

## Milotice nad Bečvou – Typy zástavby

Zastavěné území obce Milotice nad Bečvou je rozděleno do 9 typů zástavby a významné prostory.

Přehled typů zástavby

Označení	Název / označení typu zástavby
A	Původní uliční zástavba navazující na centrální část
B	Původní zástavba obce
C	Pozdější zástavba izolovanými domy
Cr	Pozdější rozvolněná zástavba izolovanými domy
D	Novodobá plošná zástavba izolovanými domy
E	Zástavba bytovými domy
O	Areály občanské vybavenosti
R	Lokality individuální rekreace
V	Výrobní areály
Z	Významné urbanistické prostory, významná zeleň
N	Nové zastavitelné plochy pro bydlení

### ***Všeobecné rámcové požadavky na charakter zástavby***

- prostorové uspořádání nové zástavby musí vycházet z charakteru stávající zástavby a musí respektovat stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- umístění a charakter staveb musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí, musí respektovat charakter tradiční historické urbanistické a půdorysné struktury sídla, přičemž zejména výška objektů nesmí překročit běžnou hladinu zástavby, nové objekty ve stávající zástavbě budou respektovat formu této zástavby, sklon a tvar střechy, orientaci hlavního hřebene dle sousedního objektu.
- U stávajících objektů s tradičním rázem (charakterem) zástavby je třeba tento ráz uchovat, tvarosloví nově navržených staveb v sousedství musí respektovat tradiční historický ráz sídla, k jehož specifickým rysům patří zejména: menší objemové měřítko zástavby jako celku i jednotlivých staveb; převažující podíl individuální zástavby; vyšší podíl veřejných prostranství a zahrad; regionální specifičnosti urbanistického uspořádání zástavby a přímá návaznost na krajinu, množství přírodních prvků v zastavěném území.
- podél přiléhající komunikace je přípustná vždy pouze jedna řada domů. Za první řadou již není přípustná výstavba druhé řady rodinných domů.
- v řešeném území musí být plně respektovány urbanisticky významné prostory.

### **Charakter území a návrh podmínek plošného a prostorového uspořádání pro jednotlivé typy zástavby**

pro jednotlivé typy zástavby jsou navrženy základní podmínky ochrany stávajícího charakteru území, které jsou uvedeny v následující tabulce.

#### Návrh základních podmínek ochrany stávajícího charakteru území

A	<b>PŮVODNÍ ULIČNÍ ZÁSTAVBA NAVAZUJÍCÍ NA CENTRÁLNÍ ČÁST OBCE</b>
<b>Charakteristika</b>	Tradiční venkovská zástavba, pro kterou je charakteristická původní uliční síť, má kompaktní charakter, je tvořená původními zemědělskými usedlostmi s hospodářským zázemím, místy doplněná pozdější výstavbou. Objekty zástavby jsou umístěny hustě vedle sebe, přičemž původní obytné domy i s hospodářskými budovami jsou postaveny kolmo ke komunikaci. Převažuje řadová zástavba se sedlovými střechami 35-45°, s vyšším podílem dvoupodlažních objektů. Převážná část původních objektů byla přestavěna. Je zachována původní parcelace.
<b>Velikost pozemku</b>	Respektovat původní parcelaci.
<b>Uliční čára</b>	Zachovat pravidelný odstup – průčelí domů sleduje linii komunikace
<b>Stavební čára</b>	Stavební čára je většinou shodná s uliční čarou - nepřibližovat ji ke komunikaci. Stavební čáru neoddalovat od komunikace.
<b>Podlažnost</b>	Převažují dvě nadzemní podlaží. Respektovat výšku římsy sousedního domu.
<b>Intenzita zastavění pozemků</b>	Intenzita zastavění pozemku bude vycházet z charakteru stávající zástavby. Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věcné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku).
<b>Nepřípustné typy staveb rodinných domů</b>	Srubové a roubené domy (např. kanadské sruby, roubenky apod.); bungalovy s nízkým spádem střechy (do 35 stupňů); domy s plochou střechou, mobilní domy

B	<b>PŮVODNÍ ZÁSTAVBA OBCE</b>
<b>Charakteristika</b>	Domy jsou zpravidla seskupeny bez zřetelného plánu, často velmi nepravidelně, zástavba se obvykle přidružuje k trase komunikace. Převažuje uzavřená, řadová zástavba, tvořená původními zemědělskými usedlostmi s hospodářským zázemím, místy doplněná pozdější výstavbou rodinnými domy, se sedlovými střechami. Objekty zástavby jsou umístěny hustě vedle sebe, přičemž původní obytné domy i s hospodářskými budovami jsou postaveny kolmo k přiléhající komunikaci. V některých částech sídla je zástavba otevřená, objekty s bočním odstupem. Zástavba respektuje urbanistickou strukturu sídla, má zpravidla sedlové střechy se sklonem střešních rovin 35-45° a je jedno až dvoupodlažní. Zástavba postrádá jednotný charakter, jedná se o smíšený typ zástavby, mnohdy s prvky městské a příměstské zástavby. Převážná část původních objektů byla přestavěna. Je zachována původní parcelace.
<b>Velikost pozemku</b>	Respektovat původní parcelaci.
<b>Uliční čára</b>	Zachovat pravidelný odstup - průčelí domů sleduje linii komunikace
<b>Stavební čára</b>	Respektovat stavební čáru - nepřibližovat ji ke komunikaci. Stavební čáru

	neoddalovat od komunikace. V některých částech je stavební čára shodná s uliční čarou. V případě dostaveb proluk tvoří stavební čáru spojnice sousedních objektů, nebo stavební čára sousedního objektu.
<b>Podlažnost</b>	U rodinných domů jedno až dvě nadzemní podlaží. Ve stávajících plochách (areálech) nesmí výška nových staveb přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto plochách (areálech) již nacházejí.
<b>Intenzita zastavění pozemků</b>	Intenzita zastavění pozemku bude vycházet z charakteru stávající zástavby. Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věcné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku).
<b>Nepřípustné typy staveb rodinných domů</b>	Srubové a roubené domy (např. kanadské sruby, roubenky apod.); bungalovy s nízkým spádem střechy (do 35 stupňů); mobilní domy. Nové domy s plochou střechou mohou být pouze v návaznosti na sousední rodinné domy s plochou střechou.

<b>C</b>	<b>POZDĚJŠÍ ZÁSTAVBA IZOLOVANÝMI DOMY</b>
<b>Charakteristika</b>	Tvoří souvislou zástavbu (řadu) domů - ulici. Izolované domy, výjimečně dvojdomky, kdy pozemek není v celé šířce zastavěn a domy vytváří souvislou zástavbu. Zahrnuje převážně starší zástavbu z druhé poloviny 20. století, která již postrádá charakteristické prvky venkovské zástavby. Zástavba příliš nerespektuje původní urbanistickou strukturu obce, má zpravidla sedlové střechy se sklonem střešních rovin 35-45° a je jedno až dvoupodlažní. Zástavba postrádá jednotný charakter, jedná se o smíšený typ zástavby, mnohdy s prvky městské a příměstské zástavby.
<b>Velikost pozemku</b>	V původní zástavbě respektovat obvyklou velikost pozemků. V nové zástavbě by měla výměra pozemku činit cca 800-1200 m <sup>2</sup> .
<b>Uliční čára</b>	Zachovat pravidelný odstup - průčelí domů sleduje linii komunikace
<b>Stavební čára</b>	Respektovat stavební čáru - nepřibližovat ji ke komunikaci. Stavební čáru neoddalovat od komunikace. V případě dostaveb proluk tvoří stavební čáru spojnice sousedních objektů, nebo stavební čára sousedního objektu.
<b>Podlažnost</b>	Rodinné domy jedno, maximálně dvě nadzemní podlaží, Ve stávajících plochách (areálech) nesmí výška nových staveb přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto plochách (areálech) již nacházejí.
<b>Intenzita zastavění pozemků</b>	Intenzita zastavění pozemku bude vycházet z charakteru stávající zástavby. Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věcné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku).
<b>Nepřípustné typy staveb rodinných domů</b>	Srubové a roubené domy (např. kanadské sruby, roubenky apod.); bungalovy s nízkým spádem střechy (do 35 stupňů); mobilní domy. Nové domy s plochou střechou mohou být pouze v návaznosti na sousední rodinné domy s plochou střechou.

<b>Cr</b>	<b>POZDĚJŠÍ ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA IZOLOVANÝMI DOMY</b>
<b>Charakteristika</b>	Domy jsou zpravidla seskupeny bez zřetelného plánu, často velmi nepravidelně, zástavba často není přidružena k trase komunikace. Zahrnuje

	převážně starší zástavbu z druhé poloviny 20. století, která již postrádá charakteristické prvky venkovské zástavby. Zástavba příliš nerespektuje původní urbanistickou strukturu obce, má zpravidla sedlové střechy se sklonem střešních rovin 35-45° a je jedno až dvoupodlažní. Zástavba postrádá jednotný charakter, jedná se o smíšený typ zástavby, mnohdy s prvky městské a příměstské zástavby.
<b>Velikost pozemku</b>	V původní zástavbě respektovat obvyklou velikost pozemků. V nové zástavbě by měla výměra pozemku činit cca 800-1200 m <sup>2</sup> .
<b>Uliční čára</b>	Nestanovuje se. Průčelí domu nesleduje často linii komunikace
<b>Stavební čára</b>	Stavební čára není stanovena. Jedná se o rozvolněnou zástavbu.
<b>Podlažnost</b>	Rodinné domy jedno, maximálně dvě nadzemní podlaží, Ve stávajících plochách (areálech) a pozemcích nesmí výška nových staveb přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto plochách (areálech) nebo na pozemcích již nacházejí.
<b>Intenzita zastavění pozemků</b>	Intenzita zastavění pozemku bude vycházet z charakteru stávající zástavby.
<b>Nepřípustné typy staveb rodinných domů</b>	Srubové a roubené domy (např. kanadské sruby, roubenky apod.); bungalovy s nízkým spádem střechy (do 30 stupňů); mobilní domy. Nové domy s plochou střechou mohou být pouze v návaznosti na sousední rodinné domy s plochou střechou.

<b>D</b>	<b>NOVODOBÁ PLOŠNÁ ZÁSTAVBA IZOLOVANÝMI DOMY</b>
<b>Charakteristika</b>	Nový typ zástavby využívaný v posledních třech desetiletích. Struktura zástavby je výrazná v půdoryse sídla i v uličních pohledech nápadnou absencí vysokých dřevin. Je tvořena samostatné stojícími rodinnými domy, zpravidla bez vazby na historickou strukturu sídla.
<b>Velikost pozemku</b>	Ve stávající zástavbě zpravidla minimální velikost pozemků, která umožňuje splnění požadovaných odstupů staveb a nabízí minimální prostory kolem domu. V nové zástavbě by měla výměra pozemku činit cca 800-1200 m <sup>2</sup> .
<b>Uliční čára</b>	Zpravidla není shodná s čarou stavební.
<b>Stavební čára</b>	Zpravidla jednotný odstup průčelí domu od komunikace – průčelí domů sleduje linii komunikace. V případě dostaveb proluk tvoří stavební čáru spojnice sousedních objektů, nebo stavební čára sousedního objektu.
<b>Podlažnost</b>	Jedno, maximálně dvě nadzemní podlaží (ve stávající zástavbě). Rodinné domy v nově navržených plochách bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) mohou mít maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví.
<b>Intenzita zastavění pozemků</b>	V nově vymezených zastavitelných plochách se vymezuje koeficient zastavění max. 30 %.
<b>Koeficient zeleně u nové zástavby</b>	u řadového rodinného domu minimálně 0,3 u samostatné stojícího rodinného domu minimálně 0,4
<b>Nepřípustné typy staveb rodinných domů</b>	Srubové a roubené domy (např. kanadské sruby, roubenky apod.); mobilní domy. Nové domy s plochou střechou mohou být pouze v návaznosti na sousední rodinné domy s plochou střechou.

E	ZÁSTAVBA BYTOVÝMI DOMY
<b>Charakteristika</b>	Zástavba je tvořena samostatné stojícími bytovými domy, bez vazby na historickou strukturu sídla
<b>Velikost pozemku</b>	Nestanovuje se
<b>Uliční čára</b>	Zpravidla není shodná s čarou stavební.
<b>Stavební čára</b>	Zpravidla jednotný odstup průčelí domu od komunikace
<b>Podlažnost</b>	Dvě nadzemní podlaží (ve stávající zástavbě). Výška nových staveb nesmí přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto plochách (areálech) již nacházejí.
<b>Intenzita zastavění pozemků</b>	Nestanovuje se
<b>Nepřípustné typy staveb rodinných domů</b>	Nestanovuje se

O	AREÁLY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI
<b>Charakteristika</b>	Areály s různorodým uspořádáním jednotlivých objektů v závislosti na konkrétní druh občanské vybavenosti, doplňované zpevněnými a manipulačními plochami a plochami vnitroareálové a izolační zeleně zpravidla bez vazby na historickou strukturu sídla. Areály mohou být zčásti nebo zcela volně přístupné veřejnosti.
<b>Velikost pozemku</b>	Nestanovuje se
<b>Uliční čára</b>	Nestanovuje se
<b>Stavební čára</b>	Nestanovuje se
<b>Podlažnost</b>	Ve stávajících areálech (plochách) občanského vybavení nesmí výška nových staveb přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto areálech (plochách) již nacházejí.
<b>Intenzita zastavění pozemků</b>	Nestanovuje se
<b>Nepřípustné typy staveb rodinných domů</b>	Nestanovuje se

R	LOKALITY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE
<b>Charakteristika</b>	Plochy využívané pro individuální (rodinnou) rekreaci s dominantním zastoupením nezpevněných ploch s objekty rekreačních chat, oplocené, bez vazby na historickou strukturu sídla. Rekreační objekty do 60 m <sup>2</sup> .
<b>Velikost pozemku</b>	Nestanovuje se
<b>Uliční čára</b>	Nestanovuje se
<b>Stavební čára</b>	Nestanovuje se
<b>Podlažnost</b>	Maximálně 1 nadzemní podlaží s možností podsklepení a obytného podkroví.
<b>Intenzita zastavění pozemků</b>	Maximálně 30 %.
<b>Podíl vnitroareálové a izolační zeleně</b>	Minimálně 0,5

V	VÝROBNÍ AREÁLY
<b>Charakteristika</b>	Areály s různorodým uspořádáním jednotlivých objektů v závislosti na konkrétní druh výrobní činnosti, doplňované zpevněnými a manipulačními plochami a plochami vnitroareálové a izolační zeleně, bez vazby na historickou strukturu sídla. Areály jsou zpravidla uzavřené a nejsou volně přístupné veřejnosti.
<b>Velikost pozemku</b>	Nestanovuje se
<b>Uliční čára</b>	Nestanovuje se
<b>Stavební čára</b>	Nestanovuje se
<b>Podlažnost</b>	Ve stávajících areálech (plochách) nesmí výška nových staveb přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto areálech (plochách) již nacházejí.
<b>Intenzita zastavění pozemků</b>	Maximálně 70 % včetně komunikací a zpevněných ploch.
<b>Podíl vnitroareálové a izolační zeleně</b>	Minimálně 15 %

N	NOVÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY PRO BYDLENÍ
<b>Charakteristika</b>	Charakter zástavby stanoví územní plán
<b>Velikost pozemku</b>	Stanoví územní plán
<b>Uliční čára</b>	Stanoví územní plán
<b>Stavební čára</b>	Stanoví územní plán
<b>Podlažnost</b>	Stanoví územní plán
<b>Intenzita zastavění pozemků</b>	Stanoví územní plán
<b>Podíl vnitroareálové a izolační zeleně</b>	Stanoví územní plán

#### **a) Výšková hladina zástavby**

- Maximální výšková hladina zástavby nových objektů individuální rekreace nesmí přesáhnout jedno nadzemní podlaží.
- V plochách občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV), plochách občanského vybavení - komerční zařízení (OM), plochách občanského vybavení - tělovýchova a sport (OS), plochách výroby a skladování - lehký průmysl (VL), plochách výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ), plochách výroby a skladování - zemědělská výroba specifická (VZx) a plochách smíšených výrobních (VS) nesmí výška nových staveb přesáhnout výšku stávajících staveb, které se v těchto plochách již nacházejí.

### **6.3. Základní podmínky ochrany krajinného rázu**

Navrženým rozvojem (urbanizací) území nesmí dojít k narušení nebo zhoršení stávajícího krajinného rázu. Je žádoucí zvýšení diverzity krajinné mozaiky ve prospěch travních porostů a zejména rozptýlené a liniové krajinné zeleně. Základními podmínkami ochrany krajinného rázu jsou:

- ochrana stávajících a zakládání nových ekologicky stabilních porostů, podpora a vytvoření funkčních prvků územního systému ekologické stability
- podpora zakládání nových liniových prvků zeleně - meze, doprovod polních cest v krajině, rozptýlená krajinná zeleň, křoviny apod. jako opatření proti větrné erozi, pro optické rozčlenění stávajících nedělených nadměrných ploch polí a pro zvýšení rekreačního potenciálu území

- ochrana prostupnosti území - ochrana stávající cestní sítě mimo zastavěné území obce a realizace cyklotras a cyklistických stezek s doprovodnou zelení pro zvýšení využití rekreačního potenciálu krajiny
- respektování výškové hladiny zástavby - ochrana harmonické siluety obce.

Dosud nezastavěné krajinné horizonty, které jsou zobrazeny ve výkresech *A.2.5 Koncepce uspořádání krajiny* grafické části *Návrhu* a *B.2.2 Koordinační výkres* grafické části *Odůvodnění* a jsou označeny jako *plochy pro ochranu pohledových horizontů lokálního významu*, nesmí být narušovány výstavbou vizuálně negativně se uplatňujících vertikálních dominant jako jsou např. stožáry základnových stanic GSM, větrné elektrárny apod. Maximální výška staveb zde nesmí přesahovat výšku 20 m.

Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití jsou samostatně uvedeny výše v kapitole 5 této textové části *A.1 Územní plán*.