

### **A/ Textová část**

#### *Průvodní zpráva*

1. Základní údaje.....	3
1.1 Název úkolu, objednatel, projektant.....	3
1.2 Použité podklady.....	3
1.2.1 Mapové podklady.....	3
1.2.2 Předchozí ÚPD a ÚPP.....	3
1.2.3. Ostatní podklady.....	3
2. Koncepce územního plánu.....	4
2.1 Vymezení zastavěného území.....	4
2.2 Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
2.3 Urbanistická koncepce.....	4
2.3.1 Bydlení.....	4
2.3.2 Občanská vybavenost .....	5
2.3.3 Výroba.....	5
2.3.4 Veřejná prostranství.....	5
2.3.5 Přehled návrhových ploch.....	6
2.3.6 Přehled zastavitelných ploch.....	6
2.4 Koncepce veřejné infrastruktury.....	6
2.4.1 Dopravní infrastruktura.....	6
2.4.1.1 Síť místních komunikací .....	6
2.4.1.2 Doprava v klidu.....	6
2.4.1.3 Veřejná hromadná doprava osob.....	7
2.4.1.4 Pěší a cyklistická doprava.....	7
2.4.1.5 Účelová doprava.....	7
2.4.1.6 Vliv dopravy na životní prostředí.....	7
2.4.2 Zásobování elektrickou energií.....	7
2.4.2.1 Zásobování obce.....	7
2.4.2.2 Distribuční rozvodná síť NN a veřejné osvětlení.....	7
2.4.3 Zásobování plynem.....	7
2.4.4.1 Zásobování vodou.....	8
2.4.4.2 Odvedení dešťových a splaškových vod.....	8
2.4.5 Odpadové hospodářství.....	8
2.4.6 Občanské vybavení.....	8
2.5 Koncepce uspořádání krajiny.....	8
2.5.1 Územní systém ekologické stability.....	8
2.5.2 Návrh dalších krajinnotvorných úprav.....	9
3. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	9
3.1 Úvod.....	9
3.1.1 Závaznost územně plánovací dokumentace a účel regulativů územního rozvoje.....	9

3.1.2 Rozsah platnosti.....	9
3.2 Základní typy ploch.....	9
3.2.1 Plochy dle zastavitelnosti:.....	9
3.2.2 Plochy dle stávajícího nebo požadovaného využití:.....	10
3.2.3 Plochy dle významu: .....	10
3.3 Členění území – jednotlivé plochy.....	10
3.3.1 Plochy urbanizované (zastavěné a zastavitelné plochy).....	11
3.3.2 Plochy neurbanizované (nezastavěné a nezastavitelné plochy, volná krajina).....	11
3.4 Charakteristika jednotlivých funkčních ploch podléhajících regulaci.....	12
3.4.1 Vymezení pojmů.....	12
3.4.2 Charakteristika a regulace jednotlivých ploch.....	13
3.4.2.1 Plochy urbanizované.....	13
3.4.2.2 Plochy neurbanizované.....	17
4. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.....	21

## **B/ Grafická část**

Výkres č. I/1	<i>Výkres základního členění</i>	<i>M 1:5 000</i>
Výkres č. I/2	<i>Hlavní výkres</i>	<i>M 1:5 000</i>
Výkres č. I/3	<i>Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací</i>	<i>M 1:2 000</i>

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

### 1.1 Název úkolu, objednatel, projektant

---

<b>Název úkolu:</b>	Územní plán Dlouhá Lhota	
<b>Objednatel:</b>	Obec Dlouhá Lhota Dlouhá Lhota 47, 679 71 pošta Lysice zastoupený: Zdeňkem Širůčkem, starostou obce, IČ: 600 652	
<b>Projektant:</b>	Ing. arch. Helena Kočišová ATELIER A.VE, architektonicko urbanistický atelier M. Majerové 3, 638 00 Brno IČO: 65861701	
<b>Smlouva o dílo:</b>	7/2005	
<b>Zpracovatelský kolektiv:</b>	urbanismus:	Ing. arch. Helena Kočišová Ing. arch. Štěpán Kočiš
<b>technická infrastruktura:</b>	doprava	Ing. René Uxa
	vodní hospodářství	
	zásobování plynem,	
	zásobování elektřinou,	
	spoje a telekomunikace	Vladimír Marek
<b>příroda a krajina:</b>		Ing. Igor Kyselka, CSc.

### 1.2 Použité podklady

---

#### 1.2.1 Mapové podklady

1. Digitalizovaná katastrální mapa 1:2880, Katastrální úřad
2. Odvozená mapa SMO 1:5000, ČÚZK – digitalizace výškopisu, Geodézie Brno, 2005

#### 1.2.2 Předchozí ÚPD a ÚPP

1. Urbanistická studie obce Dlouhá Lhota, Jarmila Haluzová, 1994
2. Generel ÚSES, Löw a spol, 1996, 2000
3. ÚPN VÚC Brněnské sídelní regionální aglomerace

#### 1.2.3. Ostatní podklady

1. Informace od obce Dlouhá Lhota

## 2. KONCEPCE ÚZEMNÍHO PLÁNU

### 2.1 Vymezení zastavěného území

---

Hranice zastavěného území byla vymezena k **31. 8. 2006** v souladu s § 58 odst. 2 stavebního zákona.

### 2.2 Koncepte rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

---

1. Dlouhá Lhota se bude profilovat jako obec nabízející kvalitní možnosti pro bydlení a rekreaci
2. Výraznou roli v rozvoji obce bude hrát čistota životního prostředí a přitažlivá okolní krajina

#### Hlavní cíle rozvoje

1. Budou respektovány současné hodnoty v území (včetně zajištění ochrany místně významných staveb a ochrany případných archeologických nalezišť)
2. Bude zajištěna dostatečná nabídka vhodných stavebních pozemků pro bydlení, služby i podnikání
3. Bude posílena centrální část obce s důrazem na nabídku služeb pro turistický ruch

#### Hlavní zásady funkčního a prostorového řešení

Hlavním bodem koncepce rozvoje obce je snaha o maximální možné propojení jednotlivých funkcí v rámci území. Většina současné zastavěného území je zahrnuta do ploch smíšené zástavby, kde převládá funkce bydlení, ale doporučuje se rovněž umístování služeb, obchodu a drobné výroby. Plochy, které byly z území vyčleněny pro jinou funkci, mají specifické podmínky a jsou pro bydlení méně vhodné či zcela nevhodné. Prostorové řešení nově navržené zástavby by mělo reagovat na podobu současné historické zástavby – její podlažnost a objem (přízemní domy se sedlovými střechami s okapovou orientací) a také organizaci veřejného prostoru (domy tvoří zároveň uliční i stavební čáru).

### 2.3 Urbanistická koncepce

---

#### 2.3.1 Bydlení

Vzhledem k začínajícímu zájmu o možnost bydlení v této lokalitě, směřujícího především z okolí, je navrženo více ploch převyšujících současnou poptávku. Kapacita nově **navrhovaných ploch je cca 24 bytů**. (**Předpokládaná potřeba** v horizontu cca 20 let je **10 bytů**, což odpovídá nárůstu 23 obyvatel. Maximální kapacita ploch je 24 bytů, tj. 60 obyvatel.) V navržených lokalitách předpokládáme převážně funkci bydlení, přesto je zde připuštěna také občanská vybavenost, služby a rekreace.

***Bydlení je přípustné v plochách funkčního využití:***

***B - plochy smíšené obytné***

---

#### **Současné lokality**

- **B1** současná zástavba

#### **Nově navržené lokality – zastavitelné plochy**

- **B2** Dolní konec I.
- **B3** U višně
- **B4** Dlouhá

- **B5 Dolní konec II.**

### **2.3.2 Občanská vybavenost**

Předpokládá se rozvoj služeb a komerční občanské vybavenosti v rámci smíšené zástavby v obytných objektech. Nové plochy především dětských hřišť pro nejmenší děti by měly vzniknout v rámci současných veřejných ploch a při realizaci zástavby v navržených lokalitách smíšené zástavby. Pro plošně náročnější sportovní vybavení - především hřiště na malou kopanou je navržena plocha za kulturním domem.

**Občanská vybavenost a služby jsou přípustné v plochách funkčního využití:**

***O - plochy občanského vybavení***

***B - plochy smíšené obytné***

***D - plochy veřejných prostranství***

---

#### **Současné lokality**

- **O1 Soubor veřejných budov – kostel, hospoda, kulturní dům, smíšené zboží**
- **O2 Hřbitov**
- **O3 Hřiště pro míčové hry**

#### **Nově navržené lokality – zastavitelné plochy**

- **O4 Sportovně rekreační areál - areál by měl obsahovat víceúčelové hřiště, hřiště pro nejmenší, případně objekt sloužící jako zázemí pro tento areál .**

### **2.3.3 Výroba**

Pro případné rozšíření současné výroby nebo umístění jiných podnikatelských aktivit je navržena plocha navazující na současný areál družstva.

**Výroba je přípustná v plochách funkčního využití:**

***V - plochy výroby a skladování***

**Výroba je omezeně přípustná v plochách funkčního využití:**

***O - plochy občanského vybavení***

***B - plochy smíšené obytné***

---

#### **Současné lokality**

- **V1 Zemědělský areál**

#### **Nově navržené lokality – zastavitelné plochy**

- **V2 Plocha pro podnikatelské aktivity**

### **2.3.4 Veřejná prostranství**

Nová veřejná prostranství jsou navržena v uličních prostorech nové zástavby.

**Plocha je zařazena v rámci funkční plochy:**

***Vp - plochy veřejných prostranství***

---

#### **Současné lokality**

- **Vp1 Stávající plochy veřejných prostranství**

## Nově navržené lokality – zastavitelné plochy

- Vp2 Navržené plochy veřejných prostranství

### 2.3.5 Přehled návrhových ploch

Tabulka č. 1 Přehled návrhových ploch

poř. č.	Popis	výměra(ha)
1	bydlení – lokalita B2	0,399
2	bydlení – lokalita B3	1,239
3	bydlení – lokalita B4	1,675
4	bydlení – lokalita B5	0,235
5	sport a rekreace O4	0,351
6	podnikání	0,791

### 2.3.6 Přehled zastavitelných ploch

Tabulka č. 2 Přehled zastavitelných ploch

označení	Popis
Z1	bydlení – U višně a Dlouhá (B3 a B4)
Z2	bydlení – Dolní konec I.(B2)
Z3	sportovně rekreační areál (O4)
Z4	plocha pro podnikatelské aktivity (V2)
Z5	bydlení – Dolní konec II. (B5)

Plochy přestaveb nebyly stanoveny.

## 2.4 Koncepce veřejné infrastruktury

---

### 2.4.1 Dopravní infrastruktura

#### 2.4.1.1 Síť místních komunikací

Většinu dopravní obsluhy v obci je možné realizovat po silnici III/37610.

Do MK funkční skupiny C (typ MO2 9/6,5/30) je třeba zařadit příjezdovou cestu ke hřbitovu a polím/lesům v severní části katastru obce (od křižovatky s III/37610).

Ostatní MK jsou navrženy ve funkční skupině D 1. V této skupině budou zařazeny i nové MK, sloužící k dopravní obsluze nových obytných objektů.

#### 2.4.1.2 Doprava v klidu

S ohledem na nízkou kapacitu většiny objektů občanské vybavenosti v obci je výpočet problematický, parkovací plochy je nutno navrhovat spíše podle potřeb jednotlivých objektů .

Uspokojování potřeb dopravy v klidu v obytné zástavbě se předpokládá především na pozemcích rod. domků (garáže, zahrady).

Při výstavbě nových rodinných domků doporučujeme v podmínkách stavebního povolení požadovat vyřešení odstavování vozidel v objektu, příp. na pozemku stavebníka. Stejně podmínky je třeba vyžadovat i při povolování stavebních úprav v oblastech, kde je odstavování vozidel problematické - především podél průtahu silnice.

### 2.4.1.3 Veřejná hromadná doprava osob

#### **Autobusová doprava**

Vzhledem k intenzitě dopravy na III/37610 i četnosti spojů je možné navrhnout (a opticky vyznačit) zastávku i na jízdním pruhu.

K otáčení autobusů HD není vhodné využívat MK skup. C (náves, cesta ke hřbitovu). Vhodnější je vybudovat obratiště včetně zastávky na konci zastavěné části obce u silnice III/37610. Potřebná plocha cca 25 x 44 m. Tímto zásahem dojde k posunu vyhovující docházkové vzdálenosti (500 m) směrem k plánované obytné zástavbě

### 2.4.1.4 Pěší a cyklistická doprava

#### **Pěší trasy**

U MK funkční skupiny C (typ MO2 9/7,5/50 nebo MO2 9/6,5/30) s minimálně jednostranným chodníkem.

### 2.4.1.5 Účelová doprava

Vhodné je provést úpravu záhumenních cest v obci. Nově jsou navrženy záhumenní cesty za návrhovými plochami B3 a B4, které budou zajišťovat přístup k pozemkům v těchto lokalitách.

### 2.4.1.6 Vliv dopravy na životní prostředí

V případě návrhové plochy B2 nebudou zasahovat pobytové plochy pozemků jednotlivých staveb pro bydlení a objekty bydlení do hlukového pásma stanoveného izofonou 50/40 dB (A).

## **2.4.2 Zásobování elektrickou energií**

### 2.4.2.1 Zásobování obce

Při realizaci navrhovaných rozvojových záměrů obce v návrhovém období-bytové výstavbě na SZ okraji obce je po dohodě s vlastníkem a provozovatelem distribuční soustavy navrženo vybudování nové zahušťovací trafostanice TS2 z důvodů značné přenosové vzdálenosti od stávající zděné TS1, která je výkonově schopna požadovaný výkon zajistit.

Přípojka VN pro tuto TS je uvažována venkovním nadzemním vedením, trafostanice TS2 se předpokládá venkovní ve výkonové řadě 250-400 kVA.

### 2.4.2.2 Distribuční rozvodná síť NN a veřejné osvětlení

Pro nově navrhované lokality soustředěné zástavby RD navrhujeme její rozšíření stejně tak i pro objekty občanského vybavení, případně podnikatelské aktivity. V případě, že bude potřeba provést s ohledem na zatížení stávající sítě NN v daném úseku nové posilovací vývody ze stávající distribuční trafostanice, tyto budou provedeny po stávající síti NN nadzemním vedením. Její případné další úpravy a dílčí modernizace budou prováděny podle vyvolané potřeby při nové zástavbě s navázáním na stávající stav.

## **2.4.3 Zásobování plynem**

U navrhovaných rozvojových ploch pro výstavbu bude realizace nových plynovodů spočívat v rozšíření stávající STL sítě v návaznosti na prováděnou zástavbu v jednotlivých lokalitách, navržených v územním plánu spolu s ostatními inženýrskými sítěmi.

## 2.4.4 Vodní hospodářství

### 2.4.4.1 Zásobování vodou

Pro navrhované plochy nové zástavby bude nutno vybudovat nové zásobovací řady.

### 2.4.4.2 Odvedení dešťových a splaškových vod

Stávající kanalizace je jednotná bez odvedení do ČOV. Tato kanalizace bude zachována a rozšířena pro účely odvedení dešťových vod. Nově bude vybudována splašková kanalizace.

Pro zajištění čištění odpadních vod navrhujeme čistírnu dle platné normy do 500 ekvivalentních obyvatel. Tato norma předpokládá přivádění odpadních vod oddílnou nebo pouze splaškovou kanalizací.

Odtok z ČOV bude zaústěn do místní vodoteče v části Pustý Mlýn.

## 2.4.5 Odpadové hospodářství

V rámci stávající plochy V1 (zemědělský areál) je navrženo umístění sběrného dvora.

## 2.4.6 Občanské vybavení

Viz. Kap. 2.2.2

## 2.5 Koncepce uspořádání krajiny

---

### 2.5.1 Územní systém ekologické stability

#### Popis skladebných částí ÚSES v k.ú. Dlouhá Lhota

Název a číslo skladebné části ÚSES: **LBC V Pazderně**

Návrh opatření: změna druhové skladby pásu o min. šířce 20 m v nivě potoka i skladby lesa na svahu (svěží bučina)

Název a číslo skladebné části ÚSES: **LBC Horní Žleb**

Návrh opatření: výsadba dřevinného porostu s cílovým společenstvem: potoční luh pahorkatinný až jasanová olšina

Název a číslo skladebné části ÚSES: **LBC Na Příhoně**

Návrh opatření: louku na k.ú. Dlouhá Lhota ponechat jako trvalý travní porost s vysokým podílem dvouděložných bylin

Název a číslo skladebné části ÚSES: **LBC Horní Býkovka**

Návrh opatření:

Název a číslo skladebné části ÚSES: **LBC Chmelníky**

Návrh opatření:

Název a číslo skladebné části ÚSES: **LBK Býkovka (- Pod Páleným, - Průštolky)**

Návrh opatření : v šířce min. 20 m vést nivou kolem potoka dřevinný porost (jasanová olšina)

Název a číslo skladebné části ÚSES: **LBK Horní Žleb**

Návrh opatření : v šířce min. 20 m vést nivou kolem potoka dřevinný porost (obohacená až vlhká bučina)



Název a číslo skladebné části ÚSES: **LBK Křížovka**

---

Návrh opatření : v šířce min. 20 m vést nivou kolem potoka dřevinný porost (obohacená bučina), louky a lada udržovat jako trvalý travní porost s vysokým podílem přirozených bylin

### **Interakční prvky**

Některé, zejména liniové vegetační formace nemají parametry biocenter nebo biokoridorů, přesto však plní významnou úlohu v tvorbě ekologické stability území jako tzv. interakční prvky. V rámci tvorby a doplnění ÚSES o další přirozená společenstva jsou navrhovány zejména s funkcí protierozní, izolační, krajinnou jako doprovodná vegetace komunikací, vodotečí, protierozních mezí apod. Příkladem interakčních prvků jsou aleje a doprovodná zeleň kolem cest.

### **2.5.2 Návrh dalších krajinných úprav**

V místech nově navržené zástavby jsou svahy nad těmito lokalitami navrženy k zatravnění.

V lokalitě východně od trati Padělky je na svažitém území využívaném jako orná půda vytipována plocha vhodná pro trvalé zalesnění.

## **3. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

### **3.1 Úvod**

---

#### **3.1.1 Závaznost územně plánovací dokumentace a účel regulativů územního rozvoje**

Územně plánovací dokumentace komplexně řeší funkční využití území, stanovuje zásady jeho organizace a věcně a časově koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území.

Regulativy jsou závazná pravidla vyjádřená slovně, číselně nebo graficky, která upravují funkční a prostorové uspořádání území. Návrh regulativů územního rozvoje je podkladem pro stanovení obecně závazných pokynů pro řízení stavební činnosti v řešeném území.

Cílem regulativů územního rozvoje je:

- účelně využívat území obce ve smyslu schváleného územního plánu
- regulovat stavební činnost tak, aby zájmy jednotlivých občanů, podniků a organizací nebyly v rozporu s dlouhodobými zájmy obce jako celku
- zlepšovat životní prostředí
- chránit historický obraz obce a jeho jednotlivých částí a přírodní prostředí v jeho zázemí
- stanovovat diferencovaně podmínky pro stavební činnost podle charakteru území

#### **3.1.2 Rozsah platnosti**

Řešené území územního plánu je vymezeno hranicí správního území obce Dlouhá Lhota, které je tvořeno katastrálním územím Dlouhá Lhota.

### **3.2 Základní typy ploch**

---

#### **3.2.1 Plochy dle zastavitelnosti:**

- **plochy urbanizované (zastavěné a zastavitelné) – B, O, V, D**

Plochy zastavěné jsou vymezené hranicí současně zastavěného území definovaného ve smyslu § 58 odstavec (2) stavebního zákona. Plochy zastavitelné jsou vymezeny hranicemi zastavitelného a zastavěného území.

- **plochy neurbanizované (volné, krajinné, přírodní, nezastavitelné) – Z, P, K, L, M, H**

Nezastavitelným územím se rozumí území, která nelze zastavět vůbec, nebo která lze zastavět výjimečně a za zvláštních podmínek stanovených pro takové účely obecně závaznými právními předpisy nebo v případech, které jsou taxativně stanoveny v jednotlivých regulativech.

### **3.2.2 Plochy dle stávajícího nebo požadovaného využití:**

Plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek dle §4 vyhl. č.501/2006 Sb:

B – plochy smíšené obytné

O - plochy občanského vybavení

V - plochy výroby a skladování

Vp – plochy veřejných prostranství

Z – plochy zemědělské – zahrady a sady

P – plochy zemědělské – orná půda

K – plochy zemědělské – louky a pastviny

L – plochy lesní

M – plochy zemědělské – meze, lada

H- plochy vodní a vodohospodářské

D – plochy dopravní infrastruktury

### **3.2.3 Plochy dle významu:**

- plochy zastavitelné
- plochy územních rezerv
- plochy ke změně stávající zástavby
- plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území
- plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území

V rámci územního plánu byly vymezeny pouze plochy zastavitelné:

Z1 – U višně a Dlouhá (B3 a B4)

Z2 – Dolní konec I. (B2)

Z3 – Sportovně rekreační areál (O4)

Z4 – Plocha pro podnikatelské aktivity (V2)

Z5 – Dolní konec II. (B5)

### **3.3 Členění území – jednotlivé plochy**

---

Podmínky využití území: upřesňující podmínky využití území (upřesnění funkčního typu), které mohou sloužit pro další podrobnější územně plánovací činnost. Základní rozdělení řešeného území na plochy urbanizované a neurbanizované je dále rozčleněno podle jednotlivých urbanistických funkcí s upřesněním dalších možností jejich využití. Podle funkčního členění jsou v řešeném území rozlišovány:

### **3.3.1 Plochy urbanizované (zastavěné a zastavitelné plochy)**

#### B - plochy smíšené obytné

Plochy nízkopodlažní zástavby s převažující funkcí individuálního bydlení v rodinných domech, s možností chovu drobného zvířectva, doplňované plochami služeb a drobných živnostenských provozoven v objektech RD, na pozemcích u rodinných domů nebo v samostatných objektech a na samostatných pozemcích. Včetně přílehlých zahrad v zastavěném území.

Stabilizované území:

B1 současná zástavba

Rozvojová území:

B2 Dolní konec I.

B3 U višně

B4 Dlouhá

B5 Dolní konec II.

#### O - plochy občanského vybavení

Plochy s převažující funkcí občanské vybavenosti komerčního i nekomerčního typu – školská zařízení, církevní zařízení, sociální a zdravotní zařízení, zařízení obchodu a služeb.

Stabilizovaná území:

O1 Soubor veřejných budov

O2 Hřbitov

O3 Hřiště pro míčové hry

Rozvojová území:

O4 Sportovně rekreační areál

#### V - plochy výroby a skladování

Plochy s převažující průmyslovou nebo zemědělskou výrobní funkcí, sklady, služby obtěžujícího charakteru.

Stabilizovaná území:

V1 Zemědělský areál

Rozvojová území:

V2 Plocha pro podnikatelské aktivity

#### Vp – plochy veřejných prostranství

Plochy dopravní (místní komunikace, chodníky, parkoviště a jiné zpevněné plochy) a plochy veřejné zeleně včetně drobných staveb (boží muka, kříže, sochy, pomníky)

Stabilizovaná území:

Vp1 Současné plochy veřejných prostranství

Rozvojová území:

Vp2 Navržené plochy veřejných prostranství

### **3.3.2 Plochy neurbanizované (nezastavěné a nezastavitelné plochy, volná krajina)**

#### Z – plochy zemědělské – zahrady a sady

Plochy ZPF - malovýrobně obhospodařované (drobná držba: zahrady, záhumenky, sady)

#### P – plochy zemědělské – orná půda

Plochy ZPF - velkovýrobně obhospodařované - orná půda

#### K – plochy zemědělské – louky a pastviny

Plochy ZPF - velkovýrobně obhospodařované - louky a pastviny

#### L – plochy lesní

Plochy PUPFL – lesní porosty

M – plochy zemědělské – meze, lada

Plochy neplodné půdy, mimolesní stromové, křovinné a bylinné zeleně

H – plochy vodní a vodohospodářské

Otevřené vodní plochy (vodní toky, rybníky, vodní nádrže přírodní i umělé vyjma koupališť).

D – plochy dopravní infrastruktury

Plochy komunikací a jejich bezprostřední okolí

### **3.4 Charakteristika jednotlivých funkčních ploch podléhajících regulaci**

#### **3.4.1 Vymezení pojmů**

Pro účely stanovení regulativů jednotlivých funkčních ploch se vymezují tyto základní pojmy:

##### Podmíněnost regulativů

- **přípustné:** jsou základní činnosti, děje a zařízení v území obvyklé; realizovatelné (povolitelné) bez jmenovitého omezení, pouze za podmínek vymezení nebo určení obsahem příslušné platné právní úpravy
- **podmínečně přípustné:** nejsou standardní součástí činností, dějů a zařízení v území obvyklých; realizovatelné (povolitelné) po pečlivém individuálním posouzení povolujícím orgánem a shledání, že v konkrétní situaci jsou splněny pro takové případy přímo v předmětu regulativu deklarované podmínky, současně však musí být splněny podmínky vymezené nebo určené obsahem příslušné platné právní úpravy
- **nepřípustné:** jsou činnosti, děje a zařízení nerealizovatelné (nepovolitelné) za žádných podmínek (po dobu platnosti takto pojaté části schválené územně plánovací dokumentace)

##### Charakteristika některých činností a míra jejich únosnosti

- **chov drobného zvířectva** - rozumí se maloprodukční chovatelská činností drobných hospodářských zvířat (např. slepice, králíci apod.) pro účely zásobování vlastní rodiny, pokud nedochází k obtěžování sousedních nemovitostí, a to zejména zápachem, a pokud se tak neděje podnikatelským způsobem
- **drobná pěstitelská činnost** - rozumí se nepodnikatelské pěstování zemědělských produktů malopěstitelským způsobem pro účely zásobování vlastní rodiny
- **živností** je soustavná činnost provozovaná samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku
- **provozovnou** se rozumí prostor, v němž je živnost provozována. Za provozovnu se považuje i stánek a obdobné zařízení, zejména prodejní.
- **nezbytná technická vybavenost zajišťující obsluhu území** - rozumí se technická zařízení zajišťující zásobování vodou, odvádění odpadních vod, zásobování elektrickou energií s výjimkou vzdušného vedení VN a VVN, zásobování plynem, telekomunikace a spoje, zásobování teplem - vyjma nových tepelných zdrojů (výtopen)
- **neobtěžující a nerušící činnosti** - rozumí se takové činnosti, jejichž účinky a vlivy **neomezují, neobtěžují a neohrožují** životní prostředí a obytnou pohodu sousedních pozemků a nemovitostí zejména hlukem, emisemi, zápachem a vibracemi nad míru obvyklou a přípustnou, která bude v konkrétních případech posouzena a stanovena na základě hygienických předpisů
- **částečně obtěžující a rušící činnosti** - rozumí se takové činnosti, jejichž účinky a vlivy **částečně omezují a obtěžují** životní prostředí a obytnou pohodu sousedních pozemků a nemovitostí zejména hlukem, emisemi, zápachem a vibracemi nebo zvláštním působením na obyvatelstvo nad míru obvyklou a přípustnou, která již byla posouzena (např. stanovením pásma hygienické ochrany) nebo která teprve musí být posouzena (např. hodnocením vlivu na životní prostředí)
- **obtěžující a rušící činnosti** - rozumí se takové činnosti, jejichž účinky a vlivy **plně nebo částečně omezují, obtěžují a ohrožují** životní prostředí a obytnou pohodu sousedních

pozemků a nemovitostí zejména možností havárie, hlukem, emisemi, zápachem a vibracemi nebo zvláštním působením na obyvatelstvo nad míru obvyklou a přípustnou, která již byla posouzena (např. stanovením pásma hygienické ochrany) nebo která teprve musí být posouzena (např. hodnocením vlivu na životní prostředí)

### 3.4.2 Charakteristika a regulace jednotlivých ploch

#### 3.4.2.1 Plochy urbanizované

##### **B - plochy smíšené obytné**

###### Územní rozsah omezení

je vymezen v grafické části dokumentace

###### Charakteristika

Plochy nízkopodlažní zástavby s převažující funkcí individuálního bydlení v rodinných domech, s možností chovu drobného zvířectva, doplňované plochami služeb a drobných živnostenských provozoven v objektech RD, na pozemcích u rodinných domů nebo v samostatných objektech a na samostatných pozemcích.

###### Funkční využití

###### Přípustné je využití

- bydlení individuální v rodinných domech (v případě plochy B2 nebudou obytné stavby a pobytové plochy pozemků jednotlivých staveb pro bydlení zasahovat do vymezeného hlukového pásma)
- drobnou občanskou vybavenost a služby v objektech RD nebo na pozemcích u rodinných domů, případně na samostatných pozemcích
- nerušící a neobtěžující živnostenské provozovny v objektech RD nebo na pozemcích u rodinných domů, případně na samostatných pozemcích
- chov drobného zvířectva a drobná pěstitelská činnost
- doprava v klidu (garážování, parkování, ostatní odstavné zpevněné plochy)
- **v území zatíženém nadměrným hlukem nebudou umístovány akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb (plocha B2 a B5)**

###### Podmíněně přípustné je využití a umístování

- individuální rekreace v rekreačních chalupách

###### Nepřípustné je umístování

- částečně rušící a obtěžující živnostenské provozovny na pozemcích u rodinných domů nebo na samostatných pozemcích
- velkoobchodní sklady
- rušící a obtěžující živnostenské provozovny
- průmyslová výroba
- zemědělská výroba, sklady a zařízení zemědělské výroby

##### **O - plochy občanského vybavení**

###### Územní rozsah omezení

je vymezen v grafické části dokumentace

## Charakteristika

Plochy s převažující funkcí občanské vybavenosti komerčního i nekomerčního typu – školská zařízení, církevní zařízení, sociální a zdravotní zařízení, zařízení obchodu a nevýrobních služeb.

## Funkční využití

### Přípustné je umístování

- mateřské a základní školy (mimo O4)
- ostatní zařízení související s provozem škol a školských zařízení
- konverze nevyužívaných částí zařízení na bydlení (mimo O4)
- privátní zdravotnická zařízení, rehabilitační střediska, léčebny
- domovy důchodců, penzióny pro seniory, domy s pečovatelskou službou (mimo O4)
- prodejny potravin a smíšeného zboží do 100 m<sup>2</sup> prodejních ploch, specializované prodejny, prodejny průmyslového zboží (mimo O4)
- venkovní otevřené sportovní plochy (dětská hřiště, tenisové kurty, hřiště na kopanou, hřiště pro házenou, odbíjenou, košíkovou apod.)
- ostatní venkovní zařízení pro sport a rekreaci
- koupaliště
- objekty pro sport a rekreaci
- zařízení rekreace a turistického ruchu
- penzióny, ubytovny, hotely
- restaurace, kavárny, vinárny
- úřady samosprávy
- pošta
- úřadovny jednotlivých správců sítí
- zařízení požární ochrany,
- společenské a zájmové organizace, klubovny
- drobná občanská vybavenost a služby
- kostely, kaple, kazatelské stanice (mimo O4)
- farní úřady a ostatní církevní úřady (mimo O4)
- služební byty správců objektů
- sociální bydlení, startovací byty, obecní byty (mimo O4)
- doprava v klidu (garážování, parkování, ostatní odstavné zpevněné plochy)
- místní komunikace a ostatní dopravní plochy (chodníky, cyklistické stezky)
- plochy veřejné zeleně
- drobné objekty (kříže, pomníky, boží muka, sochy)
- nezbytná technická vybavenost zajišťující obsluhu území
- zařízení hřbitova (pouze pro plochu O2)

#### Podmíněně přípustné je umístování

- nerušící a neobtěžující živnostenské provozovny
- byty majitelů služeb a obchodu

#### Nepřípustné je umístování

- částečně rušící a obtěžující živnostenské provozovny
- rušící a obtěžující živnostenské provozovny
- průmyslová výroba a sklady
- zemědělská výroba, sklady a zařízení
- individuální rekreace
- technická vybavenost sloužící pro čištění odpadních vod (hromadné čistírny odpadních vod)
- technická vybavenost sloužící pro ukládání a likvidaci odpadů (sklárky)
- zařízení hřbitova (mimo O2)

### **V - plochy výroby a skladování**

#### Územní rozsah omezení

je vymezen v grafické části dokumentace

#### Charakteristika

Plochy určené pro produkční funkci, které svým objemem a charakterem obtěžují nebo částečně obtěžují okolí, a jsou určené zejména pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, sklady, skladové hospodářství a navazující výrobní zázemí a technická zařízení.

#### Funkční regulace

#### Přípustné je umístování

- produkční stáje pro chov zvířat, přičemž způsob a objem chovaných zvířat nesmí negativně ovlivňovat území za hranicí areálu
- posklizňové linky rostlinné výroby
- sušárenská zařízení
- výrobní krmných směsí
- opravny a služby zemědělské techniky
- nerušící a neobtěžující živnostenské provozovny
- částečně rušící a obtěžující živnostenské provozovny
- vzorkové prodejny a zařízení odbytu
- sklady a pomocné provozy
- podniková administrativa
- služební byty správců objektů nebo nezbytného technického personálu
- zařízení veřejného stravování (bufety, občerstvení)
- stavby a zařízení technické vybavenosti zajišťující obsluhu areálů a zařízení
- vnitroareálové čerpací stanice pohonných hmot
- zařízení požární ochrany

- odstavné zpevněné plochy
- technická vybavenost sloužící pro čištění odpadních vod (čistírny odpadních vod) pro provoz areálu
- technická vybavenost sloužící pro ukládání a likvidaci odpadů (ne skládky)
- veřejná a vnitroareálová zeleň
- umělé vodní plochy (nádrže technického charakteru, požární nádrže)
- plochy izolační a vnitroareálové zeleně

Podmíněně přípustné je umístování

- prodejny potravin a smíšeného zboží
- prodejny průmyslového zboží
- sběrný druhotných surovin

Nepřípustné je umístování

- rušící a obtěžující živnostenské provozovny
- individuální bydlení, kromě bydlení vlastníků areálů a služebních bytů správců objektů nebo nezbytného technického personálu
- nové objekty hromadného bydlení v bytových domech, kromě bydlení nezbytného technického personálu
- školská zařízení, kromě učňovských dílenských zařízení
- individuální rekreace

<b>Vp – plochy veřejných prostranství</b>
---

Územní rozsah omezení

je vymezen v grafické části dokumentace

Charakteristika

Plochy dopravní (místní komunikace, chodníky, parkoviště a jiné zpevněné plochy) a plochy veřejné zeleně včetně drobných staveb (boží muka, kříže, sochy, pomníky)

Funkční regulace

Přípustné je umístování

- zařízení sloužící motorovou dopravu, odstavné pruhy a přilehlá parkovací stání, která nejsou samostatnými parkovišti
- místní komunikace
- pěší komunikace a chodníky
- cyklistické komunikace a stezky
- plochy sloužící pro parkování a odstavování všech silničních vozidel pro motorovou dopravu (osobní a dodávkové automobily a jednostopá vozidla; nákladní a speciální automobily a autobusy; traktory a samojízdné pracovní stroje)
- plochy veřejné a izolační zeleně
- prvky drobného mobiliáře (lavičky, osvětlení apod.)
- drobné objekty (kříže, pomníky, boží muka, sochy)
- objekty drobných služeb (kiosky, autobusové čekárny apod.)



- dětská hřiště, malé sportovní plochy
- nezbytná technická vybavenost zajišťující obsluhu území

#### Nepřípustné je umístování

- všechny ostatní urbanistické funkce kromě funkcí, které jsou uvedeny jako činnosti nebo stavby přípustné

### 3.4.2.2 Plochy neurbanizované

#### **Z – plochy zemědělské - zahrady a sady**

##### Územní rozsah omezení

je vymezen v grafické části dokumentace

##### Charakteristika

Tyto plochy zahrnují zahrady a záhumenky, které se nacházejí v přímé návaznosti na zastavěné území sídel. Mají doplňkový charakter zemědělské produkce. Jsou dobře udržovány a ošetřovány a tvoří velmi důležitý přechodový prvek mezi urbanizovanými plochami a velkovýrobně obhospodařovanými plochami luk a pastvin.

##### Funkční regulace

##### Přípustné způsoby využívání

- stávajícím způsobem s cílem zajišťování zemědělské produkce malých a drobných soukromých zemědělských subjektů
- drobná pěstitelská činnost
- u stávajících zahrad a sadů doplňování a obnova stromových výsadeb
- při pozemkových úpravách vyčlenit vybrané plochy zemědělského půdního fondu pro vytvoření a doplnění prvků územního systému ekologické stability (biocentra, biokoridory, interakční prvky)

##### Podmíněně přípustné způsoby využívání

- výstavba účelové stavby za účelem hospodaření na pozemku
- výstavba zemědělských staveb ve smyslu § 3 písm. j) vyhlášky č. 137/98 Sb., (v případě, že se nejedná o podnikatelskou zemědělskou činnost provozovanou na základě živnostenského oprávnění), sloužící prokazatelně pro zabezpečování zemědělské produkce
- výstavba nezbytně nutných vedení liniových staveb a zařízení technické vybavenosti

##### Nepřípustné způsoby využívání

- zřizování zahrádkářských a rekreačních lokalit včetně výstavby zahradních domků
- všechny ostatní urbanistické funkce kromě funkcí, které jsou uvedeny jako činnosti nebo stavby přípustné, podmíněně nebo výjimečně přípustné

#### **P – plochy zemědělské - orná půda**

##### Územní rozsah omezení

je vymezen v grafické části dokumentace

##### Charakteristika

Plochy mají rozhodující podíl zastoupení zemědělských kultur zaměřených na tržní produkci, včetně nezpevněných polních cest a ostatních zařízení, odvodňovacích kanálů apod.

##### Funkční využití

### Přípustné způsoby využívání

- stávajícím způsobem s cílem snižování množství dodatkové energie
- vytváření protierozních prvků (meze, zatravněné průlehy apod.) včetně vysazování větrolamů
- rozdělování obhospodařovaných ploch na menší celky s možností vytváření nových přístupových polních cest
- extenzivně využívané nebo nevyužívané plochy ZPF (např. na svazích, malých a roztráštěných plochách) převádět do kategorie trvalých travních porostů (louky, pastviny) případně některé vhodné plochy zalesnit
- při pozemkových úpravách vyčlenit vybrané plochy zemědělského půdního fondu pro vytvoření a doplnění prvků územního systému ekologické stability (biocentra, biokoridory, interakční prvky)
- vytváření suchých poldrů a prostorů pro primární retenci

### Podmíněně přípustné způsoby využívání

- nezbytně nutných vedení liniových staveb a zařízení technické vybavenosti
- oplocování volné krajiny (v případě obor a výběhů pro zvěř)
- zalesnění ke zvýšení ekologické stability krajiny (výběr typově a druhově vhodných druhů dřevin) při zachování krajinného rázu
- výstavba vodních nádrží

### Nepřípustné způsoby využívání

- jakákoliv stavební činnost kromě zemědělské a účelové výstavby sloužící pro zabezpečování zemědělské produkce a výstavby nezbytně nutných vedení liniových staveb a zařízení tech. vybav.
- výsadba a pěstování nevhodných plodin na erozně ohrožených plochách
- vytváření a zcelování nových ploch orné půdy na erozně ohrožených plochách
- rušení a likvidace solitérní a liniové zeleně podél cest a vodních toků
- rušení stávajících polních cest

## **K – plochy zemědělské - louky a pastviny**

### Územní rozsah omezení

je vymezen v grafické části dokumentace

### Charakteristika

Plochy luk a pastvin, extenzivně využívaných v zemědělské produkci

### Funkční regulace

### Přípustné způsoby využívání

- stávajícím způsobem s cílem snižování množství dodatkové energie (hnojení)
- vytváření protierozních prvků
- rozdělování obhospodařovaných ploch na menší celky s možností vytváření nových přístupových polních cest
- při pozemkových úpravách vyčlenit vybrané plochy zemědělského půdního fondu pro vytvoření a doplnění prvků územního systému ekologické stability (biocentra, biokoridory, interakční prvky)
- vytváření suchých poldrů a prostorů pro primární retenci

#### Podmíněně přípustné způsoby využívání

- oplocování volné krajiny (v případě obor a výběhů pro zvěř)
- nezbytně nutných vedení liniových staveb a zařízení technické vybavenosti
- zalesnění ke zvýšení ekologické stability krajiny (výběr typově a druhově vhodných druhů dřevin) při zachování krajinného rázu
- výstavba vodních nádrží

#### Nepřípustné způsoby využívání

- jakákoliv stavební činnost kromě zemědělské a účelové výstavby sloužící pro zabezpečování zemědělské produkce a výstavby nezbytně nutných vedení liniových staveb a zařízení tech. vybav.
- výsadba a pěstování nevhodných plodin na erozně ohrožených plochách
- rušení a likvidace solitérní a liniové zeleně podél cest a vodních toků
- rušení stávajících polních cest

### **L – plochy lesní**

#### Územní rozsah omezení

je vymezen v grafické části dokumentace

#### Charakteristika

Lesní porosty v souvislých celcích i osamělé lesní segmenty v zemědělsky využívané krajině plní ekologicko stabilizační a hospodářskou funkci. Všechny lesní porosty jsou zároveň významnými krajinnými prvky.

#### Funkční využití

#### Přípustné způsoby využívání

- dosavadní využívání lesů podle funkce (hospodářská, ochranná; lesy zvláštního určení)
- dosadba a obnova stávajících ploch
- zásady mající výchovný charakter
- mýtní těžba (včetně předmýtní a nahodilé) v souladu se schváleným lesním hospodářským plánem
- začlenění vybraných ploch do územního systému ekologické stability

#### Podmíněně je přípustné umístování

- nezbytně nutných vedení liniových staveb a zařízení technické vybavenosti
- oplocování volné krajiny (v případě obor a výběhů pro zvěř)

#### Nepřípustné způsoby využívání

- intenzivní hospodářské využívání za účelem těžby dřeva, pokud tato není v souladu s lesním hospodářským plánem a lesními hospodářskými osnovami
- holosečné způsoby zásahů do lesních pozemků s výjimkou mimořádných těžeb
- výsadba typově a druhově nepůvodních dřevin
- jakákoliv výstavba kromě nezbytně nutných vedení liniových staveb a zařízení technické vybavenosti

- zakázané činnosti ve smyslu zákona o lesích (např. provádění terénních úprav, narušování půdního krytu, jízda a stání motorovými vozidly, narušování vodního režimu, znečišťování lesů odpady a odpadky ad.)

## **M – plochy zemědělské - meze, lada**

### Územní rozsah omezení

je vymezen v grafické části dokumentace

### Charakteristika

Tyto plochy jsou tvořeny veškerou mimolesní stromovou, křovinnou i bylinnou zelení (remízky a náletová zeleň, mezní porosty, aleje, stromořadí, větrolamy, břehová a doprovodná zeleň podél toků, solitérní a rozptýlená zeleň, lada apod.). Plochy krajinné zeleně jsou důležitými ekologicko stabilizačními prvky.

### Funkční regulace

#### Přípustné způsoby využívání

- dosavadní extenzivní (nehospodářské) využívání
- zásahy mající výchovný charakter
- začlenění vybraných ploch do územního systému ekologické stability

#### Podmíněně je přípustné umístování

- dosadba stávajících ploch s cílem převodu ploch na lesní půdní fond
- nezbytně nutných vedení liniových staveb a zařízení technické vybavenosti

#### Nepřípustné způsoby využívání

- intenzivní hospodářské využívání za účelem těžby dřeva
- holosečné způsoby výchovných zásahů
- výsadba typově a druhově nepůvodních dřevin
- jakákoliv výstavba vyjma vedení liniových staveb technické infrastruktury
- přeměna na zemědělský půdní fond

## **H – plochy vodní a vodohospodářské**

### Územní rozsah omezení

je vymezen v grafické části dokumentace

### Charakteristika

Vodní plochy a nádrže patří k hlavním vodohospodářským opatřením pro úpravu odtokových poměrů. Slouží k akumulaci vody, zvýšení nízkých průtoků a k zachycení povodňových průtoků. Zároveň jsou i významnými krajinnými prvky a základními hygienickými a estetickými činiteli tvorby životního prostředí.

### Funkční regulace

#### Přípustné způsoby využívání

- přirozené, upravené, umělé vodní toky
- přirozené, upravené, umělé vodní plochy
- stávající vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, jímání vody, výpusti, hráze apod.)
- stavby a zařízení pro chov ryba zařízení pro rybaření
- rekreační využití

#### Přípustné způsoby využívání

- umístování nových vodohospodářských staveb a zařízení (jezy, jímání vody, výpusti, hráze apod.)
- výstavba nezbytně nutných vedení liniových staveb a zařízení technické vybavenosti

#### Nepřípustné způsoby využívání

- zmenšování nebo rušení stávajících vodních ploch a vysušování mokřadů navazujících na tyto plochy
- jakákoliv výstavba (kromě nezbytných vodohospodářských staveb a zařízení, zejména v návaznosti na protipovodňovou ochranu)

### **D – plochy dopravní infrastruktury**

#### Územní rozsah omezení

je vymezen v grafické části dokumentace

#### Charakteristika

Plochy dopravní (místní komunikace, chodníky, parkoviště a jiné zpevněné plochy) a plochy veřejné zeleně včetně drobných staveb (boží muka, kříže, sochy, pomníky) mimo zastavěné a zastavitelné území

#### Funkční regulace

#### Přípustné je umístování

- zařízení sloužící motorovou dopravu, odstavné pruhy a přilehlá parkovací stání, která nejsou samostatnými parkovišti
- místní komunikace
- pěší komunikace a chodníky
- cyklistické komunikace a stezky
- plochy sloužící pro parkování a odstavování všech silničních vozidel pro motorovou dopravu (osobní a dodávkové automobily a jednoosobná vozidla; nákladní a speciální automobily a autobusy; traktory a samojízdné pracovní stroje)
- plochy veřejné a izolační zeleně
- prvky drobného mobiliáře (lavičky, osvětlení apod.)
- drobné objekty (kříže, pomníky, boží muka, sochy)
- autobusové čekárny
- nezbytná technická vybavenost zajišťující obsluhu území

#### Nepřípustné je umístování

- všechny ostatní urbanistické funkce kromě funkcí, které jsou uvedeny jako činnosti nebo stavby přípustné

## **4. VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ**

### **Veřejně prospěšné stavby pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

1. vybudování sportoviště
2. vybudování místních zklidněných komunikací
3. vybudování parkovací plochy

4. vybudování chodníku kolem průtahu silnice III. třídy obcí
  5. vybudování vodovodních řadů v rozvojových lokalitách
  6. vybudování oddílné kanalizace v obci včetně ČOV s příjezdovou komunikací
  7. vybudování STL plynovodu v rozvojových lokalitách
  8. vybudování nové větve VN 22 kVA včetně trafostanice
  9. vybudování obratiště pro autobusy
- Řešení nenavrhuje žádné bodové asanace, asanační úpravy, nebo přestavbové lokality.

**Veřejně prospěšná opatření pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

1. realizace ÚSES – biocentra a biokoridory

Řešení nenavrhuje žádné bodové asanace, asanační úpravy, nebo přestavbové lokality.

---