Změna č. 8 Územního plánu Hustopeče

Příloha č. 1: Text s vyznačením změn

Květen 2026

Legenda ke změnám textové části:

Nově vložený text = červený podtržený

Rušený text = ~~modrý přeškrtnutý~~

ÚZEMNÍ PLÁN HUSTOPEČE

I.

1. Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno

Zastavěné území bylo vymezeno k datu ~~31. 12. 2023~~1. 11. 2025.

2. Koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Vzhledem k poloze města v rozvojové ose a vzhledem k charakteru krajiny a stávající urbanistické struktury zajišťuje územní plán vyvážený rozvoj všech funkčních složek v území. Tento rozvoj je umožněn v rámci stávajících limitů využití území s ohledem na přírodní a kulturní hodnoty řešeného území.

Územní plán stabilizuje a zlepšuje dopravní situaci ve městě spolu s naznačením možného dalšího směru rozvoje umožněním budoucích změn v dopravě i v širších regionálních souvislostech. Na dopravní koncepci navazuje koncepce využití ploch. Koncepce rozvoje území města respektuje současný způsob zástavby, přičemž zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území. Podmínky pro výstavbu v zastavitelných plochách zajišťují vznik soustředěné zástavby, vhodně navazující na zástavbu stávající a chránící zároveň volnou krajinu před ojedinělými stavebními zásahy. Tyto stanovené podmínky chrání rovněž tradiční charakter zástavby, výškovou hladinu zástavby s ohledem na krajinný ráz a ochranu kulturních památek a přírodních hodnot v území. Územní plán vymezuje plochy pro větší výrobní areály, situované v blízkosti silnic druhých tříd. Nejsou vymezovány žádné zastavitelné plochy pro rozptýlenou zástavbu v krajině. Rovněž jsou respektovány vodní toky, protierozní opatření a současný stav krajiny.

3. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce rozvoje města sleduje především zachování stávajícího způsobu zástavby. Zastavitelné plochy jsou vymezeny na nezastavěných plochách uvnitř zastavěného území a rovněž mimo zastavěné území v návaznosti na ně. Nejsou vymezovány zastavitelné plochy pro rozptýlenou zástavbu.

Je navrženo dostatečné množství zastavitelných ploch pro individuální bydlení. Dále je v souvislosti s návrhem ploch pro bydlení navržena plocha pro sport, plocha pro rozšíření pohřebiště, plocha pro přemístění amfiteátru a plochy smíšené obytné pro rozvoj soukromého podnikání i občanské vybavenosti v rámci obytných ploch. Poptávku po plochách pro podnikání a služby řeší návrh ploch občanské vybavenosti pro komerční zařízení. Rovněž jsou navrženy zastavitelné plochy pro výrobu a specifické plochy pro výstavbu vinných sklepů. Potřebu vybudování nebo doplnění technické infrastruktury řeší návrhové plochy technické infrastruktury. Komunikační síť města je doplněna návrhy veřejných prostranství v místech budoucích dětských hřišť, parků a ostatních veřejných prostor. Přechod mezi plochami či případnou potřebnou izolací jednotlivých ploch zajišťuje návrh zeleně ochranné a izolační a územní systém ekologické stability posílený návrhem přírodních ploch pro založení biocenter a biokoridorů.

Plochy územních rezerv navazují na návrhové plochy. Významné územní rezervy představují koridor vysokorychlostní železniční tratě a plocha vymezená pro obchvat města silnicí II. třídy.

3.1. Urbanistická kompozice

Z hlediska celkové urbanistické kompozice je důležité držet založenou strukturu zástavby města a nově navržená rozvojová území, především pro bydlení a pracovní příležitosti, navazující na západní část

zastavěného území, včetně systému veřejných prostranství, která zajišťují obsluhu území a jeho průchodnost.

Zachování blokové struktury zástavby centra města definované jako UZV.1 území s architektonicky nebo urbanisticky významnými stavbami. Pro toto území platí:

- udržovat výškovou hladinu staveb orientovaných do veřejných prostranství,
- dostavbami neohrožovat stávající výškové dominanty území, objekty radnice a kostela,
- stavby uvnitř bloku nesmí převyšovat navazující objekty tvořící uliční frontu.

3.2. Vymezení zastavitelných ploch

3.2.1. Plochy bydlení

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Označení plochy	Kód typu plochy	Způsob využití plochy	Podmínky využití plochy
Z.2	BI	Bydlení individuální	
Z.3	BI	Bydlení individuální	
Z.5	BI	Bydlení individuální	
Z.7	BI	Bydlení individuální	
Z.10	BI	Bydlení individuální	
Z.37	BI	Bydlení individuální	
Z.65	BI	Bydlení individuální	
Z.115	BI	Bydlení individuální	
Z.116	BI	Bydlení individuální	
Z.117	BI	Bydlení individuální	
Z.118	BI	Bydlení individuální	
Z.126	BI	Bydlení individuální	
Z.128	BI	Bydlení individuální	
Z.130	BI	Bydlení individuální	
Z.133	BI	Bydlení individuální	

3.2.2. Plochy občanského vybavení

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Označení plochy	Kód typu plochy	Způsob využití plochy	Podmínky využití plochy
Z.15	OV	Občanské vybavení veřejné	Zachovat funkčnost prvků ÚSES a zajistit ochranu krajinného rázu.
Z.25	OV	Občanské vybavení veřejné	
Z.62	OV	Občanské vybavení veřejné	
Z.114	OV	Občanské vybavení veřejné	
Z.13	OK.1	Občanské vybavení komerční – malé a střední	
Z.16	OK.1	Občanské vybavení komerční – malé a střední	
Z.45	OK.1	Občanské vybavení komerční – malé a střední	
Z.18	OK	Občanské vybavení komerční	
Z.121	OK	Občanské vybavení komerční	
Z.200	OK	Občanské vybavení komerční	
Z.22	OH	Občanské vybavení - hřbitovy	
Z.95	OS	Občanské vybavení – sport	
Z.123	OS	Občanské vybavení – sport	
Z.125	OS	Občanské vybavení – sport	

3.2.3. Plochy veřejných prostranství

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Označení plochy	Kód typu plochy	Způsob využití plochy	Podmínky využití plochy
Z.9	PU	Veřejná prostranství všeobecná	
Z.11	PU	Veřejná prostranství všeobecná	
Z.64	PU	Veřejná prostranství všeobecná	
Z.110	PU	Veřejná prostranství všeobecná	
Z.111	PU	Veřejná prostranství všeobecná	

3.2.4. Plochy smíšeného využití

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Označení plochy	Kód typu plochy	Způsob využití plochy	Podmínky využití plochy
Z.12	SM	Smíšené obytné městské	
Z.19	SM	Smíšené obytné městské	
Z.24	SM	Smíšené obytné městské	
Z.131	SM	Smíšené obytné městské	
Z.132	SM	Smíšené obytné městské	
Z.135	SM	Smíšené obytné městské	
Z.4	SV	Smíšené obytné venkovské	
Z.26	SV	Smíšené obytné venkovské	
Z.27	SV	Smíšené obytné venkovské	
Z.30	SV	Smíšené obytné venkovské	U.1
Z.301	SV	Smíšené obytné venkovské	U.1

3.2.5. Plochy dopravní infrastruktury

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Označení plochy	Kód typu plochy	Způsob využití plochy	Popis
Z.33	DS	Doprava silniční	koridor pro přeložení silnice II. třídy
Z.34	DS	Doprava silniční	plocha pro zřízení křižovatky
Z.35	DS	Doprava silniční	místní komunikace
Z.36	DS	Doprava silniční	místní komunikace
Z.38	DS	Doprava silniční	místní komunikace
Z.39	DS	Doprava silniční	místní komunikace
Z.40	DS	Doprava silniční	místní komunikace
Z.41	DS	Doprava silniční	místní komunikace
Z.42	DS	Doprava silniční	komunikace, parkoviště
Z.44	DS	Doprava silniční	místní komunikace
Z.47	DS	Doprava silniční	parkoviště, odstavné plochy
Z.49	DS	Doprava silniční	komunikace, parkoviště
Z.51	DS	Doprava silniční	místní komunikace
Z.79	DS	Doprava silniční	místní komunikace
Z.80	DS	Doprava silniční	parkoviště
Z.84	DS	Doprava silniční	místní komunikace
Z.127	DS	Doprava silniční	místní komunikace
Z.134	DS	Doprava silniční	místní komunikace, parkoviště, odstavné plochy
Z.136	DS	Doprava silniční	místní komunikace
Z.137	DS	Doprava silniční	místní komunikace
Z.145	DS	Doprava silniční	silnice
Z.147	DS	Doprava silniční	silnice
Z.302	DS	Doprava silniční	místní komunikace
Z.303	DS	Doprava silniční	místní komunikace
Z.304	DS	Doprava silniční	místní komunikace
Z.46	DD	Doprava drážní	přestavba železniční trati

Označení plochy	Kód typu plochy	Způsob využití plochy	Popis
Z.52	DD	Doprava drážní	přestavba železniční trati
Z.58	DD	Doprava drážní	přestavba železniční trati
Z.67	DD	Doprava drážní	přestavba železniční trati
Z.70	DD	Doprava drážní	přestavba železniční trati
Z.73	DD	Doprava drážní	přestavba železniční trati
Z.74	DD	Doprava drážní	přestavba železniční trati
Z.77	DD	Doprava drážní	přestavba železniční trati
Z.138	DD	Doprava drážní	přestavba železniční trati

3.2.6. Plochy technické infrastruktury

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy technické infrastruktury:

Označení plochy	Kód typu plochy	Způsob využití plochy	Popis
Z.124	TU	Technická infrastruktura všeobecná	Rozšíření ČOV

3.2.7. Plochy výroby a skladování

V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Označení plochy	Kód typu plochy	Způsob využití plochy	Podmínky využití plochy
Z.8	VL	Výroba lehká	Maximální výška staveb bude vztažena k úrovni terénu při ulici Havlíčkova
Z.21	VL	Výroba lehká	
Z.28	VL	Výroba lehká	Maximální výška staveb bude vztažena k úrovni terénu při ulici Havlíčkova
Z.29	VL	Výroba lehká	
Z.53	VL	Výroba lehká	
Z.54	VL	Výroba lehká	
~~Z.55~~	~~VL~~	~~Výroba lehká~~	
Z.56	VL	Výroba lehká	
Z.57	VL	Výroba lehká	
Z.59	VL	Výroba lehká	
Z.60	VL	Výroba lehká	
Z.61	VL	Výroba lehká	
Z.66	VL	Výroba lehká	Zajistit ochranu krajinného rázu
Z.148	VL	Výroba lehká	
Z.153	VL	Výroba lehká	
Z.155	VL	Výroba lehká	
Z.106	VX	Výroba jiná	

3.2.8. Plochy ~~specifické~~smíšené výrobní

~~Nejsou vymezeny.~~V územním plánu jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Označení plochy	Kód typu plochy	Způsob využití plochy	Podmínky využití plochy
Z.104	HU	Smíšené výrobní všeobecné	Dopravní obsluha je možná pouze z východního ramene stávající okružní křižovatky na silnici II/425
Z.105	HU	Smíšené výrobní všeobecné	Dopravní obsluha je možná pouze z východního ramene stávající okružní křižovatky na silnici II/425

3.3. Vymezení ploch přestavby

V územním plánu jsou vymezeny tyto plochy přestavby:

Označení plochy	Kód typu plochy	Způsob využití plochy	Podmínky využití plochy

Označení plochy	Kód typu plochy	Způsob využití plochy	Podmínky využití plochy
P.1	VL	Výroba lehká	
P.5	VL	Výroba lehká	
P.6	SM	Smíšené obytné městské	
P.17	OV	Občanské vybavení veřejné	
P.20	OK.1	Občanské vybavení komerční – malé a střední	
P.23	SC	Smíšené obytné centrální	
P.32	OK	Občanské vybavení komerční	
P.48	DS	Doprava silniční	parkoviště, odstavné plochy
P.78	DS	Doprava silniční	Čerpací stanice, nesmí dojít k negativním dopravním vlivům ve stávajícím připojení areálu na silnici II/425
P.81	PU	Veřejná prostranství všeobecná	komunikace
P.82	DS	Doprava silniční	Hromadné garáže, nelze napojit přímo na silnice II/420 a II/425
P.83	VL	Výroba lehká	Respektovat zónu havarijního plánování
P.146	DS	Doprava silniční	místní komunikace
P.122	OK	Občanské vybavení komerční	
P.31	VL	Výroba lehká	
P.139	VL	Výroba lehká	
P.146	DS	Doprava silniční	průraz, - napojení na komunikaci v návrhové ploše Z.145/DS

3.4. Vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídlení zeleně je dán stávajícími a návrhovými plochami sídelní zeleně, které jsou funkčně vymezeny jako plochy veřejných prostranství.

4. Koncepce veřejné infrastruktury

4.1. Dopravní infrastruktura

4.1.1. Silniční doprava

Koncepce silniční dopravy vychází ze stávajícího komunikačního systému daného dálnicí D2, silnicemi II. třídy číslo 425, vedené souběžně s dálnicí, a číslo 420, křižující obě komunikace. Při vymezení ploch silniční dopravy je respektována Návrhová kategorizace krajských silnic Jihomoravského kraje do roku 2030.

Návrhová plocha Z33/DS má zlepšit dopravní situaci na silnici II/420 v místě dopravní závady. Zde je uvažováno s návrhovou kategorijní šířkou S7,5/70. Ostatní návrhové plochy pro dopravu zajistí zlepšení obslužnosti stávající zástavby a hlavní komunikační napojení návrhových ploch, případně umožní zřízení ploch pro dopravu v klidu. Napojení uvažované hlavní páteřní komunikace pro novou obytnou zástavbu, tj. návrhové plochy Z.147/DS na silnici II. třídy č. 425.

Plocha Z.134/DS je navržena v místě úpravy křižovatky na Horní Bojanovice a mezi návrhovými plochami pro výrobu. Její šířka je dána možností umístění místní komunikace a dostatečných parkovacích ploch a rovněž ponechání dostatečných ploch pro dopravu pro výhledové napojení silnice II. třídy, potažmo územní rezervy R.152/DS.

Pro jihozápadní obchvat města silnici II/420 směrem od Šakvic na křižovatku se silnicí II/425 a III/4217 je vymezena územní rezerva R.152/DS. Další územní rezervy vymezené pro silniční dopravu výhledově umožní vylepšení dopravní obslužnosti města.

Terminál IDS JMK je řešen v rámci stávajících vymezených ploch železniční dopravy, které navazují na stávající plochy silniční dopravy, kde se nachází autobusové nádraží. Přestavba jednotlivých objektů ve stabilizovaných plochách je územním plánem umožněna.

V plochách silniční dopravy jsou zahrnuty i místní a účelové komunikace, které zajišťují dostupnost všech obytných lokalit v rámci správního území města.

4.1.2. Železniční doprava

Železniční dopravu představuje trať č. 250, zastávka Šakvice je situována v řešeném území. V místě zastávky odbočuje neelektrizovaná trať č. 254 Hustopeče - Šakvice. Konečná stanice se nachází v centru města u křižovatky silnic II/420 a II/425. Pro tyto jevy jsou vymezeny stávající plochy–dopravy drážní DD. Územní plán umožňuje provést modernizaci trati č. 254 i elektrizaci regionální tratě, pro kterou vymezuje zastavitelné plochy DD. Ostatní úpravy trati jsou umožněny ve stabilizované ploše pro železniční dopravu.

Územní plán vymezuje koridor CNZ.DZ11 pro vysokorychlostní trať Brno - Šakvice.

4.1.3. Pěší a cyklistická doprava

Podél silnic II. třídy a místních komunikací zůstává stabilizována základní síť chodníků. V souvislosti s úpravami veřejných prostranství bude dle potřeby doplněn systém chodníků a stezek. V návrhových plochách veřejných prostranství budou kromě místních komunikací vybudovány alespoň jednostranné chodníky.

Trasy cyklotras jsou stabilizované. Ke zlepšení průjezdu na cyklotrasách směrem na Starovice, Popice a Šakvice je na vymezených plochách dopravy navrhováno převést cyklostezky přes navrhované komunikace mimoúrovňově.

Cyklostezky lze umisťovat na celém řešeném území za podmínky, že nebudou omezovat hlavní a přípustné využití plochy, do které se umisťují, a nebudou negativně ovlivňovat přírodní hodnoty území.

4.1.4. Doprava v klidu

Parkování se předpokládá na plochách veřejných prostranství všeobecných a dopravy silniční.

Další parkování motorových vozidel bude zajištěno v plochách občanské vybavenosti.

V plochách pro bydlení bude parkování zajištěno na vlastních pozemcích.

Pro nové stavby a změny dokončených staveb je nutno zajistit odstavná a parkovací stání na vlastním stavebním pozemku v kapacitě odpovídající součiniteli vlivu stupně automobilizace 1,0 (1 vozidlo : 2,5 obyvatele). Výjimku z tohoto požadavku udělit nelze.

4.2. Technická infrastruktura

4.2.1. Zásobování vodou

Koncepce zásobování města pitnou vodou vychází ze současného stavu. Město Hustopeče má vodovod pro veřejnou potřebu, který je zásobován pitnou vodou ze skupinových vodovodů Hustopeče a Velké Pavlovice. S ohledem na četnost a významnost hlavních vodovodních řadů, územní plán tato zařízení územně chrání a umožňuje jejich přeložení do veřejných prostranství.

Způsob zásobování vodou v plochách podmíněných územní studií bude prověřen v rámci těchto územních studií, které prověří možnost připojení na veřejnou vodovodní síť a navrhnou způsob a technická řešení, jak zajistit dostatečné množství pitné a požární vody. Zároveň navrhnou přestavbu případných stávajících sítí.

Ostatní návrhové plochy budou připojeny na veřejný vodovod pomocí navržených koridorů vodovodní sítě, vodovodní řady budou rozšířeny pro potřeby požárních účelů.

4.2.2. Odvádění a čištění odpadních vod

Koncepce odvádění odpadních vod vychází ze současného stavu. Město Hustopeče má vybudovanou jednotnou kanalizační síť, na niž je napojena kanalizace splašková, obsluhující malou část území. Čištění odpadních vod probíhá v mechanicko-biologické čistírně odpadních vod.

Způsob odkanalizování v plochách podmíněných územní studií bude prověřen v rámci těchto územních studií, které prověří možnost připojení na veřejnou kanalizaci a navrhnou způsob a technická řešení, jak zajistit odvod odpadních vod. Zároveň navrhnou přestavbu případných stávajících sítí.

Vymezené zastavitelné plochy budou napojeny na stávající kanalizační řady jednotnou či oddílnou kanalizací. V zastavitelných plochách, které není možné z technicko-ekonomických důvodů připojit na splaškovou kanalizaci, bude odvod odpadních vod řešen pomocí bezodtokových jímek s následným vyvážením na kapacitní čistírnu odpadních vod. Při splnění určitých podmínek (např. na základě hydrogeologického posudku, posouzení dopadu výstavby malé domovní čistírny na životní prostředí v dané

lokalitě a výskyt vyhovujícího recipientu) je případně též možné akceptovat využití malých domovních čistíren pro čištění odpadních vod, anebo lokálních ČOV v případě výrobních areálů.

V zastavěném území, které není možné z technicko-ekonomických důvodů připojit na splaškovou kanalizaci, je odvod odpadní vody řešen stávajícím způsobem.

Odvádění dešťových vod je řešeno stávajícím způsobem, u zastavitelných ploch se předpokládá odvádění dešťových vod pomocí příkopů nebo vsakováním, větší lokality budou napojeny do jednotné kanalizace, v plochách podmíněných územní studií je odvod dešťových vod řešen těmito studiemi.

Dešťové vody budou v rámci stavebních ploch v maximální možné míře zachycovány na pozemku, vsakovány (dle geologických poměrů) nebo akumulovány a využívány (pro zálivku a jiné vhodné účely). Pokud předchozí způsoby nejsou možné, je nutno dešťové vody pozdržet a postupně odpouštět do recipientu nebo kanalizace.

Pro novou zástavbu je nutno dodržet limitní odtok dešťových vod, který je stanoven na 10 l/sha z neredukované plochy (původního stavu území před umístěním nových staveb).

4.2.3. Zásobování energiemi

Koncepce zásobování elektrickou energií se nemění, pro zastavitelné plochy je zajištěno ze stávajících transformačních stanic, v případě potřeby bude u stávajících transformačních stanic provedena výměna transformátorů za výkonově vyšší jednotky.

Způsob zásobování elektrickou energií v plochách podmíněných územní studií bude prověřen v rámci těchto územních studií, které prověří možnost připojení na elektrickou síť a navrhnou způsob a technická řešení těchto připojení.

Ostatní návrhové plochy s předpokládanou vyšší energetickou spotřebou, zejména plochy pro výrobu, mají navrženo připojení na elektrizační soustavu elektrickým vedením vysokého napětí, zakončeným trafostanicí.

Koncepce zásobování plynem vychází ze současného stavu, je navrženo napojení vymezených zastavitelných ploch na rozvod středotlakého plynovodu.

Způsob zásobování plynem v plochách podmíněných územní studií bude prověřen v rámci těchto územních studií, které prověří možnost připojení na síť plynovodů a navrhnou způsob a technická řešení těchto připojení.

V plochách Z.52, Z.67, Z.138, R.152 platí, že v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze stavbu umístit pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán jednotlivě. Stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky dovolí.

Územní plán respektuje stávající plynárenská zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem v souladu se zákonnými předpisy.

4.2.4. Nakládání s odpady

Koncepce odstraňování komunálních odpadů se nemění, odstraňování odpadů je zajištěno stávajícím vyhovujícím způsobem, stejný způsob bude uplatněn i pro rozvojová území.

4.3. Občanské vybavení

Koncepce občanské vybavenosti vychází ze současné sítě zařízení občanské vybavenosti. V územním plánu jsou vymezeny zastavitelné plochy pro rozšíření hřbitova, pro tělovýchovná a sportovní zařízení a plocha veřejné vybavenosti pro pořádání hromadných akcí. Rozvoj podnikání a služeb zajistí návrhové plochy komerční vybavenosti. V plochách podmíněných územní studií budou vymezeny dostatečné plochy pro občanské vybavení.

4.4. Veřejná prostranství

V rámci koncepce rozvoje veřejných prostorů jsou vymezeny plochy veřejných prostranství pro umístění sídelní zeleně a drobné veřejné vybavenosti, tak, aby byla zachována dopravní obslužnost území města a zajištěna kvalita života v rozvojových i stabilizovaných plochách. V plochách podmíněných územní studií budou vymezeny dostatečné plochy pro veřejná prostranství.

4.5. Vymezení koridorů veřejné infrastruktury

Územní plán vymezuje koridory k umístění veřejné infrastruktury:

Koridory dopravní infrastruktury jsou určené k realizaci tras a souvisejících staveb dopravní infrastruktury.

Hlavní využití:

- stavby a zařízení železniční dopravy (včetně náspů, zářezů apod.)

Přípustné využití:

- stavby a zařízení podmiňující nebo doplňující hlavní využití (pro pěší a cyklistickou dopravu, mosty, veřejná prostranství a zeleň, vodní plochy, protihluková opatření), technická infrastruktura,
- odstavné a parkovací plochy,
- doprovodné obslužné komunikace,
- služby a skladování související se zařízeními železniční dopravy,
- prvky systému ÚSES, stavby protipovodňových a protierozních opatření.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dotčených překryvnými koridory dopravní infrastruktury:

- respektovat využití koridorů pro realizaci tras a souvisejících staveb dopravní infrastruktury,
- nepřipouštět stavby, opatření, zařízení a činnosti dle hlavního a přípustného využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci staveb dopravní infrastruktury,
- působnost koridorů dopravní infrastruktury končí realizací tras a souvisejících staveb dopravní infrastruktury, pro které byly určeny. Plochy s rozdílným způsobem využití nedotčené trasou nebo stavbou dopravní infrastruktury budou využity dle stanovených podmínek pro jejich využití bez omezení.

V rámci řešeného území jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury, které jsou určeny k realizaci tras a souvisejících staveb dopravního systému:

Označení koridoru	Využití koridoru	Typ VPS - VPO
CNZ.DZ11	Doprava drážní, realizace vysokorychlostní trati VRT Brno - Šakvice	VD

5. Koncepce uspořádání krajiny

5.1. Uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání respektuje stav krajiny daný jejím současným uspořádáním. Územní plán respektuje pozemkové úpravy a plány společných zařízení. Navržené zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území, rozvoj izolovaných lokalit není umožněn.

Je zachován zemědělský charakter krajiny. Stávající lesní plochy jsou stabilizovány. Z důvodů udržení přírodních hodnot krajiny a z důvodů stabilizace územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) jsou v území vymezeny plochy krajinné zeleně a plochy přírodní, a to jak stávající, tak navrhované.

Nově vymezené plochy zeleně:

Označení plochy	Kód typu plochy	Způsob využití plochy	Podmínky využití plochy
K.14	ZO	Zeleň ochranná a izolační	
P.43	ZO	Zeleň ochranná a izolační	
K.63	ZO	Zeleň ochranná a izolační	
Z.69	ZO	Zeleň ochranná a izolační	
K.71	ZO	Zeleň ochranná a izolační	
K.72	ZO	Zeleň ochranná a izolační	
K.75	ZO	Zeleň ochranná a izolační	
K.76	ZO	Zeleň ochranná a izolační	
K.85	ZO	Zeleň ochranná a izolační	
K.141	ZO	Zeleň ochranná a izolační	
K.142	ZO	Zeleň ochranná a izolační	
K.143	ZO	Zeleň ochranná a izolační	
K.144	ZO	Zeleň ochranná a izolační	

5.2. Územní systém ekologické stability (ÚSES)

5.2.1. Regionální a nadregionální ÚSES

V rámci nadregionálního ÚSES je zpřesněno vymezení biocentra NRBC.107 Přední kout a biokoridoru NRBK.158 Přední kout – Milovický les. V rámci regionálního ÚSES je zpřesněno vymezení biocentra RBC.23 Starovičky a biokoridoru RBK.116 Pouzdřany – Přední kout.

5.2.2. Lokální ÚSES

Na lokální úrovni ÚSES je vymezeno celkem 7 biocenter. Lokálních biokoridorů je vymezeno 9.

Přehled vymezených skladebných částí územního systému ekologické stability:

Skladebné části ÚSES	Označení	Název	Statut	Cílové společenstvo
nadregionální biocentra	NRBC.107	Přední kout	stav	lesní
nadregionální biokoridory	NRBK.158	Přední kout - Milovický les	návrh	lesní
regionální biocentra	RBC.23	Starovičky	návrh	lesní
regionální biokoridory	RBK.116	Pouzdřany - Přední kout	stav, návrh	lesní
lokální biocentra	LBC.1		stav	Lesní, vodní
	LBC.2	Volská hora	stav	lesostepní
	LBC.3	Sady kpt. Jaroše	stav	lesostepní
	LBC.4			Lesní, vodní
	LBC.5			lesostepní
	LBC.6	Terasy	návrh	lesostepní
	LBC.7	Holiny	návrh	luční, stepní
lokální biokoridory	LBK.3		návrh	lesostepní
	LBK.4		stav	lesostepní
	LBK.5		stav, návrh	Lesní
	LBK.6		stav	vodní
	LBK.9		stav, návrh	Lesostepní
	LBK.10		stav	vodní, mokřadní, luční
	LBK.11		stav, návrh	Lesostepní
	LBK.12		návrh	luční, lesní
	LBK.13		návrh	vodní, mokřadní, luční

Nově vymezené plochy přírodní:

Označení plochy	Kód typu plochy	Funkční využití	Podmínky využití plochy
K.88	NU	Přírodní všeobecné	
K.89	NU	Přírodní všeobecné	
K.90	NU	Přírodní všeobecné	
P.91	NU	Přírodní všeobecné	
P.92	NU	Přírodní všeobecné	
K.93	NU	Přírodní všeobecné	
K.97	NU	Přírodní všeobecné	
K.98	NU	Přírodní všeobecné	
K.99	NU	Přírodní všeobecné	
K.101	NU	Přírodní všeobecné	
K.102	NU	Přírodní všeobecné	
K.103	NU	Přírodní všeobecné	
K.120	NU	Přírodní všeobecné	
K.140	NU	Přírodní všeobecné	

5.3. Prostupnost krajiny

V rámci řešeného území je vymezena síť místních komunikací, které propojují izolované lokality v obci.

5.4. Protierozní opatření

Pro zabránění erozi jsou navrženy plochy ochranné a izolační zeleně, které umožní vytvoření větrolamů a dalších prvků, jako jsou průlehy a příkopy.

5.5. Ochrana před povodněmi

Významnými faktory zvyšujícími přirozenou akumulaci a retardaci vody v území jsou kromě ploch vodních a vodohospodářských také ÚSES, přírodní plochy a plochy ochranné a izolační zeleně, ať už stávající nebo navržené. Pro zlepšení vsakování extravilánových vod je navržena ochranná a izolační zeleň v dostatečně širokém pásu podél návrhových ploch pro bydlení.

5.6. Rekreace

V územním plánu nejsou vymezeny zastavitelné plochy přímo pro hromadnou rekreaci, pro rekreaci však slouží plochy občanského vybavení, zejména plochy tělovýchovy a sportovních zařízení. Jedná se například o plochu aquaparku. Územní plán vymezuje plochu pro tělovýchovná a sportovní zařízení a pro kynologický areál.

5.7. Dobývání nerostů

Územní plán respektuje podmínky vyplývající z limitů využití území souvisejících s ochranou nerostného bohatství. V místě ložiska cihlářské suroviny je vymezena plocha územní rezervy pro výrobu a skladování, která bude moci být využita po vytěžení ložiska.

V severní části řešeného území je vymezena rezerva pro těžbu nerostů.

5.8. Zájmy obrany státu

Celé správní území města je situováno v zájmovém území Ministerstva obrany. Celé správní území leží v ochranném pásmu radiolokačního zařízení a do území částečně zasahuje koridor radioreléových tras. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu výškových staveb jen na základě stanoviska Ministerstva obrany.

V územním plánu nejsou navrženy žádné plochy či zařízení pro potřeby radiokomunikací.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

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

Jestliže účel využití stávajících staveb a zařízení, zkolaudovaných ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídá hlavnímu využití základní plochy, jsou záměry na změny těchto staveb a zařízení podmíněně přípustné za podmínky, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

Na celém území města je nepřípustné umisťování mobilních domů, maringotek a unimobuněk, apod., pokud nejsou součástí zařízení staveniště, ani stavební úpravy těchto obytných mobilních staveb na stavby trvalého bydlení.

Stavby pro reklamu lze v rámci řešeného území umístit pouze do ploch s rozdílným způsobem využití typu (OK) Občanské vybavení komerční, (VL) Výroba lehká a (VS) Skladové areály.

Některým plochám jsou přiřazeny indexy upřesňující podmínky jejich využití:

Index **v:** v ploše nelze měnit stavby pro vinařství na jiný převažující účel využití. Stávající stavby pro vinařství lze podmíněně doplnit o část stavby pro bydlení, ubytování nebo provozní prostory, za podmínky, že zůstane zachován charakter a struktura stávající zástavby a kapacita ubytování nebude větší než 5 pokojů pro hosty. Změny dokončených staveb pro bydlení jsou možné za podmínky, že budou v souladu se strukturou stávající okolní zástavby.

Index **k**: v ploše lze umístit provozovnu kovošrotu nebo sběrnu druhotných surovin za předpokladu, že nebudou mít negativní vliv na chráněné prostory staveb.

Index **s**: v ploše jsou přípustné stavby vinných sklepů do 50 m^2 zastavěné plochy, s využitím pouze pro výrobu a uskladnění.

Index **1**: výška zástavby v ploše je přípustná pouze do 1 nadzemního podlaží, s možností využití podkroví. U halových objektů je přípustná výška stavby do 6 m nad upraveným terénem.

Index **2**: výška zástavby v ploše je přípustná pouze do 2 nadzemních podlaží, s možností využití podkroví. U halových objektů je přípustná výška stavby do 8 m nad upraveným terénem.

Index **3**: výška zástavby v ploše je přípustná pouze do 3 nadzemních podlaží, s možností využití podkroví. U halových objektů je přípustná výška stavby do 10 m nad upraveným terénem.

Index **4**: výška zástavby v ploše je přípustná pouze do 4 nadzemních podlaží, bez možnosti využití podkroví. U halových objektů je přípustná výška stavby do 14 m nad upraveným terénem.

6.1. Plochy bydlení

6.1.1. Bydlení hromadné (BH)

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení v bytových domech,
- stavby bezprostředně související s bydlením a bydlení podmiňující a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku bytového domu,
- stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům této plochy (např. dětská hřiště, zařízení městského mobiliáře),
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, chodníky apod.),
- veřejná prostranství a zeleň,
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily pouze v souvislosti s hlavním využitím,
- garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím v maximálním počtu odpovídajícím počtu bytů.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející, zejména stavby pro skladování a pro výrobu neslučitelnou s funkcí bydlení.

Podmíněně přípustné využití:

- služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží),
- stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití,
- garáže a parkovací stání bez souvislosti s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby hlavní navrhované k výstavbě nebo přestavbě v zastavěných plochách řešit v návaznosti na výškovou hladinu okolní zástavby,
- podlažnost staveb v zastavitelných plochách: maximálně 4 nadzemní podlaží s možností podsklepení, popřípadě 3 nadzemní podlaží s možností podsklepení a obytného podkroví,
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – minimálně 0,3.

Další podmínky využití:

- akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů.

6.1.2. Bydlení individuální (BI)

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení v rodinných domech,
- stavby bezprostředně souvisejících s bydlením a bydlení podmiňujících a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku rodinného domu,
- stavby rodinné rekreace,
- stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům této plochy (např. dětská hřiště, zařízení městského mobiliáře),
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, chodníky apod.)
- veřejná prostranství a zeleň,
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily, pouze v souvislosti s hlavním využitím,
- samostatně stojící garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím v maximálním počtu odpovídajícím počtu bytů.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro skladování a výrobu neslučitelnou s funkcí bydlení.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití,
- služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží).

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby hlavní navrhované k výstavbě nebo přestavbě v zastavěných plochách řešit v návaznosti na výškovou hladinu okolní zástavby,
- podlažnost staveb v zastavitelných plochách: 2 nadzemní podlaží s možností podsklepení nebo 1 nadzemní podlaží s možností podsklepení a obytného podkroví,
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – u řadového rodinného domu minimálně 0,3, u samostatně stojícího domu minimálně 0,4.

Další podmínky využití:

- akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů.

6.2. Plochy rekreace

Nejsou vymezeny.

6.3. Plochy občanského vybavení

6.3.1. Občanské vybavení veřejné (OV)

Hlavní využití:

- veřejné občanské vybavení.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro občanskou vybavenost, která je nezbytná pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel, a jejíž existence v území je v zájmu státní správy a samosprávy – školství, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, maloplošný obchodní prodej, ubytování, stravování, nevýrobní služby,
- trvalé bydlení správce nebo majitele staveb umístěné v rámci stavby hlavní,
- stavby pro bydlení v bytových domech,
- drobné služby a provozovny provozované v rámci staveb občanského vybavení, které svým provozem negativně neovlivní funkci hlavního využití nebo sousední plochy nad mez přípustnou pro tyto plochy,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- plochy parkovacích stání,
- veřejná prostranství a zeleň.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro skladování a výrobu neslučitelnou s funkcí hlavního využití.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby hlavní navrhované k výstavbě nebo přestavbě v zastavěných plochách řešit v návaznosti na výškovou hladinu okolní zástavby,
- v ploše **Z62** je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Další podmínky využití:

- akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů,
- v ploše **Z15** je využití omezeno na:
  - informační, turistické a hygienické zázemí, veřejné prostranství a zeleň pro obsluhu okolních ploch,
  - zařízení a opatření k ochraně přírodních a kulturních hodnot území.

6.3.2. Občanské vybavení – sport (OS)

Hlavní využití:

- občanské vybavení pro tělovýchovné a sportovní činnosti.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro sport a pohybovou rekreaci obyvatelstva,
- trvalé bydlení správce nebo majitele staveb umístěné v rámci stavby hlavní,
- stavby pro ubytování, stravování, vzdělávání, výchovu a kulturu,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily související s hlavním využitím,
- veřejná prostranství a zeleň.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Další podmínky využití:

- akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit

až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů.

6.3.3. Občanské vybavení - hřbitovy (OH)

Hlavní využití:

- veřejná nebo vyhrazená pohřebiště.

Přípustné využití:

- plochy hřbitovů včetně technického zázemí (márnice, krematoria, obřadní síně apod.),
- drobné služby a provozovny slučitelné s funkcí hlavního využití,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily související s hlavním využitím,
- veřejná prostranství a zeleň.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

6.3.4. Občanské vybavení komerční – malé a střední (OK.1)

Hlavní využití:

- komerční občanské vybavení s nízkými nároky na dopravní obsluhu.

Přípustné využití:

- stavby pro občanskou vybavenost komerčního charakteru – obchodní, ubytovací, stravovací zařízení a zařízení nevýrobních služeb,
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, a ochranu obyvatelstva,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- trvalé bydlení správce nebo majitele staveb umístěné v rámci stavby hlavní,
- plochy parkovacích stání,
- veřejná prostranství a zeleň.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití,
- využití návrhové plochy Z.16/OM je možné, pokud jím nevzniknou nároky na omezení provozu na stávajících silnicích II. a III. tříd,
- v ploše P.20 je možno umístit stavby pro bydlení za podmínky, ochrany chráněných prostorů před negativními vlivy hluku ze sousedních výrobních provozů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně v rámci stabilizovaných ploch minimálně 0,1,
- koeficient zeleně v rámci zastavitelných a přestavbových ploch minimálně 0,2.

6.3.5. Občanské vybavení komerční (OK)

Hlavní využití:

- komerční občanské vybavení s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

Přípustné využití:

- stavby pro občanskou vybavenost komerčního charakteru – obchodní, ubytovací, stravovací zařízení a zařízení nevýrobních služeb,
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, a ochranu obyvatelstva,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- plochy parkovacích stání,
- veřejná prostranství a zeleň.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití,
- využití návrhových ploch Z.18/OK a P.122/OK je možné, pokud jejich využitím nevzniknou nároky na omezení provozu na navazující silnici II. třídy.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně v rámci stabilizovaných ploch minimálně 0,1,
- koeficient zeleně v rámci zastavitelných a přestavbových ploch minimálně 0,2.

6.4. Plochy veřejných prostranství

6.4.1. Veřejná prostranství všeobecná (PU)

Hlavní využití:

- plochy sloužící k obecnému užívání, veřejně přístupných každému bez omezení.

Přípustné využití:

- zpevněné plochy, vodní plochy, veřejná zeleň, parkové úpravy,
- stavby technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- parkovací stání.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby odpovídajícího rozsahu doplňující funkci hlavního využití (např. pódia, předzahrádky, přenosné konstrukce, apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostoru,
- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení, apod.) za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostoru.

Podmínky prostorového uspořádání:

- v ploše Z64/PV je požadován koeficient zeleně 0,9, na ploše chráněné jako nemovitá kulturní památka je přípustné pouze trvalé zatravnění,

6.5. Plochy smíšené obytné

6.5.1. Smíšené obytné centrální (SC)

Hlavní využití:

- bydlení smíšené s komerčním využitím a službami

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení v bytových domech,

- stavby pro občanské vybavenosti a dalších staveb a zařízení, slučitelných s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemků a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží),
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, chodníky apod.),
- veřejná prostranství a zeleň,
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející, zejména stavby pro skladování a pro výrobu neslučitelnou s funkcí bydlení.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu, skladování, autodopravu, opravárenské a jiné služby, u nichž negativní vlivy na okolí nepřesahují hranice areálu,
- stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití,
- využití návrhové plochy P23/SC je možné, pokud jejím využitím nevzniknou nároky na omezení provozu na navazující silnici II. třídy.

Podmínky prostorového uspořádání:

stavby hlavní navrhované k výstavbě nebo přestavbě v zastavěných plochách řešit v návaznosti na výškovou hladinu okolní zástavby,

- koeficient zeleně v rámci stabilizovaných ploch minimálně 0,1,
- koeficient zeleně v rámci zastavitelných a přestavbových ploch minimálně 0,2.

Další podmínky využití:

- akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů.

6.5.2. Smíšené obytné městské (SM)

Hlavní využití:

- bydlení v bytových nebo rodinných domech smíšené s komerčním využitím.

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení v rodinných domech,
- stavby pro bydlení v bytových domech,
- stavby bezprostředně související s bydlením a bydlení podmiňující a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku rodinného či bytového domu,
- stavby občanské vybavenosti s prodejní/komerční plochou do 400 m2,
- stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům této plochy (např. dětská hřiště, zařízení městského mobiliáře),
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, chodníky apod.),
- veřejná prostranství a zeleň,
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily pouze v souvislosti s hlavním využitím,
- garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím v maximálním počtu odpovídajícím počtu bytů.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro skladování a výrobu neslučitelnou s funkcí bydlení.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu, skladování, autodopravu, opravárenské a jiné služby, u nichž negativní vlivy na okolí nepřesahují hranice areálu,
- stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití,
- využití návrhových ploch P20/SM a Z24/SM je možné, pokud jejich využitím nevzniknou nároky na omezení provozu na navazující silnici II. třídy,
- využití návrhové plochy Z24/SM je možné, pokud v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby hlavní navrhované k výstavbě nebo přestavbě v zastavěných plochách řešit v návaznosti na výškovou hladinu okolní zástavby,
- podlažnost staveb v přestavbových plochách: maximálně 4 nadzemní podlaží s možností podsklepení nebo 3 nadzemní podlaží s možností podsklepení a obytného podkroví.
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – minimálně 0,3.
- v plochách **Z131, Z132 a Z135** je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Další podmínky využití:

- akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů,
- v ploše Z12 budou umístěny ve stavbách pro bydlení prostory občanského vybavení v přízemí a na styku s parterem veřejných prostranství a dopravní infrastruktury, s hrubou podlažní plochou do 300 m^2.

6.5.3. Smíšené obytné venkovské (SV)

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech s užitkovým využitím zahrad ve spojení se zemědělskou činností a službami.

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení v rodinných domech,
- stavby bezprostředně související s bydlením a bydlení podmiňující a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku rodinného domu,
- stavby související občanské vybavenosti sloužící pro ubytování, služby a prodej do 200 m2 prodejní/komerční plochy,
- stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům této plochy,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, chodníky apod.),
- veřejná prostranství a zeleň,
- stavby rodinné rekreace,
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily pouze v souvislosti s hlavním využitím,
- garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím v maximálním počtu odpovídajícím počtu bytů,
- v ploše Z27/SV je přípustná výroba, občanské vybavení a sklady bez omezení výměry plochy pro výrobu, skladování či prodej.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející, zejména stavby pro skladování a pro výrobu neslučitelnou s funkcí bydlení.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro zemědělskou výrobu a chov hospodářského zvířectva, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemků a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží),
- služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svou činností nenaruší užívání pozemků, staveb ani zařízení za hranicí pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží),
- stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití,
- výroba, která svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží),
- využití návrhových ploch Z26/SV, Z27/SV a P32/SV je možné, pokud jejich využitím nevzniknou nároky na omezení provozu na navazující silnici II. třídy.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výstavbu v zastavěných plochách řešit v návaznosti na charakter okolní zástavby,
- podlažnost staveb v zastavitelných plochách: 2 nadzemní podlaží s možností podsklepení nebo 1 nadzemní podlaží s možností podsklepení a obytného podkroví,
- u plochy Z27/SV bude maximální přípustná výška objektů 2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví,
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – u řadového rodinného domu minimálně 0,3, u samostatně stojícího domu minimálně 0,4.

Další podmínky využití:

- akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů.

6.6. Plochy dopravní infrastruktury

6.6.1. Doprava silniční (DS)

Hlavní využití:

- silniční doprava.

Přípustné využití:

- pozemní komunikace včetně jejich součástí a příslušenství, areály údržby pozemních komunikací, protihluková opatření,
- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- dopravních stavby a zařízení stavebně nesouvisející se stavbou hlavní protínající plochy silniční dopravy,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- zařízení linkové osobní a hromadné veřejné dopravy, autobusová nádraží,
- odstavné a parkovací plochy,
- hromadné a řadové garáže,
- stavby technické infrastruktury nevylučující hlavní využití,
- vodohospodářské stavby na vodních tocích a údržba vodních toků protínajících plochy silniční dopravy,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Další podmínky využití:

- Pro plochu Z42 platí podmínka jediného dopravního napojení na silnici II/425 vstřícně ke stávající místní komunikaci v ulici Palackého.
- V ploše P78 je možno umisťovat stavby a zařízení s maximální výškou 10 m nad upravený terén.

6.6.2. Doprava drážní (DD)

Hlavní využití:

- železniční doprava.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení železniční dráhy,
- stavby a zařízení provozně související s hlavním využitím, např. železniční stanice, přechody a přejezdy, provozní účelové objekty pro železniční dopravu, plochy pro nakládku a vykládku a jiné manipulační plochy související s provozem železnice,
- stavby a zařízení stavebně související se stavbou hlavní, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a podobně,
- stavby technické a dopravní infrastruktury, např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky a podobně, nevylučující hlavní využití,
- vodohospodářské stavby na vodních tocích a údržba vodních toků protínajících plochy drážní dopravy.

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným popř. podmíněně přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- drobné služby a provozovny, které svým provozem negativně neovlivní funkci hlavního využití,
- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb.

6.7. Plochy technické infrastruktury

6.7.1. Technická infrastruktura všeobecná (TU)

Hlavní využití:

- technická infrastruktura.

Přípustné využití:

- stavby technické infrastruktury, např. vodovody, kanalizace, energetická vedení, čistírny odpadních vod, vodojemy, plynovody, produktovody, veřejná komunikační síť, zařízení veřejné komunikační sítě, trafostanice, stavby a zařízení pro nakládání s odpady.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

6.7.2. Nakládání s odpady (TO)

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro nakládání s odpady.

Přípustné využití:

- skládky, sběrné dvory,
- stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Další podmínky využití:

- záměr na umístění zdroje hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví.

6.8. Plochy výroby a skladování

6.8.1. Výroba lehká (VL)

Hlavní využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro výrobu, skladování a služby pro zajištění výroby, u nichž negativní vlivy na okolí nepřesahují hranice areálu.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu, skladování, autodopravu, opravárenské a jiné služby, u nichž negativní vlivy na okolí nepřesahují hranice areálu,
- stavby pro administrativu a provoz,
- plochy odstavných a parkovacích stání,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.).
- čerpací stanice pohonných hmot,
- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití,
- využití návrhových ploch Z8, Z53, Z54, Z55 a Z66 je možné, pokud jejich využitím nevzniknou nároky na omezení provozu na navazující silnici II. třídy

Podmínky prostorového uspořádání:

- výstavbu v zastavěných plochách řešit v návaznosti na charakter okolní zástavby,
- podél vodního toku Pradlenka je nutné ponechat oboustranné volné manipulační pásmo o šířce 6 m, podél vodního toku Štinkovka je nutné ponechat oboustranné volné manipulační pásmo o šířce 8 m,
- koeficient zeleně v rámci zastavitelných a přestavbových ploch minimálně 0,3.

Nepřípustné využití:

- zvláště velké zdroje plynných a prašných emisí, u nichž škodlivé účinky (hluk, exhalace) přesahují hranice areálu,
- sklady biologického, toxického a radiačního odpadu,
- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Další podmínky využití:

- negativní vlivy provozu s vazbou na dodržení zdravých životních podmínek nesmí přesáhnout hranici plochy pro výrobu a skladování,
- bude posouzena vhodnost umístění návrhových lokalit z hlediska předpokládané hlukové zátěže,
- záměr na umístění zdroje hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví,
- v ploše Z60 mohou být ve vzdálenosti 25 - 50 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice D2 umístěny pouze stavby pozemních komunikací a ve vzdálenosti do 25 m pouze dočasné stavby pozemních komunikací.

- v ploše Z66 je předepsán minimální podíl izolační zeleně na 10 % výměry plochy,
- v ploše P83 jsou přípustné stavby pro ubytování pracovníků v rámci areálu firmy.

6.8.2. Skladové areály (VS)

Hlavní využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro skladování.

Přípustné využití:

- logistické areály,
- stavby pro skladování, autodopravu a opravárenské služby,
- stavby pro administrativu a provoz,
- plochy odstavných a parkovacích stání,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- zvláště velké zdroje plynných a prašných emisí, u nichž škodlivé účinky (hluk, exhalace) přesahují hranice areálu,
- sklady biologického, toxického a radiačního odpadu,
- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Další podmínky využití:

- záměr na umístění zdroje hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví.

6.8.3. Výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)

Hlavní využití:

- výroba obnovitelné energie.

Přípustné využití:

- stavby k využívání energie vodní, větrné a solární,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (například vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky a podobně).

Podmíněně přípustné využití:

- stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

6.8.4. Výroba zemědělská a lesnická (VZ)

Hlavní využití:

- plochy zemědělské výroby.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiných opatření pro zemědělství (např. stavby pro chov zvířat, skladování produktů živočišné výroby, přípravu a skladování krmiva a steliva apod.),
- stavby pro skladování, autodopravu, výrobu a opravárenské služby,
- stavby pro lesnickou výrobu, zpracování dřevní hmoty, zařízení a jiných opatření pro lesnictví,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.),
- stavby pro administrativu a provoz,
- plochy odstavných a parkovacích stání.
- čerpací stanice pohonných hmot,
- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití,

Podmínky prostorového uspořádání:

- výstavbu v zastavěných plochách řešit v návaznosti na charakter okolní zástavby.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

6.8.5. Výroba jiná (VX)

Hlavní využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro výrobu, skladování a služby s vazbou na produkci vína.

Přípustné využití:

- stavby pro skladování, výrobu a prodej zemědělských produktů,
- stavby, pro maloobchodní prodej a služby,
- stavby pro ubytování a stravování provozované v rámci stavby hlavní,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), cyklostezky,
- plochy odstavných a parkovacích stání pouze v souvislosti s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby veřejné technické infrastruktury přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – minimálně 0,3,
- výstavbu v zastavěných plochách řešit v návaznosti na charakter okolní zástavby,
- podlažnost staveb v zastavitelných plochách: 1 nadzemní podlaží s možností podsklepení a obytného podkroví.

Nepřípustné využití:

- trvalé bydlení,
- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

6.9. Plochy vodní a vodohospodářské

6.9.1. Vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)

Hlavní využití:

- vodní plochy a koryta vodních toků a jiné plochy určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití:

- stavby a opatření určených pro vodohospodářské využití,
- související vodohospodářské stavby (např. hráze, jezy a zdrže),
- stavby dopravní infrastruktury (např. mosty, lávky, opěrné zdi, cyklostezky),
- stavby technické infrastruktury,
- založení skladebných částí územního systému ekologické stability.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

6.10. Plochy zemědělské

6.10.1. Zemědělské všeobecné (AU)

Hlavní využití:

- hospodaření na zemědělské půdě.

Přípustné využití:

- stavby sloužící k vodohospodářským úpravám pozemků,
- stavby veřejné dopravní infrastruktury, účelové komunikace,
- stavby technické infrastruktury, přípojky sítí,
- drobné stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu např. turistické stezky, cyklistické stezky, informační a hygienická zařízení, odpočívadla, boží muka, kapličky, kříže,
- založení skladebných částí územního systému ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití:

- zemědělské a lesnické stavby do 70 m^2 zastavěné plochy za předpokladu, že odpovídají charakteru území,

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby zemědělských staveb maximálně 7 m nad upravený terén.
- u zemědělských staveb musí být prokázáno, že nenarušují krajinný ráz.

6.11. Plochy lesní

6.11.1. Lesní všeobecné (LU)

Hlavní využití:

- lesní hospodářství.

Přípustné využití:

- pozemky určené pro plnění funkcí lesa,
- stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa (např. hospodářské objekty, zařízení pro chov lesní zvěře, krmelce apod.),
- stavby související dopravní infrastruktury – účelové komunikace,
- stavby technické infrastruktury,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství,
- založení skladebných částí územního systému ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání (např. turistické stezky, cyklistické stezky, informační zařízení, odpočívadla).

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

6.12. Plochy přírodní

6.12.1. Přírodní všeobecné (NU)

Hlavní využití:

- plochy vymezené za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.

Přípustné využití:

- pozemky zajišťující ekologickou stabilitu přirozenou druhovou skladbou bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám,
- vodní plochy související s funkcí biocentra.

Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby sloužící veřejnému užívání (turistické stezky, cyklistické stezky, informační zařízení, odpočívadla, kapličky, boží muka, kříže),

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- liniové stavby související veřejné dopravní infrastruktury – účelové komunikace.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být maximálně zohledněn územní systém ekologické stability.

6.13. Plochy smíšené nezastavěného území

6.13.1. Smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

Hlavní využití:

- hospodaření na převážně zemědělské půdě specifického charakteru.

Přípustné využití:

- stavby a opatření k vodohospodářským úpravám pozemků,
- stavby související dopravní infrastruktury – účelové komunikace, cyklostezky,
- stavby technické infrastruktury,
- založení skladebných částí územního systému ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití:

- zahradní chaty za předpokladu, že nenaruší krajinný ráz,
- zemědělské a lesnické stavby do 70 m2 zastavěné plochy za předpokladu, že odpovídají charakteru území,

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- stavby a činnosti, které narušují charakter území, porušují půdo-ochranné funkce, drobnou držbu,
- vytváření velkoplošných půdních zemědělských celků.

Další podmínky využití:

- výšková hladina zástavby zemědělských staveb maximálně 7 m nad upravený terén.
- u zemědělských staveb musí být prokázáno, že nenarušují krajinný ráz.

6.14. Plochy těžby nerostů

6.14.1. Těžba nerostů všeobecná (GU)

Hlavní využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů.

Přípustné využití:

- plochy ropných vrtů, lomů, dolů, pískoven, výsypky, odvaly a odkaliště,
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.).

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

6.15. Plochy ~~specifické~~smíšené výrobní

~~Nejsou vymezeny.~~

6.15.1. Smíšené výrobní všeobecné (HU)

Hlavní využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro výrobu, skladování a komerční vybavení.

Přípustné využití:

- stavby pro skladování, autodopravu a opravárenské služby,
- stavby pro administrativu a provoz,
- obchod a služby,
- plochy odstavných a parkovacích stání,
- dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- bydlení a rekreace,
- sklady biologického, toxického a radiačního odpadu,
- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,2.

6.16. Plochy zeleně

6.16.1. Zeleň ochranná a izolační (ZO)

Hlavní využití:

- ochranná a izolační zeleň.

Přípustné využití:

- liniová výsadba, výsadba remízků stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin, trvalé travní porosty, zatravněné příkopy, zasakovací pásy, protierozní úpravy,
- založení skladebných částí územního systému ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby dopravní a liniové technické infrastruktury za podmínky, že nebudou negativně ovlivňovat hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být maximálně zohledněn územní systém ekologické stability.

6.16.2. Zeleň krajinná (ZK)

Hlavní využití:

- Zeleň přírodního charakteru.

Přípustné využití:

- liniová výsadba, výsadba remízků stromové a keřové zeleně vhodných přirozených druhů dřevin, trvalé travní porosty, zatravněné příkopy, zasakovací pásy, protierozní úpravy,
- založení skladebných částí územního systému ekologické stability,
- plochy vodní a vodohospodářské.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby dopravní a liniové technické infrastruktury za podmínky, že nebudou negativně ovlivňovat hlavní a přípustné využití,

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

6.17. Zajištění podmínek pro plánování ve volné zemědělské krajině

Pro zajištění podmínek pro územní plánování ve volné zemědělské krajině, mimo hranice zastavěného území a zastavitelných ploch, lze v rámci pozemkových úprav měnit využití území bez nutnosti změny

územního plánu, a to vzájemně u druhů pozemků orná půda, zahrada, trvalý travní porost, vodní plocha a lesní pozemek.

6.18. Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech

Podzemní podlaží

- podlaží, které má více než polovinu plochy podlahy alespoň 0,8 m pod úrovní terénu.

Nadzemní podlaží

- podlaží, které není podzemním.

Podkroví

- přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.

Výrobní služby

- výkony určené pro trh, které mají materializovanou podobu hmotných statků.

Nevýrobní služby

- výkony určené pro trh, které nemají materializovanou podobu hmotných statků.

Koeficient zeleně

- poměr výměry nezastavěné části stavebního pozemku k zastavěné ploše stavebního pozemku, vymezeného a určeného k umístění stavby. Do výměry zeleně se započítává vzrostlá vegetace na rostlém terénu.

Do zastavěných částí ploch a stavebních pozemků se započítávají i výměry všech staveb doplňujících stavbu hlavní a zpevněné plochy (chodníky, terasy, komunikace, parkoviště včetně s tzv. zatravňovacími dlaždicemi, nádvoří), kromě komunikací veřejných (místních komunikací).

Technická infrastruktura

- jedná se o vedení, stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, jako jsou např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody apod.

Dopravní infrastruktura

- jedná se o stavby a související zařízení, které slouží k dopravě osob a nákladu, např. pozemní komunikace, dráhy, vodní cesty, letiště apod.

Drobná veřejná vybavenost

- jedná se o vybavení veřejných prostranství veřejnou zelení, dětskými hřišti, městským mobiliářem, informačními stánky, hygienickými zařízeními, stánkovým prodejem, informačními a reklamními zařízeními apod.

Zahradní chata

- rozumí se stavba do 40 m2 zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepená, která souvisí s hospodařením nebo užíváním přilehlého pozemku, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o jaderné zařízení nebo stavbu pro podnikatelskou činnost.

Stavba pro vinařství

- rozumí se stavba, ve které se nachází prostory pro výrobu vína nebo skladování vína.

6.19. Ochrana hygieny území

Návrhové plochy, které mohou být negativně ovlivňovány hlukem, jsou podmíněné využitelné za předpokladu, že:

- akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů,
- před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi.

Návrhové plochy, které mohou mít negativní vliv (plochy pro výrobu, plochy pro dopravní stavby, plochy veřejné vybavenosti,...) na akusticky chráněné porosty návrhové či stávající, jsou podmíněně využitelné za předpokladu, že:

- budou splněny povinnosti stanovené právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, případně vibrací,
- nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umísťované na plochy (viz výše) musí být prokázáno, že hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč. doložení reálnosti protihlukových opatření.

Dále jsou stanoveny podmínky využití pro tyto druhy ploch:

1. Plochy pro výrobu a skladování navržené u stávajících ploch pro bydlení jsou využitelné za předpokladu, že:

- nejpozději v rámci územního řízení pro jednotlivé stavby umísťované na plochy výroby bude prokázáno, že celková hluková zátěž nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru a chráněných venkovních prostorách staveb.

2. Plochy pro bydlení navržené u stávající výrobní zóny jsou podmíněně využitelné za předpokladu, že:

- chráněné prostory budou u stávající funkční plochy pro výrobu navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž z funkční plochy pro výrobu nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

3. Plochy dopravní infrastruktury navržené u stávající obytné zástavby jsou podmíněně využitelné za předpokladu, že:

- nejpozději v rámci územního řízení dopravní stavby musí být prokázáno, že hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovené pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení případných navrhovaných protihlukových opatření.

4. Plochy pro dopravní infrastruktury souběžně navržené s plochami pro bydlení jsou podmíněně využitelné za předpokladu, že:

- hluková zátěž z dopravní stavby nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti navrhovaných protihlukových opatření.

5. Plochy bydlení navržené u stávajících ploch dopravní infrastruktury jsou podmíněně využitelné za předpokladu, že:

- chráněné prostory budou u stávající plochy dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti provedení navržených protihlukových opatření.

6. Pro plochy s potenciálně rozdílným využitím s převažující funkcí bydlení (např. plochy pro bydlení s drobnou výrobní činností, plochy pro bydlení s občanskou vybaveností apod.) je stanoveno níže uvedené nepřípustné využití:

- nepřípustné využití pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení).

Konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být v návaznosti na zdravotní rizika související s potenciální expozicí jednotlivých skupin populace látkám znečišťujícím ovzduší předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

6.20. Regulační prvky použité v části územního plánu s prvky regulačního plánu

6.20.1. Prvky regulačního plánu v území U.1

Pozemky komunikací a prostranství místního významu – UP

Části stavebních ploch určených pouze pro umístění komunikací a sítí pro obsluhu přilehlých stavebních pozemků, veřejně přístupné bez omezení.
Podrobné podmínky využití pozemků odpovídá podmínkám ploch veřejných prostranství PV v kapitole 6.4.1.

Pozemky městské zeleně - ZV

Přípustné využití: stavby dětských a veřejných hřišť, stavby a zařízení městského mobiliáře.

Podmíněně přípustné využití: stavby dopravní infrastruktury zajišťující přímou obsluhu pozemků městské zeleně a stavby pro pěší a cyklistickou dopravu, stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití: stavby pro reklamu, stavby a objekty, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním nebo podmíněně přípustným využitím pozemků.

Pozemky ochranné zeleně - ZI

Využiti je přípustné pouze pro vzrostlou zeleň s izolační funkcí a hospodaření s dešťovými vodami.

Stavební čára

Čára definuje umístění hlavní stavby vzhledem k uličnímu profilu (veřejné prostranství) vymezeného pozemky komunikací a prostranství místního významu.

Stavební hranice

Čára definuje hranici, ve které je možné v rámci vymezeného pozemku umístit hlavní stavbu a vedlejší stavby (např. garáže, terasy). Objem hlavní stavby a uvedených vedlejších staveb nesmí tuto hranici překročit, ale může od této čáry ustoupit směrem dovnitř pozemku.

Struktura a výška zástavby

V prostoru mezi stavebními čarami a stavebními hranicemi pro umístění nové zástavby platí:

drd samostatně stojící rodinné domy a rodinné dvojdomy

Maximální počet plných nadzemních podlaží hlavní stavby je stanoven na 2. Podkroví je regulativem považováno za plné nadzemní podlaží. Dvojdomy musí mít shodnou výšku objektů a shodný typ zastřešení.

Výška zástavby je vázána na stavební čáru a stavební hranici.

V rámci území URP1 je nutno dodržet minimální vzájemné odstupy hlavních staveb minimálně 7 metrů, neplatí pro pozemky užší jak 20 m.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- V územním plánu jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení	Název	Identifikace ploch
VD.11	VRT Brno – Šakvice, vysokorychlostní dvoukolejná trať včetně souvisejících staveb	CNZ.DZ11
VD.3	Přeložka silnice II. třídy	Z.33/DS
VD.5	Místní komunikace	Z.36/DS
VD.6	Místní komunikace	Z.137/DS
VD.7	Místní komunikace	Z.38/DS
VD.8	Místní komunikace	Z.39/DS

Označení	Název	Identifikace ploch
VD.9	Místní komunikace	Z.40/DS
VD.12	Místní komunikace	Z.136/DS
VD.13	Místní komunikace	Z.44/DS
VD.15	Místní komunikace	Z.147/DS
VD.16	Parkoviště	Z.48/DS
VD.35	Místní komunikace	Z.35/DS
VD.46	Přeložení drážního tělesa	Z.46/DD
VD.52	Přeložení drážního tělesa	Z.52/DD
VD.58	Přeložení drážního tělesa	Z.58/DD
VD.67	Přeložení drážního tělesa	Z.67/DD
VD.70	Přeložení drážního tělesa	Z.70/DD
VD.73	Přeložení drážního tělesa	Z.73/DD
VD.74	Přeložení drážního tělesa	Z.74/DD
VD.77	Přeložení drážního tělesa	Z.77/DD
VD.138	Přeložení drážního tělesa	Z.138/DD
VT.1 – VT.7	Vodovod	
VT.8 – VT.11	Kanalizace jednotná	
VT.12 – VT.14	Kanalizace splašková – výtlak	
VT.15 – VT.26	Kanalizace splašková	
VT.57	Oddílná kanalizace, retenční nádrž	
VT.27 – VT.40	Kanalizace dešťová	
VT.41	Vysokotlaký plynovod	
VT.42 – VT.50	Středotlaký plynovod	
VT.51 – VT.56	Kabelové elektrické vedení vysokého napětí	

- V územním plánu jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení	Název	Identifikace ploch
VU.31	Lokální biokoridor	K.87/NU
VU.32	Rozšíření lokálního biocentra	K.88/NU
VU.33	Lokální biokoridor	K.89/NU
VU.34	Lokální biokoridor	K.90/NU
VU.35	Lokální biokoridor	K.91/NU
VU.36	Lokální biokoridor	K.92/NU
VU.37	Lokální biokoridor	K.93/NU
VK.143	Ochrana proti erozi	K.143/ZO

- Stavby k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci nejsou v územním plánu vymezeny.

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

- V územním plánu jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo s určením, v čí prospěch ho lze uplatnit.

Označení	Název	Identifikace ploch	Parcelní čísla	Ve prospěch
PO.2	Rozšíření hřbitova	Z.22/OH	2615/2	Město Hustopeče

- Veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, vymezena nejsou.

9. Stanovení kompenzačních opatření

- Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.

10. Vymezení ploch územních rezerv

V územním plánu jsou vymezeny tyto plochy územních rezerv:

Označení plochy	Kód typu plochy	Stanovení možného budoucího využití plochy		Podmínky pro prověření budoucího využití
R.109	BI	Bydlení individuální		Prověřit možný vliv na krajinný ráz
R.110	BI	Bydlení individuální		Prověřit možný vliv na krajinný ráz
R.111	BI	Bydlení individuální		Prověřit možný vliv na krajinný ráz
R.145	SM	Smíšené obytné městské		Prověřit nutnost ochrany území před větrnou erozí
R.113	SV	Smíšené obytné venkovské		
R.118	VL	Výroba lehká		Koordinovat s bilancovaným ložiskem nerostných surovin
R.150	VL	Výroba lehká		
R.146	DS	Doprava silniční		
R.147	DS	Doprava silniční		
R.148	DS	Doprava silniční		
R.152	DS	Doprava silniční		Koordinace s prvky ÚSES, stávající dopravní a technickou infrastrukturou
R.149	DD	Doprava drážní	rozšíření trati, vlečky do areálu	
R.151	GU	Těžba nerostů		Prověřit kolizi s územím archeologických nálezů a trasou plynovodu.

11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Nejsou vymezeny.

12. Stanovení pořadí změn v území

Byly stanoveny dvě etapy zastavování území pro zastavitelné plochy Z.53/VL, Z.54/VL a Z.55/VL.
Pro ostatní zastavitelné plochy není pořadí změn v území stanoveno.

12.1. Etapizace

Etapa I – zastavění a úplné využití zastavitelné plochy Z.55/VL, tj. umístění alespoň 1 stavby hlavní pro výrobu či skladování, která bude evidována v katastru nemovitostí jako stavební parcela a využití celé zbývající plochy pro manipulaci, pojezd, odstavování vozidel, skladové plochy a veřejná prostranství.
Etapa II – umístění staveb a zařízení na zastavitelných plochách Z.53/VL a Z.54/VL je možné po naplnění podmínek stanovených pro etapu I.
Plochu K.75/ZO je možno využít až po vyčerpání plochy Z.18/OK.

13. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Všechny stavby v území označeném UZV.1, jsou považovány za architektonicky nebo urbanisticky významné, a proto může projektovou dokumentaci stavby a změny stavby vypracovávat jen autorizovaný architekt.

Výjimkou jsou liniové stavby technické infrastruktury, stavby dočasné a stavby do 25 m^2 zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží, nezasahující do uličního prostoru, na které se tento požadavek nevztahuje.

Dále tento požadavek platí pro všechny stavby v řešeném území, které jsou zapsány v Ústředním seznamu kulturních památek.

14. Údaje o počtu listů textové části územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část má počet stran: 32

Grafická část má 4 samostatné výkresy dle následující tabulky:

Označení výkresu	Název výkresu	Měřítko výkresu
B1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
B2	Hlavní výkres	1 : 5 000
B3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
B4	Výkres pořadí změn v území	1 : 10 000

Obsah opatření obecné povahy

1. Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno 1
2. Koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot 1
3. Urbanistická koncepce 1
3.1. Urbanistická kompozice 1
3.2. Vymezení zastavitelných ploch 2
3.3. Vymezení ploch přestavby 4
3.4. Vymezení systému sídelní zeleně 5
4. Koncepce veřejné infrastruktury 5
4.1. Dopravní infrastruktura 5
4.2. Technická infrastruktura 6
4.3. Občanské vybavení 7
4.4. Veřejná prostranství 7
4.5. Vymezení koridorů veřejné infrastruktury 7
5. Koncepce uspořádání krajiny 8
5.1. Uspořádání krajiny 8
5.2. Územní systém ekologické stability (ÚSES) 9
5.3. Prostupnost krajiny 9
5.4. Protierozní opatření 10
5.5. Ochrana před povodněmi 10
5.6. Rekreace 10
5.7. Dobývání nerostů 10
5.8. Zájmy obrany státu 10
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití 10
6.1. Plochy bydlení 11
6.2. Plochy rekreace 12
6.3. Plochy občanského vybavení 12
6.4. Plochy veřejných prostranství 15
6.5. Plochy smíšené obytné 15
6.6. Plochy dopravní infrastruktury 18
6.7. Plochy technické infrastruktury 19
6.8. Plochy výroby a skladování 20
6.9. Plochy vodní a vodohospodářské 22
6.10. Plochy zemědělské 22
6.11. Plochy lesní 23
6.12. Plochy přírodní 23
6.13. Plochy smíšené nezastavěného území 24
6.14. Plochy těžby nerostů 24
6.15. Plochy smíšené výrobní 24
6.16. Plochy zeleně 25
6.17. Zajištění podmínek pro plánování ve volné zemědělské krajině 25
6.18. Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech 26
6.19. Ochrana hygieny území 26
6.20. Regulační prvky použité v části územního plánu s prvky regulačního plánu 28
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit . 28
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo 29
9. Stanovení kompenzačních opatření 29
10. Vymezení ploch územních rezerv 30
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 30
12. Stanovení pořadí změn v území 30
12.1. Etapizace 30
13. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb 30
14. Údaje o počtu listů textové části územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části . 31