

ÚZEMNÍ PLÁN

# POUZDŘANY

SROVNÁVACÍ ZNĚNÍ ZM1  
**k vydání**

původní text - **nový text** - ~~zrušený text~~

BRNO

2026

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

|   |                           |                         |
|---|---------------------------|-------------------------|
| Správní orgán, který poslední změnu územního plánu vydal:     |                           | Obec Pouzdřany          |
| Pořadové číslo změny:   |                           | 1.                      |
| Datum nabytí účinnosti poslední změny:                        |                           |                         |
| Pořizovatel: Městský úřad Hustopeče, odbor územního plánování |                           | otisk úředního razítka: |
| Jméno a příjmení:   | Ing. arch. Lydie Filipová |                         |
| Funkce:   | vedoucí odboru            |                         |
| Podpis:   |                           |                         |

## DEFINICE POJMŮ:

**dominanta** (krajinná, sídelní, stavební, kulturní, ...) - převládající, řídicí složka (stavba, prvek přírody, krajiny) jež výrazně přesahuje ostatní prvky.

**drobný přístřešek** - stavba s funkcí hospodářskou pro uskladnění příslušenství zemědělské malovýrobní prvovýroby, která je vázaná na zemědělské prvovýrobní plochy, umístěné jednotlivě v neurbanizované struktuře, stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m, podzemní stavba, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a hloubka 3 m.

**charakter** - soubor podstatných vlastností

**charakter zástavby** - soubor podstatných skutečností patrných z uspořádání staveb (umístění v území, intenzita a kvalita zastavění, míra zástavby), jejich projevů, vzájemných vztahů a vazeb v celkové urbánní a krajinné struktuře

**identita prostorů** - vlastnost, která vzniká spolupůsobením výrazného charakteru prostoru a čitelných stop kulturního a historického vývoje (modifikováno dle Vorel, I. Kupka, J. Krajinný ráz identifikace a hodnocení, ČVUT, 2011)

**koncepce** - vedoucí idea, myšlenková osnova

**komponovaný soubor** - sled prostorů a pohledových os navzájem vázaných a vytvářejících ústřední komponovaný soubor, který ztělesňuje základní výtvarnou myšlenku města, ať záměrně založeného nebo vývojově rostlého a je jeho ideovým a výtvarným těžištěm. (Oberstein, I., Cach, J. Názvosloví urbanismu a územního plánování, Praha: FA ČVUT, 2001)

**kompozice** - tvůrčí syntéza tj. skladba prvků v celek; např. proporce, měřítko, výška, objem, rytmus, gradace, kontrast, nuance aj. V kompozici osídlení a měst má základní význam vedení hlavních komunikačních tras a kompozičních os, rozloha a měřítko prostorů, rozložení akcentů a dominant, organické sepětí dochovaných hodnot a nových prvků, členění zástavby a její spojení s přírodou. (Hrůza, J. Slovník soudobého urbanismu. Praha: Odeon, 1977)

**kompoziční osa** - významná, historickým vývojem vzniklá nebo záměrně založená linie uvnitř zástavby, urbanizovaného prostoru nebo krajiny, která umožňuje prostorovou organizaci a orientaci v prostoru. Osa může soustřeďovat funkční aktivity, propojovat části sídel nebo krajiny, směřovat k významným cílům urbanizované i neurbanizované krajiny. Dále může být rozlišována podle měřítka, významu, rozměru, doby a způsobu vzniku. (modifikováno dle Hexner, M. ÚAP HMP téma 11.15. Kompoziční osy a průhledy, Praha, 2007)

**konfigurace hmotová** - velikost prostoru, kterou zabírají stavební objekty v rámci stavebních bloků, ploch nebo sídla, určená šířkou, hloubkou a výškou

**konfigurace výšková** (hladina) - převažující výška staveb (ve stavebním bloku, ploše, území nebo sídle) nad přilehlým terénem. Je daná převládající výškou hřebenů střech nebo atik v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě (může být vyrovnaná, stejnorodá i více či zcela diferencovaná)

**krajinný rámeček (scéna)** - nositel estetických hodnot tkvících v prostorovém uspořádání, v neopakovatelnosti a jedinečnosti panoramat, v harmonickém měřítku a harmonických vztazích krajiny (modifikováno dle Vorel, I. Kupka, J. Krajinný ráz identifikace a hodnocení, ČVUT, 2011)

**krajinný ráz** - dán přírodní, kulturní a historickou charakteristikou určitého místa nebo oblasti, resp. vnímatelnými znaky a hodnotami těchto charakteristik (Vorel, I. Kupka, J. Krajinný ráz identifikace a hodnocení, ČVUT, 2011)

**krajinné singularity** - ojedinělé nebo jedinečné krajinné segmenty (body, linie, skupiny) a funkce

**místo krajinného rázu** - část krajiny relativně homogenní z hlediska přírodních, kulturních a historických charakteristik a výskytu estetických a přírodních hodnot, které odlišují místo krajinného rázu od jiných míst krajinného rázu. Je nejmenším hodnoceným a vymezeným krajinným prostorem, jedná se zpravidla o vizuálně vymezený krajinný prostor, který je pohledově spojitý z většiny pozorovacích stanovišť, nebo o území typické díky své výrazné charakterové odlišnosti (Vorel, I. Kupka, J. Krajinný ráz identifikace a hodnocení, ČVUT, 2011)

**monofunkční komplex** - plocha určená pro stanovenou funkci, která vylučuje využití pro jiný typ funkcí s výjimkou tzv. funkcí doplňkových a výjimečně přípustných.

**nástupní podlaží** - za nástupní podlaží se považuje podlaží, které je přístupné z ulice (nebo jiného veřejného prostranství) a úroveň podlahy na ni navazuje ( $\pm 0,5$  m); je jím tedy i takové podlaží, které by s ohledem na terén mohlo být z ostatních stran považováno za tzv. podzemní, tj. podlaží s úrovní podlahy nebo její převažující částí níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu stavby (dle ČSN 734301 Obytné budovy).

**objekty drobné architektury** - stavby v kontextu místa půdorysně i výškově obvykle nevýrazných rozměrů, bez dominantního charakteru např. altány, pergoly, venkovní posezení, kůlny, venkovní krby, vodní prvky, drobné náboženské stavby (boží muka, kapličky, smírčí kříže)

**objem - hlavní objem (hmota) stavby** - převládající, řídicí objem (vyjádřený šířkou, výškou a hloubkou) hlavní funkce stavby dle konkrétní funkční plochy

**objem - vedlejší objem (hmota) stavby** - doplňující, podřadný objem hlavní funkce stavby dle konkrétní funkční plochy, tj. hmoty menšího rozsahu než hmota hlavní (vyjádřený šířkou, výškou a hloubkou)

**oblast krajinného rázu** - krajinný celek s podobnou přírodní, kulturní a historickou charakteristikou odrážející se v souboru jejích typických znaků, který se výrazně liší od jiného celku ve všech charakteristikách nebo některé z nich a který zahrnuje více míst krajinného rázu; je vymezena hranicí, kterou mohou být přírodní nebo umělé nebo jiné rozhraní měnících se charakteristik (Vorel, I. Kupka, J. Krajinný ráz identifikace a hodnocení, ČVUT, 2011)

**obraz sídla** - výtvarná hodnota vnitřní nebo vnější formy sídla vizuálně vnímaná jako celek (Zásady a pravidla územního plánování: Názvosloví, Brno: VÚVA, 1978) vedoucí až ke komplexní představě člověka o sídle na základě smyslových vjemů, zkušeností a poznatků o funkční účelnosti sídla (modifikováno dle Hrůza, J. Slovník soudobého urbanismu. Praha: Odeon, 1977)

**panorama** - (krajinné, sídelní, ...) obecný pohled s širokým záběrem na krajinu nebo sídlo

**podkroví** - prostor pod krovem - tj. vnitřní přístupný prostor nad posledním nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu, štítovými zdmi a podezdívkou ve výšce max. 1 m

(včetně pozednice) měřeno od podlahy prostoru pod krovem, tj. prostor, který svým charakterem a rozsahem nevytváří další nadzemní podlaží

**pohled** - (dálkový, celkový, ...) akce lidského zraku; ve smyslu chráněného pohledu nebo pohledového horizontu je definován jako zvláštní hodnota místa, která nesmí být nijak vizuálně narušována nebo přerušována (Maier, K. Regulační prvky, Praha: ČVUT, 2004)

**pohledová hrana** - horizontální, v pohledech souvisle působící soubor hmot, zeleně nebo jiných přírodních prvků

**průhled** - vizuální fragment vnitřního obrazu sídla nebo krajiny koridorového (cíleného) charakteru (rozdíl od panoramatického pohledu) spojující místo pozorování s významným prvkem (cílem) sídelní nebo krajinné scény. Tímto prvkem může být významná stavba nebo významný přírodní útvar. Může být rozlišován dle způsobu vzniku, doby vzniku, významu a působení. (modifikace autorky dle Hexner, M. ÚAP HMP téma 11.15. Kompoziční osy a průhledy, Praha, 2007 a dle Kupka, J. Prostředky harmonizace urbanistického prostoru. FA ČVUT online)

**prvek krajinného rázu** - skladebná jednotka krajinné složky (např. sídlo, lesní enkláva, vodní plocha aj.); je buď přírodní nebo umělý (modifikováno dle Vorel, I. Kupka, J. Krajinný ráz identifikace a hodnocení, ČVUT, 2011)

**součinitel odtoku povrchových vod** - stanovuje množství odváděných dešťových (srážkových) vod podle lokality, periodicity deště, typu a velikosti povrchu (viz norma ČSN)

**stavební blok** - plocha určená převážně k zastavění budovami, základní urbanistická jednotka vymezená vůči uličním prostranstvím tj. ucelená část tvořená souborem pozemků zpravidla ohraničená uličními prostranstvími, resp. zástavba vymezená přilehlými ulicemi

**střešní krajina** - složka celkové urbanistické skladby sídla, soubor střech a základní urbanistická jednotka určená objemem, tvarem, doprovodnými prvky (zejména komíny, komínové hlavy, vikýře, komínové lávky, nároží, úžlabí, výlezová okénka, střešní žlaby a střešní okna) a použitým materiálem, která vytváří charakteristický znak konkrétního sídla. Může vytvářet cennou součást památkové hodnoty sídla. Zároveň může vytvářet nebo být významnou součástí panoramatu sídla

**typický znak krajinného rázu** - jev nebo znak určité charakteristiky krajinného rázu, který spoluurčuje ráz krajiny (modifikováno dle Vorel, I. Kupka, J. Krajinný ráz identifikace a hodnocení, ČVUT, 2011)

**urbanistická hmota** - jednoduché základní objemy (ve smyslu staveb kumulativní jednotka, bez rozlišení hmot jednotlivých staveb) bez tvarových podrobností, vesměs se jedná o seskupení (řazení, násobení, průnik a tvarové kombinace základních geometrických těles).

**urbanistická kompozice** - cílevědomá skladba přírodních a stavebních hmotných prvků do prostorově se uplatňujících souborů, které vytvářejí vyhovující materiální prostředí lidí jako integrující součást jejich životního prostředí (Krásný, J. Statě z kompozice obytných souborů. SA ČSR - ČFVU, 1979)

**urbanistická struktura** - je dána půdorysnou strukturou sídla, hmotovým a výškovým uspořádáním souborů a jednotlivých objektů, řešením uliční sítě, způsobem zastavění, rozložením volných ploch a ploch zeleně, rozmístěním dominantních staveb, siluetou sídla a jeho včleněním do přírodního prostředí. (MMR, ÚÚR, 2022)

**urbanizovaný prostor (území, plocha, pozemek, ...)** - zastavěný prostor např. od soubory staveb (pozemek), stavební bloky (plocha), území (soubor ploch)

**vinařský dvůr** - zařízení pro zpracování produkce vinařské provýroby, skladování a prezentaci vinařské produkce včetně sídla společnosti s možností integrovaného bytu správce a penzionu v rozsahu do 10 pokojů a 20 lůžek, resp. «ostatního ubytovacího zařízení» ve smyslu § 3 písm d) vyhl. č. 146/2024 Sb.(Kabeláč, I. Územní plán Ratíškovice, 2014)

**vinařská malovýroba** - rovněž též malovinaři, malovýrobní vinné sklepy apod. - stavby a činnosti, které upřesňují měřítko (vinice do 10 arů, výroba tichého vína za kalendářní rok max. 2000 litrů) pro příslušnou specifickou lokalitu a které se vztahují k definicím ze zákona č. 321/2004 Sb. (zákon o vinohradnictví a vinařství) a zákona č. 353/2003 Sb. (o spotřebních daních), v pozdějším znění.

**výšková hladina zástavby** - převládající výška staveb v ploše (stabilizovaná či navržená) vytvářející sourodou hmotu v ploše v dálkových pohledech

**významný vyhlídkový bod** - veřejně přístupné místo, jehož vyvýšené umístění v terénu nebo v rámci stavby umožňuje přehlednout významnou a atraktivní část okolního území

**zástavba** - souhrn staveb na daném území, od souvislé blokové zástavby, přes rozvolněnou až po převážně samostatné objekty nebo jejich skupiny

Zkratky:

PÚR ČR - Politika územního rozvoje České republiky

ZÚR JmK - Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

ÚP - území plán

ÚAP - územně analytické podklady

ORP - obec s rozšířenou působností

VRT - vysokorychlostní trať

ÚSES - územní systém ekologické stability

PUPFL - pozemek určený k plnění funkcí lesa

LVA - Lednicko - valtický areál

VKP - významný krajinný prvek

PRZV - plochy s převažující, způsobem využití

## **1a. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území je **aktualizováno** ~~vymezeno~~ §58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu ~~9/2011~~ **6/2023** nad katastrální mapou (KM) digitální.

Zastavěné území je vymezeno ve výkrese č. 1a Výkres základního členění území a ve výkresech č. 1b Hlavní výkres, č. 1bv Hlavní výkres - výřez a 1c Výkres veřejně prospěšných staveb.

## **2. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ**

Řešeným územím je správní území Pouzdřany, tj. jedno katastrální území, které má 1 358 ha.

## **3-1b. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, A OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

Obec se rozvine v základních urbanistických funkcích (bydlení, občanská vybavenost, rekreace, výroba, technická infrastruktura), a to s ohledem na morfolologii území, polohu obce v systému osídlení kraje a dopravní dostupnost a prostupnost

řešeného území. Rozvoj urbanistických funkcí bude respektovat ochranu, koncepci a rozvoj přírodních podmínek.

Koncepce rozvoje území je zobrazena ve výkrese č. 1b Hlavní výkres a č. 2a koordinační výkres.

#### Návaznost na strategické a rozvojové plány

Základní koncepce obnovy a rozvoje území obce vychází z následujících strategických a rozvojových dokumentů:

I. Návrh ÚP respektuje Politiku územního rozvoje České republiky (PÚR ČR 2008), schválenou usnesením vlády č. 929 ze dne 20.7.2009 ve znění aktualizace č. 1 ze dne 15.4.2015 schválenou usnesením č. 276 a mimořádných aktualizací č. 2 a 3 (závazných od 1.10.2019), č. 5 (závazné ode dne 11.9.2020), č. 6 (závazné od 1.9.2023) a č. 7 (závazné od 1.3.2024) a řádné aktualizace č. 4 (závazné od 1.9.2021). Dále dne 29.1.2025 byla schválena Změna č. 9 Politiky územního rozvoje ČR (závazná od 1.3.2025), ze které pro návrh změny č. 1 ÚP Pouzdřany nevyplývají nové požadavky. Usnesením vlády ČR č. 633 byla dne 27.8.2025 schválena Změna č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky, která je závazná od 1.10.2025. Do návrhu Změny č. 1 byly zapracovány požadavky plynoucí ze Změny č. 8 PÚR ČR.

II. Návrh ÚP respektuje Zásady Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR) nabyly účinnosti dne 3.11.2016, ve znění aktualizací č. 1 a 2, které nabyly účinnosti 31.10.2020, aktualizací č. 3a, 3b, které nabyly účinnosti 26.10.2024, aktualizace č. 4, která nabyla účinnosti dne 18.4.2025, zejména významné trasy procházející řešeným územím, zejména:

- respektuje trasování koridoru vysokorychlostní tratě železnice ŽD 3 (VRT)
- respektuje koridor VVTL plynovodu a dálkového kabelu Uherčice - Velké Němčice - Dolní Dunajovice
- respektuje koridory a plochy regionálního ÚSES

III. ÚAP JmK,

IV. ÚAP SO ORP Hustopeče v posledním aktuálním znění, zejména:

- respektuje koridor VVTL plynovodu a dálkového kabelu Uherčice - Velké Němčice - Dolní Dunajovice

V. Územní rozvojový plán (dále jen ÚRP), schválený usnesením vlády ČR č. 581 dne 28.08.2024.

Výčet a popis změn prověřovaných Změnou č. 1 ÚP:

| dílčí změna | předmět dílčí změny  | lokalizace  | poznámka    |
|-------------|--|---|-------------|
| 1.1         | problémy z ÚAP ORP Hustopeče: <ul style="list-style-type: none"><li>- řešení prvků ÚSES v koridoru VRT</li><li>- posouzení zast. ploch s ohledem na PUPFL</li><li>- opatření snižující erozi půdy</li><li>- trasa VRT - upřesnění</li><li>- křížení trasy VRT a lokality NATURA 2000</li></ul> | pozemky parc. č. 984/1, 988/3, 988/4, 1292/55 a 1292/56 | aktualizace |
| 1.2         | vyhodnocení souladu s PÚR:   | celé k.ú.   | aktualizace |

| dílčí změna | předmět dílčí změny  | lokalizace | poznámka  |
|-------------|--|------------|---|
| 1.3         | <p>požadavky ze ZÚR JmK:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- upřesnit vymezení RBC 44, 45, 46, 342</li> <li>- upřesnit vymezení RK 114C, 115B, 116B a RK JMO10</li> <li>- upřesnit návrhový koridor DZ11 pro veřejně prospěšnou stavbu VRT Brno - Šakvice včetně souvisejících staveb</li> <li>- upřesnit plochu POP02 Opatření na vodním toku Svratka + podmínky</li> <li>- krajinné typy Velkobílovický, Židlochovicko-hustopečský a Dyjsko-svratecký</li> <li>- územní studie koridoru vedení 400kV Sokolnice-hranice ČR/Rakousko</li> </ul> | celé k.ú.  | <p>aktualizace</p> <p>ZÚR JMK v platném znění zpřesňují koridor vysokorychlostní dopravy ŽD 3 - RS2 úsek Brno-Šakvice-Břeclav-hranice ČR/Rakousko, Slovensko (-Wien/Bratislava) z Politiky územního rozvoje vymezením koridoru veřejně prospěšné stavby pro vysokorychlostní trať DZ11 VRT Brno - Rakvice včetně souvisejících staveb.</p> <p>Změna č. 1 územního plánu Pouzdřany tento koridor vymezuje ve výkresové části správně, ale v textové části zůstal odkaz na původní územní rezervu, která již byla Aktualizací ZÚR JMK nahrazena návrhovým koridorem, jak je výše uvedeno, neboť Změna č. 1 citovala Zadání změny č. 1 ÚP Pouzdřany, které vzniklo před Aktualizací ZUR JMK.</p> |
| 1.4         | prvky regulačního plánu pro vybrané části území  |            | Pouze navržené lokality větší než 5 ha a pro určení prvků = pravidel - výšky zástavby, charakteru zástavby, formy zastřešení, uliční čáry.  |
| 1.5.        | redukce nevyužitých rozvojových ploch  |            | Redukce navržena tak, aby nebyla dotčena schválená územní koncepce, jejíž změna je změnou ÚP vyloučena.   |
| 1.6.        | aktualizace zastavěného území dle § 58 SZ  |            | aktualizace   |
| 1.7.        | soulad s KPÚ   |            |   |
| 1.8         | revize regulativů  |            |   |
| 1.9.        | E 1.2.1.prověřit nové parkovací plochy atd.  |            | není specifikována konkrétní plocha, kterou zadání požaduje prověřit, problematika odůvodněna v textu   |
| 1.10.       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- OP radiolokačního zařízení</li> <li>- koridor RR směrů</li> <li>- výškové stavby nad 30 m</li> </ul>  |            | aktualizace   |
| 1.11        | doplnit definice pojmů, zpracovat urbanistickou kompozici a prověřit výškovou regulaci staveb v centrální části obce a revizi podmínek využití ploch   |            | aktualizováno   |

| dílčí změna | předmět dílčí změny  | lokalizace  | poznámka  |
|-------------|--|---|---|
|             | <b>POŽADAVKY OBCE</b>  |   |   |
| 1.12        | prověřit rozšíření plochy B (A6) – bydlení v RD  | p.č. 2133, 2135                                     | na základě pokynů k úpravě pro opakované projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Pouzdřany, tj. pokynů vyplývajících z jednání na OŽP KÚ JmK, byla tato dílčí změna vyloučena |
| 1.13        | prověřit změnu funkčního využití plochy bydlení na plochu vinařského dvora   | p.č. 303, 302, 295, 299/7, 299/2, 1567/2, 1925/2    |   |
| 1.14        | prověřit změnu územní rezervy R1 plochy pro bydlení na plochu k vybudování vinařského muzea                            | p.č. 1570/3, 2572/1                                 | na základě pokynů k úpravě pro opakované projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Pouzdřany, tj. pokynů vyplývajících z jednání na OŽP KÚ JmK, byla tato dílčí změna vyloučena |
| 1.15.       | prověřit změnu plochy rekreace funkčního využití K na plochu zpracovny hroznů a penzionu                               | 1744/25<br>1744/26<br>1744/27<br>1745/19<br>1744/29 |   |
| 1.16        | prověřit změnu indexu podrobného využití zemědělské Uz na plochu Zd - drobné přístřešky                                | p.č. 243/1, 243/15                                  | ve Zprávě o uplatňování mylně identifikováno jako plocha G<br><br>na základě SEA hodnocení návrh změny č. 1 ÚP ponechal regulaci v původním znění                     |
| 1.17.       | prověřit změnu indexu podrobného využití zemědělské Uz na plochu Zd - drobné přístřešky                                | 243/24  | ve Zprávě o uplatňování mylně identifikováno jako plocha G<br><br>na základě SEA hodnocení návrh změny č. 1 ÚP ponechal regulaci v původním znění                     |
| 1.18.       | prověřit změnu indexu podrobného využití zemědělské Uz na plochu Zd - drobné přístřešky                                | 246/25<br>246/26<br>1746/4<br>1747/3                | ve Zprávě o uplatňování mylně identifikováno jako plocha G<br><br>na základě SEA hodnocení návrh změny č. 1 ÚP ponechal regulaci v původním znění                     |
| 1.19        | prověřit změnu plochy A5 s indexem Ftx (fotovoltaika) + plochu zemědělskou s regulativem T a Peo na plochu pro bydlení | p.č. 2137, 2138, 2139, 2140                         | na základě výsledků projednání a pokynů k úpravě pro opakované projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Pouzdřany byla tato dílčí změna vyloučena                              |

| dílčí změna | předmět dílčí změny  | lokalizace   | poznámka   |
|-------------|--|--|--|
| 1.20        | prověřit změnu plochy Z na Zd+ - drobné přístřešky                               | 677/7<br>452/9<br>677/3<br>677/16<br>3153/1<br>452/10                | na základě výsledků projednání a pokynů k úpravě pro opakované projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Pouzdřany byly pozemky p.č. 3153/1, 677/3 a 677/16 zahrnuty do režimu regulativu Zd+ v části území, která neleží v ochranném pásmu VRT  |
| 1.21        | prověřit rozšíření plochy A6 bydlení o část plochy Zv na bydlení                 | 2137<br>2136   | na základě výsledků projednání a pokynů k úpravě pro opakované projednání návrhu Změny č. 1 ÚP Pouzdřany byla tato dílčí změna vyloučena   |
| 1.22        | prověřit pozemky k zařazení do ploch pro bydlení                                 | p.č.<br>246/2,3,4,5,<br>6,7,8,9,11,1<br>2,14,18, 20,<br>21,22,23,24, | ve Zprávě o uplatňování mylně identifikováno jako plocha G<br><br>Na základě pokynů pořizovatele, tj. pokynů vyplývajících z jednání na OŽP KÚ JmK, k úpravě návrhu pro opakované projednání byly přeparcelované pozemky - aktuálně p.č. 246/25, 246/1 a 246/19 k.ú. Pouzdřany - také zařazeny do návrhové plochy bydlení. |
| 1.23        | v plochách A1, A2, B2, B3 prověřit možnost úpravy indexu z B1 na B1+             |  |  |
| 1.24        | prověřit velikost návrhové plochy F  |  |  |
| 1.25        | prověřit možnost otevření ploch bydlení na plochách územních rezerv R2           | 2560<br>2559   | Na základě výsledků projednání a pokynů pořizovatele k úpravě návrhu pro opakované projednání byl obsah návrhu upraven převedením p.č. 2560 s výměrou 6966 m <sup>2</sup> do zastavitelné plochy pro bydlení.  |
| 1.26        | prověřit redukci zastavitelných ploch A1, A2, A3                                 |  |  |
| 1.27        | prověřit možnost úpravy vymezení LBC3  |  |  |
| 1.28        | prověřit možnost vymezení nové zast. plochy pro bydlení (u LBC3)                 | 2736<br>2738   | na základě SEA hodnocení návrh změny č. 1 ÚP možnost vymezení nové zastavitelné plochy vyloučil  |
| 1.29        | E.4. v návrhové ploše D obnovit podmínku pro rozhodování v území (územní studie) |  | aktualizováno vypuštěním textu - studie je zpracovaná a zapsaná, označení použito pro změnu regulativu výšky zástavby v centru obce - viz výkresová část   |

| dílčí změna | předmět dílčí změny   | lokalizace | poznámka  |
|-------------|---|------------|---|
| 1.30        | E.4. prověřit možnost, aby v každé rozvojové ploše větší než 5000m <sup>2</sup> byly podmíněny zpracováním územní studie nebo v těchto plochách stanovit podmínky v podrobnosti regulačního plánu |            | uvedeno již také v bodě 1.4., tato tabulka je sestavena podle hierarchie Zprávy o uplatňování tak, aby bylo postiženo vše             |
| 1.31        | E.4. případné požadavky ve kterých by bylo rozhodování o změnách podmíněno (ÚS nebo RP) budou stanoveny v průběhu prací na návrhu   |            |   |
| -           | uvedení ÚP do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb.   | celé k.ú.  | zajištění souladu s legislativou - nové kapitoly, přeorganizování textu, doplnění kompozice, charakteru zástavby, stavby dle §18 atd. |

Přehled úprav návrhu pro opakované projednání Změny č. 1 ÚP Pouzdřany dle pokynu pořizovatele na základě výsledků z jednání na OŽP KÚ JmK, ze dne 23.4.2024 zn. OUP/6729/20/148/34 MUH/36295/24/148:

1. Z návrhu zcela vyloučit změny Z1.12, Z1.14, Z1.19, Z1.21
2. Upravit obsah «ZM1.25 prověření možnosti převodu územní rezervy pro plochy bydlení R1 na návrhovou plochu pro bydlení» tak, že do zastavitelné plochy pro bydlení bude převedena pouze parc. č. 2560 s výměrou 6966 m<sup>2</sup> (II. třída ochranný ZPF), která je ve vlastnictví obce.  
*pozn. zpracovatele: dle identifikace podle čísel pozemků a označení dílčí změny se jedná o územní rezervu R2*
3. Zpracovat dodatek k Vyhodnocení vlivů na životní prostředí
4. Zpracovat všechna plynárenská zařízení včetně ochranných a bezpečnostních pásem. Upravit názvy plynárenských zařízení dle požadavku NETGAS, s.r.o.
5. Upravit regulativ výšky objektu tak, aby na parc. č. 78 v k.ú. Pouzdřany bylo možné realizovat dvoupodlažní objekt.
6. Zařadit parc. č. 246/25, 246/1, 246/19 v k.ú. Pouzdřany do návrhové plochy pro bydlení.
7. Uvést do souladu textovou a grafickou část návrhu změny ÚP, vhodným způsobem regulovat výšku zástavby v centrální části obce, případně vymezit oblast se specifickými požadavky.
8. Navrhovanou změnu podrobného funkčního regulativu a změnu indexu podrobného funkčního využití na pozemku parc. č. 3153/1, 677/3 a 677/16 připustit a zpracovat do návrhu pouze v části, která neleží v ochranném pásmu koridoru VRT.
9. Zpracovat změnu indexu podrobného funkčního využití plochy rekreace do návrhu změny ÚP.
10. Do výkresu záborů ZPF doplnit třídy ochrany ZPF.
11. Do návrhu zpracovat cyklostezku kolem vodní nádrže Nové Mlýny Ivaň - Pouzdřany - Strachotín.
12. Zpracovat stanovisko OŽP MěÚ Hustopeče do podmínek využití předmětné plochy bydlení.

13. Uvést do souladu textovou a grafickou část návrhu změny ÚP dle vyjádření orgánu památkové péče.

14. Zapracovat do textové i grafické části požadavky Ministerstva obrany ČR.

15. Hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) v majetku státu zapracovat do návrhu včetně požadovaného manipulačního prostoru v šířce 4 m od osy potrubí na obě strany v nezastavěné části katastru.

16. Opravit dle pokynů Ministerstva dopravy textovou část návrhu změny ÚP.

17. Upravit Vyhodnocení vlivů na životní prostředí tak, aby bylo v souladu s návrhem změny ÚP.

Požadované úpravy zapracujte do návrhu Změny č. 1 ÚP Pouzdřany a do Vyhodnocení vlivů na životní prostředí pro opakované veřejné projednání tak, aby byly jednoznačně identifikovatelné (rozlišitelné od již projednaných částí).

Pokyny k úpravě návrhu po rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek k návrhu změny č. 1 ÚP uplatněných k opakovanému veřejnému projednání.

1. Provéřit zakres plynárenských zařízení, zkontrolovat názvy plynárenských zařízení.
2. Upravit návrh změny ÚP v textové části Odůvodnění z hlediska prokázání koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy.
3. Provéřit a dle potřeby upravit vymezení a kategorizaci cyklotras a cyklostezek v návrhu změny ÚP.
4. Do návrhu územního plánu vložit podmínku: „*Stavební záměry v ploše změny ZM 1.29 budou před realizací posouzeny orgánem památkové péče.*“
5. *Opravit popis a definici změny ZM 1.29 v textové části návrhu změny ÚP (str. 11, 54) tak, aby výroková část i část odůvodnění byly v souladu. (požadavek pořizovatele)*
6. Do koordinačního výkresu zapracovat informaci o koridoru RR směrů a požadovaný text:  
„*Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.*“
7. Do části Odůvodnění doplnit postup pořizování. (požadavek pořizovatele)
8. Z verze pro vydání změny ÚP odstranit identifikační údaje zpracovatele.
9. Do tabulky „Záznamu o účinnosti“ doplnit pořadové číslo změny.
10. V textové části *Odůvodnění* aktualizovat údaje o souladu návrhu změny ÚP s PÚR ČR a nadřazenou územně plánovací dokumentací.
11. Z verze pro vydání odstranit identifikační údaje zpracovatele.
12. Do textové části Odůvodnění UP doplnit
  - a. další postup pořizování změny ÚP
  - b. rozhodnutí o námitkách
  - c. vyhodnocení připomínek.
13. Po vydání Změny č. 1 ÚP Pouzdřany ZO vypracovat úplné znění.

### **3.1. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ**

#### **Zjištěné a posouzené hodnoty k.ú. Pouzdřany:**

Kulturní hodnoty (historické, urbanistické a civilizační)

I. Nemovité kulturní památky a válečné hroby jsou návrhem respektovány a stabilizovány.

II. Celé katastrální území obce je považováno za oblast s výskytem archeologických nálezů.

III. Krajinné panorama tvořené jednak významným přírodním útvarem Pouzdřanské stepi, rozkládající se severovýchodně od zastavěného území obce, jednak rovinou lužního lesa v nivě řeky Svratky a jejím soutoku s řekou Jihlavou u Střední nádrže vodního díla Nové Mlýny a mírným výškovým přechodem do tratí Písky a Nad Sklepy východním směrem na obec Strachotín je návrhem respektováno, bude nadále stabilizováno. Ve volné krajině nebudou zakládány nové dominanty.

IV. Panorama obrazu obce je v dálkových pohledech stabilizováno v celém urbanizovaném území, návrhem využití ploch a prostorovým uspořádáním v plochách je respektováno. Nebudou zakládány nové sídelní dominanty, respektována bude stavební dominanta kostela sv. Mikuláše **a stabilizované stavební bloky**.

V. Celé řešené území bude při nové výstavbě v plochách, změnách v prostorovém uspořádání ploch či změnách funkčního využití území respektovat významnou přírodní dominantu kraje - Pavlovské vrchy, v celkových panoramatických pohledech i průhledech ze zastavěného území.

Přírodní hodnoty

I. Respektována **prvky a typické znaky krajinného rázu**, oblast krajinného rázu a krajinné singularity (kulturní osy a póly), typické znaky krajinného rázu, **definované krajinnými celky**:

7 - Velkobílovický

16 - Židlochovicko-hustopečský

17 - Dyjsko-svratecký

II. Respektována jsou zvláště chráněná území přírody (PP, PR), ptačí oblast střední nádrže vodního díla Nové Mlýny, evropsky významné lokality NATURA 2000 Pouzdřanská step, Vranovický a Plačkův les.

III. Návrhem jsou stabilizovány plochy ÚSES

| <b>značení dle Generelu ÚSES ZÚR JMK, úplné znění 2020</b> | <b>značení dle oborového dokumentu kraje NRÚSES a RÚSES</b> |
|--|---|
| RBC 44 Na Pískách  | <del>RBC 133</del>  |
| RBC 342 Vrkoč  | <del>RBC 133</del>  |
| RBC 45 Plačkův les   | RBC 45  |
| RBC 46 Pouzdřany   | RBC 135   |
| <b>RBK 114 B</b>   |   |
| <b>RBK 115 A, B</b>  | RBK 090   |
| <b>RBK 116 B</b>   | bez značení   |
| <b>RK JM010</b>  |   |

### 3.2.1c. URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

(včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

Svým obsahem stanovená urbanistická koncepce reaguje na funkční a prostorové uspořádání současné zástavby, na uspořádání a úpravy krajiny a na strategické úvahy obce (mikroregionu), zakotvené v příslušných dokumentech.

#### URBANISTICKÁ KONCEPCE

I. Sídlo je ~~stabilizováno~~ v multifunkčním charakteru využití, **urbanistické hmotě a urbanizovaném prostoru, výškové hladině** a rozvíjeno jako souvisle urbanizovaný celek, sídla ve volné krajině ~~nebudou~~ **zakládána**. Řešené území je ~~stabilizováno~~ ve svém nadmístním transportním charakteru dopravní a technické infrastruktury a rozvíjeno v nadmístním transportním charakteru přírodním.

II. Nezastavěné území je ~~stabilizováno~~ v zemědělském využití a rozvíjeno pro přírodní funkce.

III. Zastavěné území ~~bude~~ dále rozvíjeno výhradně v návaznosti na stabilizované zastavěné území:

- východně sídla za stávajícím hřištěm,
- severně sídla, severně nad železnicí - v trati Nad Kopečkem, ulici U mlýna v hloubce po trasu VN,
- severně sídla, v návaznosti na křižovatku krajských silnic č. 4205 a č. 4206 v hloubce po trasu VN,
- západně za zámkem po hranici lesa,
- jižně sídla, jižně krajské silnice 4206, ~~po prověření územní studií,~~

ostatní **plochy** jsou nezastavitelné stavbami pro bydlení, občanskou vybavenost, rekreaci, výrobu **a skladování**.

IV. K urbanizaci obecně prioritně využít proluky v zastavěném území, respektovat plochy územních rezerv. Plochy přestaveb nejsou navrženy.

~~V. V rozvojové zastavitelné lokalitě na jihu sídla je výstavba podmíněna územní studií (rozvojové plochy bydlení).~~

VI. Funkčně i strukturou v plochách **dále** je ~~stabilizováno~~ území nejstarší části sídla středu okolo návěsí silnicovky, měšťanských i venkovských domů bydlení podél průtahu státní silnice 4206 (ulice Hlavní), i území vinných sklepů navazující samostatnou funkční plochou na jihu sídla.

VII. Nejmladší urbanizované území založené v původní parcelaci záhumenních pozemků měšťanských a venkovských domů ~~je~~ ve fázi rozvoje - paralelní záhumenní ulice s hlavním průtahem po krajské silnici 4206 (ulice Zadní) - ~~bude~~ postupně ~~stabilizováno~~ funkčně i strukturou, a to dostavbou proluk, přestavbou hospodářských budov (stodol) v souladu s funkční prioritou plochy.

VIII. ~~Respektována~~ **urbanistická** ~~struktura~~ **struktura** a ~~hmota~~ **hmota** staveb v plochách původního městečka - bývalá ~~ou~~ tvrz a pozdější zámek v severní části sídla na západní části silnice, stejně jako bývalý Panský dvůr naproti zámku na východní straně silnice na severu sídla - **viz limit «urbanisticky hodnotné území»**.

~~IX.~~ **VIII.** Stabilizovaná **urbanistická** ~~struktura~~ **struktura**, funkce a stavební ~~čáry~~ **čáry** ploch v nejstarší části sídla je ~~definována~~ **aně** jako urbanisticky hodnotné území - v jednom souvislém celku daném hustotou a formou zástavby a urbanistickou stopou:

- spojitá zástavba okolo návěsí silnicovky včetně rozšíření do návěsího prostoru

s kostelem (velkých staveb bydlení venkovského typu, v ojedinělých případech včetně typů měšťanských domů s mohutným rizalitem před průčelím)

IX. Stavební typ spojitě zástavby v plochách v ostatních částech sídla - stabilizovaná (návrhem v plochách).

XI. Dopad hlukové zátěže dopravní plochy trasy železnice na plochy obytné, občanské vybavenosti, rekreace a smíšené obytné je eliminována regulativy využití ploch.

XII. Výrobní území (plocha bývalého zemědělského družstva) je stabilizována plošně funkčně, ve struktuře území je ve fázi rozvoje - nutně reorganizovat území s ohledem na účelnost a intenzitu využití plochy, a s ohledem vlivu na obraz obce v dálkových pohledech z volné krajiny a funkční a prostorový vztah k zastavěnému území sídla.

## URBANISTICKÁ KOMPOZICE

XIII. Respektovat panorama (siluetu obce) v dálkových pohledech, pohledovou hranu přechodu nivní krajiny do zastavěného území na západní straně obce a pohledovou hranu stávajících urbanistických bloků pod Pouzdřanskou stepí a nerozšiřovat ji dále do blízkosti stepi, respektovat kostel jako sídelní kulturní dominantu, okolní zástavbu v plochách nepřevyšovat nad stabilizovanou výškovou hladinu přilehlých stavebních bloků.

XIV. Respektovat krajinný rámeček obce, významné vyhlídkové body, obraz stabilizovaného zastavěného území v krajině, krajinářsky významné nebo pohledově exponované polohy řešeného území.

XV. Respektovat urbanistickou stopu sídla a identitu prostorů.

XVI. Výšku a objem nové zástavby v plochách přizpůsobit urbanistickým kompozičním zákonitostem, v krajinářsky významných polohách neumísťovat objemově rozsáhlé monotónní stavby (v nivách toků, na úpatí kopců, na hřebenech kopců), případné výškové stavby v jednotné zástavbě umístit na hřebeni, nebo touto výškovou stavbou zdůraznit vrchol kopce, výškovou stavbu v údolí je možno umístit ojediněle k obohacení celku, a až na základě prověření návrhem stavby ve studii ověřenou územním a stavebním řízením.

XVII. Respektovat výškovou hladinu zástavby vyjádřenou měřítkem okolní zástavby, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě, dodržovat návaznost na okolní objekty.

XVIII. Respektovat stabilizované významné průhledy a zformování stabilizovaných veřejných prostorů uvnitř zastavěného území sídla umožňující orientaci v prostředí - kostel, zámek, nároží ulic Hlavní a Strachotínská.

## DEFINICE POJMŮ

**výšková stavba** - stavba dominující, ovládající svoje okolí ve vnitřních i vnějších (vzdálených) vazbách, obvykle převyšující min. dvojnásobně hladinu stabilizované zástavby v místě (tj. 1NP s využitím podkroví max. 2NP)

**výšková hladina zástavby** - převládající výška staveb v ploše (stabilizovaná či navržená) vytvářející sourodou hmotu v ploše v dálkových pohledech

**stabilizované území či plochy** - plošně, funkčně, strukturou a měřítkem staveb v ploše ustálené, bez nutnosti zásadních změn

**rozvojové území či plochy** - v rozvoji, historicky nejmladší urbanizované území, s neustálenou strukturou plochy, měřítkem staveb v ploše nebo organizací plochy

**návrhové území či plochy** - navržené k zastavění, založení nových funkcí a vazeb návrhem územního plánu

**občanská vybavenost ve veřejném zájmu** - školství (základní a mateřské), sportoviště, hřbitov, obecní správa

~~ostatní občanská vybavenost – obchod, stravování, ubytování~~

~~stavební blok – zástavba vymezená přílehlými ulicemi~~

~~garáž – stavba pro kryté parkování zpravidla 1 automobilu~~

~~dvougaráž – stavba pro kryté parkování 2 automobilů~~

~~skupinová garáž – více než 2 garáže v integrované nebo skupinové formě~~

~~drobný přístřešek – stavba s funkcí hospodářskou pro uskladnění příslušenství zemědělské malovýrobní prvovýroby, která jsou vázány na zemědělské prvovýrobní plochy, umístěné jednotlivě v neurbanizované struktuře, stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m, podzemní stavba, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a hloubka 3 m.~~

## VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÉ PLOCHY

### Funkční plochy

Plochy jsou vymezeny podle rozdílného způsobu využití s převažujícím způsobem využití na:

Zastavěné území a zastavitelné plochy:

- plochy bydlení všeobecného
- plochy smíšené obytné všeobecné
- plochy občanského vybavení všeobecného
- plochy rekreace individuální
- plochy výroby a skladování
- plochy technické infrastruktury jiné

Nezastavěné území:

- plochy dopravní infrastruktury všeobecné
- plochy smíšené nezastavěného území
- plochy zemědělské
- plochy přírodní
- plochy zemědělské jiné

## BYDLENÍ

I. Plochy bydlení tvoří vzhledem k velikosti sídla plošně převahu zastavěného území sídla včetně ploch smíšených obytných.

II. Rozvojové plochy bydlení jsou situovány do ploch:

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>označení</b>            | A   |
| <b>lokalizace</b>          | severně sídla, severně železnice, trať Nad Kopečkem, ulici U mlýna  |
| <b>velikost</b>            | celkem cca 5 ha (A1-1,6ha, A2-2,28ha, A3-0,48ha, A4-0,05ha, A6-0,08ha, A7-0,26ha)   |
| <b>požadavek US, PR RP</b> | bez požadavku   |
| <b>podmínky</b>            | koridor železnice - hluk<br>přímá návaznost na krajskou silnici č. 4205<br>limit trasa VN (zástavba max. do hloubky po ochr. pásmo trasy)<br>vliv na krajinný ráz |
| <b>označení</b>            | B   |
| <b>lokalizace</b>          | severně sídla, v návaznosti na křižovatku krajských silnic č. 4205 a č. 4206  |
| <b>velikost</b>            | celkem 1,57 ha (B1-0,13ha, B2-0,98ha, B3-0,56ha)  |
| <b>požadavek US, PR RP</b> | bez požadavku   |
| <b>podmínky</b>            | blízkost NPR Pouzdřanská step,<br>vliv na krajinný ráz  |

**označení** D  
**lokace** jižně sídla, jižně krajské silnice č. 4206  
**velikost** 4,7ha  
~~požadavek US, PR RP~~ územní studie  
**podmínky** vliv na krajinný ráz  
vliv na urbanistickou ekonomii sídla  
vliv na sociodemografické podmínky sídla  
vliv na rekreační zázemí sídla  
vliv na přírodní plochy v blízkosti sídla

**označení** R2  
**lokace** jihovýchodně sídla, východně od hřbitova  
**velikost** 0,7 ha  
**požadavek US, RP** bez požadavku  
**podmínky** zastavitelnost max. 0,35 %  
respektovat pietní pásmo hřbitova  
respektovat 20m nezastavitelné pásmo od hranice lesa  
vliv na krajinný ráz (pozn. viz vyjádření DO)  
výstavbu orientovat k současně zastavěnému území

## REKREACE

I. ÚP nevymezuje plochu rekreace nadmístního významu.

II. V celém řešeném území respektovat při nové výstavbě, změnách v prostorovém uspořádání ploch či změnách funkčního využití území přírodní dominantu kraje - Pavlovské vrchy, v celkových panoramatických pohledech, průhledech ze zastavěného území stejně jako přírodní dominantu správního území a jeho okolí - Pouzdřanskou step.

III. Plocha rekreace **individuální** ~~místního významu~~ na jihu sídla (specifického charakteru - ~~malovýrobní vinařská~~ **malovýroba** ~~é hospodaření~~) navazuje na plochu bydlení sídla, na přechodu funkcí dochází k částečnému prolínání funkcí. Využití plochy respektovat, funkci bydlení respektovat výhradně na stávajících stabilizovaných parcelách bydlení, nerozvíjet na ostatní parcely v ploše, neměnit stavby vinných sklepů na stavby bydlení.

IV. Plochu rekreace **individuální** (rekreační chaty) na severu správního území v ploše potenciálních sesuvů nerozvíjet.

V. Územní plán respektuje stabilizované cyklostezky, **cyklotrasy** a turistické trasy, nové nevymezuje.

## VÝROBA

I. Stabilizované plochy výroby (plochy zemědělského družstva) ~~jsou respektovány~~ **at**.

II. Rozvojová plocha výroby:

**označení** C4  
**lokace** severně v návaznosti na stávající stabilizované plochy výroby  
**velikost** 0,7 ha  
**požadavek US, PR** bez požadavku  
**podmínky** dopravní obsluhu řešit mimo plochy bydlení  
druh výroby nebo skladování nepřesáhne hygienickými nároky (prachem, hlukem, ...) hranice vlastního areálu a areálu navazující stabilizované plochy výroby

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>označení</b>         | A8   |
| <b>lokalizace</b>       | na severu k.ú. v návaznosti na stávající mlýn  |
| <b>velikost</b>         | 0,26 ha  |
| <b>požadavek US, PR</b> | bez požadavku  |
| <b>podmínky</b>         | dopravní obsluha<br>druh výroby nebo skladování nezasáhne hygienickými nároky (prachem, hlukem, ...) plochy bydlení nebo ostatní chráněné prostory |

#### **4.1d. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

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

##### OBČANSKÁ VYBAVENOST

I. ~~Koncepce občanské vybavenosti se nemění~~it, plochy školství, sportu, veřejného pohřebiště ~~jsou stabilizovány a respektovány~~at.

II. Ostatní plochy občanské vybavenosti - obchodu, služeb, stravování, ubytování se prolínají smíšenou obytnou plochou a plochou bydlení, funkční regulace ploch smíšených obytných a ploch bydlení umožňuje umístění ostatní občanské vybavenosti dle aktuálního vývoje do těchto ploch.

III. Rozvojové plochy občanské vybavenosti:

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>označení</b>         | E   |
| <b>lokalizace</b>       | západně od zámku  |
| <b>velikost</b>         | 1,4 ha  |
| <b>požadavek US, PR</b> | bez požadavku   |
| <b>podmínky</b>         | vliv na urbanistickou kompozici a krajinný ráz (přechod sídla do volné krajiny)<br>respektovat bezprostřední sousedství zámku |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>označení</b>         | E2   |
| <b>lokalizace</b>       | jižně na hranici s k.ú. Strachotín   |
| <b>velikost</b>         | 1,9 ha   |
| <b>požadavek US, PR</b> | bez požadavku  |
| <b>podmínky</b>         | výhradně pro vinařský dvůr<br>vliv na krajinný ráz<br>bezprostřední sousedství ÚSES<br>trasa STL plynovodu |

##### DOPRAVA

I. ~~Stabilizován a respektován~~at koridor vysokorychlostní trati (VRT) - ~~bezprostředně za hranicí procházející řešeným územím~~.

II. ~~Stabilizovány a respektovány~~at trasy krajských silnic III/4205 Popice - Pouzdřany - Vranovice a III/4206 Strachotín - Pouzdřany. Jejich úpravy ~~budou navrhovány~~at v kategorii S 7,5 (III/4205) a S 6,5 (III/4206), průjezdní úsek silnice III/4206 ~~bude navrhován~~at ve funkční skupině C.

III. Síť místních komunikací ~~veřejně~~ **respektovat jako** síť pro dopravní obsluhu zastavěného a zastavitelného území.

IV. Komunikace v rozvojových plochách bydlení ~~budou řešeny~~it formou obytných zón.

V. Negativní důsledky transportní polohy řešeného území (hluková zátěž železniční tratě) eliminovat vzhledem k plochám bydlení, smíšeným obytným plochám, plochám občanského vybavení a rekreace - regulace funkčního využití navazujících ploch bydlení.

VI. Dopravními úpravami v zastavěném území sídla respektovat priority bydlení, úpravami průtahu krajské silnice zastavěným územím respektovat reprezentativnost tohoto prostoru, prohloubit diferenciaci dopravních tras, ve zklidněných ulicích upřednostnit pohyb pěších.

VII. **Respektovat vymezené** plochy pro odstavování vozidel ~~jsou vymezeny~~ u objektů občanské vybavenosti a podél průtahu krajské silnice, odstavování vozidel v obytné zástavbě ~~bude řešeno~~ **it** na pozemcích rodinných domů a na plochách k tomuto účelu určených.

VIII. Respektovat a rozvíjet cyklistické a turistické trasy.

IX. Veřejnou linkovou dopravu zkvalitnit komplexním stavebním řešením otáčení spojů v zastávce Pouzdřany, škola včetně odstavné plochy s vazbou na pěší trasu obec - škola a včetně úpravy křižovatky. V zastávce Pouzdřany, OÚ stavebně dořešit dle současných oborových požadavků.

X. Rozvíjet prostupnost krajiny obecně.

#### VODOVOD A KANALIZACE

I. Stabilizováno zásobování sídla pitnou vodou - skupinový vodovod Hustopeče, ~~respektován~~ **at** VDJ Pouzdřany a VDJ Strachotín.

II. Respektovat ostatní vodní zdroje (studny).

III. Rozvíjet vodovodní řady v nově navržených zastavitelných plochách a rekonstruovat stávající trasy.

IV. Realizovat kanalizaci dle schválené koncepce.

V. Realizovat čistírnu odpadních vod a veškeré odpadní vody na ni odvádět a likvidovat.

VI. Systém odvádění dešťových vod **respektovat** ~~zůstane zachován~~. Likvidace dešťových vod v navržených zastavitelných plochách a zastavěném území ~~bude~~ v max. míře řešeno **it** minimalizováním odtoku dešťových vod, vsakováním do terénu a likvidací na pozemcích u objektů, u nově navržených RD ~~budou~~ dešťové vody příp. akumulovány **at** a následně využívány **at** pro závlahu. **Ve** stavebních povoleních ~~budou~~ respektovat tuto podmínku v návrhu k územnímu rozhodnutí včetně řešení povrchů na pozemku s maximálním vsakovacím efektem (odtokový součinitel ~~nebude zvyšován~~ **at**). V zastavěném území a zastavitelné ploše ~~bude ponechána~~ **at** minimálně 30% volných ploch vhodných k zasakování dešťových vod.

VII. Rozvojové plochy:

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>označení</b>         | F  |
| <b>lokalizace</b>       | západně v návaznosti na stávající stabilizované plochy bydlení |
| <b>velikost</b>         | ha   |
| <b>požadavek US, PR</b> | bez požadavku  |
| <b>podmínky</b>         | pro ČOV a sběrný dvůr  |

#### ENERGETIKA

- I. Území sídla ~~je stabilizováno~~ **respektovat** v elektrifikaci a plynofikaci. Trasy VN jsou stabilizovány a respektovány v ÚP.
- II. Navržena je přeložka transformační stanice TS 6 a vedení od této stanice ke stanici TS 2 podzemním kabelovým vedením. Stanice TS 4, TS 6 ~~budou~~ **rekonstruovány**at, ~~nově jsou založeny~~it stanice TS 10, 11, 12, 13.
- III. V řešeném území ~~je stabilizován~~ **respektovat všechna plynárenská zařízení, zejména VTL plynovod nad 40 barů DN 700, VTL plynovod nad 40 barů DN 500, VTL plynovod nad 40 barů DN 80, stanici katodové ochrany Pouzdřany, anodové uzemnění, a příslušné kabelové rozvody (tj. zejména tranzitní plynovod VTL nad 40 barů propojující PS Uherčice - Velké Němčice s POZA Dolní Dunajovice - 2 trasy a v jeho souběhu 1 trasu dálkového optického kabelu (DOK) zajišťující provoz tranzitního plynovodu). ~~Stabilizována je katodová ochrana včetně stanice jižně pod obcí.~~**
- IV. Tranzitní síť několikanásobné trasy dálkového optického kabelu, stejně jako telekomunikační kabely provozované ČD (v OP dráhy) ~~jsou~~ **respektovány**at.
- V. V k.ú. ~~je respektována~~at základnová ~~ou~~ **stanice**i mobilního operátora, stejně jako radioreléová ~~ou~~ **trasa**u Děvín - Brno.

### III.VI. Rozvojové plochy:

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>označení</b>         | A 5   |
| <b>lokalizace</b>       | severně k.ú. uvnitř ploch bydlení   |
| <b>velikost</b>         | <del>1,08</del> <b>0,5</b> ha   |
| <b>požadavek US, PR</b> | bez požadavku   |
| <b>podmínky</b>         | pro výrobu elektřiny fotovoltaicky<br>protierozní opatření<br>vliv na krajinný ráz<br>vliv na funkční vazby navazujících ploch bydlení<br>nutnost přeložek stávajících vodovodů mimo lokalitu |

## 5. 1e. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

(včetně vymezení ploch **s rozdílným způsobem využití** a ~~stanovení podmínek pro změny v jejich využití,~~ **ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití,** územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání **ložisek nerostných surovin** ~~nerostů~~ a podobně)

- I. Krajinu stabilizovat pro zemědělskou funkci, rozvíjet pro funkci přírodní.
- II. Respektovat protipovodňovou oblast ~~PO1~~**POP02** a záplavové území Q 100 vodního toku Svratka.
- III. Respektovat evropsky významné lokality NATURA 2000 Pouzdřanská step - Kolby, Vranovický a Plačkův les a ptačí oblast NATURA 2000 Střední nádrž vodního díla Nové Mlýny. Respektovat národní přírodní rezervaci Pouzdřanská step a přírodní rezervaci Věstonická nádrž.
- IV. ~~Stabilizovány~~ **Respektovat** nadregionální biokoridory K115 a 116, plochy regionálních biocenter RBC 44, 45, 46 a 324 návrhem ÚP upřesněny dle možností odpovídající podrobnosti (měřítku) zpracování ÚP. ÚSES rozvinut návrhem interakčních prvků - linie podél polních cest a státních silnic, plochy protierozních opatření.
- V. Respektovat vodní nádrže - Pouzdřanský rybník a Nové Mlýny II - střední nádrž.

VI. **Respektovat** nivní a erozně ohrožené plochy ~~je~~ **definované** funkčním využitím ploch, ~~budou respektovány~~ (návrženy záchytných příkopů chránících plochy navržené k zástavbě při ulicích Za mlýnem a Zadní, návrženo zatravnění údolnice v trati od míst trati Šaratina). Respektovat významné segmenty krajiny (viz Generel ÚSES) jako prvky ekologické stability území, které nelze dále plošně omezovat.

VII. Rozvíjet revitalizační krajinné úpravy, umožňující základní krajinné funkce (autoregulaci biosystému), ~~rozšiřovány~~ **at** přírodě blízké plochy.

VIII. Respektovat vodní toky a nivy toků jako zákonné VKP (Svratka včetně původního přirozeného koryta ve formě zvodnělých slepých ramen a Levostranný přítok Dyje), zaplavované pozemky dle navržených regulativů - zatravnit nebo využít k založení rybníků či revitalizaci toků, nivní území zásadně nezastavovat. V nivě eliminovat agrotechnická opatření v blízkosti vodních toků.

~~VIII.~~ IX. Vodní erozi, odnos půd a přítok extravilánových vod do zastavěného území (tratě Nad kopečkem, Přední vinohrady, Pod mladým, Šaratina, Lajtny a Prátlus) omezit dle regulativů ploch, větrnou erozi omezit výsadbou linií autochtonních dřevin.

~~IX.~~ X. Odvodnění v plochách navržených k zástavbě zrušit bez narušení funkce odvodňovacích zařízení na přilehlých pozemcích.

~~X.~~ XI. Skládku jižně pod zastavěným územím na parc. č. 2728 a 2738 ~~bude rekultivována~~ **at**.

~~XI.~~ XII. Na jihu řešeného území ~~je stabilizováno~~ **respektovat** evidované nevýhradní ložisko štěrkopísků Popice.

~~XII.~~ XIII. Výstavbu větrných elektráren, výškových staveb, průmyslových hal, venkovního vedení VVN a VN, retranslačních stanic základnových stanic mobilních operátorů, stavby tvořící dominanty v terénu předem projednat s orgánem obrany ČR (MO).

XIV. V nezastavěném území k.ú. je možné umísťovat průzkumné a těžební zařízení (vrty, sondy, technologie, přístupy k plochám, přípojky inženýrských sítí) pouze za podmínky respektování funkční priority plochy; ostatní stavby, zařízení a jiná opatření podle §18 odst. 5 (která nejsou v souladu s koncepcí ÚP) jsou vyloučeny - konkrétně stavby pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny kromě dočasného oplocení, stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu rozsahem neslučitelné s funkční prioritou plochy, stavby pro technickou infrastrukturu výškou překračující 5 m, stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků v rozsahu neslučitelném s měřítkem a rázem krajiny, stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu - hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

XV. V krajinných celcích 7, 16, 17 členit souvislé plochy orné půdy, zvýšit prostupnost krajiny, respektovat plochy pro revitalizační opatření na vodních tocích a v nivách. V krajinném celku 16 chránit pohledová panoramata a pohledově exponované lokality před umísťováním výškově, plošně a objemově výrazných staveb. V krajinném celku 17 územně usměrňovat intenzitu výstavby objektů individuální rekreace a vytvářet územní podmínky pro ochranu Lednicko - valtického areálu (LVA), jako krajinného komponovaného souboru, jehož hodnota je určena zejména volnou krajinou, prostorovým rozvržením, měřítkem a architektonickou kvalitou staveb, a jejich vzájemnými vztahy v komponované krajině. Novodobé stavby technické infrastruktury vymezovat tak, aby nebyly tyto hodnoty narušeny a byly minimalizovány vlivy na LVA. Ve využití území katastru postupovat vždy v souladu s cílovými kvalitami a požadavky na uspořádání a využití území krajinných celků ze ZÚR.

## HYGIENA ŽP

- I. Pro urbanizované území ~~bude realizována~~ **at** ČOV.
- II. ~~Eliminace~~ Zátěž ploch bydlení výrobou je ~~řešena~~ **eliminovat** změnou funkčního využití.
- III. Hluková ~~ou~~ zátěž chráněných prostor (ploch bydlení apod.) je ~~řešena~~ **řešit dle** návrhemu regulativů v plochách.
- IV. ~~Stabilizován~~ **Respektovat** hřbitov bez funkčních střetů vůči navazujícím plochám.

### **6. 1f. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - SYSTÉM REGULATIVŮ**

*s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možno jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)*

**System regulativů, vymezený v územním plánu obce je ~~respektován a doplněn:~~**

**System tvoří 3 skupiny regulativů: A. funkční plochy (tj. plochy s funkční prioritou), B. funkční typy (určující podrobné funkční využití v rámci prioritních funkčních ploch) a C. regulativy prostorového uspořádání. Tyto jsou vzájemně propojeny a nelze je oddělovat.**

**Při rekonstrukci stávající stavby v zastavěném území, která zcela neodpovídá regulativům, budou tyto uplatněny přiměřeně v souladu s harmonickým formováním prostoru obce, rozpor s regulativem nelze rozvíjet či dále prohlubovat.**

#### **6.1. A. Funkční plochy**

Návrh funkčního využití ploch je zakreslen ve výkresové dokumentaci - hlavní výkres 1b. ~~Nově jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury, ostatním navrženým plochám (bydlení) odpovídají definice funkčního využití schváleného územního plánu obce.~~

Plochy jsou vymezeny podle rozdílného způsobu využití s převažujícím způsobem využití na:

Zastavěné území a zastavitelné plochy:

- plochy bydlení
- plochy smíšené obytné
- plochy občanské vybavenosti
- plochy rekreace
- plochy výroby a technické infrastruktury
- plochy technické infrastruktury – fotovoltaika
- plochy bydlení všeobecného
- plochy smíšené obytné všeobecné
- plochy občanského vybavení všeobecného
- plochy rekreace individuální
- plochy výroby a skladování
- plochy technické infrastruktury jiné

Nezastavěné území:

- plochy dopravní infrastruktury
- plochy zemědělské
- plochy přírodní
- plochy zemědělské – drobné držby

#### Nezastavěné území:

- plochy dopravní infrastruktury všeobecné
- plochy smíšené nezastavěného území
- plochy zemědělské
- plochy přírodní
- plochy zemědělské jiné

## 6.2 – B. Funkční typy

Ve všech plochách s převažujícím způsobem využití jsou stanoveny plochy podrobného funkčního využití (mohou být dle konkrétních podmínek vymezeny napříč plochami s převažujícím využitím) :

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>B</b>               | bydlení v rodinných domech, <b>obchodní činnost, nevýrobní služby, drobnochov zvířectva</b>   |
| <b>B1</b>              | bydlení v rodinných domech s limitovanou velikostí parcel   |
| <b>Bh</b>              | bydlení v hlukově zatíženém území   |
| <b>Bd</b>              | bydlení v bytových domech   |
| <b>Bc</b>              | smíšené území <del>obce</del> bydlení a služeb  |
| <b>Bx</b>              | bydlení jen na takto vymezených plochách  |
| <b>Bs</b>              | bydlení se specifickým charakterem staveb   |
| <b>OV</b>              | základní občanská vybavenost s indexem konkrétní funkce   |
| <b>OVh</b>             | <b>občanská vybavenost - hřbitov</b>  |
| <b>Sv</b>              | veřejná sportoviště bez režimu návštěvnosti (volně přístupné) a bez staveb individuální rekreace  |
| <b>S</b>               | sportovní stavby doplňující hlavní účel plochy s převažujícím využitím  |
| <b>R</b>               | plochy rekreace - <del>chaty</del> <b>stavby individuální rekreace</b>  |
| <b>K</b>               | malovýrobní sklepy <del>bez možnosti nadstavby</del> a bez bydlení  |
| <b>T</b>               | technické vybavení včetně ploch veřejné a rozptýlené zeleně a nutných technických a terénních opatření  |
| <b>P</b>               | veřejná prostranství, polyfunkční shromažďovací a rozptylové prostory s možností umístění veřejné zeleně, odpočinkových ploch a drobné architektury |
| <b>Pp</b>              | veřejný park, parkově upravené plochy   |
| <b>Pz</b>              | veřejná zeleň   |
| <b>DŽ</b>              | plochy železnice  |
| <b>Ds2</b>             | plochy silnic II. třídy mimo zastavěné a zastavitelné území   |
| <b>Ds3</b>             | plochy silnic III. třídy mimo zastavěné a zastavitelné území  |
| <b>Dm<sub>kp</sub></b> | plochy propojovacích místních komunikací včetně silnic uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch  |
| <b>Dm<sub>k</sub></b>  | plochy místních komunikací  |
| <b>Duk</b>             | plochy účelových komunikací   |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>V</b>    | plochy výroby, řemeslných provozů, výrobních služeb a komerce s možností bydlení správce (malovýrobní provozovny do 400 m <sup>2</sup> celkové plochy jedné provozovny)   |
| <b>Uz</b>   | plochy užitkové zeleně, zahrady, extenzivní sady bez nadzemních staveb mimo oplocení  |
| <b>W</b>    | vodní plochy včetně ploch rozptýlené zeleně a nutných technických terénních opatření  |
| <b>Úses</b> | plochy s režimem územního systému ekologické stability  |
| <b>IP</b>   | plochy doplňující ÚSES - interakční prvek   |
| <b>CH</b>   | ostatní plochy pro ochranu a stabilizaci přírodních systémů včetně ochranných pásem   |
| <b>Z</b>    | zemědělské prvovýrobní plochy orné půdy s možností změny na trvalé kultury  |
| <b>Zn</b>   | zemědělské prvovýrobní plochy v nivě; k lučnímu, rybníčnímu hospodaření, k revitalizaci vodních toků  |
| <b>Ze</b>   | zemědělské prvovýrobní plochy erozně ohrožené, nutné provedení protierozních opatření   |
| <b>Zd</b>   | zemědělské prvovýrobní plochy trvalých i netrvalých kultur v drobné držbě, nepřipustná je změna na netrvalé kultury ve velkoplošné držbě, přípustné jsou drobné <b>přístřešky</b> <del>stavby</del> umožňující úkryt před nepřízní počasí a uložení drobného nářadí potřebného k obhospodařování kultur v drobné držbě, jiné nadzemní stavby jsou nepřipustné |
| <b>Zv</b>   | zemědělské prvovýrobní plochy trvalých kultur   |
| <b>Peo</b>  | plochy protierozní ochrany zemědělských ploch   |
| <b>VinD</b> | plochy vinařského dvora<br>přípustné - výroba vína v kombinaci s prezentací a prodejem vína, bydlení provozovatele, ubytování do 20 lůžek (minipenzion)   |
| <b>Ftx</b>  | <b>plochy fotovoltaiky</b>  |

Plochy jsou **graficky** vymezeny podle významu na:

- *stabilizované* - plochy dané stávajícími funkčními vazbami, které se nebudou zásadně měnit
- *navržené* - plochy navržené pro založení nových funkcí a vazeb

Využití ploch je určeno **přípustností činností** zformulovanou funkčním typem ve funkčních plochách (**PRZV**), a to ve třech úrovních:

Tabulka T-1.2

| funkční využití ploch      | definice  |
|----------------------------|---|
| <u>přípustné využití</u>   | je-li <b>konkrétní funkční typ</b> uvedený ve výkrese je v ploše <b>přípustný</b> , v ostatních případech (tj. <b>pokud ve výkrese uveden není</b> ) je podmíněně <b>přípustný</b>  |
| <u>podmíněně přípustné</u> | funkce, které nejsou v <b>ploše území</b> obvyklé, ale mohou se v území vyskytnout při respektování stanovené funkční priority dle <b>územního plánu</b> v <b>ÚPN</b> obce, podle konkrétních podmínek místa. <b>Povinnost posouzení konkrétních podmínek podmíněně přípustnosti využití zastavěných a zastavitelných ploch spoluvytváří i regulativy prostorového uspořádání a specifické regulativy, které jsou nedílnou součástí systému regulativů.</b> |
| <u>nepřípustné</u>         | funkce v rozporu se stanoveným prioritním využitím území dle <b>územního plánu</b> v <b>ÚPN</b> obce  |

## PLOCHY BYDLENÍ VŠEOBECNÉHO - Aa

Charakteristika Hlavní využití: ~~zóna~~ plocha přednostně určená k bydlení, v možné kombinaci se ~~základní veřejnou~~ občanskou vybaveností, ostatní využití ploch musí odpovídat prioritní funkci bydlení (tj. sociálním a kulturním potřebám obyvatel) a nesmí zhoršovat pohodu a kvalitu životního prostředí.

Koncepce úprav: Hlavní hmoty zástavby budou respektovány v objemech stávajících staveb. Při umístění stavby na parcele bude držena historicky tradiční uliční půdorysná stopa, při usazení na terénu přímá vazba obytného podlaží s okolním terénem bez převyšování o technické patro. Respektován bude typ ~~otočení~~ hřebene střechy nad hlavním stavebním objemem - okapový, tj. okapem do uličního prostoru. **Nepřípustné jsou monofunkční komplexy a areály měřítkem nerespektujícím stávající urbanistické hmoty.**

### **přípustné:**

- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu

### **nepřípustné:**

- stavby pro výrobu a skladování
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy neslučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu
- technická infrastruktura rozsahem a charakterem neslučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu
- **zástavba v pásmu 20 m od hranic lesních pozemků pro objekty pro bydlení na pozemku p.č. 2560**

~~Ostatní~~ **Přípustnost funkčních typů v funkčních plochách (PRZV) - viz tabulka přípustnosti funkcí níže.**

## PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ - Ab

Charakteristika Hlavní využití: specifická součást ploch pro bydlení, která tvoří společensko - obslužné jádro sídla, hodné zvláštní pozornosti obecně při umístování staveb a funkčních ploch, při umístování služeb souvisejících s bydlením, při ekonomické podpoře služeb pro obyvatele i pozemkové politice obecní samosprávy. Významným způsobem spoluvytváří obraz obce. V centrálních plochách bude uplatňován a prosazován zájem obce na způsobu využívání objektů i pozemků a věnována pozornost a péče architektonicko - estetickému působení staveb i jejich okolí.

Plocha je určena pro stavby pro bydlení, občanskou vybavenost, objekty a plochy pro správu a reprezentaci obce a veřejné klidové plochy (parkové úpravy) s kapacitním omezením všech těchto staveb odpovídajícím velikosti centrálních ploch. **Nepřípustné jsou velké monofunkční komplexy a areály měřítkem nerespektujícím stávající urbanistické hmoty.**

### Koncepce úprav: průhledy, dostavby, přestavby

Hlavní hmota zástavby bude respektována v objemech staveb, umístění na parcele v historické půdorysné stopě, usazení na terénu i typem otočení hřebene střechy nad hlavním stavebním objemem.

Kostel v centru obce bude respektován jako dominanta návěsního interiéru. **Podkrovní vestavby budou realizovány v souladu s definicí urbanisticky hodnotného území.**

Průhledy v ose hlavního centrálního prostoru budou respektovány, při přestavbách, dostavbách a vestavbách udržena stávající výšková hladina zástavby:

Urbanisticky významné postavení proluky na nároží historické návsi (stávající parkoviště) zůstane respektováno, při stavebních zákrocích na objektu bude věnována výrazná péče jeho architektonickému ztvárnění.

**Stavební záměry v ploše parc. č. 78, stavebního objektu č.p. 12 (regulativ výšky) budou před realizací posouzeny orgánem památkové péče.**

#### **přípustné:**

- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu

#### **nepřípustné:**

- stavby pro výrobu a skladování
- technická infrastruktura rozsahem a charakterem neslučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy neslučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu

~~Ostatní~~ **Přípustnost funkčních typů v funkčních plochách (PRZV) - viz tabulka přípustnosti funkcí níže.**

### **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENOSTI Í VŠEOBECNÉHO - Ac**

Charakteristika Hlavní využití: plochy veřejné občanské vybavenosti - pro školství, sport, kulturu, **správu** ~~ne-společenské akce~~, a to jak na úrovni místní, tak vyšší. Specifickou plochou občanské vybavenosti je veřejné pohřebiště a plochy **a** pro vinařský dvůr.

Koncepce úprav: dle celkové koncepce utváření sídla a samostatných studií

#### **Přípustné:**

- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu

#### **Nepřípustné:**

- samostatné stavby bydlení
- stavby pro výrobu a skladování
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy neslučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu

~~Ostatní~~ **Přípustnost funkčních typů v funkčních plochách - viz tabulka přípustnosti funkcí níže.**

### **PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ - Ad**

Charakteristika Hlavní využití: určené pro stavby a zařízení rekreace - **dle funkčního typu pro:** její specifickou formu vázanou na **vinařskou** malovýrobu ~~vina~~ - malovýrobní vinné sklepy (K) a **stavby pro individuální rekreaci (R).**

Koncepce úprav:

#### **přípustné:**

- bydlení jen na stávajících **plochách (pozemcích a objektech)**, k tomuto účelu vymezených;

plochách

- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s charakterem ploch nepřipustné
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy neslučitelná s charakterem ploch

#### **Nepřipustné:**

- stavby pro bydlení kromě existujících,
- změna staveb vinohradnických na ubytování a bydlení,
- stavby pro výrobu (kromě **vinařské** malovýroby vína),
- výstavba v plochách potenciálních sesuvů

~~Ostatní~~ **Připustnost funkčních typů v funkčních plochách (PRZV)** - viz tabulka připustnosti funkcí **níže**.

### PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - Ae

~~Charakteristika~~ **Hlavní využití:** určené k umístění výrobních i nevýrobních provozů a služeb hygienicky nezátěžujících životní prostředí mimo hranice vlastního areálu, které nemají nároky na zátěžovou dopravu (řemesla, služby apod.). ~~Připustné je bydlení provozovatele.~~

Koncepce úprav: bude respektována jako samostatná enkláva, nebude propojena zástavbou se zónou bydlení obce. Rozvojová plocha bude prostorově koncipována s ohledem na celkové panorama sídla v krajině.

#### **Připustné:**

- **bydlení provozovatele integrované do hlavního objemu stavby**
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu. ~~Nepřipustné jsou stavby pro bydlení (vyjma provozovatele), stavby občanské vybavenosti, rekreace, ostatní viz tabulka připustnosti funkcí.~~

#### **Nepřipustné:**

- bydlení (**vyjma provozovatele**), rekreace, občanská vybavenost
- navýšení dopravní obsluhy plochy přesahující pohodu v navazujících a průjezdných navazujících plochách bydlení

**Připustnost funkčních typů v funkčních plochách (PRZV)** - viz tabulka připustnosti funkcí **níže**.

### PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY **VŠEOBECNÉ** - Af

~~Charakteristika~~ **Hlavní využití:** plochy pro **dopravní** obsluhu území, zařízení a provozy přímo související s dominantní funkcí. **Dle funkčního typu pro drážní (DŽ) nebo silniční dopravu (Ds2, Ds3).**

Koncepce úprav:

#### **Připustné:**

- související technická infrastruktura,
- izolační a doprovodná zeleň,
- zařízení drážní dopravy - stanice, nástupiště, přístupové cesty,
- užitková zeleň na dílčích plochách, nevyužívaných pro dominantní funkci,
- stavby doplňující dominantní funkci u železnice (stravování, ubytování, odpočinek)

### **Podmíněně přípustné (viz definice podmíněnosti v tabulce přípustnosti činnosti):**

- terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim a ráz krajiny **po posouzení musí být předem posouzeny: v rámci mikropovodí.**

### **Nepřípustné:**

- stavby pro bydlení, občanskou vybavenost, rekreaci (mimo doplňující krátkodobý odpočinek u drážních nástupišť)

~~Ostatní~~ **Přípustnost funkčních typů v funkčních plochách (PRZV) - viz tabulka přípustnosti funkcí níže.**

## **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - Ag**

Charakteristika **Hlavní využití:** slouží pro intenzivní a extenzivní zemědělské hospodaření s půdou na vymezených plochách. Zónu tvoří zemědělská krajina, obsluhovaná systémem účelových komunikací a polních cest zásadně mimo zónu obytnou.

Koncepce úprav:

### **Přípustné:**

- změny kultur, vodní plochy, rozptýlená zeleň v podobě remízů, mezí, průleहů
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu
- vybrané účelové komunikace spojené s vedením turistických a cyklistických tras,
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků
- stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy,
- objekty drobné architektury - typu božích muk, atd.

### **Podmíněně přípustné (viz definice podmíněnosti v tabulce přípustnosti činnosti):**

- zástavba pro údržbu těchto ploch na ÚP vymezených plochách
- stavby pro zemědělství v souladu s §18 odst. 5 SZ
- **stavby pro energetiku (fotovoltaika) na plochách na jihu k.ú. mezi krajskou silnicí III/4206 a větrolamem a biokoridorem (LBK4) nad starou skládkou.**

### **Nepřípustné:**

- zástavba kromě existující, či územním plánem navržené či vymezené jako přípustné
- páchnoucí látky z provozů zóny nesmí být ve vystupující vzdušnině obsaženy v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo (*pozn. viz požadavek a terminus technicus Krajských hygienických stanic*)
- terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim, ráz krajiny a města, způsoby hospodaření a úpravy, podporující erozi.
- ~~stavby pro e~~

~~Ostatní~~ **Přípustnost funkčních typů v funkčních plochách (PRZV) - viz tabulka přípustnosti funkcí níže.**

## **PLOCHY PŘÍRODNÍ - Ah**

Charakteristika **Hlavní využití:** plochy vymezené pro stabilizaci a obnovu přírodních systémů krajinných hodnot, jedná se o plochy kostry ekologické stability, ÚSES, plochy a prvky chráněných území (VKP ze zákona č. 114/92 Sb. O ochraně přírody).

Koncepce úprav:

### **Přípustné:**

- klidový režim přírodního prostředí bez staveb,

- stavební objekty v ploše jsou určeny výhradně lesní výrobě, managementu ochrany přírody na takto vymezených plochách
- zařízení dopravní a technické infrastruktury
- objekty drobné architektury - typu božích muk, atd.
- výsadba výhradně autochtonních dřevin, mozaika společenstev, pastevectví (extenzivní sady, bio zemědělství), maloplošné ekologické způsoby hospodaření,
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu.

#### **Nepřípustné:**

- ~~jakékoliv~~ stavby pro bydlení, rekreaci, sport, občanskou vybavenost, výrobu, skladování
- rekreační využití,
- introdukované druhy dřevin,
- snižování přírodních hodnot (záporná změna stability, biodiverzity, hydrologického režimu),
- zmenšování plošného rozsahu ploch kostry ekologické stability, ÚSES, ploch VKP

~~Ostatní~~ Přípustnost funkčních typů v funkčních plochách (PRZV) - viz tabulka přípustnosti funkcí níže.

#### **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - Ai**

Hlavní využití: intenzivní a extenzivní zemědělské hospodaření na plochách trvalých dřevinných a drnových kultur. Tvoří je zemědělská krajina, obsluhovaná systémem účelových komunikací a polních cest mimo zastavěné území sídla. Drnové kultury slouží pro stabilizaci a obnovu přírodních a krajinných hodnot, jedná se o plochy s funkcí půdoochrannou, eliminující projevy vodní a větrné eroze.

#### Koncepce úprav:

##### **Přípustné:**

- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování nad zemí platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy (např. trafostanice).
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu,
- spojení vybraných účelových komunikací s vedením turistických a cyklistických tras

##### **Podmíněně přípustné** (viz definice podmíněnosti v tabulce přípustnosti činností):

- stavby pro údržbu těchto ploch v rozsahu drobných staveb
- umístění průzkumného a těžebního zařízení

##### **Nepřípustné:**

- zástavba kromě existující, či územním plánem navržené či vymezené jako přípustné
- změna na netrvalé kultury
- snižování prostupnosti území

Přípustnost funkčních typů v funkčních plochách (PRZV) - viz tabulka přípustnosti funkcí níže.

## PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ~~DROBNÉ DRŽBY~~ JINÉ - Aj

Charakteristika **Hlavní využití:** krajina, obsluhovaná systémem účelových komunikací a polních cest. Slouží pro stabilizaci a obnovu přírodních a krajinných hodnot, s funkcí půdoochrannou, eliminující projevy vodní a větrné eroze.

Koncepce úprav:

### **Přípustné:**

- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu.

### **Podmíněně přípustné (viz definice podmíněnosti v tabulce přípustnosti činnosti):**

- drobné **přístřešky** ~~stavby~~ do 16 m<sup>2</sup> v plochách pro údržbu těchto ploch (pod Pouzdřanskou stepí)
- vybrané účelové komunikace spojené s vedením turistických a cyklistických tras

### **Nepřípustné:**

- zástavba kromě existující, či územním plánem navržené či vymezené jako přípustné
- zcelování pozemků do velkoplošné držby
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy neslučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu

~~Ostatní~~ **Přípustnost funkčních typů v funkčních plochách (PRZV) - viz tabulka přípustnosti funkcí níže.**

## PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY JINÉ - Ak

Hlavní využití: plochy staveb a zařízení technické infrastruktury - fotovoltaiky.

Koncepce úprav:

### **Přípustné:**

- dopravní infrastruktura k obsluze plochy s funkcí hlavního využití
- oplocení

### **Podmíněně přípustné (viz definice podmíněnosti v tabulce přípustnosti činnosti):**

- podzemní a nadzemní trasy technické infrastruktury

### **Nepřípustné:**

- ostatní funkce a stavby včetně energetických nevázaných na fotovoltaiku

**Přípustnost funkčních typů v funkčních plochách (PRZV) - viz tabulka přípustnosti funkcí níže.**

## **PŘÍPUSTNOST FUNKČNÍCH TYPŮ VE FUNKČNÍCH PLOCHÁCH**

| PLOCHA<br>podrob.<br>funkční<br>regulativ<br>typ | Aa<br>bydlení<br>všeob. | Ab<br>Smíš.<br>obytná | Ac<br>Občan.<br>vybaven. | Ad<br>rekreace<br>individu. | Ae<br>Výroby a<br>skladov. | Af<br>Dopravní<br>infrastr.<br>všeobecné | Ag<br>zeměděl. | Ah<br>přírod<br>. | Ai<br>Smíš.<br>nezastav | Aj<br>Zeměd'.<br>jiné | Ak<br>Tech.<br>infra.<br>jiné |
|--|-------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------|--|----------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| <b>B</b>   | +                       | +                     | -                        | <b>O</b>                    | -                          | -  | -              | -                 | -                       | -                     | -                             |
| <b>Bf</b>  | +                       | +                     | -                        | <b>⊖</b>                    | -                          | -  | -              | -                 | -                       |                       |                               |
| <b>Bh</b>  | <b>⊖</b>                | +                     | -                        | -                           | -                          | -  | -              | -                 | -                       |                       |                               |

|      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bd   | 0 | + | - | + | - | - | - | - | - |   |   |
| Bc   | + | + | + | + | - | - | - | - | - | - | - |
| Bx   | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | - | - | - |   |   |
| Bs   | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - |   |   |
| OV   | 0 | 0 | + | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - |
| OVh  | 0 | 0 | + | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - |
| Sv   | 0 | 0 | + | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - |
| Sr   | - | - | - | - | - | + | - | - | - | - | - |
| S    | - | - | + | - | - | - | - | - | - | - | - |
| R    | - | - | - | + | - | - | - | - | - | - | - |
| K    | 0 | 0 | 0 | + | - | - | - | - | - | - | - |
| T    | 0 | 0 | 0 | 0 | + | 0 | 0 | 0 | 0 | - | 0 |
| P    | + | + | + | + | + | 0 | - | - | - | - | 0 |
| Pp   | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | - | - | - | 0 |
| Pz   | + | + | + | + | + | + | + | + | + | + | + |
| Dž   | - | - | - | - | - | + | - | - | - | - | - |
| Dd   | - | - | - | - | - | + | - | - | - |   |   |
| Dde  | - | - | - | - | - | + | - | - | - |   |   |
| Dds  | - | - | - | - | - | + | - | - | - |   |   |
| Ds2  | - | - | - | - | - | + | - | - | - | - | - |
| Ds3  | - | - | - | - | - | + | - | - | - | - | - |
| Dmkp | + | + | + | + | + | + | - | - | - | - | - |
| Dmk  | + | + | + | + | + | + | - | - | - | - | - |
| Duk  | - | - | - | - | 0 | + | + | + | + | + | + |
| Vb   | - | - | - | - | + | 0 | - | - | - | - | - |
| Uz   | 0 | 0 | 0 | 0 | - | - | 0 | - | 0 | + | - |
| W    | + | + | 0 | 0 | 0 | 0 | + | + | + | + | - |
| Úses | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | + | 0 | 0 | 0 |
| IP   | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | + | 0 | 0 | 0 |
| CH   | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | + | 0 | 0 | 0 |
| Z    | - | - | - | - | - | - | + | - | + | + | - |
| Zn   | - | - | - | - | - | - | + | - | + | + | - |
| Ze   | - | - | - | - | - | - | + | - | + | + | - |
| Zd   | - | - | - | - | - | - | + | - | + | + | - |
| Zv   | - | - | - | - | - | - | + | - | + | + | - |
| Peo  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | + | + | + | + | + |

|      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| VinD | - | - | + | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Ftx  | - | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | + |

|   |                                   |   |
|---|-----------------------------------|---|
| + | <b>PŘÍPUSTNÉ FUNKČNÍ VYUŽITÍ,</b> | - je-li uvedeno ve výkrese, podmíněně přípustné v ostatních případech - viz O |
|---|-----------------------------------|---|

|   |                                    |  |
|---|------------------------------------|--|
| O | <b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> | - podle konkrétních podmínek při respektování funkční priority (= <b>FUNKČNÍ PLOCHA</b> tj. regulativ "A") |
|---|------------------------------------|--|

|   |                            |  |
|---|----------------------------|--|
| - | <b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b> |  |
|---|----------------------------|--|

### 6.3 C. Regulativy prostorového uspořádání

Určují funkční, objemové a tvaroslovné limity ve využívání ~~na plochách~~, vymezených funkčními ~~zónami~~ **plochami** (regulativ "A") a podrobnými funkčními ~~regulativy~~ **typy** (regulativ "B").

**Objemové regulativy pro celé katastrální území obce (zastavěných i zastavitelných) tvoří:**

**A - výšková hladina zástavby** - výška zástavby musí nezbytně respektovat vztah k okolní zástavbě, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě, centrálních obytných plochách a lokalitách ovlivňujících obraz sídla jako celku (viz návrh koncepce úprav dle jednotlivých funkčních ploch).

Za ~~náv~~stupní podlaží se považuje vstup do objektu z průčelí stavby z veřejného prostranství.

**B - charakter zástavby** - u sevřené zástavby, která je **charakteristická uzavřenou stavební čarou**, je nutné dodržet souvislou sevřenou linii zástavby podél obslužné komunikace v odstupu, daném historickou urbanistickou stopou. U volné zástavby, **charakteristické otevřenou stavební čarou**, je nutno dodržet minimální odstup od obslužné komunikace, daný podmínkami pro uložení technických sítí a řešení dopravy v místě, uložení technických sítí bude však podřízeno prostorové koncepci. Šířka veřejného prostoru bude navržena úměrně velikosti a funkci lokality a její základní návrh bude nadřazen a předcházet technickému řešení, ne naopak.

Sevřený charakter zástavby (t.j. řadový - objekty, spojené v uliční čáře do souvislé fronty) je navrženo držet v centrální části obce, kde reprezentuje historickou urbanistickou stopu.

**C - hustota obytné zástavby** - plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu RD je minimálně 400m<sup>2</sup> na 1 RD, nebude-li podrobnější dokumentací určeno jinak.

**D - zastavitelnost pozemku** - návrh zastavitelnosti pozemku obytným objektem musí zabezpečit min. 50% volné plochy. **V lokalitě R2 min. 65% volné plochy.**

Volná plocha v předepsaném minimu umožní funkční zasakování srážkových vod, součinitel odtoku **povrchových vod** z nově zastavovaných pozemků bude max. 0,4. Vody převyšující toto množství budou zasakovány do podzemí. Při komplexní rekonstrukci stávající stavby ve stísněných podmínkách se přihlédně k poměrům místa a regulativ se uplatní přiměřeně.

### 6.4. Specifické regulativy

#### Plochy chráněných staveb a prostorů

- Ochrana před hlukem z dopravy – plochy jsou podmíněně zastavitelné při splnění podmínek hygienických limitů – v podmínkách územního řízení budou chráněné prostory u stávajících ploch dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

- U ploch s potenciálně rozdílným využitím s převažující funkcí výrobní, občanské využití,

komerční aktivity lze umístit chráněné prostory po doložení splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, příp. vibrací. ( resp. chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy).

**Výškové stavby** (nad 30m, větrné elektrárny, stavby tvořící dominanty v terénu, rozhledny, vedení VVN, VN, apod. ) – záměr je nezbytné předem projednat s VUSS Brno.

## **7-LIMITY NAVRŽENÉ ÚP POUZDŘANY**

### HRANICE ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Navržená hranice zastavitelné plochy vymezující území zastavitelné od nezastavitelného.

### URBANISTICKY HODNOTNÉ ÚZEMÍ

Účelem limitu je zajistit zachování kulturních a urbanistických hodnot při nové výstavbě nebo přestavbě **v tomto území**. Vymezuje půdorysně spojitý celek dvou rozdílných typů zástavby, tj. **dvou urbanistických struktur**: centrálního území obce **a území původního zámku na severním okraji sídla**. Urbanisticky hodnotné území je definováno stabilizovanou urbanistickou strukturou, **hmotovou a výškovou konfigurací, kompozičními osami, střešní krajinou**, funkcí a stavební čarou ploch v nejstarší části sídla, ve struktuře dané hustotou a hlavním objemem zástavby.

–**Urbanistickou strukturu centrálního území obce tvoří** spojitá zástavba okolo návsi se stavbami velkých staveb bydlení venkovského typu, **a s dominancí církevních staveb kostela a fary, dále úřadu a několika dalších patrových staveb**.

Hmotovou a výškovou konfiguraci tvoří objekty převážně hákového půdorysu, jednoho nadzemního patra a sedlových střech (více níže viz střešní krajina).

Kompoziční osy urbanisticky hodnotného území nejsou osami pravidelné geometrické kompozice, ale zachovávají rostlý charakter sídla s hlavními průhledy na kostel a zámek z interiéru sídla i z volné krajiny.

Střešní krajina centrálního území je souborem střech - převážně sedlových s okapovou orientací, tj. okapem rovnoběžným se silnicí. Soubor podružně doplňují stavby s polovalbovými a valbovými střechami. Střešní roviny střech jsou převážně osově souměrné, hladké, tj. bez prolomení doplňkovými hmotami (bez vikýřů a střešních oken), sklonu cca 45°.

Respektovat hmotovou a výškovou konfiguraci, kompoziční osy, střešní krajinu s umožněním prosvětlení případných půdních vestaveb do dvorů staveb střešními okny, funkce a stavební čáru.

Urbanistická struktura zámku, bývalého panského dvora a okolí, tvoří svojí hmotovou a výškovou konfigurací vyvážení protilehlé dominance centra s církevními stavbami.

Respektovat dominanci hmoty bývalého zámku s ohledem na sídelní urbanistické kompoziční osy a identitu prostorů při nové výstavbě, přestavbách nebo vestavbách v území.

Urbanistická struktura skupiny sklepů vinařské malovýroby, tvoří svébytnou strukturu staveb převážně obdélníkového půdorysu orientovaného delším rozměrem do hloubky parcely, kratším do veřejného prostranství; štítové orientace vůči přilehlé komunikaci, s těsným řazením staveb vedle sebe, hmoty jsou odděleny soutkami (úzkými uličkami).

Respektovat hmotovou a výškovou konfiguraci staveb včetně střešní krajiny.

## SPOJITÁ ZÁSTAVBA

Účelem limitu je zajistit zachování kulturních a urbanistických hodnot při nové výstavbě nebo přestavbě. Stavební typ spojitě zástavby v plochách v různých částech sídla je stabilizován návrhem v plochách.

Spojité zástavba je definována přímou návazností hlavních objemů sousedních staveb na sebe (zdí či jinou nosnou konstrukcí), uliční zástavba vytváří kompaktní celek bez odstupů sousedních staveb. Charakterizuje ji uzavřená stavební čára a střešní krajina převážně okapové orientace k uličnímu prostoru.

Respektovat uzavřenou stavební čáru a střešní krajinu.

## MÍSTA KRAJINNÉHO RÁZU

Účelem limitu je ochránit místa krajinného rázu jako specifické hodnoty krajiny, typické pro geografickou polohu. Chráněno je funkční využití míst a jejich převážně malovýrobní struktura. Hranice jsou vymezeny v grafické části nad katastrální mapou.

I. Podnož Pouzdřanské stepi - kombinovaná krajinná struktura střídajících se polí v drobné držbě, zahrad, drobných luk a pastvin.

II. Přejímová hrana zastavitelného území a volné krajiny za bývalou farou v jihozápadní části sídla od úrovně kostela na jih zastavěného území - specifický geografický výškový přechod mezi zastavěnou částí sídla a nížinnou zemědělskou krajinou. Funkčně definována jako užitková zeleň a nezastavitelná plocha.

## HRANICE NADREGIONÁLNÍHO BIODIVERZITÁRNÍHO KORIDORU

### HRANICE REGIONÁLNÍHO BIODIVERZITÁRNÍHO BIOCENTRA

### HRANICE MÍSTNÍHO BIODIVERZITÁRNÍHO KORIDORU

### HRANICE MÍSTNÍHO BIODIVERZITÁRNÍHO BIOCENTRA

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny. Účelem limitu je ochránit území a tak zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev, jejichž přirozený vývoj podmiňuje ekologickou stabilitu. Hranice jsou vymezeny v grafické části nad katastrální mapou.

## HRANICE PLOCHY ÚZEMNÍ STUDIE

Hranice vymezena z důvodu nutného prověření možnosti dělení pozemků, umístění staveb a vymezení místních komunikací v příslušných parametrech na celé vymezené území společně tak, aby byly zachovány urbanistické prostorové parametry rozvojového území a dopravní návaznost na stabilizovanou zastavěnou plochu.

## ETICKÉ PIETNÍ PÁSMO HŘBITOVA

Území Pietní chráněné území 100 m od hranic pozemku hřbitova z důvodu piety místa. Vymezeno graficky.

V pásmu neumísťovat vizuálně rušivé stavby a objekty, a veškeré činnosti rušící klidové území pohřebiště (zejména hlukem, pachem a prachem náročné provozy).

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

**Veřejně prospěšné stavby (VPS)**

D - plochy pro dopravní infrastrukturu

| <b>VPS č.</b> | <b>identifikace plochy</b>   |
|---------------|--|
| 1             | průjezd z krajské silnice č. 4205 do izolované části sídla tzv. Malé Pouzdřany |
| 2             | VRT  |

T - plochy pro technickou infrastrukturu

| <b>VPS č.</b> | <b>identifikace plochy</b>   |
|---------------|--|
| 1             | plocha pro ČOV   |
| 2 - 7         | podzemní nebo nadzemní trasy technické infrastruktury k zaokrouhování sítí nebo zajištění dodávky vody, odkanalizování, plynofikaci, přenosu dat nebo elektrifikaci území včetně souvisejících zařízení (trafostanice, regulační stanice, vodojemy, čerpací stanice apod.) |

**Veřejně prospěšná opatření (VPO)**

R - plochy pro revitalizaci říčních systémů

| <b>VPO č.</b> | <b>identifikace plochy</b>   |
|---------------|--|
| 1-5           | plocha pro revitalizaci říčního systému v rozsahu jeho vymezených úseků - viz grafická příloha |
| 6             | POP02  |

ÚSES - plochy pro územní systém ekologické stability

| <b>VPO č.</b> | <b>identifikace plochy</b>   |
|---------------|--|
| 1-7           | plocha pro ÚSES v rozsahu jeho vymezených úseků - viz grafická příloha |

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

**Veřejně prospěšné stavby (VPS)**

D - plochy pro dopravní infrastrukturu

| VPS č. | identifikace plochy  | parc. č. | k.ú.      | předkupní právo ve prospěch |
|--------|--|----------|-----------|-----------------------------|
| 1      | průjezd z krajské silnice II/4205 do izolované části sídla tzv. Malé Pouzdřany | 2122     | Pouzdřany | Obce Pouzdřany              |
| 2      | VRT  | dle ÚR   | Pouzdřany | ČR                          |

**10. 2. a VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ**

| označení plochy | převažující funkce | lhůta pro pořízení studie | poznámka – smysl řešení   |
|-----------------|--------------------|---------------------------|---|
| D               | bydlení            | 4 roky od vydání ÚP       | prostorové uspořádání s ohledem na krajinný ráz, půdorysné uspořádání (uliční stavební čára, hloubka zástavby, intenzita zástavby, odstupy staveb), dopravní obslužnost |

| označení                               | identifikace plochy  |
|--|--|
| <b>R1</b><br>4,8 ha                    | plocha bydlení mezi veřejným pohřebišťem a plochou D na jihu zastavěného území sídla<br>podmínky: - respektovat <b>pietní</b> OP veřejného pohřebiště  |
| <b>R2</b><br>1,28 ha<br><b>0,35 ha</b> | plocha bydlení severně od veřejného pohřebiště, v návaznosti na stávající stabilizované plochy bydlení<br>podmínky: - respektovat <b>pietní</b> OP veřejného pohřebiště, <b>respektovat 20m nezastavitelné pásmo od hranice lesa</b>   |
| <b>R3</b><br>1,3 ha                    | dvě plochy občanské vybavenosti oddělené krajskou silnicí při vjezdu do sídla ze severu, v uzlovém dopravním a sídelním bodě a bezprostředním kontaktu zastávky železnice, při křižovatce krajských silnic, <b>kteřé jsou zároveň</b> v návaznosti na stávající stabilizovanou plochu občanské vybavenosti (ZŠ, <b>zámek, vinařství</b> )<br>podmínky: - respektovat podmínky OP železnice |

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>C1, C3</b><br>3,6 ha | rezerva pro bydlení východně za stávajícím hřištěm, druhostranná zástavba záhumenní komunikace<br>podmínky: limit trasa VN  |
| <b>C2</b><br>1,4 ha     | rezerva pro sportoviště dle požadavků umístování hřišť vůči světovým stranám východně v návaznosti na stávající stabilizované plochy občanské vybavenosti<br>podmínky: protierozní opatření |

#### **11. 2. b VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

Nevymezuje se.

| označení                | identifikace plochy  |
|-------------------------|--|
| <b>R1</b><br>4,8 ha     | plocha bydlení mezi veřejným pohřebištěm a plochou D na jihu zastavěného území sídla<br>podmínky: – respektovat OP veřejného pohřebiště  |
| <b>R2</b><br>1,28 ha    | plocha bydlení severně od veřejného pohřebiště, v návaznosti na stávající stabilizované plochy bydlení<br>podmínky: – respektovat OP veřejného pohřebiště  |
| <b>R3</b><br>1,3 ha     | dvě plochy občanské vybavenosti oddělené krajskou silnicí při vjezdu do sídla ze severu, v uzlovém dopravním a sídelním bodě a bezprostředním kontaktu zastávky železnice, při křižovatce krajských silnic, v návaznosti na stávající stabilizovanou plochu občanské vybavenosti (ZŠ)<br>podmínky: – respektovat podmínky OP železnice |
| <b>R4</b><br>koridor    | rezerva pro vysokorychlostní trať<br>podmínky: – významný střet se základními obytnými sídelními funkcemi vlastního sídla i jeho izolované enklávy, kterou přímo likviduje<br>– prověřit možnost vedení VRT v trase stávající železnice  |
| <b>C1, C3</b><br>3,6 ha | rezerva pro bydlení východně za stávajícím hřištěm, druhostranná zástavba záhumenní komunikace<br>podmínky: limit trasa VN   |
| <b>C2</b><br>1,4 ha     | rezerva pro sportoviště dle požadavků umístování hřišť vůči světovým stranám východně v návaznosti na stávající stabilizované plochy občanské vybavenosti<br>podmínky: protierozní opatření  |

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

(a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti)

| označení plochy | převažující funkce | lhůta pro pořízení studie | poznámka – smysl řešení |
|-----------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|
|-----------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|

Nevymezuje se.

## **2. d VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

Nevymezuje se.

## **2. e STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

Nevymezuje se.

## **12. 2.f VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

Architektonicky významné stavby:

|  |
|--|
| <b>název - stavba, soubor staveb</b>                         |
| bývalá tvrz a pozdější zámek                                 |
| památkově chráněné stavby                                    |
| stavby občanské vybavenosti (stávající a nově navrhované)    |
| hřbitov  |
| rozhledny (v případě realizace podle kapitoly 1.f ě-Ě)       |
| vinařské dvory ve volné krajině nebo v zastavěném území obce |

Urbanisticky cenné prostory obce (tj. limit: urbanisticky hodnotné území):

| označení | název, popis prostoru   |
|----------|---|
| I        | veřejné návesní prostranství s kostelem, bývalou farou                        |
| II       | území bývalého Panského dvora, tvrze přestavěné na zámeček a vinařského dvora |

**Opatření pro změny v území: spolupráce investora s autorizovaným architektem, jako autorem zpracování architektonického, resp. architektonicko-urbanistického řešení záměru, oponentura obce osobou autorizovaného architekta, určeného samosprávou obce.**

Urbanisticky cenné prostory krajiny (tj. limit: místa krajinného rázu):

| označení | název, popis prostoru  |
|----------|--|
| I        | Pouzdránská step   |
| II       | Přechodová hrana zastavitelného území a volné krajiny za bývalou farou |

**Opatření pro změny v území: zvýšená ochrana krajinného rázu; spolupráce investora s autorizovaným architektem, jako autorem zpracování architektonického, resp. architektonicko-urbanistického řešení záměru v krajině.**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Změna č. 1 ÚZEMNÍ PLÁN Pouzdřany</b> |           |
| TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST                | 38 stran  |
| VÝKRESOVÁ ČÁST                          | 5 výkresů |