

# ÚZEMNÍ PLÁN OLBRAMOVICE

**okr. Znojmo, ORP Moravský Krumlov  
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 1**



## I.A TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel: Městský úřad Moravský Krumlov, odbor výstavby a územního plánování  
nám. Klášterní 125  
672 11 Moravský Krumlov

Objednatel: Městys Olbramovice, Olbramovice 23, 671 76 Olbramovice

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík (autorizace č. 02 483)



ÚZEMNÍ PLÁN BYL SPOLUFINANCOVÁN Z ROZPOČTU JIHMORAVSKÉHO KRAJE

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Správní orgán, který poslední změnu č. 1 ÚP Olbramovice vydal:

**Zastupitelstvo městyse Olbramovice**

Pořadové číslo poslední změny

1

Datum nabytí účinnosti poslední změny

Pořizovatel:

**Městský úřad Moravský Krumlov  
odbor výstavby a územního plánování**

**Razítko**

Jméno a příjmení

Funkce

Podpis

## TEXTOVÁ ČÁST

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	4
I.B.1. Základní koncepce rozvoje území	4
I.B.2. Ochrana a rozvoj hodnot v území	4
I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE	5
I.C.1. Koncepce uspořádání sídelní struktury	5
I.C.2. Urbanistická kompozice	5
I.C.3. Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání	5
I.C.4. Plochy bydlení	6
I.C.5. Plochy občanského vybavení	7
I.C.6. Plochy smíšené obytné	7
I.C.7. Plochy smíšené výrobní	10
I.C.8. Plochy výroby a skladování	10
I.C.9. Plochy veřejných prostranství	11
I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	12
I.D.1. Doprava, plochy a koridory pro dopravní infrastrukturu	12
I.D.2. Technická infrastruktura, plochy a koridory pro technickou infrastrukturu	15
I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	18
I.E.1. Plochy s rozdílným způsobem využití a plochy změn v krajině	18
I.E.2. Krajinný ráz	18
I.E.3. Územní systém ekologické stability	19
I.E.4. Prostupnost krajiny	21
I.E.5. Rekreační využívání krajiny	21
I.E.6. Plochy vodní a vodohospodářské, ochrana před povodněmi	21
I.E.7. Protierozní opatření	22
I.E.8. Plochy těžby nerostů	22
I.E.9. Ochrana půdy, povrchových a podzemních vod	23
I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	24
I.F.1. Základní pojmy	24
I.F.2. Podmínky pro využití ploch	26
I.F.3. Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání	40
I.F.4. Další podmínky prostorového uspořádání	41
I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	41
I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT předkupní právo	42
I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	43
I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	43
I.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	43
I.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	43
I.M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	44
I.M.1. Návrh zadání RP v ploše Z04	44
I.N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	47
I.O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	47
I.P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU	48

## **I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území bylo vymezeno podle § 58 zákona č.183/2006 Sb. k datu 15.6.2018. Je zobrazeno v grafické části územního plánu, především ve výkrese základního členění č. I.01.

## **I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

### **I.B.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ**

Obec bude:

- zlepšovat kvalitu obytného prostředí s dobrou nabídkou vybavenosti,
- vytvářet podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit ve městě,
- vytvářet podmínky pro stabilizaci trvale bydlícího obyvatelstva,
- chránit kulturní hodnoty,
- chránit přírodní hodnoty, krajinný ráz a posilovat ekologickou stabilitu území.

### **I.B.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ**

Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních, kulturních i civilizačních hodnot území. Předmětem ochrany jsou v územním plánu zejména tyto hodnoty:

#### **Kulturní a architektonické hodnoty**

- vyhlášené kulturní památky
- území s archeologickými nálezy
- významné dominanty.

#### **Přírodní hodnoty**

- územní systém ekologické stability (ÚSES),
- Přírodní památka Šidlovy skalky,
- lesy v území,
- kvalitní zemědělská půda (třídy ochrany 1 a 2),
- výhradní ložisko stavebního kamene,
- prognózní zdroj nevyhrazených nerostů – cihlářské suroviny.

## **I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

**(včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)**

### **I.C.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ SÍDELNÍ STRUKTURY**

Sídlo Olbramovice je položeno přibližně v centru řešeného území na severovýchodně od silnice II. třídy.

- Územní plán dále posiluje význam Olbramovic jako místního centra vybavenosti.
- Odloučená lokalita na severozápadním okraji k.ú. Olbramovice u Moravského Krumlova (Pod Leskounem) navazuje na Rakšice. Je územně stabilizována.
- Další územně oddělená místní část navazuje na zástavbu sousední obce Bohutice. Uvažuje se zde s rozšířením, vymezena je plocha smíšená obytná Z32.
- Poslední odloučená lokalita, ležící při silnici III/40014, je územně stabilizována, rozvoj se zde neuvažuje.

### **I.C.2. URBANISTICKÁ KOMPOZICE**

- Bude zachována stávající urbanistická struktura obce a její celkový obraz.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby nová zástavba co nejméně narušila panorama obce při dálkových pohledech – v okrajových, pohledově exponovaných plochách se uvažuje pouze jednopodlažní zástavba.
- Významné dominanty, které tvoří genius loci Olbramovic, budou respektovány a nová zástavba jim nebude konkurovat (kostel, věž radnice, výklenková kaplička v Lidměřicích).

Obec bude vytvářet a chránit vzájemné harmonické prostorové vztahy, například

- průhledy na věž radnice a kapličku v Lidměřicích,
- přiměřeného měřítka a proporcí pozemních staveb.

### **I.C.3. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PLOŠNÉ (FUNKČNÍ) USPOŘÁDÁNÍ**

K naplnění cílů územního plánu bylo řešené území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Návrh je zobrazen v grafické části územního plánu, především v hlavním výkrese a tvoří závaznou část územního plánu. ÚP navrhuje plochy pro bydlení, plochy občanského vybavení, území smíšená, plochy výroby a skladování, plochy dopravní infrastruktury, plochy těžby nerostů, nezastavitelné plochy a další.

Podmínky využití jednotlivých ploch jsou uvedeny v části I.F. [#STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH](#).

Pro budoucí rozvoj řešeného území jsou rozvojové plochy navrženy přednostně uvnitř zastavěného území a v přímé návaznosti na něj; navrženo je také nové využití znehodnocených nebo nevhodně využívaných ploch (plochy přestavby P01, P02 - plochy výroby a skladování).

Návrh územního plánu podporuje koncepci oddělení bydlení od obtěžujících funkcí a umísťuje rozhodující rozvojové lokality pro bydlení na severovýchodní okraj městyse (Z04, Z05, Z07) a na jihovýchodní okraj městyse (Z13, Z14, Z16, Z17, Z27).

Plochy smíšené obytné jsou vymezeny na východním okraji městyse (Z11, na pozemku v majetku městyse) a v blízkosti silnice II. třídy (Z19, Z21, Z22, Z28, Z30, Z31) – zde je případná obytná výstavba podmíněna posouzením hluku z dopravy. Plocha smíšená obytná je vymezena i u odloučené lokality v blízkosti Bohutic.

Rozvoj občanské vybavenosti je navržen v návaznosti na školu (Z10), v lokalitě vinných sklepů (Z01) a v zastavěném území (Z23). Další možné umístění objektů občanského vybavení je řešeno v regulativech.

Zastavitelné plochy pro výrobu a skladování a výrobu drobnou umísťuje územní plán v blízkosti silnice II. třídy (Z24, Z25, Z26).

Plocha pro rozvoj vinných sklepů je uvažována v severozápadní části obce s vazbou na stávající areál vinných sklepů (Z03), kde je také vymezena plocha smíšená výrobní – vinařské provozovny (Z02).

#### I.C.4. PLOCHY BYDLENÍ

Plochy bydlení jsou podrobněji členěny na:

- BR Plochy bydlení – v rodinných domech
- BD Plochy bydlení – v bytových domech

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z04	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Požaduje se prověření změn využití plochy regulačním plánem. Prostorová struktura zástavby: částečně uspořádaná struktura zástavby, případně kompaktní struktura - bude upřesněna regulačním plánem. Maximální podlažnost zástavby: bude upřesněna regulačním plánem.  Stávající elektrické vedení VN v ploše bude uloženo do země. V ploše budou vymezena veřejná prostranství o úhrnné výměře nejméně 2000 m <sup>2</sup> , přičemž každé z těchto veřejných prostranství musí mít výměru alespoň 1000 m <sup>2</sup> .
Z05	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná struktura zástavby. Podmínkou pro zahájení výstavby v ploše je vybudování veřejné infrastruktury v ploše Z06.
Z07	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená struktura zástavby.
Z13 Z14	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná struktura zástavby. Maximální podlažnost zástavby: 1 Podmínkou pro zahájení výstavby v ploše je vybudování veřejné infrastruktury v ploše Z15. U plochy Z14 se nepřipouští umísťování staveb, včetně oplocení pozemků, ve vzdálenosti do 6 m od břehové hrany vodoteče a ve vymezeném lokálním biokoridoru ÚSES.
Z16	BR	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná struktura zástavby.

	Plochy bydlení - v rodinných domech	Maximální podlažnost zástavby: 1 Nepřipouští se umísťování staveb, včetně oplocení pozemků, ve vymezeném lokálním biokoridoru ÚSES. Podmínkou pro zahájení výstavby v ploše je vybudování veřejné infrastruktury v ploše Z18 (resp. alespoň v části této plochy, za podmínky vytvoření uceleného provozuschopného souboru s kvalitní dopravní obsluhou).
Z17	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná struktura zástavby, kompaktní struktura zástavby. Podmínkou pro zahájení výstavby v ploše je vybudování veřejné infrastruktury v ploše Z18 (resp. alespoň v části této plochy, za podmínky vytvoření uceleného provozuschopného souboru s kvalitní dopravní obsluhou, včetně napojení na silniční síť).
Z27	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná struktura zástavby. Podmínkou pro zahájení výstavby v ploše je vybudování veřejné infrastruktury v ploše Z18 (resp. alespoň v části této plochy, za podmínky vytvoření uceleného provozuschopného souboru s kvalitní dopravní obsluhou, včetně napojení na silniční síť).

### I.C.5. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy občanského vybavení jsou podrobněji členěny na:

- OV Plochy občanského vybavení
- OT Plochy občanského vybavení - sport
- OZ Plochy občanského vybavení - hřbitovy

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<b>Z01</b>	<b>OV</b> Plochy občanského vybavení	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. Maximální výška objektů v ploše: 8 m (od upraveného terénu po římsu střechy).
<b>Z10</b>	<b>OV</b> Plochy občanského vybavení	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.
<b>Z23</b>	<b>OV</b> Plochy občanského vybavení	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.

### I.C.6. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Plochy smíšené obytné jsou podrobněji členěny na:

- SO Plochy smíšené obytné
- SOm Plochy smíšené obytné – městské

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z11	SO Plochy smíšené obytné	<p>Podmínkou pro zahájení výstavby v ploše je ale vybudování veřejné infrastruktury v ploše Z12.</p> <p>Plocha Z11 byla zařazena mezi zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno <b>zpracováním územní studie</b>.</p> <p>Prostorová struktura zástavby: bude upřesněna územní studií. Maximální podlažnost objektů: bude upřesněna územní studií.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice I. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.</li> <li>• Bude zohledněno silniční ochranné pásmo.</li> <li>• Bude prověřeno umístění nové obytné ulice, přibližně kolmé k silnici.</li> </ul>
Z19	SO Plochy smíšené obytné	<p>Prostorová struktura zástavby: uspořádaná</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice II. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.</li> <li>• Bude zohledněno silniční ochranné pásmo.</li> <li>• Nepřipouští se dopravní obsluha plochy ze silnice II. třídy.</li> </ul>
Z21	SO Plochy smíšené obytné	<p>Prostorová struktura zástavby: uspořádaná</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice II. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.</li> <li>• Bude zohledněno silniční ochranné pásmo.</li> <li>• Nepřipouští se dopravní obsluha plochy ze silnice II. třídy.</li> <li>• Podmínkou pro rozhodování v ploše Z21 je přednostní vybudování veřejné infrastruktury v ploše Z42.</li> </ul>



Z22	SO Plochy smíšené obytné	<p>Prostorová struktura zástavby: uspořádaná</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice II. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.</li> <li>• Bude zohledněno silniční ochranné pásmo.</li> <li>• Nepřipouští se dopravní obsluha plochy ze silnice II. třídy.</li> <li>• Podmínkou pro rozhodování v ploše Z22 je rozšíření veřejného prostranství s komunikací (Z41) na šířku nejméně 10 m a přednostní vybudování veřejné infrastruktury v ploše Z41. Připouští se přitom výstavba v několika etapách, v každé etapě se ale uplatňuje výše uvedená podmínka týkající se veřejné infrastruktury.</li> </ul>
Z28	SO Plochy smíšené obytné	<p>Prostorová struktura zástavby: uspořádaná</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice II. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.</li> <li>• Bude zohledněno silniční ochranné pásmo.</li> <li>• Nepřipouští se přímá dopravní obsluha plochy ze silnice II. třídy.</li> <li>• Nepřipouští se umísťování staveb, včetně oplocení pozemků, ve vymezeném lokálním biokoridoru ÚSES.</li> <li>• Podmínkou pro rozhodování v ploše Z28 je rozšíření veřejného prostranství s komunikací (Z40) na šířku nejméně 10 m a přednostní vybudování veřejné infrastruktury v ploše Z40. Připouští se přitom výstavba v několika etapách, v každé etapě se ale uplatňuje výše uvedená podmínka týkající se veřejné infrastruktury (tj. v každé etapě bude nejprve vybudována veřejná infrastruktura v rozsahu pro tuto etapu).</li> </ul>
Z30	SO Plochy smíšené obytné	<p>Prostorová struktura zástavby: uspořádaná</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice II. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Bude zohledněno silniční ochranné pásmo.</li> <li>Bude respektována nemovitá kulturní památka a skupina stromů kolem ní. Komunikační zpřístupnění domů v ploše a architektonické řešení jednotlivých objektů se podřídí kulturní hodnotě místa a podmínkám ochrany památky.</li> </ul>
Z31	SO Plochy smíšené obytné	<p>Prostorová struktura zástavby: uspořádaná</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice II. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.</li> <li>Bude zohledněno silniční ochranné pásmo.</li> </ul>
Z32	SO Plochy smíšené obytné	<p>Podmínkou pro zahájení výstavby v ploše je ale vymezení plochy veřejného prostranství o šířce nejméně 8m a vybudování potřebné veřejné infrastruktury v této ploše.</p> <p>Prostorová struktura zástavby: uspořádaná</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bude zohledněno pásmo do vzdálenosti 50 m od okraje lesa – podmínky stanoví dotčený orgán.</li> </ul>

### I.C.7. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Plochy smíšené výrobní jsou podrobněji členěny na:

- SV Plochy smíšené výrobní
- SVs Plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace
- SVv Plochy smíšené výrobní – vinařské provozovny.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z02	SVv Plochy smíšené výrobní – vinařské provozovny	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.
Z03	SVs Plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná struktura zástavby, kompaktní struktura zástavby. Podmínkou pro rozhodování v ploše je rozšíření veřejného prostranství s komunikací (Z38) na šířku nejméně 8 m.

### I.C.8. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Plochy výroby a skladování jsou podrobněji členěny na:

- VS plochy výroby a skladování
- VD plochy výroby a skladování - výroba drobná

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z24	VD Plochy výroby a skladování - výroba drobná	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude zohledněno silniční ochranné pásmo.</li> <li>• Nepřipouští se přímá dopravní obsluha plochy ze silnice II.třídy.</li> <li>• Bude respektováno ochranné pásmo elektrických vedení.</li> </ul>
Z25 Z26	VS Plochy výroby a skladování	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude zohledněno silniční ochranné pásmo.</li> <li>• Nepřipouští se přímá dopravní obsluha plochy ze silnice II.třídy.</li> <li>• Bude respektováno ochranné pásmo elektrických vedení.</li> </ul>
P01	VS Plochy výroby a skladování	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. Plocha bude na silnici II/396 připojena jediným dopravním připojením.
P02	VS Plochy výroby a skladování	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. Revitalizaci areálu konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody (stran možného výskytu ohrožených druhů synantropních živočichů v chátrajících stavbách). Plocha bude na silnici II/396 připojena jediným dopravním připojením.

### I.C.9. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy veřejných prostranství jsou podrobněji členěny na:

- UP Plochy veřejných prostranství - místní komunikace a veřejná prostranství
- UZ Plochy veřejných prostranství – veřejné (parkové) zeleně

Územní plán sleduje propojení vnitrosídelní a krajinné zeleně. K tomu budou sloužit především navržené interakční prvky a nezastavěné koridory krajinné a sídelní zeleně podél vodních toků.

Územní plán vymezuje plochu UZ (Z09) v blízkosti základní školy. Tato plocha pokryje potřebu vymezených zastavitelných ploch Z05, Z07, Z10.

V některých zastavitelných plochách upřesní polohu veřejných prostranství navazující regulační plán (Z04), nebo územní studie (Z11).

Územní plán dále vymezuje plochy veřejných prostranství pro umístění komunikací a veřejné technické infrastruktury, a to:

- Z06: minimální šířka plochy 8 m, na konci s rozšířením pro obratiště
- Z08: šířka plochy dle vymezení ve výkresové části dokumentace (na celé pozemky)
- Z12: plocha pro umístění komunikace pro pěší, veřejné technické infrastruktury a zeleně. Minimální šířka 5 m.

- Z15: minimální šířka plochy 12 m, na konci s rozšířením pro obratiště.
- Z18: minimální šířka plochy 10 m, krátké úseky při západní hranici plochy Z16 a při západní hranici plochy Z17 o minimální šířce 8 m
- Z38: minimální šířka plochy 8 m, optimálně 10 m
- Z40: minimální šířka plochy 10 m
- Z41: minimální šířka plochy 10 m
- Z42: minimální šířka plochy 8 m.
- Z44: minimální šířka plochy 10 m.

## I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití)

### I.D.1. DOPRAVA, PLOCHY A KORIDORY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Plochy dopravní infrastruktury jsou podrobněji členěny na:

- DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava
- DZ Plochy dopravní infrastruktury - železniční doprava
- DP Plochy dopravní infrastruktury - parkoviště
- DG Plochy dopravní infrastruktury - garáže
- DU Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace.

#### Silniční doprava

Silnice III/3968 bude převedena do nižší kategorie (místních) komunikací. Ostatní silnice ležící v řešeném území jsou polohově i výškově stabilizovány. Úpravy silnic mimo zastavěné území a zastavitelné plochy budou prováděny dle zásad ČSN 736101 „Projektování silnic a dálnic“ a v souladu s Návrhovou kategorizací krajských silnic JMK. Silnice II/396 bude v průjezdním úseku upravována jako sběrná komunikace funkční skupiny B a silnice III.třídy budou v průjezdním úseku upravovány jako obslužné komunikace funkční skupiny C.

#### Místní komunikace, účelové komunikace

Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou napojeny na systém místních komunikací.

Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné. V ostatních případech bude dopravní obsluha řešena následnou dokumentací (regulačním plánem v ploše Z04 a územní studií v ploše Z11).

Výčet ploch vymezených veřejných prostranství s místní komunikací je uveden v kap. I.C.9.

Navržené místní komunikace jsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby.

Zastavitelné plochy vymezené při silnici II/396 budou obslouženy stávajícími a navrženými místními a účelovými komunikacemi, přímá dopravní obsluha ze silnice II.třídy se vylučuje.

Územní plán dále vymezuje plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace, pro umístění účelových komunikací a technické infrastruktury, a to:

- Z39: minimální šířka plochy 8 m, optimálně 10 m. Podél komunikace bude vysázena stromová alej.
- Z43: minimální šířka plochy 8 m, podél komunikace bude vysázena stromová alej.

Krajina je prostupná díky poměrně husté síti cest v krajině. Hlavní účelové komunikace jsou zakresleny v grafické části a jsou stabilizované.

Další cesty je možné dle potřeby zřizovat v krajině v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

### **Doprava v klidu (odstavná stání)**

Stávající parkoviště jsou stabilizována. Územní plán přebírá z platného ÚPO plochu pro nové parkoviště v blízkosti silnice II/396 (Z20).

Všechny nové obytné objekty, objekty občanské vybavenosti i výrobní a živnostenské provozovny, musí mít řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku. Pro řešené území se přitom stanovuje stupeň automobilizace 1:2,5.

### **Železniční doprava, hluk ze železniční dopravy**

Řešeným územím prochází jednokolejná neelektrizovaná regionální železniční trať č. 244 Brno - Hrušovany nad Jevišovkou. ÚP Olbramovice zpřesňuje koridor DZ09 Trať č. 244 Hrušovany nad Jevišovkou/Ivančice – Střelice, optimalizace (veřejně prospěšná stavba) s šířkou koridoru 120m.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v koridoru:

Označení koridoru	Funkční využití koridoru	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití koridoru
DZ09	Koridor dopravní infrastruktury - železniční	<p><u>Hlavní využití:</u> koridor je určen pro optimalizaci železniční tratě č. 244.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura. Umístění zeleně, pozemků lesů, zemědělské půdy. Koryta vodních toků. Stavební úpravy a úpravy trasy stávající silnice II.třídy.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> stavby obytné, stavby pro rekreaci, stavby pro výrobu a skladování, stavby zemědělské a všechny stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí primární využití plochy.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití,</u> za podmínky, že budou umístěny mimo tělesa železniční trati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• komunikace pro cyklisty a pěší</li><li>• kde je to účelné, hlavně z důvodu náhrad za zábery doprovodných obslužných účelových obecních cest, lze umístit na těchto plochách souběžně vedenou účelovou komunikaci pro bezprostřední zásobování přilehlého území.</li><li>• přípustná je běžná údržba stávajících staveb ležících v koridoru.</li></ul> <p>V místě křížení s koridorem TEE02 je přípustné umístění elektrických vedení VVN, za podmínky vzájemné koordinace se záměrem optimalizace železniční trati.</p>

		<p>Šířka koridoru: 120m, se zpřesněním na severozápadním okraji řešeného území (v místě kolize se stávající zástavbou, zúžení koridoru na 65m) a v místě kolize s lomem (zúžení na 78m).</p> <p>Specifická koncepční opatření pro využití koridoru:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• V průběhu výstavby respektovat požadavky ochrany obyvatel, zejména minimalizovat průjezdy nákladních vozidel a stavební techniky přes obytnou zástavbu obcí, v místech nutného pohybu vozidel a techniky zajistit pravidelné čištění komunikací. Neumísťovat emisně významná zařízení stavby do míst kontaktu s obytnou zástavbou.</li> <li>• Realizovat protihluková opatření.</li> <li>• Zajistit splnění hlukových limitů u veškeré chráněné zástavby.</li> <li>• Zajistit opatření k vyloučení negativního vlivu na skladebné prvky USES.</li> <li>• Minimalizace pojezdů mechanizace mimo těleso trati.</li> <li>• Harmonogram stavebních prací uzpůsobit dle doby hnízdění.</li> <li>• Minimalizovat vlivy na zásoby nerostných surovin (CHLÚ zemního plynu, prognózní zdroj). Minimalizovat vlivy terénních nestabilit na těleso stavby v rámci jejího technického řešení.</li> <li>• V rámci technického řešení minimalizovat vlivy na odtokové poměry, OP vodních zdrojů II. a II.b.</li> </ul>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Vztah regulace uvedené pro koridor a pro části ploch s rozdílným způsobem využití, nad kterými je koridor vymezen:** do doby započetí užívání dokončené stavby dopravní infrastruktury, pro které je koridor vymezen, se ve vymezeném koridoru použijí pouze podmínky využití stanovené pro koridor dopravní nebo technické infrastruktury, zatímco podmínky využití překrytých ploch se použijí až po započetí užívání dokončené stavby.

#### **Cyklistická, turistická a pěší doprava**

Územní plán vymezuje novou cyklostezku Bohutice nádraží – Olbramovice – Branišovice, která je v převážné části řešeného území vedena podél Olbramovického potoka.

Na uzlových bodech cyklostezek a cyklotras bude doplněn mobiliář s informační a odpočinkovou funkcí (informační tabule, mapy, přístřešky, hygienické vybavení).

Podél frekventovaných silnic a místních komunikací budou v zastavěném území dobudovány komunikace pro pěší (chodníky), které budou umístěny v plochách DS a UP.

## I.D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, PLOCHY A KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Plochy technické infrastruktury (TI) nejsou podrobněji členěny.

### ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Koncepce zásobování obce vodou z veřejného vodovodu, ze skupinového vodovodu Loděnice, se nemění.

Zastavitelné plochy vymezené územním plánem Olbramovice budou napojeny na vodovodní síť pro veřejnou potřebu. Napojení jednotlivých zastavitelných ploch na vodovod vyplývá výkresové části územního plánu. Výkres I.04 obsahuje stávající vodovody i navrhované vodovodní řady. V ploše Z04 upřesní polohu sítí veřejné technické infrastruktury regulační plán, v ploše Z11 pak územní studie.

#### Zabezpečení požární vody

Nové vodovodní řady budou sloužit jako zdroj požární vody a budou dimenzovány pro tyto účely dle aktuálně platných předpisů. Na vodovodních řadech budou osazeny požární hydranty, jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení.

### ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Systém nakládání s dešťovými vodami a splaškovými odpadními vodami, založený na principu oddílné kanalizace, je stabilizován.

V návrhovém období územního plánu budou odpadní vody z městyse Olbramovice nadále přečerpávány do kanalizační sítě obce Branišovice a čištěny na společné ČOV Branišovice.

Územní plán řeší odkanalizování nových zastavitelných ploch.

Srážkové vody budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence dešťovými stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny lapače šterku, ropných látek a vybudovány usazovací nádrže.

V ploše Z04 upřesní polohu kanalizací regulační plán, v ploše Z11 pak územní studie.

### ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Územní plán vymezuje, resp. zpřesňuje západně od městyse koridor TEE02 pro umístění technické infrastruktury (dvojitého elektrického vedení 400 kV), označený v Politice územního rozvoje E12 a v ZÚR kraje TEE02.

Označení koridoru	Funkční využití koridoru	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití koridoru
<b>TEE02</b>	Koridor technické infrastruktury – elektrické vedení 400 kV	<u>Hlavní využití:</u> koridor je vymezen pro umístění dvojitého elektrického vedení 400 kV (= hlavní stavby souboru staveb). <u>Přípustné využití:</u> vedlejší stavby souboru staveb (například související technická infrastruktura, překládaná technická

		<p>infrastruktura), pozemky veřejných prostranství a plochy okrasné zeleně, veřejná technická infrastruktura.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> po realizaci elektrického vedení lze nezastavěný zbytek koridoru využívat způsobem odpovídajícím podmínkám využití stabilizovaných či návrhových ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou koridorem překryty.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> umístění jakýchkoliv staveb a změn v území, které by znemožnily nebo podstatně ztížily či ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci stavby technické infrastruktury (např. stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, těžbu nerostů, apod.).</p> <p><u>Specifické podmínky v křížení koridoru s koridorem DZ09:</u> v překryvné ploše bude umístění elektrického vedení řešeno tak, aby neznemožnilo nebo podstatně neztížilo optimalizaci železniční tratě, tj. za podmínky vzájemné koordinace se záměrem optimalizace železniční trati.</p> <p><u>Šířka koridoru:</u> koridor je v řešeném území zpřesněn na základní šířku 300m, s místním zúžením v místech kolizí s ÚSES a lesními porosty na ne méně než 215 m.</p> <p><u>Specifické koncepční podmínky pro využití koridoru:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• V průběhu výstavby respektovat požadavky ochrany obyvatel, omezit průjezdy nákladních vozidel a stavební techniky přes obytnou zástavbu obcí, u prací v kontaktu se zástavbou omezovat prašnost ze stavby.</li> <li>• Zajistit opatření k minimalizaci záboru ploch ÚSES.</li> <li>• Minimalizovat trvalé i dočasné zábory PUPFL. Minimalizovat zásahy do větrolemů.</li> <li>• V rámci technického řešení minimalizovat vlivy na odtokové poměry, OP vodních zdrojů.</li> <li>• Ve fázi konkrétního budoucího záměru VVN realizovat po předchozím projednání s příslušným orgánem ochrany přírody konkrétní technická opatření vedoucí k minimalizaci rizika zranění či usmrcení ptáků na sloupech či drátech elektrického vedení (např. instalace chrániček, zviditelnění vodičů).</li> </ul>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Elektrická vedení VN jsou územně stabilizována, E-ON předpokládá pouze zrušení TS Myslivna, a to bez náhrady.

Územní plán umísťuje 2 nové distribuční trafostanice, a to v plochách Z04 a Z11. Jejich polohy upřesní navazující regulační plán a územní studie.

Územní plán připouští umístění nových trafostanic privátních, pro obsluhu významnějších zastavitelných ploch výroby a skladování – jejich umístění bude upřesněno v navazujícím řízení.

Nová rozvodná energetická vedení NN jsou uvažována v kabelovém zemním provedení.

## ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Trasy VTL plynovodů jsou stabilizovány. Vymezené zastavitelné plochy mohou být plynofikovány. Plynovody budou vedeny ve veřejných prostranstvích.

V ploše Z04 upřesní polohu plynovodů regulační plán, v ploše Z11 pak územní studie.



## **PŘENOS INFORMACÍ**

Řešeným územím prochází dálkové i sdělovací kabely. Byly zakresleny v grafické části dokumentace územního plánu. Stabilizovaný stav.

Nová rozvodná telekomunikační vedení v zastavěných částech budou umístěna pod zem.

## **I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

(včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně)

### **I.E.1. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ**

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

Plochy zemědělské, které jsou podrobněji členěny na:

- ZO Plochy zemědělské - orná půda
- ZT Plochy zemědělské - trvalé travní porosty
- ZV Plochy zemědělské - vinice, viniční tratě
- ZX Plochy zemědělské
- ZZ Plochy zemědělské - zahrady a sady v nezastavěném území

Dále jsou v nezastavěném území vymezeny tyto plochy:

- NK Plochy zeleně krajinné
- NL Plochy lesní
- NP Plochy přírodní
- NS Plochy smíšené nezastavěného území
- NV Plochy vodní a vodohospodářské
- NT Plochy těžby nerostů

Pro tyto plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Územní plán Olbramovice vymezuje plochy přírodní, k ochraně biocenter územního systému ekologické stability: NP 1, NP 3, NP 4, NP 5, NP 6, NP 7, NP 8, NP9, NP 10, NP 11, NP 12, NP 13, NP 14, NP 15.

### **I.E.2. KRAJINNÝ RÁZ**

Základní koncepce uspořádání krajiny se ÚP Olbramovice nemění. Všechny zastavitelné plochy navazují na zastavěné území, nová sídla či samoty nejsou navrhovány. Územní plán proto nemá významný vliv na krajinný ráz.

Územní plán neumožňuje v řešeném území výstavbu větrných elektráren a v nezastavěném území ani fotovoltaiických elektráren (v textu též FVE).

#### Návrh opatření v krajině:

- Realizovat chybějící části ÚSES
- Podél hlavních polních cest vysadit jednostranné aleje dřevin (včetně ovocných).
- Revitalizovat Olbramovický potok.

#### Návrh opatření v urbanizovaném území:

- Záměry zástavby v urbanizovaných plochách přizpůsobit kontextu krajiny, nevytvářet rušivé dominanty, formy zástavby a způsoby využívání. V maximální možné míře přizpůsobit zástavbu ochraně místního krajinného rázu.

- Respektovat výškovou hladinu stanovenou územním plánem (do 2 nadzemních podlaží a podkroví). Umisťování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.
- V zastavitelných plochách bydlení BR budou rodinné domy orientovány do volné krajiny zahradami, resp. dvorními částmi domů.
- U areálů výroby respektovat koeficienty zastavění ploch a podmínku výsadby zeleně především po obvodu areálu ve směru do volné krajiny.
- Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nepevných pozemků, nebo zvýšenému riziku negativních dopadů bořivých větrů na okrajové části lesních porostů.

### 1.E.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Koncepce řešení územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) je založena na principu tvorby ucelených větví ÚSES, sestávajících z logických sledů vzájemně navazujících, typově příbuzných a funkčně souvisejících biocenter a biokoridorů, a zahrnuje vzájemně provázané řešení všech zastoupených úrovní ÚSES – nadregionální, regionální a místní (lokální). Vymezeny jsou následující skladebné části ÚSES:

- Nadregionální biokoridor K 140MH;
- Regionální biocentrum RBC 51B Nad Šumickým potokem;
- Regionální biokoridory RK 106A, RK 106B a RK 107;
- Lokální biocentra vložena do nadregionálního biokoridoru K 140MH/ LBC1 - K 140MH/ LBC3, lokální biocentra vložena do regionálních biokoridorů RK 106B/LBC5 – RK 106B/LBC6 a RK 107/LBC7 - RK 107/LBC9 a lokální biocentra LBC10 – LBC14;
- lokální biokoridory LBK1 – LBK6.

S ohledem na vlastnické vztahy k pozemkům, skutečný stav využití území, zařízení dopravní a technické infrastruktury a na zájmy ochrany přírody a krajiny, zemědělství, vodního a lesního hospodářství je možné provádět určité korekce či upřesnění průběhu a vymezení ÚSES, a to při splnění podmínky, že nebude snížena míra aktuální ani potenciální funkčnosti ÚSES.

#### PŘEHLED VYMEZENÝCH SKLADEBNÝCH ČÁSTÍ ÚSES

Označení	Funkční typ + biogeografický význam	Cílová společenstva
K 140MH	Nadregionální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
RBC 51B Nad Šumickým potokem	Regionální biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
RK 106A	Regionální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
RK 106B	Regionální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
RK 107	Regionální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
K 140MH/ LBC1	Lokální biocentrum vložené do nadregionálního biokoridoru	Lesní a nelesní mezofilní
K 140MH/ LBC2	Lokální biocentrum vložené do nadregionálního biokoridoru	Lesní a nelesní mezofilní
K 140MH/ LBC3	Lokální biocentrum vložené do nadregionálního biokoridoru	Lesní a nelesní mezofilní

Označení	Funkční typ + biogeografický význam	Cílová společenstva
RK 106B/LBC5	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru	Lesní a nelesní mezofilní
RK 106B/LBC6	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru	Lesní a nelesní mezofilní
RK 107/LBC7	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru	Lesní a nelesní mezofilní
RK 107/LBC8	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru	Lesní a nelesní mezofilní Mokřadní a vodní
RK 107/LBC9	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru	Lesní a nelesní mezofilní
LBC10	Lokální biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
LBC11	Lokální biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
LBC12	Lokální biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní Mokřadní a vodní
LBC13	Lokální biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní Mokřadní a vodní
LBC14	Lokální biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní Mokřadní a vodní
LBK1	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK2	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK3	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní Mokřadní a vodní
LBK4	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní Mokřadní a vodní
LBK5	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní Mokřadní a vodní
LBK6	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní Mokřadní a vodní

Lesními mezofilními společenstvy jsou myšleny lesní porosty, souvislé nelesní porosty dřevin, příp. až společenstva lesostepního charakteru na stanovištích, která nejsou významněji ovlivněna podzemní vodou.

Nelesními mezofilními společenstvy jsou myšleny různé typy ekologicky cenných nelesních společenstev na stanovištích, která nejsou významněji ovlivněna podzemní vodou.

Mokřadními společenstvy jsou myšleny různé typy ekologicky cenných společenstev na podmáčených stanovištích (včetně lesních společenstev a extenzivně využívaných trvalých travních porostů).

Vodními společenstvy jsou myšlena společenstva tekoucích i stojatých vod.

## PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH ÚSES

Všechna místní biocentra jsou v ÚP vymezena jako plochy přírodní NP, pro které jsou v kapitole „I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH „ definovány funkční regulativy jejich využití.

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do biokoridorů ÚSES platí místo podmínek využití stanovených pro příslušné typy ploch s rozdílným způsobem využití následující podmínky:

**Hlavní** je využití sloužící k posílení či zachování funkčnosti ÚSES.

**Podmíněně přípustné** je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území.

**Nepřípustné** je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

Do vymezených biokoridorů ÚSES nelze umisťovat budovy. Z jiných typů staveb lze do biokoridorů umisťovat podmíněně:

- stavby pro vodní hospodářství (včetně staveb protierozní či protipovodňové ochrany), pokud jde o stavby ve veřejném zájmu, za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Přípustnost využití v případě možného negativního ovlivnění funkčnosti ÚSES je třeba posuzovat vždy ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

Dojde-li při následném zpracování pozemkových úprav (plánu společných zařízení) k upřesnění vymezení navrhovaného prvku ÚSES, které bude respektovat metodické principy ÚSES a koncepci řešení územního plánu (soulad ÚSES s ostatními funkcemi území), není to důvodem k zadání změn územního plánu.

#### **I.E.4. PROSTUPNOST KRAJINY**

Prostupnost krajiny: územní plán respektuje a stabilizuje stávající místní a účelové komunikace v krajině.

Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině. Oplocení jako stavba může mimo zastavěné území být realizováno pouze v souladu s podmínkami využití ploch nezastavěného území.

Nebudovat v území nové bariéry významně bránící migraci živočichů, případně zajistit zachování průchodnosti krajiny vytvořením náhradních migračních cest kolem nově vymezených ploch výstavby.

#### **I.E.5. REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY**

Územní plán nevymezuje plochy rekreace.

Dílečnými změnami v oblasti cyklotras a cyklostezek se zlepší využitelnost území obce pro cykloturistiku.

#### **I.E.6. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI**

Plochy vodní a vodohospodářské (NV) nejsou podrobněji členěny.

Plochy NV jsou územně stabilizovány. Jihozápadně od zastavěného území Obramovice je vymezena vodní plocha, které je ale zařazena do ÚSES jako místní biocentrum, tedy plocha přírodní (NP 11).

V navazujícím řízení budou uplatňovány tyto podmínky:

- Při realizaci navržené zástavby omezit zrychlení odtoku dešťových vod ze zastavěných a zpevněných ploch s použitím zasakování (je-li možná) nebo retence.
- Zajistit koordinaci případných změn v krajině tak, aby funkčnost protipovodňových opatření zůstala zachována.

### **I.E.7. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

K omezení působení vodní a větrné eroze budou sloužit navrhované biokoridory a biocentra místního ÚSES a interakční prvky vymezené územním plánem.

ÚP Olbramovice vymezuje plochy NK 1, NK 2, NK 3, NK 4, NK 5, NK 6, NK 7, NK 8, NK 9, NK 10, NK 11, NK 12, NK 13, NK 14, NK 15, NK 16, NK 17, NK 18, NK 19, NK 20, NK 21, určené k umístění větrolamů.

ÚP dále vymezuje polohu protierozních a protipovodňových záchytných příkopů.

Protierozní opatření budou upřesněna v pozemkových úpravách.

### **I.E.8. PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ**

Územní plán zohledňuje stávající dobývací prostory stanovené dle § 27 odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění a vymezuje nad dobývacím prostorem plochu těžby nerostů NT (Z33).

K zajištění prostorových podmínek pro těžbu (umístění staveb a technologických linek pro těžbu, výsypek, odvalů a kališť) územní plán dále vymezuje další plochy NT i mimo dobývací prostor, a to plochy Z34, Z35, Z36.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí ve vybraných návrhových plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z33	NT – Plochy těžby nerostů	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"><li>• Konkrétní budoucí záměr rozšíření těžby je nutné posoudit procesem EIA, ve kterém budou definovány konkrétní podmínky případné realizace a posouzena celá škála potenciálně negativních vlivů záměru na složky životního prostředí. Zvýšenou pozornost bude v rámci procesu EIA nutné věnovat vlivu záměru na krajinný ráz, veřejné zdraví, ochranu přírody (včetně biologického průzkumu území) a vlivu na památkovou péči.</li><li>• Před realizací konkrétních záměrů na ploše provést biologický průzkum dotčeného území, ve spolupráci s dotčeným orgánem ochrany přírody.</li></ul>
Z34	NT – Plochy těžby nerostů	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"><li>• Před budoucí realizací konkrétních záměrů na ploše je žádoucí po projednání s dotčeným orgánem ochrany přírody provést biologický průzkum dotčeného území. Dle výsledků biologického průzkumu lze následně</li></ul>

		přijmout konkrétní opatření k ochraně či podpoře obecně a zvláště chráněných druhů bioty.
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------

### **I.E.9. OCHRANA PŮDY, POVRCHOVÝCH A PODZEMNÍCH VOD**

- Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nezpevněných pozemků nebo zvýšenému riziku negativních dopadů bořivých větrů na okrajové části lesních porostů.
- Skrývku pozemků realizovat vždy jen v nezbytném rozsahu v souladu s postupem výstavby, a to v mimoprodukčním období říjen-březen.
- U staveb v záplavových územích volit takové technické řešení a zabezpečení, aby nedošlo ke zhoršení průchodu případné povodňové vlny a k rozplavení případně ukládaných sypkých materiálů.
- U ploch vymezených v blízkosti vodních toků je nutné zachovat pásmo o šířce 6 m od břehové čáry zcela bez zástavby.

## I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

K naplnění cílů územního plánu bylo řešené území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Územní plán dále stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

- Hlavní využití: jedná se o hlavní funkci, pro kterou je daná plocha určena. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
- Přípustné využití: jedná se o výčet využití, která jsou v dané ploše přípustná. Zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- Nepřípustné využití: výčet funkcí, které nejsou v dané ploše přípustné. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.
- Podmíněně přípustné využití: nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- Podmínky prostorového uspořádání: u vybraných zastavitelných ploch stanovuje územní plán podmínky prostorového uspořádání sloužící k ochraně krajinného rázu, k ochraně obrazu sídla a k ochraně kulturních a civilizačních hodnot území, aby nedošlo k narušení urbanistických a architektonických hodnot stávající zástavby a architektonické jednoty celku (například souvislé zástavby v ulici). Územní plán proto v těchto případech stanovuje např. koeficient využití pozemku a maximální výšku, resp. podlažnost staveb.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Změny staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné změny staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

### I.F.1. ZÁKLADNÍ POJMY

1. **Limity znečištění prostředí**: jsou nepřekročitelné limity stanovené obecně platnými právními předpisy (zákony, vyhláškami, normami) pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto limitní hodnoty vyjadřují přípustnou míru obtěžování hlukem, apod.
2. **Nadlimitní stavby, zařízení a činnosti**: jsou stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezenou plochu, resp. vlivy záměrů umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo hranice vymezené plochy, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných).
3. **Občanské vybavení místního významu**: jedná se o občanské vybavení, které



- slouží převážně obyvatelům přilehlého území (maloobchodní a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha stavebního pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m<sup>2</sup>.
  - slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (ubytovací penziony, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, služby).
4. **Občanské vybavení vyššího významu:** jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše stavebního pozemku nad 1000 m<sup>2</sup>, velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti stavebního pozemku nad 1000 m<sup>2</sup>) a občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.
  5. **Nerušící výroba:** drobné výrobní činnosti, především řemeslného charakteru, výrobní a nevýrobní služby (např. autoservisy) a drobné chovatelské a pěstitelské činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, tj. jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích jejich pozemku hygienické limity.
  6. **Rušící výroba:** stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby, které svým provozováním a technickým zařízením mohou potenciálně snížit kvalitu prostředí souvisejícího území, ale jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích maximálních ochranných pásem vymezených v územním plánu limity znečištění prostředí. Posuzovány přitom musí být i kumulativní vlivy s dalšími (stávajícími i navrhovanými) stavbami.
  7. **Rodinné vinné sklepy:** jsou převážně podzemní objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto podmínky splňují objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, jejichž zastavěná plocha nadzemní částí objektu nepřesahuje 80m<sup>2</sup> a celková zastavěná plocha, včetně podzemní části, nepřesahuje 300 m<sup>2</sup>. Rodinné vinné sklepy mohou mít, pokud to umožňuje maximální podlažnost stanovená pro danou plochu, rekreační nástavbu umožňující ubytování. Trvalé bydlení je v nástavbě rodinných vinných sklepů přípustné jen výjimečně, při splnění podmínek obsažených v kap. I.F.2. Dále mohou rodinné vinné sklepy obsahovat místnost určenou k posezení a degustaci vína, jejíž velikost a kapacita ale musí zohlednit polohu sklepa ve vztahu k nejbližším obytným objektům a objektům občanského vybavení, aby se zamezilo hlukovému obtěžování.
  8. **Vinařské provozovny** jsou objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, které nevyhovují podmínkám uvedeným pro „rodinné vinné sklepy“ – viz výše.
  9. **Agroturistika:** představuje víceúčelové využití rodinného domu se zemědělským hospodářstvím, nebo zemědělské farmy, pro účely cestovního ruchu. Zahrnuje možnost výstavby penzionů, ubytoven, skupin chat.
  10. **Centra dopravních služeb:** zahrnují stavby obchodů a služeb pro motoristy, například prodejny motorových vozidel, autobazary, autoopravny, pneuservisy, autolakovny, autoumyvárný, půjčovny motorových vozidel a strojů, parkoviště pro osobní a nákladní automobily a stroje.
  11. **Malé stavby odpadového hospodářství:** stavby určené ke shromažďování a třídění komunálních odpadů - sběrné odpadové dvory, o velikosti plochy do 2000 m<sup>2</sup> včetně. V těchto stavbách nelze provádět jinou činnost s odpady, např. jejich zpracování, kompostování, mletí.
  12. **Velké stavby odpadového hospodářství:** odpadové dvory o zastavěné ploše nad 2000 m<sup>2</sup>, skládky městských a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.
  13. **Koeficient zastavění plochy (KZP)** je poměr mezi součtem výměr zastavěných částí ploch (u nadzemních staveb se jedná o součet zastavěných ploch pozemku dle § 2 odst. 7 stavebního zákona a výměry dalších zpevněných ploch) k celkové výměře ploch. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy. Nezastavěný zbytek plochy bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění plochy je ochrana krajinného rázu a životního (pracovního) prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v zemědělské krajině a zajištění

dostatečných volných ploch kolem výrobních staveb. KZP se uplatní u plochy jako celku, a z důvodu proporcionality i u jednotlivých dílčích ploch ve vlastnictví odlišných vlastníků. Poznámka: do zastavěných částí ploch se pro účely výpočtu KZP započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří), kromě komunikací veřejných (místních komunikací).

14. **Podlažím** se v územním plánu rozumí část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.
15. **Nadzemním podlažím** se v územním plánu rozumí každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní. Podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby.
16. **Počet nadzemních podlaží** se počítá po hlavní římsu, tj. nezahrnuje podkroví.
17. **Maximální podlažnost zástavby** je definovaná nepřekročitelná maximální podlažnost stavby určená počtem nadzemních podlaží. Zjišťuje se v místě stavby přilehlé k sousedícímu veřejnému prostranství od úrovně terénu v tomto místě. Pro účely stanovení podlažnosti stavby se za podlaží počítají i ustoupená podlaží.
18. **Podkroví** je přístupný prostor nad nadzemním podlažím, stavebně upravený k účelovému využití. Jeho světlá výška na uliční straně objektu přitom nesmí přesáhnout 1,30 m, jinak se tento prostor považuje za podlaží.
19. **Maximální výška zástavby** je u některých ploch definovaná jako nepřekročitelná **výšková hladina** zástavby určená výškou stavby v metrech. Výška stavby udávaná v metrech je měřena od upraveného terénu po hřeben střechy. Výška stavby se zjišťuje v místě stavby přilehlé k sousedícímu veřejnému prostranství, u staveb nesousedících s veřejným prostranstvím se zjišťuje ve všech rozích objektu a vypočítá se aritmetický průměr naměřených hodnot. Tato výška nesmí překročit stanovenou výškovou hladinu zástavby v ploše.
20. **Cyklostezkou** územní plán rozumí pozemní komunikaci nebo její jízdní pás (nikoliv jen jízdní pruh) vyhrazenou dopravní značkou pro jízdu na jízdním kole. Je určena pouze pro cyklistickou dopravu, jezdcům na kolečkových bruslích případně chodcům. Automobilová a motocyklová doprava je z ní vyloučena.
21. **Cyklotrasou** územní plán rozumí ty veřejně přístupné pozemní komunikace se smíšeným provozem (motoristickým i cyklistickým), kde je trasa pro cyklisty označená orientačním dopravním značením.
22. **Sakrální stavba** je stavba sloužící pro náboženské úkony, např. kostel, kaple, zvonice a pod.
23. **Souvislá uliční zástavba** je zástavba řadovými domy, dvojdomy, nebo samostatně stojícími domy v souvislé řadě pozemků v ulici nebo na návsi či náměstí.
24. **Hospodářská zvířata** jsou zvířata, která přináší přímý hospodářský užitek (např. skot, prasata, drůbež, ovce, kozy, koně, králíci).
25. **Související dopravní a technická infrastruktura** jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení dopravního a technického vybavení, např. účelové komunikace, vodovody, vodojemy, kanalizace, ČOV, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení, atd., související s funkčním využitím dané plochy, anebo ploch navazujících.

## I.F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Stavby, záměry a způsob využití ploch, neuvedené v následujících podmínkách, **kte**ré nejsou **slučitelné s hlavním využitím** uváděným u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, jsou nepřipustné.

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
<b>BR</b>	PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH	<u>Hlavní využití</u> : pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech, včetně bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením. <u>Přípustné využití</u> : občanské vybavení místního významu, objekty pro rodinnou rekreaci, veřejná dopravní a technická

		<p>infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše. Rodinné vinné sklepy, pokud jsou součástí objektu pro bydlení (respektive pokud jsou související vedlejší stavbou rodinného domu).</p> <p>Bytové domy, při respektování nejvyšší přípustné podlažnosti.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, pokud v kapitole I.C.4 není uvedeno jinak. Přitom u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro zastavitelné plochy na KZP=0,6.</p> <p>Stanovuje se rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 500-1500 m<sup>2</sup>, pokud v kapitole I.C.4 není pro konkrétní zastavitelné plochy uvedeno jinak.</p> <p>Toto ustanovení se uplatňuje jen v zastavitelných plochách.</p>
<b>BD</b>	PLOCHY BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH	<p><u>Hlavní využití:</u> bydlení v bytových domech</p> <p><u>Přípustné využití:</u> bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, řadové a hromadné garáže o úhrnné kapacitě do 20 míst.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v rodinných domech, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot..</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, stávající vyšší bytové domy jsou považovány za stabilizované, nepřipouští se ale jejich nástavby..</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
<b>OV</b>	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení místního významu (např. staveb pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vzdělávání a výchovu, sociální služby (včetně bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením), péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva).</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná</p>

		<p>prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> stavby pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nespojující s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daná plocha bezprostředně nesousedí s plochami BR, OE a SO</li> <li>• Že záměr svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území</li> <li>• Že budou vyřešeny nároky na parkování vozidel bez zatěžování veřejných prostranství.</li> </ul> <p>Byty majitelů a správců objektů uvedených v „hlavním využití“, objekty ubytování, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby - vše za podmínky, že u objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb a chráněný vnitřní prostor staveb v blízkosti dálnice a silnic a stávajících ploch výroby a skladování a ploch smíšených výrobních bude prokázáno dodržení limitů znečištění prostředí v navazujícím řízení.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OV se připouští objekty o výšce do 10 m (od upraveného terénu po římsu střechy), pokud není v kap. I.C. uvedeno jinak. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
<b>OT</b>	<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT</b>	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro tělovýchovu a sport.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura pozemky související občanské vybavenosti (např. stravovacích popř. ubytovacích zařízení), veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nespojující s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OV se připouští objekty o výšce do 10 m (od upraveného terénu po římsu střechy), pokud není v kap. I.C. uvedeno jinak. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>

<b>OZ</b>	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVY	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro hřbitovy.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty jednopodlažní.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
<b>SO</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro občanské vybavení místního významu.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území a pokud bude v navazujícím řízení prokázáno respektování požadavků týkajících se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, pokud není v kapitole I.C.6 uvedeno u jednotlivých zastavitelných ploch jinak. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p> <p>Stanovuje se rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků pro rodinné domy: 500-1500 m<sup>2</sup>. Toto ustanovení se uplatňuje jen v zastavitelných plochách.</p>
<b>S0m</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení v bytových domech, pozemky staveb pro občanské vybavení místního významu.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> rodinné domy, bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a</p>

		<p>velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území a pokud bude v navazujícím řízení prokázáno respektování požadavků týkajících se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
<b>SVs</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VINNÉ SKLEPY A REKREACE	<p><u>Hlavní využití:</u> rodinné vinné sklepy</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti. Dále veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u></p> <p>občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení), za podmínky, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující stavební pozemek je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m,</li> <li>• ke každé stavbě objektu občanského vybavení musí vést zpevněná pozemní komunikace se šířkou vozovky nejméně 3,0 m, jejíž umístění a technické řešení umožní bezpečnou dostupnost zástavby technikou jednotek požární ochrany,</li> <li>• V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při motorizaci 1:2,5</li> <li>• Pozemek určený pro občanskou vybavenost lze připojit na základní veřejnou technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizace, el.energie)</li> <li>• V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy.</li> </ul> <p>Podmíněně přípustné jsou i vinařské provozovny – za podmínky prokázání, že negativní vlivy na životní prostředí nepřesáhnou na hranici plochy SVs se sousedními plochami bydlení a plochami občanského vybavení hygienické limity a že architektonicko-objemové řešení staveb se přizpůsobí drobnému měřítku zástavby v lokalitě, tj. že větší stavby budou architektonicky rozčleněny na menší objemy).</p> <p>Prostorové regulativy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Připouští se objekty o výšce do dvou nadzemních podlaží</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavby a změny staveb nesmí narušit architektonickou jednotu celku (souvislou zástavbu ulice)</li> </ul>
<b>SVv</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VINAŘSKÉ PROVOZOVNY	<p><u>Hlavní využití:</u> vinařské provozovny</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, parkoviště pro osobní i nákladní automobily a zemědělské stroje.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro zdravotnictví, školství, stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou živočišnou výrobu (ustájení zvířat), občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u></p> <p>Stavby pro bydlení a občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení), za podmínky, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující stavební pozemek, je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m,</li> <li>• V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při motorizaci 1:2,5</li> <li>• Pozemek určený pro občanskou vybavenost lze připojit na základní technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizace, el.energie)</li> <li>• V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy.</li> <li>• Občanská vybavenost bude funkčně souviset s hlavním využitím (kupř. prodejna vína, vinárna).</li> </ul> <p>Stavby pro bydlení musí dále splňovat následující podmínky: bude se jednat o bydlení majitele či správce a v územním řízení, popřípadě v odůvodněných případech v dalších řízeních bude prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány limity hluku stanovené právními předpisy na úseku veřejného zdraví. Současně se hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby na takovou stavbu nevztahují. Takové byty nelze pronajímat dalším osobám.</p> <p>Stavby pro ubytování jsou přípustné za podmínky, že umístění takových objektů umožní limity znečištění prostředí.</p> <p>Prostorové regulativy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Připouští se objekty o výšce do jednoho nadzemního podlaží</li> </ul> <p>Stavby a změny staveb nesmí narušit architektonickou jednotu celku (souvislou zástavbu ulice)</p> <p>Koeficient zastavění plochy se u návrhové plochy Z41 stanovuje na KZP=0,6.</p>
<b>VS</b>	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> rušící výroba.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná</p>

		<p>prostranství a plochy okrasné zeleně, vinařské provozovny, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž nerušící výroba, malé stavby odpadového hospodářství a centra dopravních služeb.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby obytné a rekreační, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, ubytovací zařízení, sociální služby, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely. Stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity znečištění prostředí stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezené ochranné pásmo maximálního možného vlivu výrobních areálů na životní prostředí, resp. vlivy záměrů umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo toto ochranné pásmo, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných).</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> solární a fotovoltaické systémy – pouze na střechách objektů a nad parkovišti. Velkoobchodní a maloobchodní zařízení - za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty vytvořené v dané ploše. Pozemky staveb pro zpracování odpadů (kompostárny, recyklační linky) - za podmínky, že jejich provoz nevyvolá nadměrný nárůst dopravy na místních komunikacích s funkcí obslužnou a komunikací se smíšeným provozem (D1) a že bude v navazujícím řízení prokázáno, že hluková zátěž vzniklá provozem zařízení a jeho dopravní obsluhou nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v okolí.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách VS se připouští objekty o výškové hladině 0-11 m, v ploše P02 o výškové hladině 0-18 m s tím, že stavby vyšší než 11 m je nutné opatřit nátěry v nevýrazných barvách, nejlépe zemitéch odstínech (např. hnědé, béžové, tmavší šedé, zelené), které zajistí snížení jejich dominantního působení v dálkových pohledech. Stávající vyšší stavby lze považovat za stabilizované, není ale přípustné je zvyšovat. Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty. Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro návrhové plochy, na KZP=0,6.</p>
<b>VD</b>	<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA DROBNÁ</b>	<p><u>Hlavní využití:</u> nerušící výroba</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej a služby, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, parkoviště a garáže pro osobní automobily, parkoviště a garáže pro nákladní automobily a speciální automobily a stroje.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby rušící výroby, stavby pro energetiku, těžbu surovin, stavby pro skladování, dopravní terminály, velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> občanské vybavení vyššího významu - za podmínky, že svým charakterem a kapacitou</p>



		<p>významně nezvýší dopravní zátěž v území. Malé stavby odpadového hospodářství a centra dopravních služeb – za podmínky, že umístění konkrétních staveb nezhorší hygienické podmínky v plochách bydlení a občanské vybavenosti. Vinařské provozovny – za podmínky prokázání, že negativní vlivy na životní prostředí nepřesáhnou na hranici plochy VD se sousedními plochami bydlení, plochami smíšenými obytnými a plochami občanského vybavení limity znečištění prostředí. Stavby pro ubytování za podmínky, že umístění takových objektů umožní hygienické limity znečištění prostředí.</p> <p>Byty určené pro majitele či správce, pouze v omezeném rozsahu s tím, že v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví. Hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.</p> <p>Solární a fotovoltaické systémy – za podmínky, že budou solární a fotovoltaické panely plnit doplňkovou funkci k jiným stavbám (optimálně že budou umístěny na střechách objektů).</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží resp. do 9 m (od upraveného terénu po hřeben střechy).</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
UP	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - MÍSTNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> veřejná prostranství, místní a účelové komunikace</p> <p><u>Přípustné využití:</u> plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, stání pro osobní automobily podél místních komunikací (podélná i kolmá stání), drobné sakrální stavby (kříže, sochy apod.) a drobná architektura (například památníky).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky parkovišť pro osobní automobily a v zastavěném území a zastavitelných plochách i pozemky pro garáže – obojí za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že umístění garáží či parkovišť nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, například že svou kapacitou nezvýší významně dopravní zátěž v území.</p> <p>Venkovní kulturní zařízení (kupř. plochy a otevřená zařízení pro konání kulturních akcí), související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky, přístřešky předzahrádek restauračních zařízení, pódii kulturních zařízení apod.), které mohou být zdrojem hluku, jsou přípustná za podmínky vyhodnocení dle aktuálně platné právní úpravy.</p>
UZ	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÉ (PARKOVÉ) ZELENĚ	<p><u>Hlavní využití:</u> parky, plochy okrasné a rekreační zeleně</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná prostranství, dětská hřiště, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklistické</p>

		<p>komunikace, drobné sakrální stavby (kříže, sochy apod.) a drobná architektura (například památníky).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p>
<b>TI</b>	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	<p><u>Hlavní využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technické infrastruktury (například regulačních stanic, vodovodů, vodojemů, kanalizací a čistíren odpadních vod) .</p> <p><u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže apod.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>
<b>DS</b>	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ DOPRAVA	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky<sup>3)</sup> silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní komunikace III. třídy, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura (včetně přípojek pro obsluhu zastavitelných ploch).</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že budou umístěny mimo tělesa silnic I., II. a III. třídy a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• veřejná prostranství</li> <li>• pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (například autobusová nádraží, dopravní terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot),</li> <li>• objekty občerstvení, obchodního prodeje, maloobchodní a stravovací služby s tím, že plocha pozemku výše uvedeného občanského zařízení nesmí přesáhnout 1000m<sup>2</sup> a že bude slučitelná s hlavním využitím.</li> </ul> <p>Dále jsou podmíněně přípustné za podmínky, že budou umístěny mimo tělesa silnic I. a II. třídy a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• komunikace pro cyklisty a pěší</li> <li>• Kde je to účelné, hlavně z důvodu náhrad za zábory doprovodných obslužných účelových obecních cest, lze umístit na těchto plochách souběžně vedenou účelovou komunikaci pro bezprostřední zásobování přilehlého území.</li> </ul> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení mimo objekty uvedené v podmíněně</p>

<sup>3)</sup> Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

		přípustném využití, malé i velké stavby odpadového hospodářství.
<b>DZ</b>	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky dráhy<sup>4)</sup>, včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky doprovodné zeleně, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov, související občanské vybavení.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod.</p>
<b>DP</b>	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - PARKOVIŠTĚ	<p><u>Hlavní využití:</u> parkoviště pro osobní i nákladní automobily, bez omezení velikosti.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>
<b>DG</b>	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - GARÁŽE	<p><u>Hlavní využití:</u> garáže pro osobní automobily (řadové, hromadné halové).</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>
<b>DU</b>	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ÚČELOVÉ KOMUNIKACE	<p><u>Hlavní využití:</u> účelové komunikace v krajině</p> <p><u>Přípustné využití:</u> komunikace cyklistické a pro pěší dopravu, plochy okrasné a rekreační zeleně, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky parkovišť pro osobní automobily za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.</p>
<b>ZX</b>	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	Pro plochy zemědělské jsou vymezeny jednotné regulativy. Měnit druh využití pozemků v rámci zemědělského půdního fondu je tak možné beze změny územního plánu.

<sup>4)</sup> Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

<b>ZO</b>	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělského půdního fondu<sup>7)</sup>.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> stavby pro chov včel a ryb, objekty pro uložení zemědělského nářadí, stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství (například rybníky, tůňky), pro ochranu přírody a krajiny, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, cyklotrasy a in-line trasy, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, rozhledny do výšky 10m.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz (tzn. například že stavba nebude umístěna na vrcholu nebo hřebenu kopce, v pohledové ose příjezdních silničních komunikací ani v dalších pohledově exponovaných polohách), lze v plochách zemědělských umístit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky, stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv, stavby pro skladování produktů rostlinné výroby, za podmínky, že budou umístěny mimo záplavová území a že jejich zastavěná plocha nepřesáhne 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>Stavby pro ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že budou umístěny mimo záplavová území a že jejich zastavěná plocha nepřesáhne 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>objekty pro lesnictví a myslivost, např. stavby pro skladování krmiva pro lesní zvěř a přípravny krmiva lesní zvěře,</li> <li>plochy pro ukládání inertních odpadů, za podmínky že se bude jednat o půdu V. nebo IV. třídy ochrany a že bude v navazujícím řízení posouzen vliv záměru na krajinný ráz a na jednotlivé složky životního prostředí (zejména ochranu vod). Bude se jednat o dočasný zábor ZPF – po ukončení skládkování bude provedena zemědělská rekultivace.</li> </ul>
<b>ZZ</b>	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY A SADY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ	
<b>ZV</b>	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - VINICE, VINIČNÍ TRATĚ	
<b>ZT</b>	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	<p>Podmíněně přípustné je i oplocení pozemků zahrad, sadů, vinic a výběhů pro zvířata v nezastavěném území, za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, že nepřeruší účelové komunikace obsluhující navazující pozemky a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).</p> <p>Drobné stávající stavby bývalého vojenského opevnění (tzv. řopíky), které jsou zahrnuty v zastavěném území, lze využít pro následující účely:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pro rodinnou rekreaci, za podmínky odpovídající dopravní dostupnosti (tj. v případech, kdy ke stavbě vede zpevněná pozemní komunikace končící nejdále 50 m od stavby),</li> <li>pro účely skladování, za podmínky, že se bude jednat o sklady nenáročné na dopravní obsluhu,</li> </ul>

<sup>7)</sup> § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

		<p>- pro účely občanského vybavení (jako například účely kulturní, historické, apod.).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, dále stavby pro výrobu, skladování (vyjma některých druhů zemědělských staveb uvedených výše), občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství (vyjma inertních odpadů uvedených v podmíněně přípustném využití). Nepřípustné jsou rovněž některé zemědělské stavby, a to: stavby pro hospodářská zvířata neuvedené v podmíněně přípustném využití, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.</p>
NV	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních ploch, koryt vodních toků<sup>6)</sup> a jiné pozemky určené pro převážující vodohospodářské využití. Přípustné jsou rovněž podzemní zásobníky plynu a stavby pro související dopravní a technickou infrastrukturu (včetně kupř. vodovodů a kanalizací, plynovodů, sdělovacích sítí). Přípustné je rybaření.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> přírodní koupaliště, za podmínky prokázání, že kvalita vody vyhoví hygienickým předpisům. Podmíněně přípustná je související občanská a technická vybavenost (šatny, občerstvení, hygienické vybavení) – pouze mimo záplavová území.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení nesouvisící s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky biocenter<sup>11)</sup> a chráněných území.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky biokoridorů, pozemky lesů a trvalých travních porostů. Použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG).</p> <p>Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pokud jde o stavby ve veřejném zájmu.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, těžbu surovin (včetně průzkumných vrtů), občanské vybavení,</p>

<sup>6)</sup> Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>11)</sup> § 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

		<p>dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky veřejné dopravní a technické infrastruktury a pozemky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – obojí za podmínky, že se bude jednat o stavby a opatření ve veřejném zájmu a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES a chráněná území.</p> <p>Podmíněně přípustné je i dočasné oplocení pozemků, za účelem ochrany založené vegetace, a to za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability.</p>
NL	PLOCHY LESNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky určené k plnění funkcí lesa<sup>9)</sup></p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních toků. Na těchto plochách lze dále v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro lesní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro související dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz, lze v těchto plochách umístit průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.</p> <p>Vodní díla pro zadržování vody v krajině (útvary povrchových vod – vodní toky, jezera, vodní nádrže) za podmínky minimalizace zásahů do lesních porostů (kácení dřevin).</p> <p>Oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).</p> <p>Drobné stávající stavby bývalého vojenského opevnění (tzv. řopíky), které jsou zahrnuty v zastavěném území, lze využít pro následující účely:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pro rodinnou rekreaci, za podmínky odpovídající dopravní dostupnosti (tj. v případech, kdy ke stavbě vede zpevněná pozemní komunikace končící nejdále 50 m od stavby),</li> <li>- pro účely skladování, za podmínky, že se bude jednat o sklady nenáročné na dopravní obsluhu,</li> <li>- pro účely občanského vybavení (jako například účely kulturní, historické, apod.).</li> </ul> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
NS	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělské, lesní a vodohospodářské (zpravidla o malé výměře)</p>

<sup>9)</sup> § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

		<p><u>Přípustné využití:</u> pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sadů a zahrad, vinic a ostatních ploch, lesů, vodních toků, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz, lze v těchto plochách umístit průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.</p> <p>Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem a za podmínky odsouhlasení záměru příslušným orgánem ochrany ZPF popř. orgánem ochrany PUPFL umísťovat stavby pro chov včel a ryb, stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky, stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv, stavby pro skladování produktů rostlinné výroby. Dále lze v těchto plochách za stejných podmínek umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p>Podmíněně přípustné je i oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).</p> <p>Stávající drobné stavby bývalého vojenského opevnění (tzv. řopíky), které jsou zahrnuty v zastavěném území, lze využít pro následující účely:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pro rodinnou rekreaci, za podmínky odpovídající dopravní dostupnosti (tj. v případech, kdy ke stavbě vede zpevněná pozemní komunikace končící nejdále 50 m od stavby),</li> <li>- pro účely skladování, za podmínky, že se bude jednat o sklady nenáročné na dopravní obsluhu,</li> <li>- pro účely občanského vybavení (jako například účely kulturní, historické, apod.).</li> </ul> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p> <p>Nepřípustné jsou rovněž některé zemědělské stavby, a to: stavby pro hospodářská zvířata, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.</p>
NK	PLOCHY ZELENĚ KRAJINNÉ (NELESNÍ)	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky remízků, zemědělsky nevyužívané pozemky (zpravidla svažité) s přirozeně či uměle vysazenými dřevinami, větrolamy.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky trvalých travních porostů a ostatních ploch, lesů, vodních toků. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby pro chov včel. Dále lze v těchto plochách umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro</p>

		<p>veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro související dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz, lze umístit průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.</p> <p>Stávající drobné stavby bývalého vojenského opevnění (tzv. řopíky), které jsou zahrnuty v zastavěném území, lze využít pro následující účely:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pro rodinnou rekreaci, za podmínky odpovídající dopravní dostupnosti (tj. v případech, kdy ke stavbě vede zpevněná pozemní komunikace končící nejdále 50 m od stavby),</li> <li>- pro účely skladování, za podmínky, že se bude jednat o sklady nenáročné na dopravní obsluhu,</li> <li>- pro účely občanského vybavení (jako například účely kulturní, historické, apod.).</li> </ul> <p>Oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p> <p>Nepřípustné jsou rovněž zemědělské stavby.</p>
<b>NT</b>	<b>PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ</b>	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky sloužící k těžební činnosti a úpravě nerostů.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> povrchové doly, lomy a pískovny, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů (například výsypky, odvaly a kaliště), pozemky rekultivací a pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu. Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, související hospodářské budovy, garáže, oplocení apod.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>

### I.F.3. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Stanovují se tyto základní typy prostorové struktury zástavby:

- Kompaktní struktura zástavby: jedná se o zástavbu řadovými a řetězovými domy zpravidla podél ulice vymezené územním plánem
- Uspořádaná struktura zástavby: zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými při obvodu ploch, tj. zpravidla podél ulice vymezené územním plánem



- Částečně uspořádaná struktura zástavby: zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými podle územně-technických podmínek i mimo obvod plochy
- Individuálně stanovená struktura zástavby - pokud to dovolí územní podmínky, musí být stavby umístěny v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou přístupné ze stejného veřejného prostranství (ulice). V případě sousedství s více různými strukturami, přístupnými z téhož veřejného prostranství (ulice), lze vyjít z kterékoli z nich. V ostatních případech není struktura zástavby stanovena.

V zastavěném území, při dostavbě proluk apod., je nutno respektovat stávající strukturu zástavby ulice.

#### **I.F.4. DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

Stavby a změny staveb musí svou strukturou a umístěním navazovat na historickou urbanistickou strukturu obce a architektonickým výrazem a hmotou zástavby na architekturu staveb v okolí.

Stavby nesmí narušovat siluetu obce, historické urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo architektonickou jednotu celku, například souvislé zástavby v ulici.

##### **Výšková hladina zástavby ve volné krajině**

U objektů přípustných nebo podmíněně přípustných v plochách zemědělských, lesních, vodních a vodohospodářských a popřípadě dalších ploch ve volné krajině se připouští objekty o výšce jednoho nadzemního podlaží, nebo halové objekty o výšce od upraveného terénu po římsu do 5 m. Stavby vyšší jsou považovány za architektonicky významné. V navazujícím řízení u nich bude uplatněn požadavek na prokázání, že nová stavba nenaruší panorama obce a že nebude mít nepříznivý vliv na krajinný ráz. Umisťování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.

Stavby mohou mít využití podkroví.

#### **I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Územní plán vymezuje následující stavby a opatření, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám - označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.03, všechny stavby leží v k.ú. Olbramovice u Moravského Krumlova:

<b>Označení VPS</b>	<b>Druh veřejně prospěšné stavby</b>
D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10	veřejná dopravní infrastruktura
T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9	veřejná technická infrastruktura

Územní plán dále ve výkrese č. I.03 vymezuje liniové stavby veřejné technické infrastruktury (vodovody, kanalizace, plynovody, ...), pro které lze rovněž vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám – u nich se bude zpravidla jednat o zřízení věcného břemene.

Veřejně prospěšná opatření (dále jen VPO), pro která lze vyvlastnit (označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.03, všechny leží v k.ú. Olbramovice u Moravského Krumlova):

Označení VPO	Druh veřejně prospěšného opatření
U1, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15	Plochy pro založení územního systému ekologické stability (biocenter)
V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7, V8, V9, V10, V11, V12, V13, V14, V15, V16, V17, V18, V19, V20, V21	Plochy protierozních opatření – větrolamů
O1, O2, O3, O4, O5, O6, O7, O8, O9, O10, O11, O12, O13, O14, O15, O16, O17, O18, O19, O20, O21	Protierozní a protipovodňová opatření – záchytné odvodňovací příkopy

Koridory pro veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které je možné u konkrétních staveb vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám (označení odpovídá popisu ve výkrese č. č. I.03, všechny leží v k.ú. Olbramovice u Moravského Krumlova):

Označení	Druh koridoru
TEE02	koridor pro umístění veřejné technické infrastruktury (poloha stavby bude upřesněna v navazujícím řízení) Do veřejně prospěšných staveb se zařazuje celý soubor staveb, v nichž stavbou hlavní je dvojité elektrické vedení 400 kV a vedlejšími stavbami takové stavby, které se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a které zabezpečují užitelnost stavby hlavní nebo doplňují účel užívání stavby hlavní, jako např. vyvolané přeložky jiné technické infrastruktury, přeložky účelových komunikací, polních cest apod..
DZ09	koridory pro umístění veřejné dopravní infrastruktury (poloha stavby bude upřesněna v navazujícím řízení) Do veřejně prospěšných staveb se zařazuje celý soubor staveb, v nichž stavbou hlavní je optimalizace železniční tratě a vedlejšími stavbami takové stavby, které se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a které zabezpečují užitelnost stavby hlavní nebo doplňují účel užívání stavby hlavní, jako např. opěrné zdi, mosty, protihlukové stěny, přeložky silnic nižší třídy, místních a účelových komunikací, polních cest, dešťové usazovací nádrže, přeložky TI, přechody pro zvěř apod.. Některé z vedlejších (souvisejících) staveb (především stavby liniové technické infrastruktury) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor.

## I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Seznam pozemků dotčených veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními, pro které je možné uplatnit zřízení předkupního práva:

Označení VPS a VPO	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Umístění (k.ú.)	V či prospěch bude předkupní právo vloženo	Číslo dotčených pozemků
P1	Plochy pro veřejná prostranství, parky	k.ú. Olbramovice u Moravského Krumlova	Obec Olbramovice	4220/5, 8285, 8286,

## I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

## I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

V ÚP Olbramovice nejsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

## I.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

V ÚP Olbramovice nejsou vymezeny zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb.

## I.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

V ÚP Olbramovice jsou vymezeny zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Jedná se o plochu Z11 (SO).

**Podmínky pro studii plochy Z11:** kromě specifických koncepčních podmínek stanovených v kapitole I.C.6 se stanovují následující požadavky na územní studii. *Řešeno bude zejména:*

- dořešení prostorové struktury a urbanistické koncepce zástavby ploch (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území,
- vymezení polohy veřejného prostranství neobsahujícího komunikaci pro motorovou dopravu, o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>,
- stanovení regulačních stavebních čar v rozvojové ploše tak, aby nezastavěné části stavebních pozemků směřovaly od zastavěného území do volné krajiny,
- upřesnění dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách,
- koordinaci polohy technické infrastruktury, řešení nakládání s dešťovými vodami,
- vodovodní řady je nutno situovat do veřejně přístupných ploch (např. do chodníků, zelených pásů podél komunikací) a hledat možnosti jejich zaokrouhování.
- upřesnění architektonických regulativů pro stavby: území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, materiály

použité na fasádě, oplocení.

Lhůta pro pořízení územní studie, včetně jejího schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje na 4 roky od data nabytí účinnosti územního plánu.

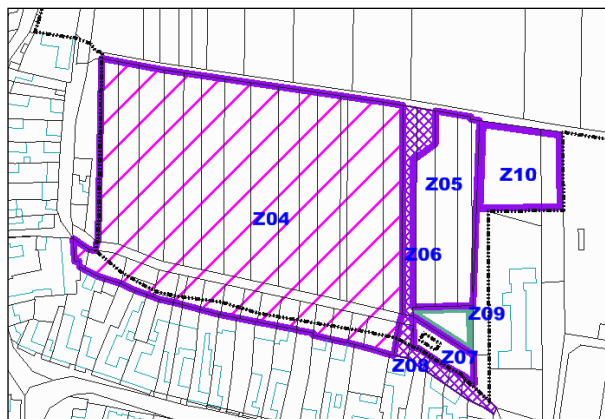
## **I.M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

V ÚP Olbramovice jsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu na žádost. Jedná se o zastavitelnou plochu Z04. Termín pro vydání regulačního plánu se nestanovuje.

### **I.M.1. NÁVRH ZADÁNÍ RP V PLOŠE Z04**

a) vymezení řešeného území

Jedná se o zastavitelnou plochu vymezenou na severovýchodním okraji městyse. Plocha je v ÚP označena Z04 a je vyšrafována šikmou šrafovou – viz vložené schéma.



b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Plocha je určena pro umístění pozemků rodinných domů a dalších objektů dle podmínek, které jsou v kapitole I.F.2 stanoveny pro plochy BR.

Minimální velikost pozemků pro rodinné domy se stanovuje na 600 m<sup>2</sup> pro samostatně stojící rodinné domy a dvojdomy a 500 m<sup>2</sup> pro rodinné domy řadové. Maximální velikost stavebních pozemků není omezena.

Pozemky rodinných domů na severovýchodním okraji plochy budou do volné krajiny otočeny zahradami.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení stavebních pozemků pro zástavbu na jednotlivých parcelách obslužených místní komunikací. Budou stanoveny regulativy

zahrnující procento zastavitelnosti parcel, podlažnost, sklon střech. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

Prostorové uspořádání staveb: území bude rozděleno do urbanistických bloků, v nichž bude celá skupina domů řešena s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, materiály použité na fasádě, oplocení.

Stanovuje se maximální podlažnost staveb na 2 nadzemní podlaží, ve směru do volné krajiny 1 nadzemní podlaží plus obytné podkroví.

- d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území  
Regulační plán vymezí v této ploše pozemek veřejného prostranství o minimální rozloze 2000 m<sup>2</sup>. Do této plochy se nezapočítávají komunikace a parkoviště pro motorová vozidla. Minimální šířka tohoto veřejného prostranství bude 10 m, plocha může sloužit jako zeleň a dětská hřiště.  
Podél místních komunikací bude alespoň po jedné straně navrženo stromořadí.
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury  
Regulační plán v ploše vymezí a prostorově vyřeší vhodná opatření sledující zklidnění (zpomalení) dopravy. Preferovány přitom budou zpomalující prvky směrové (směrové vedení komunikace a její šířkové uspořádání) před prvky výškovými (zpomalovacími prahy).  
Koncepte dopravy bude navržena tak, aby komunikace průkazně obsloužily celou zastavitelnou plochu vymezenou v územním plánu a umožnily její účelné využití. Doprava v klidu bude řešena v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Parkovací místa budou dimenzována na výhledovou automobilizaci 1:2,5.  
Komunikace pro pěší budou řešeny tak, aby umožnily obyvatelům obytného souboru přímou dosažitelnost centra obce i krajiny.  
Nápojná místa sítě technické infrastruktury vyplývají z výkresové části územního plánu. Inženýrské sítě budou řešeny tak, aby průkazně obsloužily celou zastavitelnou plochu vymezenou v územním plánu.  
Splaškové odpadní vody budou odvedeny splaškovou kanalizací do stávající kanalizační sítě. Dešťové vody z komunikací a veřejných prostranství budou řešeny přímo v ploše (akumulací a zasakováním). Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou řešeny akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích.  
Lokalita může být plynofikována.  
Elektrické vedení VN v ploše bude kabelizováno. Nová rozvodná energetická vedení NN i telekomunikační vedení budou řešena v kabelovém zemním provedení.
- f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření  
Navrhovaná dopravní a inženýrská infrastruktura bude zařazena mezi veřejně prospěšné stavby podle účelového členění po jednotlivých úsecích.  
Mezi veřejně prospěšná opatření budou zahrnuta navržená veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně.
- g) požadavky na asanace  
Nejsou známy.
- h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)  
Nejsou známy.
- i) výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a bude závazný pro rozhodování v území. Předpokládá se nahrazení následujících územních rozhodnutí:

- rozhodnutí o umístění staveb veřejné infrastruktury (komunikací)
- rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků veřejných prostranství

- j) případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast  
Žádné požadavky.
- k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci  
Žádné požadavky.
- l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Textová část regulačního plánu

- a) vymezení řešené plochy,
- b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v či prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje.
- j) druh a účel umísťovaných staveb,
- k) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),
- l) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- m) podmínky pro změnu využití území,
- n) podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území,
- o) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
- p) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
- q) v případě potřeby stanovení pořadí změn v území (etapizaci).

V závěru textové části se uvedou údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Grafická část regulačního plánu bude obsahovat:

- hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků
- graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

- V případě potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace).

Textová část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,
- b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,
- c) údaje o splnění zadání regulačního plánu, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny regulačního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona),
- d) zdůvodnění navržené koncepce řešení,
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa,
- f) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí,
- g) u změny regulačního plánu text s vyznačením změn.

Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- koordinační výkres,
- výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

## **I.N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Územní plán Olbramovice nestanovuje pro zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině pořadí změn využití území.

Pro všechny zastavitelné plochy bydlení, občanského vybavení, plochy smíšené obytné, plochy smíšené výrobní a plochy výroby a skladování ale platí z hlediska pořadí změn využití zásada, že v první fázi má být vybudována veřejná infrastruktura a až ve druhé fázi stavba samotných nadzemních objektů.

## **I.O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB**

Pozemní stavby v krajině, umístěné v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch v krajině (tj. mimo zastavitelné plochy), jejichž výška od upraveného terénu po římsu střechy přesáhne 5 m, jsou považovány za stavby architektonicky a urbanisticky významné.

## **I.P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **I. ÚZEMNÍ PLÁN OLBRAMOVICE**

I.A. TEXTOVÁ ČÁST - 48 stran

#### **I.B. GRAFICKÁ ČÁST**

I.01 Výkres základního členění území	1 : 5.000	1x
I.02 Hlavní výkres	1 : 5.000	1x
I.03 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5.000	1x
I.04 Výkres technické infrastruktury - vodní hospodářství	1 : 5.000	1x
I.05 Výkres technické infrastruktury - energetika a spoje	1 : 5.000	1x