

# VELKÉ NĚMČICE

PRÁVNÍ STAV PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 4  
ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU



ZHOTOVITEL: URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

www.usbrno.cz  
**USB**  
*urbanistické středisko brno*



**URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO**, spol. s r.o.

602 00 Brno, Příkop 8



urbanistické středisko brno

e-mail: [ciznerova@usbrno.cz](mailto:ciznerova@usbrno.cz)

[info@usbrno.cz](mailto:info@usbrno.cz)

tel.: +420 545 175 896

+420 545 175 895

fax: +420 545 175 892

Akce:	<b>PRÁVNÍ STAV ÚPNSÚ VELKÉ NĚMČICE PO VYDÁNÍ ZMĚNY č.4</b>		
Evidenční číslo:	215 – 001 – 707		
Požizovatel:	Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.	<a href="http://www.usbrno.cz">www.usbrno.cz</a>	
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda Ciznerová Mgr. Martin Novotný		
Projektanti:	urbanismus, architektura:	Ing. arch. Vanda Ciznerová, Ing. arch. Pavel Ducháček	
	dopravní řešení:		
	vodní hospodářství:	Ing. Pavel Veselý	
	energetika, spoje:		
	ekologie, životní prostředí:	Mgr. Martin Novotný	
	ochrana ZPF, PUPFL:		
Datum:	prosinec 2017		



## **OBSAH :**

ČÁST I.:	1
ÚVODNÍ USTANOVENÍ :	1
1.1.Účel regulativů:	1
1.2.Rozsah platnosti :	1
1.3. Vymezení pojmů :	1
ČÁST II. :	5
ZÁVAZNÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ	5
2. Urbanistická koncepce :	5
2.1. Regulativy prostorového uspořádání území obce :	5
2.1.1. Regulativy pro ochranu obrazu obce a krajiny :	5
2.1.2. Regulativy pro ochranu prostoru:	6
2.2. Regulativy pro funkční využití území obce:	7
2.2.1.Plochy pro smíšenou funkci centra :	7
2.2.2. Plochy pro bydlení :	8
2.2.3. Plochy výrobních aktivit :	10
2.2.4.Plochy pro veřejnou (občanskou) vybavenost :	11
2.2.5. Plochy pro sport a rekreaci :	12
2.2.6. Plochy veřejné zeleně a veřejných prostranství :	13
2.2.7. Plochy krajinné zóny s převážně produkční funkcí	14
2.2.8. Plochy krajinné zóny s převážně přírodním charakterem	16
2.2.9. Vodní plochy	17
2.2.10. Vodohospodářské plochy	17
2.2.11. Plochy pro obsluhu území a technickou infrastrukturu :	18
2.3. Limity využití území - ochranné režimy	20
2.3.1.Ochrana památek a kulturních hodnot :	20
2.3.2.Ochrana přírody :	20
2.3.3. Ochrana přírodních zdrojů :	20
2.3.4. Viniční tratě :	20
2.3.5. Ochranná a bezpečnostní pásma :	20
2.3.6. Ochrana proti povodním :	20
2.3.7. Ochrana zemského povrchu :	21
2.4. Územní systém ekologické stability:	21
2.5. Veřejně prospěšné stavby :	21
3. Péče o životní prostředí :	24
3.1. Ochrana ovzduší :	24
3.2. Ochrana čistoty vody :	24
3.3. Ochrana proti hluku :	24

3.4. Likvidace odpadů : .....	25
3.5. Ochrana genofondu : .....	25
Část III : .....	25
Směrné zásady pro uspořádání území.....	25
1. Směrná velikost :.....	25
2. Podmínky využití území : .....	25
Část IV : .....	25
Závěrečná ustanovení .....	25
1. Zásady a pokyny pro zpracování následné územně plánovací dokumentace : .....	25

## ČÁST I.:

### ÚVODNÍ USTANOVENÍ :

#### 1.1. Účel regulativů:

Cílem regulativů je definovat obecné základní požadavky na utváření fungujícího osídlení s esteticky kvalitním prostorovým řešením, dopravní a technickou infrastrukturou a požadavky na utváření ekologicky stabilní, účelně uspořádané a esteticky hodnotné krajiny, za účelem vytváření kvalitního trvale udržitelného rozvoje životního prostředí.

#### 1.2. Rozsah platnosti :

2.1. Řešené území je vymezeno katastrálním územím Velkých Němčic a má rozlohu cca 2.199 ha.

2.2. Území je řešeno pro období do r.2010.

2.3. Podle regulativů, které jsou základem vyhlášky, postupují subjekty působící v územním plánování a rozhodování, tzn. orgány státní správy i samosprávy, projektanti, právnické a fyzické osoby podílející se na funkčním využití a stavební činnosti v území a na rozhodování o jejich změně.

#### 1.3. Vymezení pojmů :

3.1 Pro účely návrhu regulativů se rozumí – územním plánem obce – územní plán sídelního útvaru.

3.2. Územní plán rozlišuje **závaznou část**, kterou může měnit jen po zpracování změn orgán, který schválil tuto dokumentaci a **směrnou část**, kterou upřesňuje v průběhu času pořizovatel.

Závazná část je v územním plánu vyjádřena funkčním členěním (v grafické části barvou, popř. velkým písmenem), směrná část je vyjádřena upřesněním funkčního typu (v grafické části malé písmeno). Ke každému funkčnímu typu jsou závazné regulativy využití území.

3.3. **Závazné regulativy** stanoví :

- zásady uspořádání území, kterými se stanoví regulativy funkčního a prostorového uspořádání (v grafické části vyznačeno příslušnou barvou)
- limity a ochranné režimy využití území, kterými se stanoví zejména mezní hodnoty využití území

Neuvádí se regulativy vyplývající z celostátně platných limitů (např. ochranné pásmo silnic, ochranná a bezpečnostní pásma inženýrských sítí, apod.). Obsah funkcí i funkčních typů tj. přípustnost činností a dějů, je závazný s tím, že rozložení těchto jednotlivých funkčních typů uvnitř funkční plochy je možno změnit na základě podrobnější územně plánovací dokumentace nebo územním rozhodnutím.

3.4. Na území obce jsou rozlišovány :

- **plochy zastavitelné** (urbanizované) - obec – zastavitelnými plochami se rozumí veškerá **současně zastavěná území obce a zastavitelné území** (plochy nezastavěné, avšak k zastavění tímto územním plánem navržené)
- **plochy volné** (neurbanizované) - krajina - nezastavitelnými plochami se rozumí území, která nelze zastavět vůbec, nebo která lze zastavět výjimečně a za zvláštních podmínek stanovených pro takové účely obecně závaznými právními předpisy

V rámci řešení územního plánu je rozlišováno :

- z hlediska **koncepce rozvoje** je řešené území děleno na :
  - **stabilizované území** – je území s dosavadním charakterem - daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami (výška zástavby, koeficient zastavění), které se nebudou zásadně měnit, v převážné míře stavební práce zahrnují údržbové práce

- **transformační území** – území s předpokladem zásadních změn ve využití území, rozsah prací obnovných či záchranných (přestavba či využití stávajících objektů pro jinou funkci) určí podrobnější dokumentace nebo územní rozhodnutí
- **rozvojové území** – území navržené pro založení nových funkčních a prostorových struktur
- podle **prostorového uspořádání** je území členěno (pouze v textové části) z hlediska podstatných znaků a převažujícího prostorového charakteru na zóny – části obce a ty se dále člení na :
  - zóny zásadního významu pro charakter obce a krajiny
  - zóny doprovodného významu pro charakter obce a krajiny
  - zóny ostatní - bez většího vlivu na charakter obce a krajiny
- podle **funkčního členění** jsou v řešeném území rozlišovány :
  - **v obci (zastavitelné plochy) :**
    - plochy pro smíšenou funkci centra
    - plochy pro bydlení
    - plochy pro výrobní aktivity
    - plochy pro občanské (veřejné) vybavení
    - plochy pro sport a rekreaci
    - plochy pro veřejnou zeleň a veřejná prostranství
    - plochy pro technickou infrastrukturu
  - **v krajině (volné plochy) :**
    - krajinné zóny převážně s produkční funkcí :
      - orná půda
      - drobná držba, zahrady
      - trvalé travní porosty
      - les hospodářský
    - krajinné zóny převážně s biologickou funkcí – přírodní zóna :
      - lesy, krajinná zeleň
      - louky přírodního charakteru
      - drobná parcelace s ekologickou hodnotou
      - vodní plochy (v případě obestavení mohou být zahrnuty do zastavitelných ploch)

**Limitem** se rozumí zákonem nebo jiným obecně platným právním předpisem (obecně platnou vyhláškou o závazných částech ÚPN) daná relativně nepřekročitelná – mezní - hodnota pro ochranu zdravého životního prostředí. Limity stanovené v ÚPN je možno překročit pouze výjimečně pokud to vyžadují zvláštní důvody a pokud překročení není proti ostatním veřejným zájmům.

**Ochranné režimy** : jsou dány zákony nebo obecně platnými předpisy, popř. vyhláškou obce k ochraně především památek – včetně obrazu obce, přírody – včetně ochrany krajinného rázu, přírodního bohatství, popř. obrany státu.

**Riziko** : míra pravděpodobnosti negativního působení činností, dějů nebo stavu a chodu zařízení, které ohrožuje okolí znečištěním, havárií nebo zvláštním působením na zdraví obyvatelstva.

**Přípustnost činností, dějů a zařízení** :

Přípustné : tvoří v území činnosti, děje a zařízení základní a obvyklé a to vždy v rozsahu nad 50% navrženého funkčního využití.



Podmínečně přípustné : nejsou součástí činností, dějů a zařízení v území obvyklých, ale v jednotlivých případech je možno je povolit.

Nepřípustné : jsou činnosti, děje a zařízení, které nesplňují podmínky stanovené obecně platnými předpisy nebo jsou v rozporu s funkcemi v území navržených jako obvyklé.

**Identifikace lokality** – zkratka i.č. - číselné označení lokality, které je pro celý územní plán jednotné (urbanismus, zábor ZPF.), a které bylo přiřazeno lokalitě ve fázi zpracování konceptu, z tohoto důvodu není číselná řada souvislá, neboť některé lokality nebyly akceptovány dotčenými orgány státní správy při projednávání anebo jsou již realizovány.

**Změny** : soubor změn, které byly projednávány najednou, je označen římským číslem, tzn. změny a doplňky 1.

**Územní rezervy** : pro případný dynamičtější rozvoj obce anebo pro rozvoj po návrhovém období jsou především s ohledem na budování technické infrastruktury vymezeny minimální rezervní plochy s určením funkčního využití. Jakékoliv využití, které by v budoucnu znemožnilo zastavění území je nepřípustné. Zemědělské využití je zatím bez omezení s výjimkou investic do půdy.

#### **Veřejně prospěšné stavby :**

Ve smyslu § 108. zákona č.197/1998 Sb. a ve znění dalších úprav, jsou ve Velkých Němčicích vymezeny veřejně prospěšné stavby a jsou patrné z grafické přílohy č. 9. Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst.2 písmene a) stavebního zákona č.197/1998 Sb. ve znění dalších úprav, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem. Rozsah dotčení vlastnických práv k pozemkům a stavbám bude stanoven podrobnější územně plánovací dokumentací nebo (není-li to účelné) územním rozhodnutím o umístění stavby. Vymezení veřejně prospěšných staveb uvedených v grafické a textové části nevylučuje možnost vymezení další veřejně prospěšné stavby v navazující územně plánovací dokumentaci částí obce.

#### **Pojmy a zkratky použité v územním plánu :**

Pro účely územního plánování se rozumí :

- drobnou chovatelskou činností - chov drobných hospodářských zvířat neděje-li se tak podnikatelským způsobem
- drobnou pěstitelskou činností - nepodnikatelské pěstování zemědělských produktů pro účely zásobování rodiny
- drobnou výrobní činností, výrobními službami – výroba a zařízení netovární povahy
- nerušícími službami a výrobou takové činnosti, jejichž účinky a vlivy neomezují, neobtěžují a neohrožují životní prostředí a obytnou pohodu sousedů nad míru obvyklou a přípustnou
- smíšená funkce bydlení a občanské vybavení popř. řemesla je považována jako smíšená zóna
- v případě, že je udána výška objektů, je udána v počtu plných nadzemních podlaží – do plného nadzemního podlaží se započítává podkroví v případě, když více než 3/4 podkroví (vztaženo na plochu pod ním ležícího podlaží) má výšku požadovanou pro obytné místnosti, do plného podlaží se započítává podzemní podlaží v případě, když vystupuje více než 1,4 m nad úroveň průměrné výšky terénu 0,00 m
- koeficient zastavění (index zastavění) pozemku: udává přípustný počet m<sup>2</sup> zastavěné plochy na m<sup>2</sup> pozemku
- komerční aktivity – je souhrnný název pro území, které je součástí ploch smíšené funkce centra, občanského vybavení, výjimečně výrobních aktivit a je určené především k umístění a uskutečňování dějů, činností a zařízení podnikatelských poskytujících služby obyvatelstvu většinou v otevřených areálech s vysokou frekvencí styku s veřejností, dominantní využití území zahrnuje provozovny fyzických a právnických osob - maloobchodní a velkoobchodní zařízení, ubytovací zařízení, čerpací stanice, nákupní centra, výrobní služby, administrativu, bankovníctví
- pod pojmem maloobchodní zařízení jsou prodejny s prodejní plochou do 1200 m<sup>2</sup> prodejní plochy

**Vymezení hranic ploch** : hranice jednotlivých funkcí nejsou vymezeny závazně a je možno je upravovat na základě podrobnějšího měřítka (např.okraje lesa dle katastrální mapy apod.) a na základě podrobnější územně plánovací dokumentace (při zachování druhové skladby funkcí) nebo přiměřeně zpřesňovat v územním řízení. Za přiměřené zpřesnění hranice funkční plochy se považuje úprava vycházející z jejich vlastností nepostižitelných v podrobnosti územního plánu (vlastnických hranic, terénních vlastností, vedení inženýrských sítí, zpřesnění hranic technickou dokumentací nových tras komunikací a sítí apod.), která podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporce ploch. Přiměřenost vždy posoudí pořizovatel.

**Podrobnost zpracování** : pro účely územního plánu jsou funkční plochy vymezeny jako území se stejnou charakteristikou funkčního a prostorového využití včetně možného stavebního využití. Pro každou plochu je v regulativech stanoveno funkční využití území (účel využití), funkční typ (stanovující upřesnění využití území), prostorová regulace popř. limit využití (omezení využití území).

**Regulativy** . nejsou uváděny podmínky a regulativy pro využívání jednotlivých ploch, jejich změn, které jsou uvedeny v obecně platných předpisech – především vyhl. č.137/1998 Sb. Vymezenému funkčnímu využití polyfunkčních a monofunkčních ploch musí odpovídat způsob jeho využívání a zejména účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich využívání. Stavby a jiná opatření, která funkčnímu vymezení území a ploch neodpovídají, nesmí být na tomto území povoleny. Dosavadní způsob využití polyfunkčních a monofunkčních ploch, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití podle územního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou mírou a nejsou zde dány důvody pro opatření dle § 87 a § 102 odst.3 stavebního zákona.

**Technické vybavení** : Umísťování a povolování staveb a zařízení technického vybavení pro obsluhu jednotlivých polyfunkčních a monofunkčních ploch je přípustné jen tehdy, pokud nebudou mít negativní vliv na jejich základní funkci nad přípustnou mírou.

**Výjimky** : k posuzování charakteru jakýchkoliv výjimek ze závazných podmínek využití území (pokud výjimku připouštějí) je příslušný pořizovatel po dohodě se stavebním úřadem a samosprávným orgánem obce.

K posouzení zvláštních staveb (které se svým charakterem vymykají taxativnímu výčtu v textu regulativů) z hlediska jejich přípustnosti, případně výjimečné přípustnosti umístění v území je pořizovatel územního plánu po dohodě se stavebním odborem a samosprávným orgánem obce.

**Změny** : ke schválení změn, případně ke zrušení platnosti územního plánu, je příslušné Obecní zastupitelstvo ve Velkých Němčicích.

**Sporné případy** : k posuzování sporných případů a přípustné míry je určen pořizovatel tohoto územního plánu po dohodě se stavebním úřadem a samosprávným orgánem obce.

## ČÁST II. :

### **ZÁVAZNÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ**

#### **2. Urbanistická koncepce :**

Velké Němčice budou rozvíjeny jako kompaktní obec, pro koncepci platí tato závazná rozhodnutí :

- **rozvíjet harmonii prostředí** – především centrální zóny, zlepšit prostorové kvality ulic a napojení okrajů obce na krajinu
- **postavení v mikroregionu** – posilovat význam obce rozvojem kulturních a obslužných zařízení pro okolí
- **zlepšit životní prostředí obce** – omezit negativní dopady motorové dopravy a živočišné výroby
- **vytvořit podmínky pro kvalitní bydlení** – dominující rozvojová plocha je navržena v severní části obce – lokalita „Nosislavská“ a „Křepická“, dále pokračování ulice Zádvořník a doplnění uličních proluk v obci.
- **zajistit podmínky pro regeneraci duševních a fyzických sil obyvatel** – rozšířit a zlepšit kvality sportovního areálu v severozápadní části obce
- **zajistit konkurenceschopnost s ostatními obcemi – zajistit dostatečné podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit** – komerční a výrobní aktivity je možno rozvíjet na východním okraji obce a v lokalitě „Boudky“; atraktivní plochy pro komerční aktivity jsou především u stávajícího parkoviště na dálnici D2
- **pro budoucí prosperitu je důležitá vzdělaná a šikovná pracovní síla** – je navržena dostavba základní školy
- **ve volné krajině** nebudou vytvářena nová sídla nebo samoty, nebudou zde povolovány nové stavby ani zásadní rozšíření stávajících staveb

#### **2.1. Regulativy prostorového uspořádání území obce :**

Ochranu prostorového uspořádání a ochranu krajinného rázu považovat za prioritní při rozvoji obce.

- zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území obce musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku, doplňkové stavby ke stavbě hlavní se v nezastavěné části tohoto stavebního pozemku nepřipouštějí, realizovat lze pouze drobnou zahradní architekturu, na vnějších okrajích obce nelze realizovat zástavbu, která má celý pozemek zastavěný (atriové domy apod.), koeficient zastavění v těchto částech obce je max. 0,30
- všechny navrhované stavební plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť, musí být vybaveny veřejnou zelení, rozsah a funkční typ bude upřesněn podrobnější územně plánovací dokumentací nebo územním rozhodnutím
- posilovat podíl vzrostlé zeleně v sídlech

##### **2.1.1. Regulativy pro ochranu obrazu obce a krajiny :**

- zachovat přírodní horizont obce – vrchy a úbočí Hustopečské pahorkatiny a lesní porosty bažantnice, nelze změnit jejich charakter (nesmí se odlesnit, trvale vykácet vzrostlá zeleň)
- zachovat meandry řeky Svratky
- zachovat průhledy na kulturní dominantu – věž kostela
- potlačovat rušivé dominanty v panoramatu obce a krajiny – především síla
- na okrajích obce realizovat zástavbu o maximální výšce římsy 7 m nad terénem

- posilovat podíl rozptýlené zeleně v krajině

Územní rozsah omezení :

je graficky vymezen ve výkresech č.1 a č. 2. (návrh využití území sídla a krajiny, urbanistické řešení)

**2.1.2. Regulativy pro ochranu prostoru:**

**Zóny zásadního významu pro charakter obce a krajiny :**

Prostory, ve kterých veškeré činnosti, děje a zařízení nesmí narušit dané historické prostorové vazby, které jsou především dány:

- charakterem prostoru, který svým uspořádáním může působit jako uzavřený, polouzavřený a nebo otevřený
- nesmí být porušena urbanistická struktura - kompaktnost zástavby, druh zástavby (řadová, areály)
- nesmí být narušena přírodní struktura – kompaktnost prostoru tvořeného zelení
- strukturou prostoru (hmotové uspořádání, výška zástavby, tvary a orientace střech k uličním prostorům, neměnit původní druhy flory, výška zeleně)
- musí být dodrženy stávající prostorové kvality - stavební čára (u proluk v maximální míře původní), výška římsy, šikmé střechy, orientace štítu
- přírodní prostory nesmí být rušeny zástavbou
- obrazem prostoru (styl, materiály, barevnost, urbanistický mobiliář, druhová skladba)
- v maximální míře zachovat autentické historické prvky, při údržbě a obnově zásadně používat jen tradiční materiály, u nových staveb soudobý výraz zásadně přizpůsobit historickému prostředí
- zachovat dominanty přírodní a kulturní, zachovat průhledy a rozhledy
- v urbanistickém parteru používat tradiční materiály, drobná architektura a mobiliář musí odpovídat charakteru prostředí
- v maximální míře zachovat druhovou skladbu flóry (musí odpovídat přírodním stanovištím)
- využitím prostoru (nepřipustit ekonomické využití nad stávající koeficient zastavění, nezmenšovat rozsah ploch zeleně, lesních ploch)

Územní rozsah :

- zahrnují historické jádro obce, prostor vymezený ulicemi Na kopečku a Školní, ulici B.Němcové, území kolem řeky Svratky s přilehlým areálem bažantnice (Horní les) a lokalitu „Kráví hora – Růžová“.

**Zóny doprovodného významu pro charakter obce a krajiny :**

Prostory, ve kterých veškeré činnosti, děje a zařízení nesmí porušit nad přípustnou míru dané prostorové základní vazby:

- charakterem prostoru, který svým uspořádáním může působit jako uzavřený, polouzavřený a nebo otevřený
- strukturou prostoru (hmotové uspořádání (výška zástavby a zeleně, tvary střech ..)
- stávající prostorové kvality hmotově stabilizovat - t.zn. respektovat stávající stavební čáru, výšku římsy a šikmou střechou a její sklon
- při využití půdního prostoru dodržovat požadovaný sklon střechy i v rekonstruovaných částech
- u stávajících objektů, které mají orientaci štítů do uličního prostoru, je nutno toto prostorové uspořádání zachovat
- v případě již narušených stavebních čar u obytných objektů a nebo proluk obnovit původní - historickou stopu (např.v její historické stopě postavit zeď apod.)

veškeré činnosti, děje a zařízení mohou ovlivnit:

- obraz prostoru
- u prací údržbových nebo obnovných preferovat použití tradičních materiálů jak v urbanistickém parteru, tak i při rekonstrukci, u nové výstavby soudobý výraz nesmí narušit prostředí nad přípustnou míru
- věnovat zvýšenou pozornost pohledově exponovaným prostorům - především nároží a objektům zakončující průhled ulic
- využití prostoru nesmí přesáhnout stávající koeficient zastavění nad přípustnou míru

#### Územní rozsah :

- zahrnují ostatní prostory zastavěného území v severní a jižní části obce až po linii Křepického potoka, Dolní les a lokality Vlčky, Louky pod vlčky, Machálky, Korčice, Vrchní vinohrady a Dolní vinohrady.

#### **Zóny ostatní – bez většího vlivu na charakter obce a krajiny :**

Prostory, ve kterých veškeré děje, činnosti a zařízení budou přispívat k utváření charakteru prostoru při respektování prostorových vazeb s okolní zástavbou

- nezahušťovat stávající plochy bytových domů
- respektovat stávající charakter a druh zástavby
- stavební čáry, stávající výšku zastavění neporušovat nad přípustnou míru
- na okrajích obce je možno realizovat volnější zástavbu s plynulým přechodem do krajiny, přičemž nezastavěná část pozemku musí být vždy otočena do krajiny
- u nové výstavby soudobý výraz může být dominantní a přispívat k vytvoření nové identity prostoru

#### Územní rozsah :

- zahrnují především novou výstavbu a ostatní plochy

### **2.2. Regulativy pro funkční využití území obce:**

vyznačené v hlavním výkrese - urbanistické řešení, které vymezuje urbanistické využití ploch (účel využití plochy).

#### **2.2.1. Plochy pro smíšenou funkci centra :**

##### Předmět omezení :

smíšené centrální území je zvláštní případ obytného území s vysoce různorodou skladbou činností, dějů a zařízení místního a nadmístního dosahu v rovnováze činností, dějů a zařízení obytných, převážně v objektech bydlení a činností, dějů a zařízení podnikatelských v občanské vybavenosti.

Přípustné činnosti: bydlení, maloobchodní zařízení, zařízení pro veřejné stravování, ubytování, zdravotnická, sociální, kulturní, školská, sportovní a církevní zařízení, administrativa, správa, bankovníctví, stávající objekty vinných sklepů, objekty nezbytného technického vybavení, parky a veřejná zeleň.

Podmíněně přípustné využití území zahrnuje výrobní služby nenarušující soužití funkcí,

Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které nadměrně narušují obytné prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které překračují buď jednotlivě nebo v souhrnu přípustné hodnoty pro obytné prostředí.

##### Územní rozsah omezení :

je vymezen v grafické dokumentaci – ve výkresech č.1 a č. 2 (návrh využití území sídla a krajiny, urbanistické řešení)

stabilizované území :	převážná část území
transformační území :	areál základní školy – rozšíření školy s možností umístění občanské vybavenosti, vybudování školního hřiště
rozvojové území :	prostory v okolí samoobslužné prodejny v ulici Brněnská proluka v ulici Školní
asanace :	na ulici Školní, jedná se o zbytky budov po bývalém statku (uvolněné prostory budou využity pro rozšíření školy)

Rozsah omezení :

Pro funkční typy jsou závazné regulativy :

- Cc** centrum obce, ve kterém nesmí podstatně klesnout počet bytů, podpora rozvoji občanské vybavenosti v rámci stávajících stavebních objektů
- Cš** centrum obce – školská zařízení
- Ck** centrum obce – kulturní a církevní zařízení
- Cd** centrum obce – zařízení distribuce, ubytování, služby
- Cz** centrum obce – zdravotnická zařízení
- Cp** centrum obce – polyfunkční zařízení

**2.2.2. Plochy pro bydlení :**Předmět omezení :

Území obytná zahrnují činnosti, děje a zařízení souvisejícími bezprostředně s bydlením.

Přípustné a obvyklé jsou plochy pro bydlení, zeleň, parkování, technické vybavení, integrované zařízení - sídla firem včetně nerušících provozoven, které nepřesahují rámec a význam daného území – maloobchod (do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy), stravovací zařízení, menší ubytovací zařízení, církevní a správní zařízení.

Podmínečně přípustné jsou činnosti a zařízení místní správy a drobné řemeslné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti a děje a zařízení služeb.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti děje a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu bydlení.

Územní rozsah omezení :

je vymezen v grafické dokumentaci – ve výkresech č.1 a č.2 (návrh využití území sídla a krajiny, urbanistické řešení)

stabilizované plochy :	většina stávajících ploch pro bydlení
transformační plochy :	nejsou navrženy
rozvojové plochy :	jsou navrženy v lokalitách (kapacity a výměry jsou směrné):

i.č.	název lokality	rod. domky	výměra v ha	pozn.
	výstavba v prolukách (rozptyl)	9	0,53	návrh
14 - 19	dostavba v ul. Na kopečku	7	0,46	návrh
9 - 12	Zádvorník	26	2,09	návrh

i.č.	název lokality	rod. domky	výměra v ha	pozn.
4	ul. Jízdárenská ( u hradu)	3	0,53	návrh
1.02	Křepická	15	3,41	změna
1.03A	Nosislavská I.	3	0.21	změna
1.03B	Nosislavská II.	50	8,10	změna
2.01	plocha na severním okraji obce		1,27	
2.02	plocha na severovýchodním okraji obce – změna rozsahu		4,68	
2.03	plocha na severním okraji obce – změna rozsahu		8,71	
3.01	rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení	změna využití území z plochy krajinné zóny produkční <b>Pz</b> (zahrady, drobná držba, sady, vinice) na plochu bydlení <b>Br</b>		
3.02	změna využití území z plochy pro výrobu na plochu pro bydlení	změna využití území z navržené plochy pro výrobu <b>Vp</b> na plochu bydlení <b>Br</b>		
4.02	rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení	Změna využití území ze stabilizované plochy ( <b>Pz</b> ) - zahrady, drobná držba, sady, vinice		
4.04	rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení	Změna využití území ze stabilizované plochy ( <b>Po/I</b> ) - orná půda – zóna bez regulací		

územní rezerva :

lokality „Pod lány“ (změna 1.11)

Rozsah omezení, limity :

Pro funkční typy jsou závazné regulativy :

- Br** - individuální bydlení v nízkopodlažních objektech – rodinných domcích, popř. nájemních vilách obklopené soukromou zelení, není dovoleno zde provádět výstavbu nových objektů vyšších než je navrženo (1–2 n.p. – dle lokality), u stávajících objektů je rozhodující převládající výška římsy sousedních objektů
- Bd** - hromadné bydlení v bytových domech, není dovoleno zde provádět výstavbu nových objektů vyšších než je navrženo (dle lokality), u stávajících objektů je rozhodující převládající výška římsy sousedních objektů
- Bv** – polyfunkční využití území (smíšená zóna), kde vzhledem k zátěži na obytné prostředí (např. dopravou) dochází k využívání objektů pro umístění vybavenosti nebo sídel firem ve větším měřítku; tyto nové činnosti nesmí ale obtěžovat stávající funkci bydlení nad přípustnou mírou, není dovoleno zde provádět výstavbu nových objektů vyšších než je navrženo (dle lokality), u stávajících objektů je rozhodující převládající výška římsy sousedních objektů

Pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných územích se stanovují tyto podmínky:

i.č.	způsob využití	výměra v ha	územní podmínky
3.01	bydlení	0,16	<p><b>obsluha území:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ze stávající účelové komunikace, napojit na stávající a navržené inženýrské sítě</li> </ul> <p><b>další podmínky:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>respektovat podmínky zóny doprovodného významu pro charakter obce a krajiny</li> <li>výšková regulace zástavby – max. 2 NP s možností podkroví</li> </ul>

i.č.	způsob využití	výměra v ha	územní podmínky
3.02	bydlení	0,67	<b>obsluha území:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ze stávající obslužné komunikace, řešení inženýrských sítí bude řešeno lokálně</li> </ul> <b>další podmínky:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>výšková regulace zástavby – max. 2 NP s možností podkroví</li> </ul>

### **2.2.3. Plochy výrobních aktivit :**

#### Předmět omezení :

Území výrobních aktivit je určeno především k umisťování a uskutečňování výrobních činností průmyslových, zemědělských, výrobních služeb a ostatních služeb včetně administrativy a provozoven a to převážně v uzavřených areálech s minimální frekvencí styku s veřejností.

Obvyklé a přípustné využití území zahrnuje zařízení výroby a výrobních služeb průmyslových, popřípadě zemědělských, sklady a zařízení velkoobchodu, obvykle v uzavřených areálech, kde nedochází k časté frekvenci styku se zákazníky.

Podmínečně přípustné využití území zahrnuje zábavní zařízení a byty pro ostrahu nebo majitele zařízení.

Nepřípustné využití území zahrnuje bydlení a obslužné činnosti, děje a zařízení s bydlením bezprostředně související.

#### Územní rozsah omezení :

je vymezen v grafické dokumentaci – ve výkresech č.1 a č. 2 (návrh využití území sídla a krajiny, urbanistické řešení)

stabilizované území : převážná část stávajících areálů

transformační území : není navrženo

rozvojové území : je navrženo v lokalitách (výměry jsou směrné):

ident.číslo	lokalita	výměra	poznámka
1.07A	Lány A	0,58	změna
1.07A1	U hřbitova	0,12	změna
1.07B	Lány B	2,73	změna
1.07C	Lány C	2,20	změna
1.08	rodinná farma	0,31	změna
1.09	Boudky	0,55	změna
1.13	Nová Ves	0,16	změna
2.04A	plocha na západním okraji obce – rozšíření	0,19	
2.04B	plocha na západním okraji obce – rozšíření	0,62	
3.03	rozšíření zastavitelných ploch pro výrobu		změna využití území z plochy krajinné zóny produkční <b>Po</b> na plochu pro výrobu <b>Vp</b>
4.01	rozšíření zastavitelných ploch pro výrobu		Změna využití území ze stabilizované plochy ( <b>Pz</b> ) - zahrady, drobná drážba, sady, vinice a částečně ze stabilizované plochy ( <b>Dg</b> ) – garáže



4.03.2	rozšíření zastavitelných ploch pro výrobu	Změna využití území ze stabilizované plochy (Po/III) - orná půda - intenzivní hospodaření / zóna nivní polohy
--------	---	---

územní rezerva : lokalita Lány – mezi návrhovými plochami Lány A, Lány B a bezpečnostním pásmem VTL plynovodu

Rozsah omezení, limity :

Pro funkční typy jsou závazné regulativy:

**Vp** plochy pro výrobní areály (průmyslová výroba, sklady a podnikatelské aktivity)

**Vz** plochy pro zemědělskou výrobu a zemědělské služby

**Vs** plochy pro areály výrobních služeb, řemesel

**Vf** plochy pro rodinné farmy

**VI** plochy pro zařízení lesní výroby a správy

**Vh** plochy polních hnojišť

Pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných územích se stanovují tyto podmínky:

i.č.	způsob využití	výměra v ha	územní podmínky
3.03	výroba	6,17	<b>obsluha území:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ze stávající silnice II/425, napojit na stávající inženýrské sítě ze sousedního výrobního areálu</li> </ul> <b>další podmínky:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>respektovat trasu lokálního biokoridoru (XIII.)</li> </ul>
4.01	<b>Vs</b> výrobní služby a řemesla	0,2635	<b>obsluha území:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ze stávající účelové komunikace, napojit na stávající a navržené inženýrské sítě</li> </ul> <b>další podmínky:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>respektovat podmínky zóny doprovodného významu pro charakter obce a krajiny</li> <li>respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn včetně kabelosvodu a trafostanice</li> <li>výšková regulace zástavby – max. výška hřebene stavby 9 m.</li> <li>podmíněně přípustné ubytování pro hosty vinařství (max. 25 lůžek) za podmínky zajištění parkovacích míst (min.1 stání os. vozidel/ 4 lůžka), a to v rámci plochy 4.01.</li> </ul>
4.03.2	<b>VI</b> Zařízení lesní výroby a správy	0,7607	<b>obsluha území:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>jedním novým dopravním napojením ze silnice II/425</li> </ul> <b>další podmínky:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn</li> <li>respektovat stávající meliorace</li> </ul>

**2.2.4.Plochy pro veřejnou (občanskou) vybavenost :**

Předmět omezení :

Území občanské (veřejné) vybavenosti je určeno k uskutečňování činností, dějů a zařízení poskytujících některé vybrané služby, zejména služby zdravotnické, vzdělávací, kulturní, sociální péče a to obvykle v uzavřených areálech.

Obvyklé a přípustné využití území je pro zdravotnické areály, vzdělávací areály, kulturní areály a areály pro sociální péči poskytující služby místního a nadmístního dosahu. Území pro komerční aktivity a výrobní služby jsou většinou v otevřených areálech a to s častou frekvencí styku s veřejností.

Podmínečně přípustné je na těchto plochách zařízení maloobchodní a stravovací, popř. nezbytné technické vybavení.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro tuto zónu.

Územní rozsah omezení :

je vymezen v grafické dokumentaci – ve výkresech č.1 a č, 2 (návrh využití území sídla a krajiny, urbanistické řešení)

stabilizované území : stávající areály

transformační území: areál ubytoven

rozvojové území : je navrženo v lokalitách (výměry jsou směrné):

ident.číslo	lokalita	výměra v ha	poznámka
22	bývalý pivovar	0,32	N
7	u hřbitova	0,19	N
1.04	dálnice - parkoviště	0,71	Z
2.05	plocha na severním okraji k.ú. v části Boudky		

asanace : v ulici Na Městečku, jedná se o tři budovy bývalého pivovaru, které jsou v havarijním stavu (budovy budou nahrazeny objekty občanské vybavenosti ve stejné hmotové dispozici)

územní rezerva : lokalita „dálniční křižovatka“ (změna 1.12)

Rozsah omezení, limity :

Pro funkční typy platí regulativy :

**Oc** plochy pro církevní a kulturní zařízení

**Od** plochy pro zařízení distribuce, ubytování, stravování

**2.2.5. Plochy pro sport a rekreaci :**

Předmět omezení :

Území pro sport a rekreaci jsou území určená pro umístování činností, dějů a zařízení sloužících k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů.

Obvyklé a přípustné jsou zařízení pro sportovní zařízení, sloužící výlučně pro sportovní činnosti a rekreační areály vinných sklepů.

Podmínečně přípustné je na těchto plochách zřizování zařízení souvisejících s hlavní funkcí - maloobchodních, stravovacích a ubytovacích, popř. nezbytného technického vybavení včetně odstavňích stání.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností chovatelských, které buď jednotlivě nebo souhrnně překračují režim tohoto území.

Územní rozsah omezení :

je vymezen v grafické dokumentaci – ve výkresech č.1 a č, 2 (návrh využití území sídla a krajiny, urbanistické řešení)

stabilizované území : stávající areály

transformační území : nejsou navrženy

rozvojové území : je navrženo v lokalitách (výměry jsou směrné):

ident.číslo	lokalita	výměra v ha	poznámka
26	u hřiště I	0,79	N
1.06	u hřiště II	1,44	Z
2.06	plocha na severním okraji	0,36	
2.07	plocha na západním okraji - rozšíření	1,06	

Rozsah omezení, limity :

Pro využití jednotlivých navržených lokalit platí tyto závazné limity :

**Rs** plochy pro sportovní zařízení - venkovní aktivity ( různé druhy hřišť, stadiony)

**Rp** cvičiště pro psy

**Rv** areály vinných sklepů

2.2.6. Plochy veřejné zeleně a veřejných prostranství :Předmět omezení :

Jsou území z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit, které musí být přístupny veřejnosti bez omezení, jsou tvořeny kromě ploch veřejné zeleně, které plní funkci nejen rekreační ale popřípadě i kultovní (hřbitovy), plochami ulic, náměstí.

Obvyklé a přípustné využití území zahrnuje plochy veřejného prostranství pro uložení inženýrských sítí a pohyb obyvatel a plochy veřejné zeleně pro rekreaci obyvatel popř. kultovní funkci.

Podmíněně přípustné zahrnuje i nezbytnou technickou vybavenost, drobné stavby, vodní prvky, zpevněné plochy pro dopravu v klidu.

Nepřípustné jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených případů.

Územní rozsah omezení :

je vymezen v grafické dokumentaci – ve výkresech č.1 a č. 2 (návrh využití území sídla a krajiny, urbanistické řešení)

stabilizované území : upravená veřejná zeleň v centru obce

transformační území : úprava zelených ploch podél komunikací

rozvojové území : je navrženo v lokalitách (výměry jsou směrné):

ident.číslo	lokalita	výměra v ha	poznámka
1.03A1	Nosislavská I	0,03	Z
1.03B1	Nosislavská II	0,06	Z
1.03B2	Nosislavská II	0,06	Z
4A	Jízdárenská	0,02	N
2.03A	plocha na severním okraji obce – změna rozsahu	0,11	
2.03B	plocha na severním okraji obce – změna rozsahu	0,25	
3.05	rozšíření ploch veřejné zeleně	změna využití území z plochy krajinné zóny produkční <b>Po</b> a navržené plochy krajinné zóny přírodní <b>Et</b> na plochu veřejné zeleně <b>Zv</b>	

Rozsah omezení, limity :

**Zp** parky - souvislá, upravená plocha s prostorovou a plošnou strukturou vegetačních prvků odpovídajících potřebám pro odpočinek; charakteristickým rysem je značný podíl vysoké zeleně s výraznou převahou kvalitních trávníků; intenzita údržby je vysoká; charakter ploch je často dotvořen nízkou doplňkovou zelení (letničky, trvalky) omezení, jsou tvořeny kromě ploch veřejné zeleně, které plní funkci nejen rekreační ale

**Zh** zeleň hřbitovů a pietních míst

**Zv** menší plochy veřejné zeleně (izolační zeleň)

Pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných územích se stanovují tyto podmínky:

i.č.	způsob využití	výměra v ha	územní podmínky
3.05	veřejná zeleň	0,66	<ul style="list-style-type: none"> <li>respektovat trasu nadzemního vedení vn a podmínky ochranného pásma</li> <li>respektovat trasu navrženého lokálního biokoridoru (XV.)</li> </ul>

Ostatní podmínky využití ploch:

- záměry na umístění zdrojů hluku příp. vibračí v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb charakterizovaných právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví a naopak, je nutno posoudit na základě hlukové studie a následně projednat s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. V hlukové studii musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi,
- dešťové vody z ploch změn budou přednostně řešeny vsakováním na vlastním pozemku, přebytek bude odváděn kanalizací a povrchovým odtokem,
- nová výstavba musí respektovat prostorové a objemové měřítko stávající zástavby a nesmí vytvářet dominanty,
- nejsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby a plochy, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt (§ 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č. 362/1992 Sb.).

## FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ PRO VOLNÉ PLOCHY

### 2.2.7. Plochy krajinné zóny s převážně produkční funkcí

Předmět omezení :

Plochy s přírodními a terénními podmínkami pro zemědělskou produkci s velkovýrobní technologií a lesní výrobu, u které není produkční funkce limitována jinými funkcemi.

Obvyklé a přípustné jsou činnosti a zařízení, které souvisí se zemědělskou velkovýrobou a lesní produkcí. U zemědělského půdního fondu je přípustná změna kultury pokud nedojde ke změně krajinného rázu.

Výjimečně přípustná je výstavba u zemědělské zóny objektů zemědělské prvovýroby, u lesní výroby pro lesní výrobu, ochranu přírody, technickou a dopravní infrastrukturu, těžbu lokálního významu s následnou rekultivací.

Nepřípustné jsou činnosti, zařízení a výstavba nových objektů, popř. rozšiřování stávajících, pokud to není navrženo tímto územním plánem.

Územní rozsah omezení :

je vymezen v grafické dokumentaci – ve výkresech č.1 a č, 2 (návrh využití území sídla a krajiny, urbanistické řešení)

stabilizované území : převážná část současného zemědělského půdního fondu

transformační území : jsou to plochy, které budou dotčeny novou výstavbou, především v prostoru severně a východně od obce

rozvojové území není navrženo

Rozsah omezení, limity :

- Po** zemědělský půdní fond – orná půda
- Ps** zemědělský půdní fond – sady a vinice - intenzivní kultury zaměřené na velkoprodukci ovoce, charakteristické jsou nízkokmenné krátkověké kultury a intenzivní hospodaření, včetně zornění a chemické ochrany.
- Pz** drobná držba (sady zahrady, vinice) - maloplošné hospodaření v návaznosti na zastavěné území. Charakteristická je rozmanitost kultur a proměnlivá intenzita využití.
- Pt** trvalé travní porosty - kulturní travní porosty, louky na orné půdě. Kulturní porosty s nízkou druhovou diverzitou.
- PI** les hospodářský
- Px** plocha zemědělská - specifická

Zonace zemědělského půdního fondu :

**I.zóna - bez regulací** - zemědělské plochy do 3° sklonu. Eroze se projevuje pouze při přívalových deštích, a to obvykle jen ve stopách zemědělských strojů nebo v lokálních svodnicích či sníženinách.

**II.zóna - potencionálního erozního ohrožení** - plochy od 3° sklonu na dostatečně hlubokých půdách. Ve velkých celcích je nutné dodržovat směr obdělávání pozemků kolmý na spádnice nebo vhodně trasovat v komplexních pozemkových úpravách parcelaci pozemků. Při vyšším sklonu a větší délce svahu je nutno přistoupit k vybudování technických protierozních opatření

**III.zóna - nivní polohy** - převážně nivní polohy, půdy středně hluboké, terén rovinný bez projevů eroze. V návaznosti na vodní toky je nutné ornou půdu zalučnit.

**Pro plochy zemědělské specifické (Px) se vymezuje:**Předmět omezení :Hlavní využití:

hospodaření na zemědělské půdě – plochy pro lesní školku

Podmínky pro využití plochy:

Přípustné jsou činnosti a zařízení, které slouží k zajištění činnosti lesní školky, včetně semenných sadů, ploch pro pěstování vánočních stromků a stavby související dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné jsou plochy pro kompostování za podmínky max. plochy 300 m<sup>2</sup>)

Nepřípustné jsou činnosti, zařízení, které nedodržují obecné zásady hospodaření na zemědělské půdě, využívají technologie a postupy, které ohrožují produkční schopnost půdy nebo znemožňují její opětovné využití pro zemědělskou činnost. Nepřípustná je výstavba veškerých staveb kromě související dopravní a technické infrastruktury.

Územní rozsah omezení :

ident.číslo	lokalita	poznámka
4.03.1	vymezení plochy zemědělské - specifické	Změna využití území ze stabilizované plochy ( <b>Po/III</b> ) - orná půda - intenzivní hospodaření / zóna nivní polohy

Rozsah omezení, limity :

**Px** plocha zemědělská - specifická

Plocha se vymezuje v severní části obce.

Pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných územích se stanovují tyto podmínky:

i. č.	Kód	způsob využití	výměra v ha	územní podmínky
4.03.1	Px	plochy zemědělské specifické	19,4511	<ul style="list-style-type: none"> <li>• respektovat trasu nadzemního vedení vn a podmínky ochranného pásma</li> <li>• respektovat podmínky bezpečnostního pásma VVTL a VTL plynovodu</li> <li>• respektovat umístění SKAO</li> <li>• respektovat trasu a podmínky ochranného pásma dálkového kabelu</li> <li>• respektovat stávající a navržené účelové komunikace</li> <li>• respektovat navrženou protipovodňovou ochranu dle ZUR JMK (POP02)</li> </ul>

### **2.2.8. Plochy krajinné zóny s převážně přírodním charakterem**

#### Předmět omezení :

Plochy tvořené ekologickou kostrou území s dominantní funkcí ochrany přírody.

Obvyklé a přípustné jsou činnosti a zařízení, které slouží k zachování ekologické rovnováhy území.

Výjimečně přípustné je alternativní zemědělství.

Nepřípustné jsou činnosti, zařízení a výstavba, které zmenšují jejich plochu, nepřípustné je zvyšování a rozšiřování kapacit stávajících zařízení a nová výstavba.

#### Územní rozsah omezení :

je vymezen v grafické dokumentaci – ve výkresech č.1 a č. 2 (návrh využití území sídla a krajiny, urbanistické řešení)

stabilizované území	stávající lesy, krajinná zeleň, louky v údolních nivách a na prudkých svazích
transformační území	v prostorách navrženého územního systému ekologické stability
rozvojové území	menší plochy v návaznosti na vodní toky a na severovýchodě katastru.

#### Rozsah omezení, limity :

**Et** trvalé travní porosty, vymezené v přírodní krajinné zóně; společenstva vázaná na pravidelný a extenzivní antropogenní zásah (kosení, pastva). Nutno dodržet maximální rozsah aktivních biologických ploch, nepřípustné je zmenšování výměry, výstavba objektů, nutná je dosadba a udržování přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, luk a náhradních společenstev, také s ohledem na krajinnotvornou funkci

**Es** drobná parcelace extenzivního charakteru, extenzivní sady, zahrady s vysoce užžitnou ekologickou a estetickou hodnotou; vyznačují se vysokou biodiverzitou (sady, lada). - nutnou podmínkou je extenzivní hospodářské využívání, přípustná je dosadba přirozených, přírodě blízkých ale i pozměněných dřevinných porostů, skupin dřevin, soliterů, skupin keřů, dále budování turistických a cykloturistických tras s respektováním vzrostlé zeleně, drobné sakrální stavby, dosadba přestárných ovocných stromů za nové, nevhodná je jednověková obnova porostů. Přípustná je pouze změna kultury louka – sad, opačně pouze za předpokladu nenarušení krajinného rázu

**Ek** krajinná zeleň – zeleň lesního charakteru (vysoká zeleň) zejména na pozemcích, které neslouží k plnění funkcí lesa; u těchto ploch je charakteristická vysoká druhová rozmanitost, vykazují znaky přirozené obnovy, vyvinuta jsou jednotlivá vegetační patra; mimo funkce estetické a ekologické je nezanedbatelná biotechnická stabilizace svahů; v území má tato zeleň charakter hůře přístupných ploch s omezeným aktivním pohybem a rekreačním

využitím. V případě dosadby nutno používány domácí dřeviny a rostliny, všeobecně podporovat přirozenou obnovu, vysazovat pestrou skladbu dřevin, preferovat především listnáče

**Ev** pobřežní zeleň - plochy zeleně charakteru krajinné zeleně

**Elz** les zvláštního určení - ochrana přírody - kategorie lesa podle § 8 Zák. č. 289/95; produkční funkce je druhořadá. Dodržovat obecné zákazy činností v lese, při hospodaření využívat technologií a postupů které neohrozí účelovou funkci případně rekreační, ochrannou apod. Nepřípustné je snižování výměry těchto ploch, výstavba objektů nesouvisejících s funkcí území, přípustná je dosadba přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů

### **2.2.9. Vodní plochy**

#### Předmět omezení :

Zahrnuje plochy vod tekoucích a stojatých se zřetelnou a přístupnou vodní hladinou se zvláštním estetickým významem pro utváření krajinného rázu území.

Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území, rybářstvím a rekreací a koloběhem vody v přírodě (retence, výpar, rovnoměrný odtok..).

Podmíněně přípustné jsou činnosti, děje a zařízení pro chov ryb a vodní drůbeže s tím, že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu (čistoty vod).

Nepřípustné jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nepřípustná je výstavba objektů v těsné blízkosti břehů.

#### Územní rozsah omezení :

je vymezen v grafické dokumentaci – ve výkresech č.1 a č, 2 (návrh využití území sídla a krajiny, urbanistické řešení)

stabilizované území:

stávající plochy

transformační území:

revitalizace Křepického a Starovického potoka (především v zastavěném území)

rozvojové území:

průpich na řece Svatce pro odlehčení

#### Rozsah omezení, limity :

**Nv** vodohospodářsky významný tok

**Nt** vodní tok

**Ns** svodnice

**Nx** odlehčovací kanál – suché koryto

- je třeba respektovat vyhlášené záplavové území
- je třeba zajistit přístup k břehům v min. šířce 6 m podél břehů
- respektovat ochranné pásmo Svatky 20 m od břehu

### **2.2.10. Vodohospodářské plochy**

#### Předmět omezení :

##### ***Přípustné využití:***

- vodní plochy, koryta vodních toků a jiné plochy, určené pro převažující vodohospodářské využití
- související dopravní a technická infrastruktura, např. účelové komunikace
- plochy, stavby a zařízení sloužící pro zachycení dešťových vod, protipovodňová opatření
- plochy sloužící pro udržení vody v krajině, revitalizaci vodních toků
- doprovodná a izolační zeleň, prvky ÚSES, krajinná zeleň
- plochy sloužící jako pláže, odpočívadla, stezky pro pěší a cyklisty

**Nepřípustné využití:**

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, dále které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

**Podmíněně přípustné využití:**

- činnosti a zařízení související s rybářstvím nebo rekreací v případě, že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu - čistoty vod

Územní rozsah omezení :

ident.číslo	lokality	poznámka
3.04	vymezení vodohospodářské plochy	změna využití území z ploch krajinné zóny produkční <b>Po</b> a krajinné zóny přírodní ( <b>Et</b> , <b>Ev</b> ) na plochu vodohospodářskou <b>W</b>

**Rozsah omezení, limity :**

**W** vodohospodářská plocha

Jižně od obce je navržena plocha (lokality 3.04) pro umístění vodních ploch a protipovodňových opatření.

Pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných územích se stanovují tyto podmínky:

i.č.	způsob využití	výměra v ha	územní podmínky
<b>3.04</b>	vodohospodářská plocha	18,50	<ul style="list-style-type: none"> <li>• respektovat trasu nadzemního vedení vn a podmínky ochranného pásma</li> <li>• respektovat podmínky bezpečnostního pásma VVTL a VTL plynovodu</li> <li>• respektovat umístění SKAO</li> <li>• respektovat trasu a podmínky ochranného pásma dálkového kabelu</li> <li>• respektovat stávající a navržené účelové komunikace</li> </ul>

**2.2.11. Plochy pro obsluhu území a technickou infrastrukturu :****Předmět omezení :**

Zvláštním případem území jsou území pro technickou vybavenost sloužící pro umístování zařízení dopravní a technické infrastruktury místního významu a území dopravní vybavenosti jimiž se rozumí dopravní plochy pro umístění činností, dějů a zařízení výlučně dopravních v uzavřených areálech.

Přípustné a obvyklé jsou činnosti, děje a zařízení technické a dopravní povahy.

Nepřípustné jsou činnosti, děje a zařízení obytné – v obytných zónách a smíšené funkci centra je nepřípustné zřizování zařízení dopravních služeb, v ostatních případech je nutno posoudit vhodnost zařízení z hlediska dopadů na obytné prostředí.

**Územní rozsah omezení :**

je vymezen v grafické dokumentaci – ve výkresech č.1 a č. 2 (návrh využití území sídla a krajiny, urbanistické řešení), č. 3 (dopravní řešení), č. 4 (zásobování vodou), č. 5 (odkanalizování), č. 6 (zásobování el.energií), č. 6 (zásobování plynem).

ident.číslo	lokality	výměra v ha	poznámka
2.01a	doprava pro lokalitu 2.01	0,01	
2.03c	doprava pro lokalitu 2.03	0,45	
2.04c	doprava pro lokalitu 2.04	0,08	
2.04d	doprava pro lokalitu 2.04	0,26	



ident.číslo	lokality	výměra v ha	poznámka
2.04e	doprava pro lokalitu 2.04		
2.08	cyklistická stezka		
4.06	cyklostezka, cykloturistická trasa		

Rozsah omezení, limity :**Doprava .**

Vymezení dopravních koridorů – toto území je nezastavitelné, nesmí zde být realizovány ani dočasné stavby, pokud se zde nachází stávající objekty není dovoleno jejich zhodnocení, běžnou údržbu je možno provádět. Zásah do území včetně regulativů je třeba upřesnit podrobnější dokumentací

**Dč** pro umístování čerpacích stanic pohonných hmot platí:

- přípustné jsou v plochách dopravních, výrobních a komerčních aktivit a pro vlastní potřebu provozovatele uvnitř uzavřeného areálu
- výjimečně přípustné jsou v ostatních stavebních plochách za předpokladu přímého napojení na dopravní koridory státních silnic a nebo jako integrované zařízení do hromadných garáží nebo provozoven obchodu, služeb, výroby
- nepřípustné jsou uvnitř obytných zón, sportovních a rekreačních zařízení, v plochách zeleně a mimo zastavitelné území (ve volné krajině)

Parkování :

**Dp, Dg** pro umístování parkovacích a odstavných stání pro motorová vozidla platí :

- nově navrhované garáže budou především v hromadných objektech
- přípustné jsou parkovací stání, odstavná stání a garáže osobních vozidel ve všech stavebních plochách, pokud není regulačním plánem stanoveno jinak
- přípustné jsou parkovací stání, odstavná stání a garáže osobních vozidel v obytných zónách, stejně tak i ve sportovních a rekreačních plochách pouze pro potřebu vyvolanou přípustným využitím území
- nepřípustné jsou parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel v plochách pro bydlení a plochách smíšené funkce centra

Vymezení dopravních koridorů – toto území je nezastavitelné, nesmí zde být realizovány ani dočasné stavby, pokud se zde nachází stávající objekty není dovoleno jejich zhodnocení, běžnou údržbu je možno provádět. Zásah do území včetně regulativů je třeba upřesnit podrobnější dokumentací

**Technická vybavenost :**

Zařízení pro technickou vybavenost lze umístit kromě ploch pro technickou vybavenost ve všech ostatních plochách, ve kterých se stavby tohoto druhu připouštějí a slouží pro bezprostřední obsluhu území aniž by narušovaly jeho prostředí nad přípustnou mírou. Přípustné a obvyklé jsou činnosti, děje a zařízení technické povahy.

Nepřípustné jsou kapacitní zařízení včetně zařízení dopravních služeb v obytných zónách a smíšené funkci centra, v ostatních případech je nutno posoudit vhodnost zařízení z hlediska dopadů na obytné prostředí.

Vymezení koridorů pro liniové trasy – podzemní vedení: v trasách navržených koridorů není dovoleno povolovat žádné ani dočasné stavby a pozemky, po kterých jsou vedeny, musí zůstat veřejné, jednotlivé sítě v maximální míře slučovat s komunikacemi do obslužných koridorů, jejich zásah do území je třeba upřesnit podrobnější dokumentací.

Vymezení koridorů pro liniové trasy – venkovní vedení : v trasách navržených koridorů není dovoleno povolovat žádné ani dočasné stavby, musí být zajištěn maximálně volný přístup k těmto vedením, jejich zásah do území je třeba upřesnit podrobnější dokumentací.

Navržené trasy inženýrských sítí jsou závazné, rozvody v navržených plochách budou upřesněny v podrobnější dokumentaci v souvislosti s urbanistickým řešením.

Vymezení ploch pro navržená technická zařízení je limitujícím faktorem pro využití navržených ploch, jejich zásah do území je třeba upřesnit podrobnější dokumentací.

K zajištění parkování vozidel při nové výstavbě nebo transformaci se požaduje zajistit příslušný počet parkovacích stání dle tab.19 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

<b>Tv</b>	plochy pro vodohospodářská zařízení
<b>Tč</b>	plocha pro umístění čistírny odpadních vod
<b>Te</b>	trafostanice
<b>Tp</b>	plochy pro plynárenská zařízení
<b>Trs</b>	VVTL, VTL regulační stanice
<b>To</b>	plocha pro uložení inertního odpadu
<b>Tz</b>	plocha obecního zahraboviště

## **2.3. Limity využití území - ochranné režimy .**

### **2.3.1.Ochrana památek a kulturních hodnot :**

- na území obce respektovat nemovité kulturní památky
- respektovat podmínky stanovené pro území archeologického zájmu

### **2.3.2.Ochrana přírody :**

- respektovat přírodní památku Plácky
- respektovat navržené významné krajinné prvky
- respektovat hodnoty krajinného rázu

### **2.3.3. Ochrana přírodních zdrojů :**

- respektovat ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně vnější kolem zdroje pitné vody „Vranovice“

### **2.3.4. Viniční tratě :**

- Plochy stanovené a odsouhlasené pro pěstování vinné révy určené k výrobě kvalitních a certifikovaných vín (dle vinařského zákona).

### **2.3.5. Ochranná a bezpečnostní pásma :**

- respektovat ochranná a bezpečnostní pásma zařízení technické infrastruktury dané legislativními předpisy
- kolem hřbitovů respektovat pietní pásmo 50 m, výjimečně je možno je snížit na 25 m
- u areálů s živočišnou výrobou nesmí kapacita ustájených zvířat vyvolat pásmo hygienické ochrany které by zasahovalo do obytné zóny ( u stávajícího stavu provést opatření)

### **2.3.6. Ochrana proti povodním :**

- záplavové území je stanoveno podél řeky Svratky

- do vyhlášeného záplavového území nejsou navrženy žádné nadzemní stavby, kromě hospodářských objektů rodinné farmy a rozšíření sportoviště. Tyto navržené stavby je nutno chránit proti záplavám (v dalším projektovém stupni)
- je navrženo odlehčení – průpich pro případ zvýšené hladiny a povodní
- bude provedena rekonstrukce levobřežní hráze u fotbalového hřiště

### **2.3.7. Ochrana zemského povrchu :**

Ochrana zastavitelných ploch :

- zastavitelné území není ohroženo ani poddolováním ani sesuvy

## **2.4. Územní systém ekologické stability:**

### **Předmět omezení :**

Na plochách územního systému ekologické stability jsou přípustné takové činnosti a děje, které nenarušují nebo neoslabují jejich ekostabilizační funkce.

Nepřípustné jsou činnosti a děje, které by vedly ke změně kultur, intenzivnímu hospodaření na těchto plochách, umístování staveb (kromě liniových staveb), těžbě nerostů.

### **Územní rozsah:**

je vymezen v grafické dokumentaci – ve výkresech č.1 a č.2 (návrh využití území sídla a krajiny, urbanistické řešení)

### **Rozsah omezení :**

- u skladebných částí ÚSES při výsadbě zásadně dodržovat druhovou skladbu dle cílového společenstva, jednoznačně podporovat přirozenou obnovu porostů
- výjimkou mohou být úseky v zastavěném území obce, kde lze připustit parkové úpravy popř. i nepůvodní dřeviny, alternativní druhová skladba s ohledem na parkovou nebo lesoparkovou úpravu; nutné je ale vždy dodržet podmínku nezpevněného biologicky aktivního povrchu
- u skladebných částí ÚSES při výsadbě zásadně dodržovat druhovou skladbu dle cílového společenstva, jednoznačně podporovat přirozenou obnovu porostů
- pro výsadbu používat druhy z místních zdrojů (geograficky původní zdroje)

Vymezuje se nové biocentrum lokálního (místního) významu **LBC 4** a lokální biokoridor\_č. **XVII.** v lokalitě Ramholec

## **2.5. Veřejně prospěšné stavby :**

### **Předmět omezení :**

Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst.2 písmene a) stavebního zákona č.50/1976 Sb. ve znění pozdějších úprav, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

### **Územní rozsah :**

je uveden v grafické příloze č. 9 (Veřejně prospěšné stavby, asanace)

### **Rozsah omezení :**

Rozsah dotčení vlastnických práv k pozemkům a stavbám bude stanoven regulačním plánem nebo (není-li to účelné) územním rozhodnutím o umístění stavby.

Vymezení veřejně prospěšných staveb uvedených v příloze této vyhlášky nevylučuje možnost vymezení dalších veřejně prospěšných staveb v navazující územně plánovací dokumentaci.

V rámci stávajících i navržených komunikací se předpokládá obslužný koridor, tzn. komunikace a inženýrské sítě.

**Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby (vyznačené v hlavním výkresu č. 9 Veřejně prospěšné stavby, asanace) :**

**Občanské vybavení :**

- rozšíření obecního hřbitova – schválená veřejně prospěšná stavba v platném ÚPN byla již provedena, proto není ve výkresu veřejně prospěšných staveb vyznačena
- O 1 dostavba pavilonu ZŠ s možností umístění OV a bydlení, vybavení školního hřiště
- O 2 plocha pro obřadní síň

**Sport a rekreace :**

- R 1 rozšíření sportovního areálu na sever
- R 2 rozšíření sportovního areálu na jih
- R 2.07 rozšíření sportovního areálu

**Doprava a technická infrastruktura :**

- Ko koridory pro obsluhu nových rozvojových ploch :
- navržené obslužné komunikace a chodníky
  - navržené vodovodní řady
  - navržené kanalizační stoky
  - navržené STL, NTL plynovody
  - navržené rozvody nn el. energie a spojů
  - navržené veřejné osvětlení
  - Ko2.02 koridor pro obsluhu lokality i.č. 2.02
  - Ko2.03 koridor pro obsluhu lokalit i.č. 2.02, 2.03
  - Ko2.04 koridor pro obsluhu lokalit i.č. 2.04A, 2.04B, 2.07

Doprava :

- Td 1 obslužná komunikace východně od hřbitova
- Td 2 obslužná komunikace pro výrobní plochu (i.č. 1.07A)
- Td 3 obslužná komunikace - propojení od hřbitova po silnici II/381
- Td 4 obslužná komunikace pro výrobní plochy (i.č. 1.07A, 1.07A1)
- Td 5 obslužná komunikace pro občanskou vybavenost (i.č. 1.04)
- Td 7 obslužná komunikace pro plochy bydlení (i.č. 1.03A)
- Td 8 parkoviště - u hřbitova
- Td 9 parkoviště - v centru
- Td10\* místní komunikace (úprava VPS)
- Td 11 hospodářská cesta na JZ okraji obce za zahradami
- Td 12 hospodářská cesta
- Td 14 hospodářská cesta jižně od obce podél Křepického potoka
- Td 2.01 místní komunikace
- Td2.03 účelová komunikace

Td2.04 komunikace pro pěší a cyklisty

Td2.04e lávka pro pěší a cyklisty

Td 2.08 cyklistická stezka

Dx4.05 cyklostezka mezi obcemi Velké Někčice a Nosislaví vedle komunikace II/425

#### Vodní hospodářství :

##### *Zařízení pro zásobování vodou :*

Tv 1 vodovod v ul. Školní

Tv 2 vodovod v lokalitě u bývalého mlýna

Tv 3 propojení vodovodu v ul. Vrchní a Na kopečku

Tv 4 vodovod v ul. Brněnská - jih

Tv 5 vodovod pro ČOV

Tv 6 napojení lokality i.č. 1.04 (dálnice – parkoviště)

Tv 7 napojení lokality i.č. 26 (u hřiště I)

Tv 8 napojení lokalit i.č. 1.03A, 1.03B (Nosislavská I,II)

Tv 9 zaokružování prodloužením řadu v ul. Městečko

Tv 10 zaokružování prodloužením řadu v ul. Brněnské

Tv 2.07 zaokružování vodovodního řadu včetně napojení lokalit i.č. 1.06 a 2.07

##### *Zařízení pro odkanalizování :*

Tk 1 kanalizace v ul. Rybník a části ul. Boženy Němcové

Tk 2 kanalizace v ul. U potoka

Tk 3 kanalizace v ul. Dolní

Tk 4 kanalizace v ul. Školní

Tk 5 kanalizace v ul. Vrchní

Tk 6 kanalizace v ul. Osvobození

Tk 7 kanalizace v lokalitě u bývalého mlýna včetně čerpací stanice a výtlačku

Tk 8 kanalizace v ul. Brněnská - jih

Tk 9 kanalizace v ul. Brněnská – sever včetně čerpací stanice a výtlačku

Tk 11 napojení lokality i.č. 1.02 (Křepická)

Tk 12 napojení lokalit i.č. 1.07A1, 4, 7, včetně čerpací stanice a výtlačku

Tk 13 kanalizace v ul. Na kopečku

Tk2.02 dešťová kanalizace pro lokalitu i.č. 2.02

##### *Vodohospodářská zařízení :*

Tč 1 plocha pro ČOV, lokalita i.č. 25

#### Energetika :

##### *Zařízení pro zásobování plynem :*

Tp 1 propojení NTL plynovodu v ul. Vrchní a Na kopečku

Tp 2 napojení lokalit i.č. 1.07B, 1.07C (Lány) na STL plynovod

Tp 3 napojení lokality i.č. 1.04 (dálnice – parkoviště) na VTL plynovod, včetně regulační stanice

- Tp 4 napojení lokality i.č. 1.02 (Křepická) na NTL plynovod
- Tp 5 STL plynovod v ul. Brněnská – jih, napojení lokality i.č. 1.07C (Lány)
- Tp 6 napojení lokalit i.č. 1.07A, 1.07A1 (Lány) na STL plynovod
- Tp 7 NTL plynovod – propojení ul. Brněnské s ul. Zádvořník
- Tp 8 napojení lokality i.č. 1.03B (Nosislavská I) na NTL plynovod
- Tp9\* plynovod pro lokality i.č. 1.03A, 2.01 (úprava VPS)
- Tp2.04 plynovod pro lokality i.č. 2.04A, 2.04B

*Zařízení pro zásobování elektrickou energií :*

- Te 1 přeložka venkovního vedení 22 kV pro lokality i.č. 1.07B, 1.07C
- Te 2 přeložka venkovního vedení 22 kV pro lokalitu i.č. 1.07A
- Te 3 přeložka venkovního vedení 22 kV pro lokalitu i.č. 1.07A1
- Te 4 přeložka venkovního vedení 22 kV pro lokalitu i.č. 7
- Te7\* kiosková trafostanice pro lokality i.č. 2.02, 2.03 s kabelovým přívodem (úprava VPS)
- Te 8 nová sloupová trafostanice pro lokalitu i.č. 1.04 s venkovním přívodem
- Te 9 přeložka venkovního vedení a nová sloupová trafostanice pro lokalitu i.č. 1.13 a areál Nová Ves
- Te 10 kabelová přípojka k navržené kioskové trafostanici pro lokality i.č. 1.03B a 1.02

Pro veřejně prospěšné stavby navrhuje ÚPN následující asanaci :

- na ulici Školní, jedná se o zbytky budov po bývalém statku (uvolněné prostory budou využity pro rozšíření školy)

Schválený ÚPN dále navrhuje asanaci :

- v lokalitě Na Městečku, jedná se o tři budovy bývalého pivovaru, které jsou v havarijním stavu (budovy budou nahrazeny objekty občanské vybavenosti ve stejné hmotové dispozici)

### **3. Péče o životní prostředí :**

#### **3.1. Ochrana ovzduší :**

- znečištění z lokálních zdrojů minimalizovat - změnit topná media (plyn, el.energie)
- nepřipustit takové technologické procesy při kterých by vznikaly škodliviny ohrožující životní prostředí
- organoleptický zápach - provést opatření ke snížení obtěžování okolí (změna ustájení, ozelenění, popř. snížení stavu zvířat)

#### **3.2. Ochrana čistoty vody :**

- respektovat stávající ochranné pásmo vodního zdroje
- minimalizovat dopady zemědělské výroby na kvalitu vody
- rekonstruovat a dobudovat kanalizační síť na celém území obce, vybudovat čistírnu odpadních vod

#### **3.3. Ochrana proti hluku :**

- při rekonstrukcích stávajících objektů u komunikací II/425 a II/381 zohlednit zvýšené riziko hluku od motorové dopravy
- u nových objektů podél komunikací II/425 a II/381 řešit protihlukovou ochranu

### **3.4. Likvidace odpadů :**

- tuhý komunální odpad likvidovat mimo řešené území
- nebezpečný a zvláštní odpad likvidovat mimo řešené území

### **3.5. Ochrana genofondu :**

- bude zaručena především realizací územního systému ekologické stability a regulací intenzity využívání přírodních zdrojů (půdy)

## **Část III :**

### **Směrné zásady pro uspořádání území**

#### **1. Směrná velikost :**

Návrh územního plánu stanovuje směrnou velikost obce v r. 2010 na

Velké Němčice ..... 1.740 obyvatel

V návrhovém období zajistit plochy pro výstavbu cca 110 bytů.

#### **2. Podmínky využití území :**

Tyto podmínky určují způsob využití funkčních zón (viz. grafická část), jejichž základní funkce je závazná. Podmínky - funkční typ ( druh obytné zástavby, druh a skupina občanského vybavení, druh výroby a zeleně) jsou směrnými údaji a budou upřesněny podrobnější dokumentací nebo územními rozhodnutími.

Směrnými údaji jsou koeficienty zastavění u nové zástavby :

- pro bydlení : koeficient zastavění do 0,3
- pro výrobní aktivity : koeficient zastavěnosti 0,6 , zpevněné plochy max. 0,25, zeleň min.0,15, výška objektu max. 2 nadzemní podlaží – 7 m nad původním terénem
- pro občanskou vybavenost : koeficient zastavěnosti 0,5, výška max. 7 m nad původním terénem
- sport a rekreace : koeficient zastavění ( zpevněných ploch hřišť) do 0,6, plochy zeleně min. 0,25, plochy pro dopravu max. 0,15, maximální výška zástavby 7 m nad původním terénem
- pro technickou infrastrukturu jsou směrnými údaji všechny číselné hodnoty

## **Část IV :**

### **Závěrečná ustanovení**

#### **1. Zásady a pokyny pro zpracování následné územně plánovací dokumentace :**

Dokumentace územního plánu obce Velké Němčice je uložena na Obecním úřadu Velké Němčice, na Stavebním úřadu v Hustopečích, na Městském úřadě Hustopeče, odboru regionálního rozvoje a na Krajském úřadě Jihomoravského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu.

Změny závazné části územního plánu schvaluje orgán, který schválil původní územně plánovací dokumentaci

Na základě vypracovaného a schváleného územního plánu se doporučuje zpracovat podrobnější formou (urbanistické studie, regulační plány) tyto lokality:

areál základní školy a plochy v okolí samoobslužné prodejny v ulici Brněnská (i.č. 1.01A, 1.01B), lokalita Nosislavská (i.č. 1.03A, 1.03B) a lokalita Křepická (i.č. 1.02)

Součástí ÚPN SÚ Velké Němčice ve znění změn 1 – 4 jsou tyto texty a výkresy grafické části:

A. Textová část (c.NÁVRH REGULATIVŮ PRO ÚZEMNÍ ROZVOJ OBCE)

B. Grafická část

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Hlavní výkres – Návrh využití území sídla a krajiny | 1 : 5 000 |
| 9. Veřejně prospěšné stavby, asanace                   | 1 : 5 000 |