta.
5. Kanalizaci je navrženo rozšířit do zastavitelných a přestavbových ploch. Nové kanalizační stoky budou v zastavěném území přednostně umísťovány do ploch (K) - veřejných komunikačních prostorů a prostranství.
6. V ulici Svobody je navržena odlehčovací komora a kanalizační stoka pro odvedení přívalových dešťových vod přes stávající odlehčovací komoru do otevřeného koryta zaústěného do Opusty. Koryto je navrženo k rozšíření a úpravě. Podél účelové komunikace v jižní části Borové je navržen odvodňovací příkop.

### **KONCEPCE ENERGETIKY A SPOJŮ**

#### **I.B.3. - Koncepce energetiky a spojů**

##### **ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

7. Hlavním přívodním vedením el. energie do Bolatic zůstává vedení vysokého napětí 22 kV, linka č.270.
8. Systém stávajících distribučních trafostanic zásobujících zastavěné území bude ponechán. Nedostatek transformačního výkonu bude řešen návrhem nových trafostanic a návrhem přezbrojení trafostanic na vyšší výkon. Energeticky náročnější stavby budou řešeny individuálně.
9. Průchod stožárového vedení VN, zastavitelnou plochou pro bydlení Z1 bude řešen v územní studii.
10. V zastavitelných plochách a plochách přestavby P1a, P1b, Z35 bude preferován rozvod energetických vedení (VN) a vedení elektronických komunikací v zemi.

##### **ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

11. Zásobování plynem bude nadále zajišťováno středotlakým plynovodem ze stávající regulační stanice plynu VTL/STL v Bolaticích.

12. Pro zastavitelné a přestavbové plochy je navrženo rozšíření STL plynovodů, které budou přednostně umísťovány do veřejných prostranství – uličních prostorů.
13. VTL plynovod DN 300 Hlučín – Opava – Brumovice zůstává územně stabilizován.

#### **ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM**

14. Individuální systém zásobování teplem se nemění. Preferovaným palivem zůstává plyn, ekologická pevná paliva a elektřina.
15. SPOJE

Na stávajících zařízeních spojů nejsou navrhovány změny.

#### **d3. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

##### **I.B. Hlavní výkres - urbanistická koncepce**

16. Systém nakládání s odpady se nemění. Komunální odpady budou nadále odváženy a likvidovány mimo řešené území, vyhovující systém sběru, shromažďování a třídění odpadů zůstane zachován. Stávající sběrný dvůr v ulici Hlučínská je územně stabilizován v ploše (TI2), s možností rozšíření do zastavitelné plochy Z48. Kompostárna je územně stabilizovaná v ulici Mírová v ploše (TI1).
17. Organizačním opatřením bude nadále zajišťován pravidelný odvoz nebezpečného a velkoobjemového odpadu.
18. V zastavitelných plochách budou vytvářeny předpoklady pro umístění sběrných míst tříděného komunálního odpadu.

#### **d4. OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

##### **I.B. Hlavní výkres - urbanistická koncepce**

19. Pro občanské vybavení jsou určeny stabilizované plochy (OV1) vybrané centrální; (OV) vybrané; (H) hřbitov; (S) tělovýchova a sport; (R) plochy sportovně rekreační. Pro rozvoj občanského vybavení (OV) se vymezuje zastavitelná plocha Z38; pro rozvoj tělovýchovy a sportu (S) zastavitelná plocha Z40; pro rozvoj plochy sportovně rekreační (R) zastavitelné plochy Z42, Z43, Z44; pro rozvoj občanského vybavení vybrané centrální (OV1) se vymezuje přestavbová plocha P3.
20. Občanská vybavenost bude podle potřeby umísťována a zřizována také v plochách (B), (B1), (BS), (R), (V), (VS), za podmínek uvedených dále v kapitole f).

#### **d5. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

##### **I.B. Hlavní výkres - urbanistická koncepce**

21. Nejvýznamnějším veřejným prostranstvím obce bude plocha (K) veřejných komunikačních prostorů a prostranství v centru Bolatic - součást přestavbových ploch P2 a P3.
22. Vyznačená stávající i navrhovaná veřejná prostranství - veřejné komunikační prostory (K) budou využívána jako veřejně přístupné uliční prostory v zastavěném území a zastavitelných a přestavbových plochách a veřejně přístupné komunikační prostory zajišťující základní prostupnost nezastavěného území po místních a vybraných účelových komunikacích nebo pro zlepšení podmínek pro rekreaci a cestovní ruch ve vazbě na přestavbovou plochu P5 pro rozhlednu.
23. Veřejné prostranství - komunikační prostory (K) budou udržovány jako plochy obsahující převážně zpevněné komunikace, které umožňují přiměřeně komfortní a bezpečný provoz

vozidel, cyklistů a chodců, umístění sítí technické infrastruktury, a které zajišťují organizaci území a jeho prostupnost.

24. Součástí obytného souboru plochy smíšené obytné (BS) tvořeného zastavitelnou plochou Z35 a přestavbovou plochou P1b bude veřejné prostranství (K) o výměře min. 1 000 m<sup>2</sup> na každé 2 ha plochy obytného souboru. V zastavitelné ploše Z14 bude k tomuto účelu využita i plocha (ZP) zeleně veřejné, která je její součástí.

**e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČ. 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 APOD.**

---

**e1. USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, PROSTUPNOST KRAJINY, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

I.B. Hlavní výkres - urbanistická koncepce, II.A. Koordinační výkres

1. Koncepce uspořádání krajiny umožňuje naplnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot v nezastavěném území, navrženými změnami v krajině a stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. V nezastavěném území jsou vymezeny plochy:
  - NP - přírodní
  - NS - smíšené nezastavěného území
  - NS1 - smíšené nezastavěného území – zátopa poldrů
  - NZ - zemědělské
  - NL - lesní
  - NL1 - lesní - parkové lesy
2. Nezastavěným územím procházejí stabilizované plochy:
  - D - dopravní infrastruktury silniční, pro silnice III.třídy
  - DZ - dopravní infrastruktury železniční, pro vedení regionální železniční trati
  - K - veřejných komunikačních prostorů a prostranství, obsahujících vybrané účelové komunikace a místní komunikace zajišťující základní prostupnost území. Stávající rozsah zůstává zachován.
3. Podmínky pro využití ploch nezastavěného území a změn v krajině jsou stanoveny v následující kap. f) tak, aby:
  - krajina byla chráněna před nežádoucím zastavěním
  - hodnoty krajiny - přírodní a krajinářské byly chráněny a rozvíjeny v souladu s podmínkami pro zachování a dosažení cílových kvalit specifických krajin C-03 Opava - Kravaře a C-04 Bohuslavice - Šilheřovice stanovenými v nadřazené UPD
  - navrhovanými změnami v území nedocházelo ke zhoršování prostupnosti krajiny
  - byly vytvořeny územní podmínky pro snižování hrozby půdní eroze a lokálních povodní
  - byly vytvořeny územní podmínky pro udržení ekologické rovnováhy v krajině
  - byly vytvořeny podmínky pro přiměřené rekreační využívání krajiny
4. Nejvýznamnější navrhované změny v krajině včetně zastavitelných a přestavbových ploch jsou:

- doplnění chybějících částí lokálního ÚSES - lokální biokoridory LBK 1, LBK 2
- navržené zalesnění v lokalitě Kamenec a V hlubokém dole
- navržený parkový les v Borové Pod lesem
- navržené chybějící zatravnění v plochách stávajících suchých nádrží - poldrů, zatravnění podél některých okrajů zastavěného území a zastavitelných ploch a zatravnění prudkých svahů v lokalitě Nad koupalištěm – Pod dráhou a ve dvou lokalitách Kamenec.
- navržená plocha zahradnictví v Borové
- obnova a rekonstrukce účelových komunikací v lokalitě Kamenec a U dubu UK1, UK3
- vymezení zastavitelné plochy Z50 pro okružní křižovatku na silnicích III. třídy mezi Bolaticemi a Borovou včetně místní komunikace k zastavitelné ploše Z14
- přestavbová plocha P5 pro vyhlídku s rozhlednou, obnova a rekonstrukce navazující účelové komunikace UK2, která ji zpřístupňuje z Bolatic

## **e2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

I.B. Hlavní výkres - urbanistická koncepce

5. V řešeném území je stabilizováno vymezení prvků územního systému ekologické stability - plochy přírodní (NP). Tvoří ho:
  - Nadregionální biocentrum NRBC 90 Daňanec - funkční biocentrum v masivu Chuchelenského lesa
  - Lokální biocentra LBC 1 Křeménky, LBC 2 Náplatky - funkční biocentra.
  - Lokální biokoridory: LBK 1, LBK 2, LBK 3. Jsou částečně funkční, částečně je bude třeba založit.

## **e3. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI**

I.B. Hlavní výkres - urbanistická koncepce, I.B.2. Koncepce vodního hospodářství

6. Hlavním recipientem povrchové vody v řešeném území je potok Opusta. V LBC 2 na Opustě je navržena revitalizace vodního toku.
7. V návaznosti na zastavěné území bylo realizováno deset suchých poldrů, jako územně stabilizovaná a funkční ochrana zastavěného území před přívalovými dešti - lokálními povodněmi.
8. Jako ochrana před půdní erozí jsou navrženy konkrétní změny v území ve prospěch krajinné zeleně, rozšíření ploch převážně pro zatravnění (NS), (NS1), zalesnění (NL). Podobnému účelu budou sloužit i navrhované části ÚSES (NP) v plochách orné půdy, a navrhovaný parkový les v Borové v ploše (NL1).
9. Jako součást opatření k ochraně půdy před erozí v ploše zemědělské (NZ) bude podporováno zatravnění v nivách toků, v úžlabích, v terénních sníženinách, ve svazích a na méně kvalitních orných půdách. Krajinná zeleň plochy smíšené (NS) bude chráněna před likvidací. Rozsah navrhovaných změn ve prospěch plochy smíšené (NS) vyznačený v hlavním výkrese je třeba považovat za minimální.

#### **e4. REKREACE**

I.B. Hlavní výkres - urbanistická koncepce, I.B.1. Koncepce dopravy

10. Masiv Chuchelenského lesa, areál zámku, kostela a skanzenu a síť cyklotras procházejících územím obce zůstávají hlavními atraktivitami rekreace a cestovního ruchu v Bolaticích.
11. Pro rozvoj nenáročných forem rekreace - turistika, cykloturistika, agroturistika, pro které jsou v obci vhodné podmínky - je v územním plánu navrženo:
  - rozšíření stávající sítě cyklotras ve směru do Kravař a návrhem samostatných cyklostezek ve směru do Kravař a Dolního Benešova
  - stavba rozhledny v místě blízkém a dobře přístupném z obou sídel obce v přestavbové ploše P5
  - vymezení plochy vhodné pro provozování agroturistiky (VS2)
  - stanovení podmínek pro využití ploch nezastavěného území, které umožňují rozšiřování pěších, turistických a cykloturistických tras, naučných stezek, úpravu odpočinkových a vyhlídkových míst a turistických přístřešků apod. v krajině - viz kapitola f).

**f) 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, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

I.B. Hlavní výkres - urbanistická koncepce, II.A. Koordinační výkres

---

1. V území obce Bolatice jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití:

**plochy smíšené obytné:**

BS – plochy smíšené obytné

**plochy bydlení:**

B – plochy bydlení

B1 – plochy bydlení v bytových domech

**plochy občanského vybavení:**

OV – plochy občanského vybavení vybrané

OV1 – plochy občanského vybavení vybrané centrální

H – plochy občanského vybavení - hřbitovy

S – plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport

**plochy rekreace:**

R – plochy sportovně rekreační

**plochy výroby a skladování:**

V – plochy výroby a skladování

**plochy smíšené výrobní:**

VS – plochy smíšené výrobní podnikatelské

VS1 – plochy smíšené výrobní

VS2 – plochy smíšené výrobní zemědělské



**plochy veřejných prostranství:**

K – plochy veřejných komunikačních prostorů a prostranství

ZP – plochy zeleně veřejné

**plochy dopravní infrastruktury:**

D – plochy dopravní infrastruktury silniční

DZ – plochy dopravní infrastruktury železniční

**plochy technické infrastruktury:**

TI – plochy technické infrastruktury

TI1 – plochy technické infrastruktury-kompostárna

TI2 – plochy technické infrastruktury-sběrný dvůr

**plochy zeleně:**

ZU – plochy zahrad

ZU1 – plochy zahradnictví

ZO – plochy zeleně ochranné

**plochy přírodní:**

NP – plochy přírodní

**plochy smíšené nezastavěného území:**

NS – plochy smíšené nezastavěného území

NS1 – plochy smíšené nezastavěného území – zátopa poldrů

**plochy zemědělské:**

NZ – plochy zemědělské

**plochy lesní:**

NL – plochy lesní

NL1 – plochy lesní - parkové lesy

**PRO CELÉ ŘEŠENÉ ÚZEMÍ – VŠECHNY PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ PLATÍ:**

2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny pro vymezení ploch, pozemků staveb, zařízení a jiných opatření, pro jejich změny a pro dělení a scelování pozemků.
3. Hlavní využití je takové, které v dané ploše převažuje. Přípustné využití doplňuje hlavní využití plochy, ale nepřevažuje v ní.
4. Nepřípustné využití je takové, které do dané plochy umisťovat nelze po dobu platnosti územního plánu.
5. Při změnách v území, které se mohou dotýkat památek místního významu musí být zachována jejich jedinečnosti a celkový ráz prostředí. Drobné památky - kříže, kapličky, pomníky apod. - dosud stojící na veřejném prostranství nesmějí být zahrnovány do oplocených pozemků neveřejných ploch. Pokud je to nezbytné, mohou být přemístěny na jiné vhodné místo.
6. Při změnách v území bude chráněna urbanisticky hodnotná lokalita historicky a esteticky cenné zástavby v ploše (OV) občanské vybavení vybrané, vymezené v centrální části obce – viz podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu v ploše (OV).
7. Výška zástavby – pokud není dále stanoveno jinak – je definována obvyklou výškou podlaží obytné budovy. Pro účely tohoto územního plánu je stanovena na cca 3,5 m. Výška zástavby je

dána stanovením maximálního počtu podlaží a způsobem zastřešení. Pokud není dále uvedeno jinak, odpovídá maximální přípustná výška zástavby výšce obytné budovy o dvou nadzemních podlažích s využitelným podkrovím nebo třech nadzemních podlažích a nízkým zastřešením.

8. Vodní toky a plochy jsou součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití, ve kterých se nacházejí. Jejich vodohospodářský význam nebude změnami v území omezován, vodní toky nebudou zatrubňovány, budou ponechávány manipulační nezastavitelné pásy podél toků.
9. Oplocování pozemků v zastavěném území a v zastavitelných plochách je možné, pokud není dále v podmínkách pro využití ploch uvedeno jinak. Oplocování pozemků v nezastavěném území není možné, pokud není v podmínkách pro využití ploch dále uvedeno jinak. Je vždy podmíněno souladem s požadavky ochrany přírody a krajiny na ochranu krajinného rázu a harmonického měřítka krajiny, na zachování prostupnosti krajiny i průchodů ze zastavěného území do krajiny.
10. Pro potřeby tohoto územního plánu jsou použity následující pojmy:

*Agroturistika* je způsob trávení volného času - turistika v typicky venkovských podmínkách spojená s poznáváním života na venkově s blízkým kontaktem se zvířaty (např. jízda na koni) případně i s dobrovolnou prací při chovu zvířat, pěstování a sklizni plodin např. sušení sena, vybírání brambor, sbírání jahod, případně zpracování zemědělských produktů.

*Živočišná výroba* je intenzivní chov hospodářských zvířat zaměřený na vysokou produktivitu "výroby" masa, mléka, vajec, vláken, apod., nebo i chov koní k různým účelům. Cílem je zisk z produkce chovu. Provozy živočišné výroby mohou - v závislosti na počtu kusů zvířat a použité technologii chovu - obtěžovat okolí hlukem, zápachem, zvýšenou prašností, apod.

*Chov hospodářských zvířat zaměřený na agroturistiku* je extenzivní, tradiční způsob chovu zvířat a pěstování plodin, jehož produkty - maso, mléko, vejce, ovoce, zelenina, aj., jsou určeny jak pro vlastní potřebu farmy nebo zemědělské usedlosti, tak na prodej. Může to být například i chov koní k rekreačním účelům.

*Drobný chov hospodářských zvířat* je takový, kdy jsou zvířata chována především pro vlastní potřebu ve stavbě do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy způsobem, který nezhoršuje kvalitu prostředí v plochách bydlení např. hlukem, zápachem, prašností, apod.

*Neslučitelné s bydlením* jsou stavby, zařízení a opatření, které mohou obtěžovat okolní obytné prostředí hlukem, světlem, vibrací, prašností, záblesky, zápachem a pod., nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy.

*Nízkým zastřešením* se myslí plochá, pultová nebo sedlová střecha se spádem od 5° do 30°.

**PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A ZÁKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU JSOU V ÚZEMNÍM PLÁNU BOLATICE STANOVENY TAKTO:**

#### **11. BS - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

##### **Využití hlavní:**

- bydlení v rodinných domech a staveb plnících funkci rodinného bydlení včetně staveb a zařízení s tím souvisejících

##### **Využití přípustné:**

- pozemky staveb pro občanské vybavení jako např. ubytování, stravování, obchodní prodej
- pozemky staveb pro řemesla a živnosti, které jsou slučitelné s bydlením - do cca 800 m<sup>2</sup> celkové výměry pozemku
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- maloplošná hřiště, dětská hřiště

- související dopravní a technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklisty
- drobný chov hospodářských zvířat, ve stavbě do max. 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

#### **Využití nepřípustné:**

- umístování pozemků staveb nebo změny účelu jejich využití, které nejsou slučitelné s bydlením, např. pozemky průmyslové a zemědělské výroby, skladů, ploch pro odstavování nákladních vozidel, autobusů a stavební a zemědělské techniky apod.
- zřizování velkoplošných hřišť a sportovišť, zahrádkových osad apod.

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

- při umístování pozemků staveb a jejich změnách v blízkosti kostela a zámku bude zachováno dominantní postavení obou staveb v území.
- součástí obytného souboru tvořeného přestavbovou plochou P1b a zastavitelnou plochou Z35 bude veřejné prostranství o výměře minimálně 1 000 m<sup>2</sup> pro každé 2 ha plochy souboru, do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace
- výška zástavby rodinných domů a občanského vybavení nepřekročí výšku obytných budov o dvou nadzemních podlažích s využitelným podkrovím nebo tří nadzemních podlaží s nízkým zastřešením se spádem do 5 °, u ostatních přípustných staveb výšku jednoho nadzemního podlaží s využitelným podkrovím nebo dvou nadzemních podlaží s nízkým zastřešením se spádem do 5°, u staveb pro drobný chov hospodářských zvířat výšku jednoho nadzemního podlaží s nízkým zastřešením
- minimální výměra pozemku stavby pro bydlení v jednom rodinném domě je 550 m<sup>2</sup> s tolerancí cca 10 %, podmínka platí i pro dělení pozemků ve stabilizovaných plochách zastavěného území
- stavba pro bydlení v rodinném domě nepřekročí 35 % výměry pozemku stavby pro bydlení v rodinném domě, tj. koeficient zastavění pozemku stavbou hlavní je max. 0,35

## **12. B - PLOCHY BYDLENÍ**

#### **Využití hlavní:**

- bydlení v rodinných domech, včetně staveb a zařízení s tím souvisejících

#### **Využití přípustné:**

- pozemky staveb občanského vybavení veřejné infrastruktury
- pozemky staveb občanského vybavení komerčního typu např. obchodního prodeje a služeb, do cca 800 m<sup>2</sup> celkové výměry pozemku
- veřejné prostranství a veřejná zeleň
- maloplošná hřiště, dětská hřiště
- související dopravní a technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklisty
- bydlení a trvalý pobyt osob v části zastavitelné plochy Z1 a v zastavitelných plochách Z10 a Z16 jen pokud nebudou narušovány nadměrným hlukem z dopravy na silnicích v jejich sousedství
- drobný chov hospodářských zvířat ve stavbě do max. 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

#### **Využití nepřípustné:**

- umístování pozemků staveb nebo změny účelu jejich využití, které není v souladu s hlavním a přípustným využitím a které nejsou slučitelné s bydlením, např. pozemky průmyslové a zemědělské výroby, skladů, ploch pro odstavování nákladních vozidel, autobusů a stavební techniky apod.
- zřizování velkoplošných hřišť a sportovišť, zřizování zahrádkových osad apod.

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

- součástí zastavitelné plochy Z14 v Bolaticích bude veřejné prostranství-veřejná zeleň (ZP) ve vymezeném rozsahu
- součástí zastavitelné plochy Z8 bude zeleň ochranná (ZO)
- v zastavitelné ploše Z31 bude zachován VKP č. 3 v Borové
- výška zástavby rodinných domů a občanského vybavení veřejné infrastruktury nepřekročí výšku obytných budov o dvou nadzemních podlažích s využitelným podkrovím nebo tří nadzemních podlaží s nízkým zastřešením se spádem do 5°, u ostatních přípustných staveb výšku jednoho nadzemního podlaží s využitelným podkrovím nebo dvou nadzemních podlaží s nízkým zastřešením a spádem do 5°, u staveb pro drobný chov zvířat výšku jednoho nadzemního podlaží s nízkým zastřešením
- minimální výměra pozemku stavby pro bydlení v jednom rodinném domě je 550 m<sup>2</sup> s tolerancí cca 10 %, podmínka platí i pro dělení pozemků ve stabilizovaných plochách zastavěného území
- stavba pro bydlení v rodinném domě nepřekročí 35 % výměry pozemku stavby pro bydlení v rodinném domě, tj. koeficient zastavění pozemku stavbou hlavní je max. 0,35

**13. B1 - PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH****Využití hlavní:**

- pozemky staveb pro bydlení v bytových domech

**Využití přípustné:**

- pozemky staveb pro bydlení v řadových rod. domech
- změny využití pozemků staveb a nebo jejich částí ve prospěch občanského vybavení, které je slučitelné s bydlením
- veřejné prostranství a veřejná zeleň
- maloplošná hřiště, dětská hřiště
- související dopravní a technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklisty

**Využití nepřípustné:**

- drobný chov hospodářských zvířat
- umístování pozemků staveb pro rodinnou rekreaci
- bydlení v rodinných domech kromě řadových RD
- umístování pozemků staveb nebo změny účelu jejich využití, které není v souladu s hlavním a přípustným využitím a které nejsou slučitelné s bydlením, např. pozemky průmyslové a zemědělské výroby, skladů, ploch pro odstavování nákladních vozidel, autobusů a stavební techniky apod.
- zřizování velkoplošných hřišť a sportovišť
- zřizování zahrádkových osad apod.

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

- výška zástavby v zastavitelné ploše Z7 nepřesáhne výšku obytných budov o čtyřech nadzemních podlažích s nízkým zastřešením do 30°
- nepřípustné jsou nástavby stávajících bytových domů

#### 14. OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VYBRANÉ

##### **Využití hlavní:**

- občanské vybavení veřejné infrastruktury včetně pozemků staveb nezbytných k jeho užívání

##### **Využití přípustné:**

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení komerčního typu včetně pozemků staveb nezbytných k jeho užívání
- související dopravní a technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklisty
- veřejné prostranství a veřejná zeleň
- dětská a maloplošná hřiště
- byt pro majitele nebo správce provozovny občanské vybavenosti

##### **Využití nepřípustné:**

- umístování pozemků staveb a zařízení nebo jejich změny účelu jejich využití, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím - např. pro výrobu a skladování, zemědělskou výrobu, odstavování nákladních vozidel a autobusů, pro bydlení v rodinných domech, pro rodinnou rekreaci apod.

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

- při změnách v území urbanisticky hodnotné lokality a s ní souvisejícím souboru nemovité kulturní památky kostela sv. Stanislava postupovat tak, aby zůstalo zachováno dominantní postavení kostela v centrální části obce i v krajinném horizontu a hodnota lokality, která se projevuje v umístění staveb na pozemcích, ve hmotové skladbě zástavby, podlažnosti, výšce, tvaru a sklonu střech, ve tvarosloví většiny staveb, i ve využití a úpravě pozemků - park u kostela, skanzen lidových tradic a řemesel, vstupní prostor do kostela z ulice Svobody, apod.
- v ostatních částech plochy výška zástavby nepřekročí výšku obytných budov o dvou nadzemních podlažích s využitelným podkrovím nebo tří nadzemních podlaží s nízkým zastřešením do 5°

#### 15. OV1 – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VYBRANÉ CENTRÁLNÍ

##### **Využití hlavní:**

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, obchodního prodeje a služeb pro potřeby celé obce i širšího okolí

##### **Využití přípustné:**

- pozemky staveb nezbytné k hlavnímu využití plochy
- související dopravní a technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklisty
- veřejné prostranství a veřejná zeleň
- byt pro majitele nebo správce provozoven
- bydlení pro seniory
- polyfunkční domy, tj. bydlení + občanské vybavení

##### **Využití nepřípustné:**

- umístování pozemků staveb a zařízení nebo změny účelu jejich využití, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím - např. pro výrobu a skladování, zemědělskou výrobu, odstavování nákladních vozidel a autobusů, pro bydlení v rod. domech, pro rodinnou rekreaci apod.
- oplocování pozemků, které by zhoršovalo prostupnost plochy pro pěší

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

- změny v území budou zachovávat dominantní a výjimečné postavení zámku v centru obce včetně reprezentativní úpravy veřejné zeleně před jeho průčelím
- nepřípustné jsou nástavby komplexu budov nákupního centra v ulici Hlučínská nad úroveň dvou nadzemních podlaží s nízkým zastřešením
- budou preferovány reprezentativní úpravy veřejné zeleně a veřejných prostranství
- bude preferován pohyb chodců před vozidlovou dopravou
- prostorové uspořádání přestavbových ploch P2 a P3 bude vycházet ze zpracované územní studie

**16. H – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVY****Využití hlavní:**

- veřejné pohřebiště

**Využití přípustné:**

- pozemky pro stavby, činnosti a služby, které bezprostředně souvisejí s pohřbíváním
- pozemky církevních staveb
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná zeleň

**Využití nepřípustné:**

- pozemky pro stavby, které přímo nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím nebo by mohly narušovat pietu místa

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

- podmínky nejsou stanoveny

**17. S – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVA A SPORT****Využití hlavní:**

- pozemky pro stavby velkoplošných i maloplošných hřišť a sportovišť otevřených i krytých

**Využití přípustné:**

- pozemky staveb pro ubytování, stravování a služby související s hlavním využitím plochy
- veřejná prostranství, veřejná zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura
- byt pro majitele nebo správce areálu

**Využití nepřípustné:**

- pozemky staveb a činností, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím, např. pro plochy průmyslové a zemědělské výroby, skladů, boxových garáží, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky staveb pro bydlení, např. pro rodinné nebo bytové domy, apod.

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

- podmínky nejsou stanoveny

## 18. R – PLOCHY SPORTOVNĚ REKREAČNÍ

### **Využití hlavní:**

- sportovně-rekreační areály pro volný čas a každodenní rekreaci

### **Využití přípustné:**

- hřiště pro rekreační sportování
- pozemky staveb pro ubytování, stravování, spolkovou a zájmovou činnost související s hlavním využitím plochy
- veřejná prostranství, veřejná zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura

### **Využití nepřípustné:**

- pozemky staveb a zařízení, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím plochy např. pro výrobu a skladování, pro rodinnou rekreaci, pro bydlení v rodinných a bytových domech, apod.

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

- výška zástavby nepřekročí výšku obytné budovy o jednom nadzemním podlaží s využitelným podkrovím
- při změnách v ploše bude zachován VKP č. 2 v Bolaticích

## 19. V – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

### **Využití hlavní:**

- pozemky staveb pro výrobu a skladování

### **Využití přípustné:**

- pozemky staveb nezbytné pro hlavní využití plochy, např. pro odstavování nákladních vozidel a autobusů, stavební techniky apod.
- pozemky staveb pro drobnou výrobu, řemesla, živnosti a výrobní služby
- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství, ochranná zeleň
- občanské vybavení komerčního typu - např. podnikové prodejny, školící zařízení včetně možnosti ubytování pro účastníky, zařízení pro zaměstnance např. stravování a relaxace, apod.,
- byt pro majitele nebo správce provozovny
- výroba energie z obnovitelných zdrojů - pozemní fotovoltaické elektrárny - pouze v průmyslové zóně Bolatice ve stávajícím rozsahu

### **Využití nepřípustné:**

- pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou živočišnou výrobu, pro nakládání s odpady jako je drcení, recyklace a zpracování odpadů
- plochy a pozemky staveb nebo změny jejich účelu využití, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím např. pro bydlení v rodinných a bytových domech nebo ubytovnách, pro rodinnou rekreaci apod.

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

- při změnách v území stabilizované plochy výroby a skladování v centru obce výška staveb nepřekročí výšku obytných budov o dvou nadzemních podlažích s nízkým zastřešením

## • 20. VS – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ PODNIKATELSKÉ

### **Využití hlavní:**

- pozemky staveb, zařízení a opatření pro nerušivé podnikání v různých výrobních a nevýrobních oborech např. věda a výzkum, laboratoře, chráněné dílny, startup, řemesla a živnosti, občanské vybavení veřejné infrastruktury - např. integrovaný záchranný systém, občanské vybavení komerčního typu kromě ubytovacích zařízení např. podnikové prodejny, včetně pozemků staveb nezbytných k jejich užívání

### • **Využití přípustné:**

- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství, veřejná a ochranná zeleň
- byt pro majitele nebo správce provozovny

### • **Využití nepřípustné:**

- pozemky staveb, zařízení a opatření nebo jejich změny které mohou obtěžovat okolní obytné prostředí hlukem, světlem, vibrací, prašností, záblesky, zápachem, nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy - např. skladování suti a jiných odpadů a materiálů na terénu, v halách i kontejnerech, nakládání s odpady jako drcení, recyklace a zpracování odpadů, živočišná výroba, kompostárny, odstavování těžké stavební a zemědělské techniky, autobusů, apod.
- pozemky staveb a zařízení nebo jejich změny, které se neslučují nebo nesouvisejí s přípustným využitím např. pro trvalé bydlení v rodinných a bytových domech nebo ubytovacích zařízeních a ubytovnách, pro rodinnou rekreaci, apod.

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

- uvnitř přestavbové plochy P1a a podél její hranice s přestavbovou plochou P1b a zastavitelnou plochou Z8, které jsou vymezeny pro bydlení, bude založena a udržována ochranná zeleň (ZO)
- výška zástavby nepřekročí výšku obytné budovy o dvou nadzemních podlažích s využitelným podkrovím nebo tří nadzemních podlaží s nízkým zastřešením

## 21. VS1 – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

### **Využití hlavní:**

- řemesla a živnosti, chráněné dílny, sběrný dvůr včetně staveb a zařízení nezbytných k jejich užívání

### **Využití přípustné:**

- související dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství, veřejná a ochranná zeleň

### **Využití nepřípustné:**

- pozemky staveb, zařízení a opatření nebo jejich změny, které mohou obtěžovat okolní obytné prostředí hlukem, světlem, vibrací, prašností, záblesky, zápachem pod., nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy - např. skládky stavební suti a jiných materiálů a odpadů na terénu, mimo uzavřené haly nebo kontejnery, nakládání s odpady jako drcení, recyklace a zpracování odpadů, živočišná výroba, odstavování těžké stavební a zemědělské techniky, autobusů, apod.
- pozemky staveb a zařízení, které nesouvisejí s přípustným využitím např. pro bydlení v rodinných a bytových domech nebo ubytovacích zařízeních, pro rodinnou rekreaci, a jiná rekreační zařízení, apod.



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

- výška zástavby nepřekročí výšku obytné budovy o dvou nadzemních podlažích s využitelným podkrovím

**22. VS2 – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ ZEMĚDĚLSKÉ****Využití hlavní:**

- pozemky staveb, zařízení a opatření pro:
  - živočišnou výrobu vč. dalších staveb a zařízení nezbytných pro jejich užívání
  - chov hospodářských zvířat zaměřený na agroturistiku, vč. dalších staveb a zařízení nezbytných pro jejich užívání, např. agroturistické ubytování a služby
  - bydlení majitelů nebo provozovatelů chovu hospodářských zvířat umožňující provozování agroturistiky - tj. pobyt a relaxaci hostů

**Využití přípustné:**

- veřejná prostranství, zeleň
- související technická infrastruktura

**Využití nepřípustné:**

- pozemky staveb, zařízení a opatření, které nesouvisejí s využitím přípustným, např. pro výrobu a skladování, rodinnou rekreaci, občanské vybavení veřejné infrastruktury, bytové domy a jakékoliv formy bydlení kromě přípustného, aj.

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

- výška staveb nepřekročí výšku obytné budovy o jednom nadzemním podlaží s využitelným podkrovím nebo dvou nadzemních podlažích s nízkým zastřešením

**23. K – PLOCHY VEŘEJNÝCH KOMUNIKAČNÍCH PROSTORŮ A PROSTRANSTVÍ****Využití hlavní:**

- veřejně přístupné uliční prostory a prostranství obsahující místní, cyklistické nebo pěší komunikace v zastavěném území, zastavitelných a přestavbových plochách a vybrané účelové komunikace, a místní komunikace a prostranství v nezastavěném území

**Využití přípustné:**

- veřejná a doprovodná zeleň, aleje a stromořadí
- parkování osobních automobilů
- prvky drobné architektury, uliční mobiliář
- pozemek pro stavbu rozhledny v blízkosti památníku 2. světové války v lokalitě Na zábřežském a v přestavbové ploše P5
- chodníky, cyklistické trasy
- související technická infrastruktura

**Využití nepřípustné:**

- pozemky staveb a zařízení, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím plochy nebo by znemožňovaly využití hlavní
- oplocování pozemků

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

- veřejné komunikační prostory a prostranství (K) - vyznačené v zastavitelných a přestavbových

plochách (BS) smíšené obytné a (B) bydlení jako plochy změn, jejichž součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů, budou široké min. 8 m, při jednosměrném provozu lze snížit až na 6,5 m

- výška rozhledny není stanovena

#### 24. **ZP** – PLOCHY ZELENĚ VEŘEJNÉ

##### **Využití hlavní:**

- veřejně přístupné parkové úpravy a sady včetně parkového mobiliáře, chodníků a ploch pro pěší

##### **Využití přípustné:**

- dětská a maloplošná hřiště
- související dopravní a technická infrastruktura
- stavby pro údržbu a užívání plochy
- oplocování pozemků za účelem ochrany výsadby zeleně nebo dodržování návštěvního řádu

##### **Využití nepřípustné:**

- oplocování pozemků kromě přípustného
- plochy a pozemky pro všechny stavby, které přímo nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím plochy

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

- výška zástavby nepřekročí výšku obytné budovy o jednom nadzemním podlaží s nízkým zastřešením

#### 25. **D** - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ

##### **Využití hlavní:**

- plochy a pozemky staveb a zařízení silniční dopravy

##### **Využití přípustné:**

- související dopravní a technická infrastruktura, odstavné, parkovací a manipulační plochy
- doprovodná a ochranná zeleň
- komunikace pro pěší a cyklisty

##### **Využití nepřípustné:**

- změny v území, které přímo nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím nebo které by toto využití znemožňovaly

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

- podmínky nejsou stanoveny

#### 26. **DZ** - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY ŽELEZNIČNÍ

##### **Využití hlavní:**

- plochy pozemků a staveb pro železniční dopravu

##### **Využití přípustné:**

- pozemky staveb a zařízení nezbytné pro provoz železniční dopravy nebo zajišťující služby cestujícím
- doprovodná a ochranná zeleň

- pozemky pro stavby protihlukových opatření
- související dopravní a technická infrastruktura

**Využití nepřípustné:**

- změny v území, které přímo nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím nebo které by toto využití znemožňovaly

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

- podmínky nejsou stanoveny

## 27. TI – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

**Využití hlavní:**

- plochy a pozemky staveb technické infrastruktury vč. pozemků staveb nezbytných pro její provoz

**Využití přípustné:**

- související dopravní infrastruktura
- ochranná zeleň

**Využití nepřípustné:**

- pozemky staveb a zařízení, které přímo nesouvisejí s hlavním nebo přípustným využitím plochy

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

- podmínky nejsou stanoveny

## 28. TI1 – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY-KOMPOSTÁRNA

**Využití hlavní:**

- řízené kompostování bioodpadu

**Využití přípustné:**

- pozemky staveb a zařízení nezbytné pro využití hlavní pouze ve vymezeném zastavěném území
- manipulační plochy pro dočasné ukládání vyprodukovaného kompostu ve vymezené ploše mimo zastavěné území
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- ochranná zeleň

**Využití nepřípustné:**

- pozemky staveb a zařízení, které nejsou nezbytné a přímo nesouvisejí s hlavním nebo přípustným využitím

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

- podmínky nejsou stanoveny

## 29. TI2 – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY-SBĚRNÝ DVŮR

**Využití hlavní:**

- pozemky staveb, zařízení a manipulačních ploch pro sběr a dočasné ukládání odpadu

**Využití přípustné:**

- ukládání odpadu v uzavřených halách nebo kontejnerech
- ochranná zeleň
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

**Využití nepřipustné:**

- skládky stavební sutě a jiných materiálů a odpadů na terénu, mimo uzavřené haly nebo kontejnery
- nakládání s odpady, jako je drcení, recyklace a zpracování odpadů
- pozemky staveb a zařízení, které přímo nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím

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

- podmínky nejsou stanoveny

**30. ZU - PLOCHY ZAHRAD****Využití hlavní:**

- vyhrazená zeleň zahrad

**Využití přípustné:**

- pozemky staveb pro uskladnění úrody a nářadí
- oplocování pozemků
- související dopravní a technická infrastruktura

**Využití nepřipustné:**

- pozemky staveb a zařízení kromě přípustných - např. pro bydlení, rodinnou rekreaci, výrobu a skladování, apod.

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

- výška stavby nepřekročí výšku obytných budov o jednom nadzemním podlaží s nízkým zastřešením a zastavěnou plochou do 25 m<sup>2</sup>

**31. ZU1 - PLOCHY ZAHRADNICTVÍ****Využití hlavní:**

- pozemky pro provozování zahradnictví

**Využití přípustné:**

- pozemky lehkých staveb-nezbytných pro hlavní využití plochy, např. skleníky, přístřešky, altány, apod.
- oplocování pozemků
- související dopravní a technická infrastruktura

**Využití nepřipustné:**

- pozemky staveb a zařízení kromě přípustných, které nesouvisí s hlavním využitím - např. pro bydlení, rekreaci, výrobu a skladování, veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu apod.

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

- výška zástavby nepřekročí výšku obytných budov o jednom nadzemním podlaží s nízkým zastřešením
- přípustné stavby lze umístit v ploše, jejíž celkový rozsah nepřekročí 10 % celkové výměry plochy zahradnictví
- změny v území musejí zachovat vyhlídku do krajiny z ulice Lipová

### 32. ZO - ZELENĚ OCHRANNÁ

#### **Využití hlavní:**

- souvislá plocha stromů a keřů založená a udržovaná pro ochranu ploch bydlení (BS, B) před možnými negativními vlivy plochy smíšené výrobní podnikatelské (VS)

#### **Využití přípustné:**

- základní parkový mobiliář - lavičky, osvětlení

#### **Využití nepřípustné:**

- jakékoliv stavby, zařízení a opatření, včetně sítí technické infrastruktury nadzemní i v zemi, manipulační a jiné zpevněné plochy, které by znemožňovaly hlavní využití plochy

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

- rozměry plochy budou vycházet ze zákresu v hlavním výkrese

### 33. NP - PLOCHY PŘÍRODNÍ

#### **Využití hlavní:**

- plochy biocenter a biokoridorů územního systému ekologické stability

#### **Využití přípustné:**

- změny hospodářsky využívaných zemědělských a lesních pozemků na ostatní plochy krajinné zeleně a lesní společenstva
- nezbytné vodohospodářské úpravy v krajině
- revitalizační úpravy a opatření
- pozemky staveb, zařízení a opatření nezbytné pro ochranu přírody a krajiny
- nezbytné oplocování pozemků pro ochranu výsadby dřevin

#### **Využití nepřípustné:**

- umístování pozemků staveb, zařízení a opatření, které nesouvisejí s hlavním využitím plochy nebo mohou ohrožovat hlavní využití plochy a účel, pro který byla plocha vymezena - např. pro zemědělství, výrobu a skladování, pro bydlení, pro rekreaci a cestovní ruch jako např. cyklostezky, hygienická a informační centra, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a pro těžbu nerostů
- oplocování pozemků kromě přípustných
- změny pozemků s vyšším stupněm ekologické stability - např. lesů a lesních společenstev na pozemky s nižším stupněm ekologické stability - např. ornou půdu, zahrady a sady.
- změny ve využití území, které by znemožnily založení chybějících částí ÚSES nebo propojení prvků ÚSES
- likvidace vzrostlé zeleně, v lokálních biocentrech a lokálních biokoridorech pokud to nevyžaduje umístění pozemků staveb, zařízení a opatření přípustných, nebo pokud to není nezbytné pro zajištění funkčnosti prvků ÚSES nebo pro bezpečný pohyb osob v území

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

- budou dodrženy alespoň minimální prostorové parametry prvků lokálního ÚSES v Bolaticích - minimální plocha lokálních biocenter 3 ha, minimální šířka lokálních biokoridorů 15 m, maximální možná délka lokálních biokoridorů 2 000 m
- výška staveb nepřekročí výšku obytné budovy o jednom nadzemním podlaží s nízkým zastřešením

### 34. NS - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

#### **Využití hlavní:**

- travní porosty, louky, krajinná zeleň

#### **Využití přípustné:**

- pozemky staveb, zařízení a opatření pro:
  - vodní hospodářství
  - ochranu přírody a krajiny
  - zemědělství kromě živočišné výroby - stájových chovů
  - související dopravní a technickou infrastrukturu, komunikace pro pěší a cyklisty
  - úpravu odpočinkových a vyhlídkových míst
  - společná zařízení dle schválených komplexních pozemkových úprav
- změny orné půdy ve prospěch trvalých travních porostů, lesů a lesních společenstev a ostatních ploch krajinné zeleně
- oplocování pozemků pro ochranu výsadby dřevin
- zakládání sadů do výměry 0,5 ha včetně oplocení, jen v návaznosti na zastavěné území

#### **Využití nepřípustné:**

- oplocování pozemků kromě přípustného
- likvidace krajinné zeleně - lesních společenstev na nelesních pozemcích a jiné vzrostlé zeleně pokud to nevyžaduje umístění staveb přípustných nebo pokud to nevyžaduje zajištění bezpečného pohybu osob v krajině
- změny lesních pozemků na ornou půdu
- pozemky staveb, zařízení a opatření, které nesouvisejí s hlavním nebo přípustným využitím - např. pro bydlení, výrobu a skladování, pro individuální rodinnou nebo hromadnou rekreaci, zahrádkářské osady apod.
- pozemky staveb, zařízení a opatření pro zemědělskou živočišnou výrobu - stájové chovy

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

- výška stavby nepřekročí 5 m a zastavěnou plochu 60 m<sup>2</sup>
- při oplocování pozemků preferovat přírodě a krajině blízké materiály a formy oplocení např. pastvinářské oplocení, dřevěné kůlové oplocení, apod.
- oplocení pozemků nesmí omezovat prostupnost krajiny ani stávající průchody ze zastavěného území do volné krajiny

### 35. NS1 - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZÁTOPA POLDRŮ

#### **Využití hlavní:**

- hráze a plochy rozlivu vymezené pro ochranu zastavěného území před přívalovými dešti

#### **Využití přípustné:**

- zatravňování orné půdy
- pozemky staveb, zařízení a opatření pro vodní hospodářství

#### **Využití nepřípustné:**

- oplocování pozemků včetně pastvinářského hrazení
- změny zemědělských pozemků na lesní

- pozemky všech staveb, zařízení a opatření, které nesouvisejí s hlavním využitím plochy nebo toto využití znemožňují - pro zemědělství a lesnictví, ochranu přírody a krajiny a technická opatření pro zlepšení podmínek využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu

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

- při změnách v území bude zachován VKP č. 1 v Bolaticích

### 36. NZ - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

**Využití hlavní:**

- zemědělská půda převážně orná

**Využití přípustné:**

- společná zařízení dle schválených komplexních pozemkových úprav
- pozemky staveb, zařízení a opatření pro:
  - zemědělství - např. polní hnojiště, seníky, silážní jámy, apod., - kromě zemědělské živočišné výroby - stájových chovů,
  - pastevní chov dobytka včetně pastvinářského hrazení
  - zemědělství, lesnictví, a myslivost, např. pro chov zvěře a ptactva, obory, bažantnice, apod.
  - vodní hospodářství, protierozní úpravy v krajině, revitalizační opatření
  - ochranu přírody a krajiny
  - související dopravní a technickou infrastrukturu, účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- úpravy odpočinkových a vyhlídkových míst, turistické přístřešky, rozhledny a další technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro rekreaci a cestovní ruch
- zatravňování a zalesňování především v zemědělských půdách horší kvality, v terénních sníženinách a svazích
- zřizování sadů vč. oplocení

**Využití nepřípustné:**

- pozemky staveb, zařízení a opatření které přímo nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím, např. pro bydlení, výrobu a skladování, pro rodinnou i hromadnou rekreaci a další
- zemědělská živočišná výroba - stájové chovy
- bezdůvodná likvidace rozptýlené krajinné zeleně jako remízky, meze, aleje a stromořadí, luční společenstva ve prospěch zemědělské půdy
- změny lesních pozemků na ornou půdu

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

- výška stavby nepřekročí 7 m
- podél vodních toků a komunikací bude zřizována doprovodná liniová zeleň, aleje, stromořadí, bude obnovována a zakládána rozptýlená krajinná zeleň hájků, remízků, mezí
- při oplocování pozemků preferovat přírodě a krajině blízké materiály a formy oplocení např. pastvinářské nebo lesnické oplocení, dřevěné kulové oplocení, elektrické ohradníky, apod.
- oplocení pozemků nesmí omezovat prostupnost krajiny ani stávající průchody ze zastavěného území do volné krajiny

### 37. NL - PLOCHY LESNÍ

#### **Využití hlavní:**

- pozemky hospodářských lesů

#### **Využití přípustné:**

- pozemky staveb a zařízení nezbytné pro lesnictví a pro ochranu přírody a krajiny
- vodohospodářské a protierozní úpravy
- úpravy odpočinkových a vyhlídkových míst
- nezbytné průchody související dopravní a technické infrastruktury, komunikace pro pěší a cyklisty
- drobné stavby a zařízení sloužící myslivosti, např. pro krmení a chov zvěře a ptactva, posedy, apod.
- oplocování pozemků pro ochranu výsadby dřevin

#### **Využití nepřípustné:**

- oplocování pozemků kromě přípustného
- pozemky staveb a zařízení, které nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím, např. pro bydlení, výrobu a skladování, občanské vybavení, individuální rodinnou i hromadnou rekreaci, apod.

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

- výška stavby nepřekročí výšku obytné budovy o jednom nadzemním podlaží s nízkým zastřešením

### 38. NL1 - PLOCHY LESNÍ - PARKOVÉ LESY

#### **Využití hlavní:**

- lesní pozemky s funkcí veřejné zeleně

#### **Využití přípustné:**

- lesní pozemky pro rekreační využití
- parkový mobiliář, maloplošná hřiště,
- otevřené veřejné sportovní vybavení např. venkovní posilovna
- stavby a zařízení nezbytné pro ochranu přírody a krajiny
- veřejné sady
- nezbytné průchody související dopravní a technické infrastruktury, komunikace pro pěší a cyklisty
- oplocování pozemků pro ochranu výsadby dřevin

#### **Využití nepřípustné:**

- pozemky staveb a zařízení, které nesouvisejí s hlavním přípustným využitím, např. pro bydlení, výrobu a skladování, občanské vybavení, individuální rodinnou i hromadnou rekreaci, apod.

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

- výška stavby nepřekročí výšku obytné budovy o jednom nadzemním podlaží s nízkým zastřešením
- při změnách v území bude zachován VKP č.4 a VKP č.5 v Borové



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

výkres I.C.

---

Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit jsou v územním plánu Bolatice vymezeny:

**veřejně prospěšné stavby - dopravní infrastruktura:**

VD-1 – propojení ulic Slunečná a Školní

VD-2 – rozšíření místních komunikací pro přestavbovou plochu P1a

VD-3 – propojení ulic Na Větráku a Ratibořská okružní křižovatkou

VD-4 – propojení ulic Hlučínská a Mírová

**veřejně prospěšné stavby - technická infrastruktura:**

VTI-1 - kanalizační sběrač v ulici Svobody

VTI-2 - rozšíření a úprava koryta toku v Bolaticích

VTI-3 - odvodňovací příkop Borová

**veřejně prospěšná opatření - územní systém ekologické stability:**

ÚSES-1 - plochy vymezené pro nadregionální biocentrum NRBC 90 Daňanec

**veřejně prospěšná opatření – revitalizace toku:**

REV - revitalizace toku Opusta II

**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**

výkres I.C.

---

Jako veřejná prostranství – veřejná zeleň a parkové lesy, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce Bolatice jsou v územním plánu Bolatice vymezeny:

VP-1 - veřejné prostranství - veřejná zeleň u výrobního areálu v jižní části obce.

Pozemky parc. č. 451/31, 451/34, 406/12, 451/30, 451/9, 451/5, 451/35, 451/36, 451/11, 451/24.

VP-6 - veřejná zeleň - parkový les v Borové. Pozemky parc. č. 3635, 3636, 3646, 3648, v k.ú.Bolatice

Uvedena jsou čísla pozemkových parcel, které mohou být veřejným prostranstvím dotčeny.

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

---

Kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 stavebního zákona nebyla požadována a nejsou stanovena.

**j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČ. PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

výkres I.B.

1. Jako územní rezervy jsou v Borové vymezeny plochy:

označení plochy	umístění, název lokality	způsob využití	výměra v ha cca
R1	Borová	plochy bydlení (B)	0,71
R2	Borová	plochy bydlení (B)	0,51
R3	Borová - Jutěrka pod lesem	smíšené výrobní (VS1)	0,68
celkem	-	-	2,05 ha

2. Využití územních rezerv k účelu, pro který jsou vymezeny, je možné jen jejich změnou na plochy zastavitelné. Podmínkou pro prověření vymezených územních rezerv změnou územního plánu je naplnění nebo nemožnost využití zastavitelných nebo přestavbových ploch vymezených v Územním plánu Bolatice.
3. V plochách územních rezerv jsou do doby jejich využití přípustné jen změny, které budoucí využití umožní.

**k) VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNÉ DOHODOU O PARCELACI**

výkres I.A.

Podmínkou pro rozhodování o změnách v území tvořeném přestavbovými plochami P1a, P1b, zastavitelnou plochou Z35 a částí zastavitelné plochy Z8 je uzavření dohody o parcelaci.

**l) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

výkres I.A.

Podmínkou pro rozhodování o změnách v území zastavitelné plochy **Z1** určené pro (B) plochy bydlení je zpracování územní studie.

Podmínkou pro její pořízení je návrh veřejných komunikačních prostorů a prostranství (K) určených pro dopravní a technickou infrastrukturu včetně napojení na stávající dopravní, vodohospodářské a energetické systémy obce, dále návrh účelného využití pozemků pro bydlení (B) vč. parcelace respektující stávající majetkoprávní vztahy zastavitelných pozemků začleněných do území, dále návrh vhodných a účelných ploch pro občanské vybavení vybrané (OV) a pro veřejnou

zeleň (ZP) v min. předepsaném rozsahu, dále návrh účelného využití jižní části plochy Z1 dotčené nevhodným průběhem ochranného pásma VN.

Lhůta pro pořízení studie je stanovena do 4 let od nabytí účinnosti změny č.1 ÚP Bolatice.

Podmínkou pro rozhodování o změnách v území zastavitelné plochy **Z35** a přestavbové plochy **P1b** určené pro (BS) plochy smíšené obytné a pro území přestavbové plochy **P1a** určené pro (VS) plochy smíšené výrobní podnikatelské, a pro zastavitelnou plochu **Z8** určené pro (B) bydlení a zeleň ochrannou (ZO), je zpracování územní studie.

Podmínkou pro její pořízení je návrh podrobnějšího podkladu pro uzavření dohody o parcelaci a pro rozhodování o změnách v území. Studie prověří konkrétní průběh a parametry obslužných komunikací a veřejné zeleně, dále prověří a upřesní vhodný dopravní režim včetně základního návrhu organizace dopravy zajišťující oddělení dopravní obsluhy plochy smíšené výrobní podnikatelské (VS) od dopravní obsluhy ploch smíšených obytných (BS). Součástí návrhu bude vymezení dostatečně širokých pruhů ochranné zeleně (ZO) v minimálním plošném rozsahu pro zajištění její ochranné funkce. Studie navrhne základní parametry dendrologického řešení vhodných dřevin vč. nástinu plánu pravidelné údržby zeleně pro zajištění její ochranné funkce.

Lhůta pro pořízení studie je stanovena do 4 let od nabytí účinnosti změny č.1 ÚP Bolatice.

Obě územní studie budou po schválení úřadem územního plánování zaevidovány do registru územně plánovací činnosti.

#### **m) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BOLATICE PO ZMĚNĚ Č.1 A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

---

I.1. **Textová část** obsahuje 31 stran textu

I.2. **Grafická část** obsahuje:

I.A. - Výkres základního členění území

I.B. - Hlavní výkres-urbanistická koncepce

I.B.1. - Koncepce dopravy

I.B.2. - Koncepce vodního hospodářství

I.B.3. - Koncepce energetiky a spojů \*

I.C. - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

II.A. - Koordinační výkres

II.B. - Výkres širších vztahů \*

*\* výkresy, které nebyly dotčeny změnou č.1 Územního plánu Bolatice a nebyly aktualizovány v rámci úplného znění po vydání změny č.1*

*V územním plánu Bolatice*

*- nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání;*

*- není stanoveno pořadí změn v území (etapizace);*

*- nejsou vymezeny architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.*