

**Změna č. 3**  
**Územního plánu Olšany**  
**Odůvodnění**

Příloha č.1 kap. 16 textu odůvodnění:  
**Textu Územního plánu Olšany s vyznačením změn**



Únor 2022

## Příloha kap. 16. textu odůvodnění změny č.3 ÚP Olšany:

### **Text Územního plánu Olšany s vyznačením změn**

Text, který se přidává je vyznačen **jinou barvou**, rušený text je vyznačen přeškrtnutým písmem ~~jinou barvou~~.

Jedná se vyznačení změn textové části Územního plánu Komořany. Je uváděn z toho důvodu, aby prováděná změna byla jasná a přehledná. Na základě tohoto textu s vyznačením změn je možné v procesu pořizování změny ÚP jednoznačně doložit, co se v textové části ÚP mění oproti jejímu předchozímu znění.

## **Územní plán Olšany**

### **Textová část**

#### **I.**

### **O B S A H**

---

#### **TEXTOVÁ ČÁST**

<b>A. Vymezení zastavěného území</b>	<b>2</b>
<b>B. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	<b>2</b>
B.1. Koncepce rozvoje území	3
B.2. Hodnoty v území a návrh jejich ochrany a rozvoje	3
B.2.1. Architektonické hodnoty	3
B.2.2. Urbanistické hodnoty	3
B.2.3. Přírodní hodnoty	3
B.2.4. Krajinný ráz	3
<b>C. Urbanistická koncepce, zastavitelné plochy, plochy přestavby</b>	<b>3</b>
C.1. Urbanistická koncepce	3
C.2. Vymezení zastavitelných ploch	3
C.2.1. Bydlení	3
C.2.2. Občanská vybavenost	4
C.2.3. Výroba	4
C.2.4. Rekreace	4
C.2.5. Veřejná prostranství, zeleň v zastavěném území	4
C.3. Plochy přestavby	5
<b>D. Koncepce veřejné infrastruktury</b>	<b>5</b>
D.1. Doprava a dopravní zařízení	5
D.2. Technická infrastruktura	6
D.2.1. Zásobování vodou	7
D.2.2. Odvádění a čištění odpadních vod	7
D.2.3. Zásobování elektrickou energií	9
D.2.4. Zásobování plynem	9
D.2.5. Zásobování teplem	9
D.2.6. Elektronická komunikační zařízení	9
D.2.7. Likvidace tuhého komunálního odpadu	10
<b>E. Koncepce uspořádání krajiny</b>	<b>10</b>

E.1. Koncepce uspořádání krajiny	10
E.2. Vymezení ploch změn	10
E.2.1. Zemědělský půdní fond	10
E.2.2. Pozemky určené k plnění funkce lesa	10
E.2.3. Plochy smíšené nezastavěného území – plochy krajinné zeleně	10
E.2.4. Plochy vodní a vodohospodářské	10
E.2.5. Plochy těžby	10
E.3. Územní systém ekologické stability	10
<b>F. Plochy s rozdílným způsobem využití a další regulace v území</b>	<b>11</b>
F.1. Plochy s rozdílným způsobem využití	11
F.2. Prostorové regulativy v zastavěném a zastavitelném území	22
F.3. Podmínky pro zajištění ochrany krajinného rázu a hodnot ve volné krajině	23
<b>G. Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit</b>	<b>23</b>
G.1. Veřejně prospěšné stavby	23
G.2. Veřejně prospěšná opatření	24
G.3. Asanace	24
<b>H. Veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo</b>	<b>24</b>
H.1. Veřejně prospěšné stavby	24
H.2. Veřejně prospěšná opatření	25
<b>I. Doplnující údaje</b>	<b>25</b>
I.1. Počty stran územního plánu	25
I.2. Počty výkresů grafické části	25
<b>J. Další požadavky</b>	<b>25</b>
J.1. Plochy a koridory územních rezerv	25
J.2. Plochy a koridory prověřované územní studií	25
J.2.1. Vymezení ploch a koridorů	25
J.2.2. Lhůty pro pořízení územní studie	25
J.3. Plochy a koridory, pro které bude zpracován regulační plán	25
J.4. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	26
J.5. Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které dokumentaci zpracuje autorizovaný architekt	26
J.6. Stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení	26

## A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

---

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci průzkumů a rozborů a samostatně projednáno v roce 2007, aktualizováno bylo v rámci změny ~~č.2 ke dni 29.2.2020~~ č.3 ke dni 30.9.2021. Rozsah podle výkresu 2, 2a Hlavní výkres. Zastavěné území se změnou č.1 rozšiřuje v rozsahu dílčích změn ZU1, ZU2, ZU3.

V ÚP jsou vymezeny zastavitelné plochy.

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

---

### B.1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

---

#### HLAVNÍ ZÁSADY KONCEPCE ROZVOJE OBCE

- Koncepce rozvoje obce vychází ze stávajícího funkčního využití území, s cílem v maximální míře zachovat a chránit hodnoty území.
- Rozvoj je zaměřen na bydlení a rekreaci – a to rekreaci pouze krátkodobou (vyjma dostaveb v prolukách ve stabilizovaném území rekreace není navrhována výstavba rekreačních objektů), využívající kvalit území, a činnosti s tím související - vybavenost pro krátkodobou rekreaci – turistiku a cykloturistiku. Kromě základní občanské vybavenosti obsahuje návrh vybavenost nadmístního významu. Výroba není navrhována. Nově navrhované plochy pro výstavbu navazují na zastavěné území.

#### HLAVNÍ ZÁSADY ROZVOJE A OCHRANY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- Koncepce rozvoje extravilánu vychází ze stávajícího funkčního využití ploch v katastrálním území.
- Převážná část území je zalesněna (PUPFL), nezbytné je zachovat přístupnost lesních komplexů pro hospodářské využití.
- V údolí Říčky zachovat stávající extenzivní způsoby využití v souladu s posláním Přírodního parku Říčky.
- V zemědělsky vyžívané části k.ú. zachovat reliktů původního maloplošného hospodaření v krajině.
- Vyloučit stavby ve volné krajině bez návaznosti na stávající zástavbu obce, vyjma staveb uvedených v § 18, odst. 5, zák. 183/2006 Sb. (dále jen Stavební zákon).

### B.2. HODNOTY V ÚZEMÍ A NÁVRH JEJICH OCHRANY A ROZVOJE

---

#### B.2.1. Architektonické hodnoty

Chránit architektonické hodnoty (charakter původní zástavby) v souvislosti s dochovalou urbanistickou stopou a rázům obce v její historické části – podél silnice III. třídy

- nové stavby i rekonstrukce provádět s ohledem na zachování kulturních a historických

hodnot obce – respektovat charakter tradiční zástavby.

### **B.2.2. Urbanistické hodnoty – zachovalé urbanistické celky, půdorysy, dominanty**

Chránit zachovanou historickou urbanistickou stopu a ráz obce včetně zahrad u západní části zástavby RD – označené jako plochy s rozdílným způsobem využití Zsd.

### **B.2.3. Přírodní hodnoty**

V krajině respektovat navržené skladebné části ÚSES všech úrovní.

### **B.2.4. Krajinný ráz**

Chránit pohledově významný okrajový svah Dražanské vrchoviny, jehož horní hrana vytváří při pohledech ve směru od východu významný krajinný horizont. Tento okrajový svah je nezbytné důsledně chránit před zástavbou, která by narušila krajinný horizont – k ochraně jsou navrženy plochy se zvýšenou ochranou krajinného rázu označené jako plochy s rozdílným způsobem využití Okr.

V zemědělské krajině chránit poslední zbytky původního maloplošného využívání krajiny a dochované meze a linie zeleně podél cest.

V zahradách za zástavbou rodinných domů západně od silnice III. třídy je nutné zachovat stávající členění a využití a vyloučit výstavbu objektů pro bydlení či hospodářskou činnost – Zsd (také viz kapitola B.2.2.).

## **C. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

=====

### **C.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

-----

1. Chránit zachovalou původní urbanistickou stopu v historické části v údolí toku - podél silnice III. třídy.

2. Zachovat územní oddělenost vyšší občanské vybavenosti od souvisle zastavěného území obce. **Jakákoliv výstavba bydlení za hranicí p.č. 600/393 a 600/396 je nepřípustná – za hranicí pozemku B8.**

3. Zástavbu rozvíjet v návaznosti na souvisle zastavěné území obce. Nevytvářet další skupiny domů, rozptýlená zástavba je nepřípustná vůbec.

### **C.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

-----

#### **C.2.1. Bydlení**

- Jsou navrhovány plochy pro individuální bytovou výstavbu – rodinné domy.
- Využít proluky ve stabilizovaném území bydlení a plochy navazující na stávající zástavbu podle návrhu.

Jsou navrženy plochy B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B4a.

## **C.2.2. Občanská vybavenost**

### **Základní občanská vybavenost**

Občanská vybavenost v rámci plochy B1 – ~~OVO maloobchodní jednotka~~, **DHb** dětské hřiště s odpočivným zákoutím.

**OVH** – hřiště, zařízení pro kulturní a společenské akce, sociální zařízení, dětské hřiště, odpočivné zákoutí.

### **Vyšší občanská vybavenost**

**VOV 1a** - plochy pro kulturu, sklady a technické zázemí farmy, **VOV 1b** – plochy pro jezdeckví a kulturu, **VOV 1c** plochy pro kulturu, **VOV 1d** plochy pro stravování a **VOV 1e** pro kulturu v areálu Farmy Bolka Polívky v návaznosti na stávající plochy.

Rozhledna na Červeném vrchu - **VOV 2**.

Informační centrum – **VOV 3** – informace, prodej suvenýrů, půjčovna kol, sloužící pro cestovní ruch.

## **C.2.3. Výroba**

Nové plochy nejsou navrhovány.

## **C.2.4. Rekrece**

Pro individuální rekreaci **RIch** nejsou navrhovány nové plochy.

Možno doplnit ještě několik objektů individuální rekreace ve stabilizovaném území v lokalitě „Bolševik“.

### **Hromadná rekreace     **RH****

V případě souhlasu DOSS doplnit objekty v areálu hromadné rekreace v lokalitě Říčky, ale pouze výjimečně v rámci stabilizovaného zastavěného území.

## **C.2.5. Veřejná prostranství, zeleň v zastavěném území**

Jsou navrženy :

### **Veřejná prostranství – zeleň veřejná   **PZz****

Je navržena úprava stávajících ploch :

PZzv1. Náves

PZzv2. Louka na strmém svahu

PZzv3. Travnatá mez u křižovatky

PZzv4. Hřbitov

PZzv5. Parčík u památníku obětem války

- nově navržena plocha:

PZzv6. Zeleň v ploše veřejného prostranství **VZ** v lokalitě B1.

### **Veřejná zeleň pro technickou infrastrukturu   **PZ ti****

- travnaté plochy pro uložení sítí technické infrastruktury v nově navrhovaných plochách označené **Z1, Z2, ~~Z3, Za, Zb, Ze~~**.

### **Soukromá zeleň s významnými solitery ZsPn**

Plocha ZsPn 1 je navržena pro občanskou vybavenost **VOV 1e** při zachování skupiny solitérů významné sadovnické hodnoty.

## **C.3. PLOCHY PŘESTAVBY**

---

Nejsou navrhovány.

## **D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

---

---

=

### **D.1. DOPRAVA A DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ**

---

Stávající síť silnic a místních komunikací zůstane zachována.

#### **Koncepce rozvoje dopravy:**

##### Silnice

V úseku od Obecního úřadu po severní konec parcely silnice byla tato silnice převedena do kategorie místních komunikací.

Silnice III/37365 bude v extravilánové úpravě navrhována v šířkové kategorii **S 7,5** a silnice III/37930 v šířkové kategorii **S 6,5**. V průjezdním úseku bude silnice III/37930 upravována ve funkční skupině **C** a typu **MO 8/7/50**. Otáčení autobusů je zachováno.

##### Místní komunikace

Obytnou výstavbu na plochách východně historické části obce, na náhorní plošině, je navrženo dopravně obsloužit navrhovanou místní komunikací MK III, která je navázána na silnici III/37930 křižovatkou vstřícnou kolmou, tvaru "T". Komunikace bude vybudována ve funkční skupině C a typu MO2 8/7/30. Bude na ni připojena místní komunikace od Habrovan a stávající místní komunikace vedená od centra obce. Tato navržená komunikace bude pokračovat v trase stávající účelové a obslouží navrženou lokalitu B1, kde naváže na stávající místní komunikaci, která je nevržena na rozšíření, je označena MKBo. V lokalitě B1 jsou navrženy místní komunikace ~~MK Ba~~, MK Bb, MK Bc. Na komunikaci MK III naváže MK IIIa k ploše B8.

Část stávajících místních komunikací v novější výstavbě ve východní části obce je navržena k rozšíření tak, aby byly dvoupruhové – jsou označeny MK Ra, MK Rb, MK Rc, MK Rd, MK Re, MK Rf, M Rg, MK Rh. Navržená funkční skupina a typ podle výkresové části územního plánu, výkresu 2a. Hlavní výkres 1 : 2000.

Stávající účelová komunikace vedená podél lokality B1 bude převedena mezi komunikace místní a rekonstruována ve funkční skupině C a typu MO2 8/ 7/30 – ozn. MKBo.

Účelová komunikace na severním okraji obce bude převedena a rekonstruována jako místní ve funkční skupině C a typu MO2k 6/6/30 – MK VOV3

##### Účelové komunikace

Navrhujeme změnu účelových komunikací do kategorie místních, a to k informačnímu turistickému centru VOV3 a vodárenskému zařízení na severním okraji obce. Je navržena

změna účelové komunikace na místní pro lokalitu obytné výstavby B1 a podél lokality B2 (viz odstavec místní komunikace).

Účelová komunikace k Bolševiku je navržena na úpravu – v místě napojení na navrhovanou komunikaci MK III, u plochy návrhové pro bydlení B7 – je označena UK B7.

Účelová komunikace k farmě je navržena k obnově – označena UK Kob.

#### Doprava v klidu

##### *Parkování a odstavení vozidel*

Je navrženo doplnit parkování u několika objektů občanského vybavení – u obecního úřadu Po a hřbitova Ph. Parkování je také navrhováno v rámci plochy VOV 3.

Vozidla obyvatel musí být parkována na soukromých pozemcích nebo garážována přímo v obytných objektech.

Parkování aut návštěvníků Farmy B.Polívky je nutno řešit v areálu Farmy - je navrhováno v rámci plochy VOV 1a.

Parkování pro penziony v obci si rovněž zajistí majitelé sami.

##### *Garážování*

Pro novou výstavbu se počítá s garáží ve vlastním domě, nebo na vlastním pozemku včetně rezervy pro návštěvníky nebo druhé auto v rodině.

##### *Pěší trasy*

Podél navrhované MK III je navržen chodník PK III. Dále je navržen chodník PK Bo v lokalitě B1 podél navržených místních komunikací ~~a chodník údolnicí lokality podél trasy elektrického vedení PCHa, PCHb – tento chodník je navržen ve funkci podskupině D3 pro pěší s vyjimečnou možností dopravní obsluhy správců a majitelů sítí a pro údržbu zeleně.~~

V rámci lokality B1 ~~jsou navrženy je navržena~~ pěší komunikace ~~PK Ba, PK Bb, PK Bc.~~

Dále je navrženo pěší propojení z lokality B1 na účelovou komunikaci v chatové osadě a dále na hřbitov (pokračování PK Bb).

V parčíku v jižní části obce je navržena pěší komunikace PKp jako spojnice (zkratka) mezi silnicí III. třídy a místní komunikací na náhorní plošině.

Spolu s cyklostezkou podél nově navrhované místní komunikace MK III a stávající komunikace podél farmy do Habrovan je veden pruh pro pěší.

##### Cyklostezky

Podél navržené místní komunikace MKIII, je navržena v úseku od navržené křižovatky místní a účelové komunikace po katastrálním území směrem na Habrovany cyklostezka - označena kódem CS 1.

##### Hipostezka

Pro jízdu na koni a trénink jezdců je navržena hipostezka jako okruh okolo areálu Farmy Bolka Polívky. Hipostezka bude v majetku, a tím i údržbě provozovatelů a majitelů jezdeckého areálu. Komunikace nebude veřejně přístupná a bude v terénu vyznačena. Návrh je označen kódem HP 1, HP 2.

## **D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

### **D.2.1. Zásobování vodou**

Návrh ÚP respektuje stávající vodovodní síť v obci a zahrnuje návrh vodovodních řadů



do míst, která jsou navržena především k obytné zástavbě.

Návrh zásobení pitnou vodou :

### **Nově navržené lokality pro bydlení**

#### **Lokalita B 1**

Plocha bude napojena na stávající vodovodní síť v obci novými řady.

#### **Lokalita B 2**

Lokalita bude zásobena pitnou vodou ze stejného řadu jako horní část lokality B1, a to prodloužením navrženého úseku. Potrubí bude zokruhováno s vodovodním přípojkou vedoucí směrem ke hřbitovu.

#### **Lokalita B 3**

Plocha ležící vedle lokality B 2, obě lokality rozděluje komunikace, ve které budou uloženy inženýrské sítě, tedy i navržený vodovod (viz popis u lokality B 2), na který bude plocha napojena.

#### **Lokalita B 4 a B 4a**

Plocha bude napojena na stávající rozvod vody.

#### **Lokalita B 5**

Zásobení bude řešeno individuálně, vlastní studnou, podmínky budou prověřeny v rámci projektu pro stavební povolení.

#### **Lokalita B 6**

Bude napojena na stávající rozvod vody, který vede souběžně s touto komunikací. Vodovodní přípojka bude provedena pro oba RD přes pozemky dotčené lokality.

#### **Lokalita B 7**

Bude napojena na navržený rozvod pro plochu B1.

#### **Lokalita B 8**

Bude napojena na stávající rozvod vody. Vodovodní přípojka bude provedena pro oba RD přes pozemky dotčené lokality.

### **Proluky**

Jde o místa ve stávající zástavbě v obci, kde je stávající rozvod vody, na které lze domy přípojkami napojit.

**Návrhové plochy občanské vybavenosti základní** – nároky na vodu buď nejsou žádné nebo minimální. V případě lokality OVH je možno uvažovat s napojením na stávající síť v obci, dětské hřiště DHb zásobení nepotřebuje. ~~a občanská vybavenost v lokalitě B1 – OVO bude napojena z navrhované sítě v lokalitě B1.~~

**Návrhové plochy VOV** (vyšší občanská vybavenost) - tyto plochy je možno podle potřeby napojit na stávající rozvody pitné vody.

## **D.2.2. Odvádění a čištění odpadních vod**

Návrh ÚP obsahuje koncepci odkanalizování převzatou z dokumentace pro územní řízení „Olšany - kanalizace“.

V souladu s koncepcí PRVKUC JmK bude území obcí Olšany a Habrovany odkanalizováno jednotnou kanalizací přivedenou na společnou čistírnu umístěnou pod obcí Habrovany. Kanalizační sběrač z horní části Olšan do Habrovan je veden tak, aby bylo

možno gravitačně napojit i odpadní vody z Farmy B. Polívky. Stávající stoková síť v horní části Olšan (v povodí toku Habrůvka) je v plném rozsahu zachována a bude sloužit jako kanalizace jednotná. Z kapacitních důvodů je v koncové části současné stoky navržen dešťový oddělovač s využitím současné dešťové stoky, která převede oddělené vody do toku Habrůvka.

Odpadní vody z povodí Habrovanského potoka je nutno do sběrače přečerpávat po oddělení odpadních vod od vod povrchových. Zatrubnění Habrovanského potoka zůstane v plném rozsahu zachováno s tím, že do něj nebudou vypouštěny odpadní vody. Zatrubnění potoka od bývalého koupaliště bude rovněž zachováno pouze pro odvedení dešťových vod z komunikací a převážně části extravilánových vod z ploch nad stávající zástavbou.

Pro odvedení odpadních vod se navrhuje kombinovaný systém splaškové gravitační kanalizace a tlakové kanalizace, které jsou vyvedeny do čerpací stanice a výtlačkem přečerpány do sběrače A. Nejspodnější část obce v údolní části je odkanalizována tlakovou kanalizací s přímým vyústěním do gravitační stokové sítě sběrače A.

Ve vymezené části obce, kde nelze z prostorových důvodů a stávajících inženýrských sítí navrhnout souvislé propojení tlakové nebo gravitační kanalizace, je navrženo individuální čištění v malých domovních čistírnách, které budou převážně umístěny na pozemku vlastní nemovitosti. Tyto domovní ČOV jsou navrženy jako součást celkového odkanalizování obce a budou provozovány budoucím provozovatelem kanalizací.

**S ohledem na nově navrženou výstavbu bude třeba v rámci dalšího stupně projektové dokumentace začlenit návrhové lokality jak z hlediska rozšíření navržené kanalizace, tak i z hlediska prověření dimenze stok a kapacity navržené ČOV v Habrovanech.**

Návrh odkanalizování :

#### **Lokalita B 1**

Je navržena jednotná kanalizace (stoky C 1 – C5) s výtlačkem.

Stoky C 1 – C 5 jsou zaústěny do hlavní stoky C. Tato stoka je před vyústěním do potoka opatřena odlehčovací komorou a splaškové vody budou přečerpávány do hlavního sběrače A. Do stoky C1 budou svedeny gravitačně i odpadní vody z lokality B 2.

Stávající dešťová kanalizace je navržena na přeložení souběžně se stokou C s vyústěním do stejné vodoteče. Do této kanalizace budou rovněž převáděny odlehčené vody z navržené odlehčovací komory. V následující fázi PD kanalizace Olšany je nutno uvažovat s posunutím odlehčovací stoky OS 1 směrem jižněji po hranici pozemku.

Je třeba provést technická opatření související s částečným zamokřením pozemku a existencí drenážního odvodnění tak, aby nedocházelo k ohrožování staveb.

#### **Lokalita B 2**

Lokalita bude odkanalizována pomocí úseku, který se napojí na navrženou stoku C1 na lokalitě B1.

#### **Lokalita B 3**

Malá lokalita ležící vedle lokality B 2, obě lokality rozdělují komunikace, ve které budou uloženy inženýrské sítě, tedy i navržená kanalizace (viz popis u lokality B 2), na kterou bude plocha připojena.

#### **Lokalita B 4 a B 4a**

Plocha bude napojena na stávající jednotnou kanalizaci - stoka A.

#### **Lokalita B 5**

Splaškové vody budou likvidovány individuálně (buď malou domovní ČOV, nebo jímkou na vyvážení).

#### **Lokalita B 6**

Plocha bude napojena na navržený sběrač A (RD při stávající místní komunikaci lze napojit přes pozemek plochy také na sběrač A nebo ho lze napojit na stoku S1 jednotné kanalizace přípojkou)

#### **Lokalita B 7**

Podle přesného umístění domu bude prověřeno, zda ze spádových poměrů půjde napojit na plánovaný sběrač A gravitačně, či přečerpáváním (Je také možná individuální likvidace splaškových vod malou domovní ČOV nebo jímkou na vyvážení).

#### **Lokalita B 8**

Lze gravitačně napojit na navržený kanalizační sběrač jednotné kanalizace „A“. (Odkanalizování vzdálenějšího RD od místa napojení na sběrač formou břemene přes pozemek RD blíže ke sběrači.)

#### **Proluky**

Lze napojit na stávající nebo navrženou kanalizaci.

**Návrhové plochy občanské vybavenosti základní** – V případě lokality OVH je možno uvažovat s napojením na navrhovanou kanalizaci v obci, u dětského hřiště DHb povrchové vody vsáknou do pozemku. ~~a občanská vybavenost v lokalitě B1 – OVO – bude napojena na navrhovanou kanalizaci v lokalitě B1.~~

**Návrhové plochy VOV** (vyšší občanská vybavenost) - budou podle potřeby napojeny na uvažovaný systém kanalizace v obci (lze uvažovat i s individuálním čištěním odpadních vod).

### **D.2.3. Zásobování elektrickou energií**

#### **Zásobování obce**

Systém zásobování obce elektrickou energií je respektován, beze změn zůstane základní konfigurace elektrického vedení VN. Změny jsou navrhovány u úseků trasy, které výrazně omezují výstavbu v návrhových plochách (dle dalšího stupně PD budou upraveny, přeloženy, realizovány kabelovým vedením v zemi nebo závěsným kabelem) - do návrhu ÚP je zapracována přeložka. Předpokládaný potřebný příkon pro plánovaný rozvoj obce bude zajištěn ze stávající distribuční soustavy.

#### **D.2.4. Zásobování plynem**

Stávající koncepce zásobování obce plynem zůstane zachována.

Veškeré požadavky na dodávku potřebného množství ZP vyplývající z návrhu ÚP budou zajištěny prostřednictvím stávající distribuční sítě v obci po jejím rozšíření do příslušných lokalit. V ÚP je navržena přeložka STL plynovodu v lokalitě B1.

#### **D.2.5. Zásobování teplem**

Územní plán nenavrhuje opatření a zařízení pro zásobování teplem.

#### **D.2.6. Elektronická komunikační zařízení**

Územní nároky pro elektronická komunikační zařízení řešená na úrovni ÚP v řešeném

území nejsou.

### **D.2.7. Likvidace tuhého komunálního odpadu**

Plochy pro umístění nádob na shromažďování tuhého komunálního odpadu jsou součástí navrhovaných ploch.

## **E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

---

### **E.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

---

Koncepce uspořádání krajiny v extravilánu se výrazně nemění.

### **E.2. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN**

---

#### **E.2.1. Zemědělský půdní fond**

Pro zemědělské využití nejsou navrhovány nové plochy, naopak část zemědělských ploch je navržena k zástavbě.

#### **E.2.2. Pozemky určené k plnění funkce lesa**

Nejsou navrhovány nové plochy k zalesnění. Malá část lesa je navržena na odejmutí – pro výstavbu veřejně prospěšné stavby – místní komunikaci zajišťující dostupnost do východní části obce jako jediná místní komunikace splňující požadavky legislativy na místní komunikace (MK III).

#### **E.2.3. Plochy smíšené nezastavěného území – plochy krajinné zeleně**

Nejsou navrhovány nové plochy krajinné zeleně, vyjma biokoridorů, které vytvářejí funkci překryvnou..

#### **E.2.4. Plochy vodní a vodohospodářské**

Do návrhu ÚPN byla zařazena obnova vodní nádrže **VP 1** na soutoku Říčky s Malou Říčkou, která je převážně na pozemcích v k.ú. Hostěnice a zčásti zasahuje i do k.ú. Olšany.

#### **E.2.5. Plochy těžby**

Stávající plochy těžby jsou respektovány, nové nejsou navrhovány.

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

---

Převážná část ÚSES je navržena v lesních porostech – průběh biokoridorů a poloha biocenter byla zpřesněna podle dostupných podkladů (ÚTP, OPRL, plány ÚSES na sousedících k.ú.). Na nadregionálním biokoridoru K 132 MH je nově vloženo lokální biocentrum C 16 V korytině. Poloha nadregionálního biokoridoru K 132 T (K 20) mezi biocentry C 13 Nad Habrovany a C 11 Pod Pilátem byla zpřesněna. Vzhledem k poloze nově navrhované přístupové komunikace k „Farmě Bolka Polívky“ byl upraven tvar lokálního biocentra C 13 Nad Habrovany.

## F. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A DALŠÍ REGULACE

### F.1. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

#### BYDLENÍ

##### BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU **BIv**

Charakteristika: bydlení v rodinných domech venkovského typu s hospodářským zázemím (s užitkovými zahradami a drobnými hospodářskými objekty).

- přípustné druhy funkčního využití území

- bydlení v rodinných domech venkovského typu
- individuální bydlení venkovského charakteru s užitkovými zahradami a drobnými hospodářskými objekty
- zařízení občanské vybavenosti
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň
- stavby pro civilní ochranu

- podmíněně přípustné druhy funkčního využití území

- drobné výrobní provozovny nenarušující svým provozem okolí
- individuální rekreace

- nepřípustné druhy funkčního využití území

- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí
- stavby pro výrobu a skladování rušící svým provozem okolí
- stavby pro zemědělskou výrobu

Regulativy platí pro stávající zastavěné území včetně dostaveb a nové výstavby v tomto území (vyznačeno ve výkrese č. 2, 2a Hlavní výkres).

##### BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ ČISTÉ **BIč**

Charakteristika: bydlení v rodinných domech charakterem objektů odpovídajícím venkovské zástavbě, se zahradami a zázemím pro bydlení

- přípustné druhy funkčního využití území

- bydlení v rodinných domech
- zařízení občanské vybavenosti
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň
- stavby pro civilní ochranu

- podmíněně přípustné druhy funkčního využití území

- drobné výrobní provozovny nenarušující svým provozem okolí
- individuální rekreace

- nepřípustné druhy funkčního využití území

- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí
- stavby pro výrobu a skladování rušící svým provozem okolí

- stavby pro zemědělskou výrobu

Regulativy platí pro stávající území a navrhované plochy **B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8** a také plochy s vydaným územním rozhodnutím, **B4a**.

#### **Další podmínky využití ploch :**

B1 – podmíněně využitelná část plochy, která je zamokřená, a dále část plochy, na které se vyskytují odvodnění, za předpokladu řešení problému – hydrogeologický průzkum apod. a návrh v dalším stupni projektové dokumentace s ohledem na výsledky průzkumu; podmíněně využití části plochy v ochranných pásmech technické infrastruktury (respektování OP nadzemního vedení VN, STL plynovodu, vodovodní přípojky, telefonního kabelu, dešťové kanalizace nebo jejich přeložení nebo možnosti menšího omezení využitím jiných řešení – nahrazení nadzemního vedení VN závěsným kabelem apod.)

**Součástí komunikačního prostoru nově budovaných komunikací v lokalitě B1 bude veřejná zeleň pro uložení sítí technické infrastruktury.**

**Součástí plochy B1 bude vybudování veřejné vybavenosti - tělovýchova a sport - hřiště OSh ozn. DHb dětské hřiště s odpočivným zákoutím. Součástí plochy B1 bude vybudování veř. prostranství - zeleň veřejná PZzv6. ozn. VZ Zeleň v ploše veřejného prostranství**

B2 - podmíněně využitelná za předpokladu respektování OP lesa zasahujícího do plochy

B3 - podmíněně využitelná část plochy v OP nadzemního vedení VN (respektování OP nadzemního vedení VN nebo jeho přeložení nebo snížení omezení za předpokladu jiného řešení – nahrazení nadzemního vedení závěsným kabelem)

B6, B7 – podmíněně využitelné plochy za předpokladu, že objekty budou umístovány mimo rozhledové pole křižovatky (rozhledové trojúhelníky)

B8 - podmíněně využitelná část plochy, za předpokladu, že do ní zasahuje OP nadzemního vedení VN (respektování OP nadzemní. vedení VN, jeho přeložení nebo snížení omezení za předpokladu jiného řešení – nahrazení nadzemního vedení závěsným kabelem).

*Pozn. Zda OP do plochy zasahuje, bude možno určit až po vytýčení parcely.*

B4a – podmíněně využitelná za podmínky dopravního napojení a zajištění související technické infrastruktury přes plochu B4 a za podmínky, že stavby lze umisťovat do vzdálenosti min 20 m od hranice lesa (pozemků určených k plnění funkce lesa).

Jako podmínka změny je respektování zájmů Ministerstva obrany ČR.

## **OBČANSKÁ VYBAVENOST**

Charakteristika : **OV v ploše centrální + plochy občanské vybavenosti - podle druhu obč. vybavenosti** - ve výkresové části a ozn. viz níže

- VEŘEJNÁ VYBAVENOST – VZDĚLÁNÍ A VÝCHOVA	<b>OV.1</b>
- VEŘEJNÁ VYBAVENOST – VEŘEJNÁ SPRÁVA	<b>OV.5</b>
- VEŘEJNÁ VYBAVENOST – VÍCEÚČELOVÉ ZAŘÍZENÍ	<b>OV.7</b>
- VEŘEJNÁ VYBAVENOST – CESTOVNÍ RUCH A REKREACE	<b>OV.8</b>
- VEŘEJNÁ VYBAVENOST – KULTURA	<b>OV.9</b>
- VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ A SOUVISEJÍCÍ SLUŽBY	<b>OH</b>
<del>- KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ – PRO OBCHOD</del>	<del><b>OK.1</b></del>
<del>- KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ – PRO UBYTOVÁNÍ</del>	<del><b>OK.2</b></del>
<del>- KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ – PRO STRAVOVÁNÍ</del>	<del><b>OK.3</b></del>
- KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ - PRO KULTURU	<b>OK.4.</b>
- KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ – PRO ATRAKCE	<b>OK.5</b>
- KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ PRO SPORT A CHOVATELSTVÍ	<b>OK.7</b>

- **KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ – SKLADY, TECHNICKÉ ZÁZEMÍ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI** **OK.9**
- **KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ – UBYTOVÁNÍ, NÁJEMNÍ BYDLENÍ, STRAVOVÁNÍ, KULTURA, WELNESS, SPORT A CHOVATELSTVÍ, DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VČ.PARKOVÁNÍ, SKLADY A TECHNICKÉ ZÁZEMÍ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI** **OK.f**
- **KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ – PARKOVÁ ZELEŇ, DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VČ. PARKOVÁNÍ, UMÍSTĚNÍ OBJEKTŮ DROBNÉ ARCHITEKTURY, DĚTSKÁ HŘIŠTĚ** **OK.z**
- **TĚLOVÝCHOVA A SPORT – HŘIŠTĚ** **OSh**
- **VYBAVENOST SPECIFICKÝCH FOREM – KAPLIČKA** **OXk**
- **VYBAVENOST SPECIFICKÝCH FOREM - VYHLÍDKOVÁ VĚŽ** **OXr**

- **přípustné druhy funkčního využití území**

- občanská vybavenost podle druhu – viz výše
- stavby pro individuální bydlení
- stavby pro drobné výrobní provozy bez negativních vlivů na okolí
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň
- stavby pro civilní ochranu

- **podmíněně přípustné druhy funkčního využití území**

- jiný druh OV než je uvedený u stávající nebo navrhované plochy

- **nepřípustné druhy funkčního využití území**

- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí
- stavby pro výrobu a skladování rušící svým provozem okolí
- stavby pro zemědělskou výrobu

Výše uvedené regulativy platí pro stávající a navrhované plochy občanské vybavenosti podle kódu funkčního využití uvedeného v grafické části – výkres č.2 , 2a Hlavní výkres.

Navrženy plochy :

- Základní OV - **OVQ, DHb, OVH**
- Vyšší OV - **VOV 1a, VOV 1b, VOV 1c, VOV 1d a VOV 1e** pro Farmu B.Polívky a plochy **VOV 2 a VOV 3.**

**Další podmínky využití ploch :**

**DHb – Podmínkou využití plochy DHb je přizpůsobení způsobu využití plochy poloze v ochranném pásmu elektrizační sítě, pokud nebude provedeno přeložení sítě VN a tedy zrušení limitu využití).**

VOV1a - podmíněně využitelná část plochy v OP STL plynovodu (respektování OP nebo jeho přeložení) a část plochy za předpokladu respektování požadavků vyplývajících ze skutečnosti, že je v ochranném pásmu dobývacích prací.

VOV1b - podmíněně využitelná část plochy ležící v OP lesa a část v OP vodovodu (respektování OP nebo jeho přeložení).

VOV1c - podmíněně využitelná – leží v OP lesa.

VOV1d - podmíněně využitelná část pl. v OP vodovodu (respektování nebo přeložení).

VOV1e – podmíněně využitelná za předpokladu zachování skupiny solitérů s vysokou sadovnickou hodnotou. Část plochy podmíněně využitelná za předpokladu respektování požadavků vyplývajících ze skutečnosti, že je v ochranném pásmu dobývacích prací.

VOV 2 – plocha pro rozhlednu je podmíněně využitelná, protože se nachází v ochranném pásmu RLP - může být výškově omezena. Její realizace je podmíněna souhlasným stanoviskem VUSS Brno po předložení příslušné projektové dokumentace.

VOV 3 – plocha podmíněně využitelná vzhledem k tomu, že se nachází v OP lesa a v sousedství vodojemu – nutné respektovat požadavky DOSS, správce lesa a vodojemu.

## **REKREACE**

### **INDIVIDUÁLNÍ REKREACE**

### **Rich**

Charakteristika: bydlení přechodné - rekreační - v rekreačních objektech velikostí odpovídající max. velikosti rodinného domu - chaty, rekreační domky, chalupy.

#### **- přípustné druhy funkčního využití území**

- stavby pro individuální rekreaci
- užitkové zahrady
- objekty pro uskladnění zahradního náčiní a zemědělské produkty
- stavby pro civilní ochranu
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň

#### **- podmíněně přípustné druhy funkčního využití území**

- bydlení

#### **- nepřípustné druhy funkčního využití území**

- vše ostatní

Platí pro stávající plochy.

### **HROMADNÁ REKREACE**

### **RH**

Charakteristika: rekreace v objektech, které velikostí připomínající spíše objekty individuální rekreace.

#### **- přípustné druhy funkčního využití území**

- stavby pro rekreaci
- plochy pro sport
- objekty pro uskladnění zahradního nábytku a sportovního vybavení
- stavby pro civilní ochranu
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň

#### **- podmíněně přípustné druhy funkčního využití území**

- zařízení pro stravování pro ubytované v areálu

#### **- nepřípustné druhy funkčního využití území**

- vše ostatní

Platí pro stávající plochy ve stabilizovaném zastavěném území, nové plochy nejsou navrhovány, pouze za podmínky souhlasu DOSS lze doplnit objekty stabilizovaného



zastavěného území v areálu hromadné rekreace v lokalitě Říčky.

## **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, ZELEŇ V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ**

### **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ VEŘEJNÁ**

### **PZzv**

Charakteristika: plochy veřejné zeleně s převahou nezpevněných ploch, parků, nástupní prostory k občanské vybavenosti

- **aktivita přípustné:** údržba zeleně, výsadba domácích druhů dřevin, rekonstrukce pěších komunikací

- **aktivita nepřípustné:** kácení dřevin vyjma poškozených, zvyšování podílu exotických a jehličnatých dřevin a panašovaných kultivarů, neúměrné zvyšování zpevněné plochy

- **aktivita podmíněně přípustné:** vybavení parkovým mobiliářem, dopravní a technická infrastruktura

Platí pro stávající plochy, pro které je navržena úprava PZzv1, PZzv2, PZzv3, PZzv4, PZzv5 a nově navrženou plochu **PZzv6 (VZ v lokalitě B1)**.

### **Další podmínky využití ploch :**

Podmínkou využití plochy **PZzv6 (VZ v lokalitě B1)** je přizpůsobení způsobu využití plochy poloze v ochranném pásmu elektrizační sítě, pokud nebude provedeno přeložení sítě a tedy zrušení limitu využití).

### **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ OSTATNÍ (veřejné plochy a předzahrádky) PZo**

Charakteristika: veřejné plochy a předzahrádky - pásy zeleně se smíšenými výsadbami trvalek, letniček, keřů a stromů, tvořící tradiční obraz intravilánu obce.

- **aktivita přípustné:** údržba zeleně, výsadba solitér stromů (listnaté druhy domácí proveniencí), umístění mobiliáře - laviček

- **aktivita nepřípustné:** kácení stromů (vyjma silně poškozených a exotických druhů), zvyšování podílu exotických a jehličnatých dřevin a panašovaných kultivarů, budování oplocení tvořících pohledovou bariéru.

- **aktivita podmíněně přípustné:** dopravní a technická infrastruktura

Platí pro stávající plochy.

### **VEŘEJNÁ ZELEŇ PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**

### **PZti**

Charakteristika: Travnaté plochy pro umístění sítí technické infrastruktury

- **aktivita přípustné:** umístění a údržba sítí technické infrastruktury, dopravní infrastruktura

- **aktivita nepřípustné:** vše ostatní

Platí pro navrhované plochy **Z1, Z2, ~~Z3, Za, Zb, Ze.~~**

### **ZAHRADY U HISTORICKÉ ZÁSTAVBY**

### **Zsd**

Charakteristika: Plochy u nichž je cílem zachování významného prvku krajinného rázu se stávajícím využíváním pozemků se zahradami, extenzivními sady, lučnými porosty a malými poličky na pohledově výrazně exponovaném svahu.

- **aktivita přípustné:** údržba zeleně, výsadba ovocných stromů (krajové odrůdy ovocných dřevin, vysokokmeny, polokmeny)

- **aktivita nepřípustné:** kácení sadů či solitér stromů (vyjma silně poškozených stromů)

výsadba exotických a jehličnatých dřevin a panašovaných kultivarů, budování oplocení tvořících pohledovou bariéru, výstavba

**- aktivita podmíněně přípustné:** dopravní a technická infrastruktura

Platí pro plochy zahrad západně zástavby při silnici III. třídy.

#### **SOUKROMÁ ZELEŇ S VÝZNAMNÝMI SOLITERY ZsPn**

Charakteristika: Plochy se solitery vysoké sadovnické hodnoty

**- aktivita přípustné:** údržba zeleně

**- aktivita nepřípustné:** kácení stromů (vyjma silně poškozených), výsadba exotických a jehličnatých dřevin a panašovaných kultivarů, zpevněné plochy

**- aktivita podmíněně přípustné:** umístění mobiliáře, výstavba při respektování podmínky zachování skupiny stromů s vysokou sadovnickou hodnotou, dopravní a technická infrastruktura

Platí pro plochu u Farmy B. Polívky.

#### **ZAHRADY V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ Zzz**

Charakteristika: zahrady v zastavěném území využívané pro drobnou zemědělskou činnost a krátkodobou individuální rekreaci

**- aktivita přípustné:** malovýrobní využívání zemědělské půdy

**- aktivita nepřípustné:** umístování staveb, vyjma podmíněně přípustných, skládek, aktivity ohrožující kvalitu zemědělské půdy

**- aktivita podmíněně přípustné:** změna kultury, umístování dočasných staveb slučitelných s využitím pozemku, dopravní a technická infrastruktura

Platí pro stávající plochy.

### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

Charakteristika: plochy pro dopravu všeho druhu, plochy zařízení dopravy – podle druhu viz níže :

- SILNIČNÍ DOPRAVA – SILNICE III.TŘ.	<b>DSs</b>
- SILNIČNÍ DOPRAVA – MÍSTNÍ KOMUNIKACE	<b>DSmk</b>
- SILNIČNÍ DOPRAVA – ÚČELOVÁ KOMUNIKACE	<b>DSuk</b>
<b>(na vlastní parcele)</b>	
- SILNIČNÍ DOPRAVA – PĚŠÍ KOMUNIKACE	<b>DSpk</b>
- SILNIČNÍ DOPRAVA – GARÁŽE	<b>DSg</b>
- SILNIČNÍ DOPRAVA – PARKOVIŠTĚ	<b>DSp</b>
- SILNIČNÍ DOPRAVA – AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA	<b>DSaz</b>
- SILNIČNÍ DOPRAVA – CYKLOSTEZKA	<b>DSc</b>
- OSTATNÍ DOPRAVA – HIPOSTEZKA	<b>ODh</b>

**- přípustné druhy funkčního využití území**

- podle druhu – viz výše

**- podmíněně přípustné druhy funkčního využití území**

- technická infrastruktura

- jiný druh dopravy

**- nepřípustné druhy funkčního využití území**

- vše ostatní

Regulativy platí pro stávající území a navrhované plochy :

- místní komunikace MK III, MK IIIa, MK VOV 3, MK Bo, ~~MK Ba~~, MK Bb, MK Bc, MK Ra, MK Rb, MK Rc, MK Rd, MK Re, MK Rf, M Rg, MK Rh, parkoviště Po, Ph, Pv, účelová komunikace ÚKB7, UK Kob, pěší komunikace PKBo, ~~PK Ba~~, PK Bb, ~~PK Be a pojezdové pěší komunikace PCHa, PCHb~~, pěší komunikace jako součást cyklostezky CS 1, pěší komunikace PK III, PKp, cyklostezka CS 1, hipostezka HP1, HP2 – funkční plocha vždy podle kódu v grafické části – výkres 2, 2a, Hlavní výkres

*Poznámka:*

Pěší komunikace DSpk jsou pěší tahy nebo chodníky, které mají samostatnou parcelu (nejsou součástí jiné funkční plochy). Navrhované jsou vymezeny samostatně stávající jsou přiřazeny k dopravě silniční vzhledem k tomu, že většinou probíhají podél silnice a jsou součástí jejich pozemku.

Ve výkresové části jsou zakresleny 2 typy účelových komunikací – DSuk - na vlastní parcele a účelové komunikace DSuk, které nemají svoji parcelu, ale v území existují (nejedná se pouze o vyjeté polní cesty), existují tedy v rámci jiné funkce – jedná se tedy pouze o funkci překryvnou - silniční doprava – účelová komunikace **DSuk**.

## TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Charakteristika: plochy a zařízení pro technickou infrastrukturu, podle druhu – viz níže

- **VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ – VODOJEM**

**TVv**

- přípustné druhy funkčního využití území

- vodní hospodářství – vodojem

- podmíněně přípustné druhy funkčního využití území

- zeleň

- doprava

- nepřípustné druhy funkčního využití území

- vše ostatní

Regulativy platí pro stávající území.

*Pozn.: Plochy koridorů technické infrastruktury (tvořené plochou vymezenou mezi ochrannými pásmy sítí technické infrastruktury) tvoří funkci překryvnou – znamenají pouze omezení ve funkci, ale jinak nemají vliv na využití území.*

## PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZPF

*Intenzivně zemědělsky využívané plochy*

**PLOCHY ORNÉ PŮDY V BLOCÍCH**

**Zp**

**TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (intenzivní pastviny a zatravněná orná půda)**

**ZI**

Charakteristika: úrodné půdy, plochy potencionálně ohrožené vodní erozí.

- omezení využívání: využití jako orná půda, trvalé travní porosty, intenzivní sady.

- aktivity přípustné: rostlinná výroba - orná půda, zatravnění, pastva, výsadba rozptýlené ovocné zeleně - podél cest a po hranicích pozemků, údržba a obnova cestní sítě, realizace agrotechnických protierozních opatření. Realizace ÚSES.

- **aktivita nepřipustné:** umístování staveb vyjma uvedených v § 18, odst. 5, Stavebního zákona, či skládek, aktivity ohrožující kvalitu zemědělské půdy, terasování svahů.
- **aktivita podmíněně přípustné:** změna kultury, vymezení nových přístupových cest, dočasné skládkování zemědělských produktů (sláma,..)

Platí pro stávající plochy.

**Extenzivně a mozaikovitě využívané zemědělské plochy**

<b>PLOCHY ORNÉ PŮDY V DROBNÉ DRŽBĚ</b> (maloplošné záhumenky)	<b>Zd</b>
<b>PLOCHY TRVALÝCH TRAVNÍCH POROSTŮ</b> (polokulturní louky a travní porosty)	<b>Zl</b>
<b>BYLINNÁ LADA SE STROMY A KEŘI</b>	<b>Zb</b>
<b>ZARŮSTAJÍCÍ BYLINNÁ LADA</b>	<b>Zk</b>
<b>PLOCHY ZAHRAD A SADŮ</b> (navazující na zástavbu obce)	<b>Zz</b>
<b>PLOCHY EXTENZIVNÍCH (UDRŽOVANÝCH) SADŮ</b>	<b>Zs</b>
<b>PLOCHY ZARŮSTAJÍCÍCH EXTENZIVNÍCH SADŮ</b>	<b>Zr</b>

Charakteristika: půdy všech druhů, bonity a sklonitosti převážně navazující na zastavěnou část obce i dále od obce. Má význam ekologický, estetický, krajinářský i hygienický (příznivé ovlivnění mezoklimatu obce).

- **omezení využívání:** v žádném případě neomezovat plochy těchto kultur ve prospěch velkoplošné orné půdy.
- **aktivita přípustné:** malovýrobní využívání zemědělské půdy.
- **aktivita nepřipustné:** umístování staveb, vyjma podmíněně přípustných, či skládek, aktivity ohrožující kvalitu zemědělské půdy, změna trvalých kultur na ornou apod.
- **aktivita podmíněně přípustné:** změna kultury, pastva, oplocování, skládkování zemědělských produktů, umístování staveb uvedených v § 18, odst. 5, Stavebního zákona

Platí pro stávající plochy.

**PLOCHY LESNÍ - PUPFL**

<b>LESY HOSPODÁŘSKÉ</b>	<b>Lh</b>
<b>LESY OCHRANNÉ - LESY NA NEPŘÍZNIVÝCH STANOVIŠTÍCH</b>	<b>Lo</b>

Lesy zvláštního určení (lesní porosty v PHO, ÚSES – BC, BK) nejsou zvláště vymezovány, o jejich rozsahu vypovídá vymezení PHO a ÚSES.

Charakteristika: lesy zapsané v katastru nemovitostí v kultuře les, s lesními porosty, zasahující buď do ochranných pásem vodních zdrojů nebo do vymezených prvků ÚSES.

- **omezení využívání:** respektovat platný LHP, nelze umísťovat stavby vyjma podmíněně přípustných. Způsob využití musí být v souladu s PHO a ÚSES.
- **aktivita přípustné:** lesnické hospodaření v souladu s platným LHP, v souladu s platnými předpisy o hospodaření v PHO, případně s Plánem péče o prvek ÚSES, údržba lesních cest a protierozních opatření.
- **aktivita nepřipustné:** umístování staveb, vyjma podmíněně přípustných, či skládek, aktivity ohrožující kvalitu půdy a vody, změna kultury.
- **aktivita podmíněně přípustné:** umístování staveb uvedených v § 18, odst. 5, Stavebního zákona, drobných lesnických a mysliveckých zařízení, změny cestní sítě.

Platí pro stávající plochy.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PLOCHY KRAJINNÉ ZELEŇ**

### ***Nelesní zapojené porosty stromů a keřů***

#### **ZAPOJENÉ POROSTY DŘEVIN (mimo les)**

**Kp**

Charakteristika: krajinná zeleň ovocných i lesních druhů dřevin, výrazná ekostabilizační a protierozní funkce.

- **omezení využívání**: respektování ochranných režimů zeleně, nelze umisťovat stavby vyjma uvedených v § 18, odst. 5, Stavebního zákona.
- **aktivity přípustné**: údržba zeleně, u ovocných dřevin běžné využití, při obnově a dalších výsadbách preferovat domácí druhy dřevin.
- **aktivity nepřípustné**: umisťování staveb, vyjma podmíněně přípustných, či skládek, aktivity ohrožující kvalitu půdy a vod, likvidace porostu.
- **aktivity podmíněně přípustné**: obnova porostů, umisťování drobných rekreačních prvků (lavička, přístřešek), umisťovat drobná myslivecká zařízení, umisťování staveb uvedených v § 18, odst. 5, Stavebního zákona.

Platí pro stávající plochy.

### ***Liniová zeleň v krajině***

#### **BŘEHOVÉ POROSTY PODÉL VODNÍCH TOKŮ**

**Kv**

#### **LINIE DŘEVIN (ZAPOJENÉ)**

**Kl**

#### **BYLINNÉ LINIE SE STROMY A KEŘI**

**Kk**

#### **BYLINNÉ LINIE**

**Kb**

Charakteristika: okrajové bylinné a dřevinné lemy a porosty podél vodních toků a melioračních kanálů, stromořadí a bylinné lemy podél cest a silnic, dřeviny a jejich skupinky.

- **omezení využívání**: respektování ochranných režimů dřevin a jejich skupin, respektování ochranných režimů vodních toků, respektování jejich ochranných pásem.
- **aktivity přípustné**: kontrola rozvoje dřevin – zejména likvidace nevhodných dřevin, u ovocných dřevin běžné využití, při případných dosadbách či dalších výsadbách používat domácí druhy dřevin.
- **aktivity nepřípustné**: umisťování staveb, vyjma podmíněně přípustných, či skládek, likvidace plošných i liniových prvků a solitér.
- **aktivity podmíněně přípustné**: obnova liniových prvků, umisťovat drobná myslivecká zařízení, umisťování staveb uvedených v § 18, odst. 5, Stavebního zákona,

Platí pro stávající plochy.

## **PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ**

### **PLOCHY DŘEVIN PO TĚŽBĚ (probíhá rekultivace)**

**Dr**

### **PLOCHY DŘEVIN V TĚŽENÝCH POROSTECH**

**Dt**

### **REKULTIVOVANÉ PLOCHY PO TĚŽBĚ**

**Tr**

### **TĚŽEBNÍ PLOCHY**

**Tf**

Charakteristika: ruderální bylinné a dřevinné porosty na plochách člověkem přeměněných, výsadby na rekultivovaných plochách, plochy těžby.

- **omezení využívání**: plochy přeměněné člověkem, ruderální a pionýrské porosty – omezení nejsou stanoveny.

- **aktivita přípustné:** rekultivace, kontrola rozvoje dřevin – zejména likvidace nevhodných dřevin, při případných dosadbách či dalších výsadbách používat domácí druhy dřevin, těžba v plochách Tf a Df.
- **aktivita nepřípustné:** umístování skládek, další devastace ploch.
- **aktivita podmíněně přípustné:** umístovat stavby uvedené v § 18, odst. 5, Stavebního zákona.

Platí pro stávající plochy.

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

### **VODNÍ PLOCHY A TOKY – VODNÍ NÁDRŽE**

**WTn**

Charakteristika: menší vodní nádrže s hlinitými břehy, ruderalizované bylinné porosty místy udržované, nezapojené dřeviny a keře.

- **omezení využívání:** zachování současného charakteru břehů, částečná údržba, dosadba autochtonních dřevin, vyloučení nevhodných úprav břehů, na březích nelze umístovat stavby vyjma uvedených v § 18, odst. 5, Stavebního zákona.
- **aktivita přípustné:** kontrola rozvoje dřevin – zejména likvidace nevhodných dřevin, při dosadbách či dalších výsadbách preferovat domácí druhy dřevin.
- **aktivita nepřípustné:** umístování staveb, vyjma uvedených v § 18, odst. 5, Stavebního zákona, či skládek, likvidace porostu.
- **aktivita podmíněně přípustné:** obnova porostů, pravidelná údržba.

Platí pro stávající plochy a navrženou plochu **VP1**.

### **VODNÍ PLOCHY A TOKY – VODNÍ TOKY (vodoteče, potoky)**

**WTt**

Charakteristika: upravené vodní toky, často s hrázemi, hlinité břehy, ruderalizované bylinné porosty místy udržované, nezapojené dřeviny a keře.

- **omezení využívání:** zachování současného charakteru vodního toku, částečná údržba, dosadba autochtonních dřevin, vyloučení dalších nevhodných úprav toků, na březích nelze umístovat stavby, vyjma uvedených v § 18, odst. 5, Stavebního zákona, skládky.
- **aktivita přípustné:** revitalizace, kontrola rozvoje dřevin – zejména likvidace nevhodných dřevin, při dosadbách či dalších výsadbách preferovat domácí druhy dřevin.
- **aktivita nepřípustné:** umístování staveb, vyjma uvedených v § 18, odst. 5, Stavebního zákona, či skládek, likvidace porostu, nevhodné úpravy toku a břehů.
- **aktivita podmíněně přípustné:** obnova porostů, pravidelná údržba.

Platí pro stávající plochy.

### **VODNÍ PLOCHY A TOKY - MOKŘADY**

**WTm**

Charakteristika: přírodě blízké až ruderalizované bylinné porosty, nezapojené dřeviny a keře.

- **omezení využívání:** zachování současného charakteru porostů, likvidace nevhodných dřevin, částečná údržba popřípadě dosadba autochtonních dřevin, vyloučení odvodnění a nevhodných úprav břehů, nelze umístovat stavby vyjma podmíněně přípustných.
- **aktivita přípustné:** kontrola rozvoje dřevin – zejména likvidace nevhodných dřevin, při dosadbách či dalších výsadbách preferovat domácí druhy dřevin.
- **aktivita nepřípustné:** umístování staveb, vyjma podmíněně přípustných, či skládek, odvodnění, likvidace mokřadu.
- **aktivita podmíněně přípustné:** občasná údržba, umístování staveb uvedených v § 18, odst.

## 5, Stavebního zákona.

Platí pro stávající plochy.

### **PLOCHY VODOHOSPODÁŘSKÉ – vytvářející funkci překryvnou**

- |   |             |
|---|-------------|
| - ZAMOKŘENÉ PL. (KROMĚ LESNÍCH POZEMKŮ)   | <b>WPz</b>  |
| - ODVODNĚNÉ PLOCHY                        | <b>WPo</b>  |
| - VODNÍ TOKY (VODOTEČE, POTOKY) – OBČASNÉ | <b>WTt´</b> |
| - VODNÍ TOKY (VODOT., POT.) – ZATRUBNĚNÉ  | <b>WTtt</b> |

Charakteristika: plochy bez vlastní parcely, vytvářející funkci překryvnou, významné z hlediska vodního režimu v krajině, zároveň mohou potencionálně vytvořit nebezpečí pro novou výstavbu.

- **aktivita přípustné:** v souladu se stávajícím využitím funkční plochy nad (nebo pod) kterou vytvářejí funkci překryvnou
- **aktivita nepřípustné:** činnosti narušující přirozený režim v krajině bez vytvoření opatření
- **aktivita podmíněně přípustné:** výstavba objektů, za předpokladu návrhu a realizace opatření

Platí pro stávající plochy.

### **PLOCHY SPECIFICKÉ**

#### **PLOCHY OSTATNÍ – zdevastované**

**Op**

Charakteristika: plochy devastované, neudržované, celkově ve špatném stavu, které je nutno upravit.

- **přípustné:** využití v souladu s navrhovanou funkcí, možnost využít podle funkce okolních ploch, rekultivace, výsadby travních porostů, dřevin, tam, kde je to možné; používat domácí druhy dřevin.
- **podmíněně přípustné:** zpevnění ploch
- **nepřípustné:** další devastace ploch

#### **PLOCHY SE ZVÝŠENOU OCHRANOU KRAJINNÉHO RÁZU – vytvářející funkci překryvnou**

**Okr**

Charakteristika: plochy významně pohledově exponované se zachovalým maloplošným využíváním krajiny, plochy krajinné zeleně a plochy historických zahrad u obytné zástavby.

Jedná se o funkci překryvnou nad plochami - *Extenzivně a mozaikovitě využívané zemědělské plochy* s dochovaným krajinným rázem

**B** - dobře dochovalý krajinný ráz (Zd, Zb, Zk, Zz, Zs, Zr)

II. stupeň ochrany krajinného rázu

**C** - částečně dochovalý krajinný ráz (Zl)

a nad plochami krajinné zeleně a plochami zahrad u historické zástavby Zsd.

- **přípustné:** využití v souladu se stávající funkcí (viz výše)
- **nepřípustné:** stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu a jakékoliv jiné vyjma podmíněně přípustných
- **podmíněně přípustné:** umístování staveb uvedených v § 18, odst. 5 Stavebního zákona, pokud nenaruší krajinný horizont

## ÚSES

### PLOCHY PŘÍRODNÍ

#### ÚSES - BIOCENTRA

C

Charakteristika: přírodě blízké lesní porosty s převahou autochtonních dřevin, plochy krajinné zeleně, polokulturní louky a pastviny s rozptýlenými dřevinami, fragmenty typického maloplošného hospodaření v krajině, plochy luk, pastvin a lesů navržených pro biocentra všech úrovní

- **omezení:** respektování ochranného pásma lesních porostů, respektování ochranných režimů dřevin a jejich skupin, respektování ochranných režimů vodních toků, respektování jejich ochranných pásem, nelze umisťovat trvalé či dočasné stavby ani drobné stavby.

- **přípustné, nepřípustné a podmíněně přípustné:** lesnické hospodaření v souladu s platným LHP, přírodě blízké hospodaření ve skladebných částech ÚSES, údržba lesních porostů, údržba zeleně, u ovocných dřevin běžné využití, při obnově a dalších výsadbách preferovat domácí druhy dřevin.

### PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – PLOCHY KRAJINNÉ ZELEŇ

#### ÚSES - BOKORIDORY

K

Charakteristika: lesní porosty, krajinná zeleň ovocných i lesních druhů dřevin, výrazná ekostabilizační a protierozní funkce. Okrajové bylinné a dřevinné lemy a porosty podél vodních toků, stromořadí a bylinné lemy podél cest a silnic, osaměle stojící dřeviny a jejich skupinky.

**Omezení využívání:** respektování ochranného pásma lesních porostů, respektování ochranných režimů dřevin a jejich skupin, respektování ochranných režimů vodních toků, respektování jejich ochranných pásem, nelze umisťovat jakékoliv stavby.

**Přípustné:** lesnické hospodaření v souladu s platným LHP, přírodě blízké hospodaření ve skladebných částech ÚSES, údržba lesních cest a protierozních opatření, údržba zeleně, u ovocných dřevin běžné využití, při obnově a dalších výsadbách používat domácí druhy dřevin, údržba a obnova břehových porostů.

**Nepřípustné:** umisťování staveb či skládek, změny trvalých kultur na ornou půdu, likvidace porostů dřevin.

**Podmíněně přípustné:** obnova porostů v souladu s cílem ÚSES, liniové stavby technické infrastruktury.

## F.2. PROSTOROVÉ REGULATIVY V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

---

### Bydlení:

#### Intenzita využití ploch:

Max 40% plochy lze zastavět. Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být zvýšena.



Zástavbu realizovat s ohledem na ochranu hodnot území - dochovalost historické urbanistické stopy v historické části obce. Dále zástavbu realizovat s ohledem na ochranu krajinného rázu.

### **F.3. PODMÍNKY PRO ZAJIŠTĚNÍ OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU A HODNOT VE VOLNÉ KRAJINĚ**

---

- Důsledně chránit pohledově významný a exponovaný okrajový svah Dražanské vrchoviny, jehož horní hrana vytváří při pohledech ve směru od východu významný krajínotvorný horizont, před zástavbou, která by narušila krajínotvorný horizont – k ochraně jsou navrženy plochy se zvýšenou ochranou krajinného rázu označené jako plochy s rozdílným způsobem využití Okr.
- V zemědělské krajině je nutno chránit poslední zbytky původního maloplošného využívání krajiny a dochované meze a linie zeleně podél cest.
- V obci jsou cenné zahrady za zástavbou rodinných domů západně od silnice III. třídy. Zde je nutné zachovat stávající členění a využití a vyloučit výstavbu objektů pro bydlení či hospodářskou činnost.
- Výšková regulace zástavby:
  - individuální bydlení (v RD) - 1 nadzemní podlaží, novostavby ve stabilizovaných plochách bydlení budou přizpůsobeny výškové hladině okolní zástavby
  - občanská vybavenost – max. 2 NP
  - občanská vybavenost, plocha Okf – zachována bude stávající podlažnost objektů
  - výroba v rámci ploch bydlení a občanské vybavenosti - 1 NP
  - rekreace 1 NP

### **G. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT**

---

#### **G.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

---

##### **Dopravní infrastruktura**

##### *- místní komunikace*

- místní komunikace MK III – propojení a zpřístupnění severní a východní části obce ze silnice III. třídy
- místní komunikace MK IIIa – připojení k B8
- místní komunikace MK VOV 3 – v trase účelové komunikace jako přístupová komunikace k informačnímu centru
- rozšíření místní komunikace západně od lokality B1 a její prodloužení v trase stávající účelové komunikace MK Bo
- ~~3 místní komunikace v lokalitě B1 – MK Ba, MK Bb, MK Be~~
- rozšíření stávajících místních komunikací ve východní části obce MK Rb, MK Rc, MK Rd, MK Re, MK Rf, M Rg, MK Rh

- účelové komunikace
- účelová komunikace v prodloužení stávající – napojení na komunikaci MK Bo – ozn. ÚKB7
- pěší komunikace
  - pěší komunikace podél navrhované lokality B1 – ozn. PK Bo
  - ~~- pěší komunikace v lokalitě B1 – PK Ba, PK Bb, PK Bc a výjimečně pojízdné pěší komunikace PCHa, PCHb~~
  - pěší komunikace jako součást cyklostezky CS 1
  - pěší komunikace PK III – podél části navrhované místní komunikace MK III
  - pěší komunikace v parčíku v jižní části obce PKp
- cyklostezky
- cyklostezka CS 1

#### **Technická infrastruktura**

- rozvody vody k nově navrhované zástavbě
- jednotná a splašková kanalizace dle DÚR
- jednotná kanalizace k navrhované zástavbě
- dešťová kanalizace v lokalitě B1 (nahrazení stávající)
- přeložka STL plynu a návrh plynovodní sítě k navrhovaným plochám
- kabelová přeložka nadzemního vedení VN (VN náhrada za stávající – posunutí)
- ~~- včetně plochy zeleně pro umístění technické infrastruktury Za, Zb, Zc, Z1, Z2, Z3 (plochy, ve kterých budou sítě tech. infra. v lokalitě B1 uloženy)~~

#### **Vodní hospodářství v krajině**

- vodní plocha s retenční funkcí VP 1 (přecházející z k.ú. Hostějnice)

## **G.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ**

---

- ÚSES (K 20)

## **G.3. ASANACE**

---

- Hospodářský objekt v lokalitě B1 – ozn. HO na p.č. 600/354.

## **H. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

---

---

### **~~H.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY~~**

---

#### **~~Občanská vybavenost~~**

- ~~- dětské hřiště DHb – část p.č. 600/380 a 600/382~~

## **H.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ**

---

~~Veřejné prostranství VZ – část p.č. 600/386, 600/387, 600/388.~~  
Nejsou vymezeny.

## **I. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE**

---

---

### **I.1. POČTY STRAN ÚZEMNÍHO PLÁNU**

---

Návrh:

A) Textová část - 30 stran.

### **I.2. POČTY VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI**

---

Jedno paré návrhu obsahuje 6 výkresů (přitom některé z nich mají více částí).

## **J. DALŠÍ POŽADAVKY**

---

---

### **J.1. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV**

---

Pro územní rezervu je navrženo:

- plocha VOV 4 – občanské vybavení nadmístního významu – využití plochy ve stanoveném dobývacím prostoru po dotěžení;
- parkoviště pro VOV 4.

### **J.2. PLOCHY A KORIDORY PROVĚŘOVANÉ ÚZEMNÍ STUDIÍ**

---

#### **J.2.1. Vymezení ploch a koridorů**

Požadavek na zpracování územní studie je uplatněn u plochy B1 a plochy VOV3.

Pro plochu B1 byla zpracována územní studie, která byla vložena do evidence územně plánovací dokumentace dne 10.7.2012 a je neopominutelným podkladem pro rozhodování v území, její aktuálnost prověřena ke dni 17.12.2014.

#### **J.2.2. Lhůty pro pořízení územní studie**

Územní studie budou zpracovány v dostatečném předstihu před realizací.

### **J.3. PLOCHY A KORIDORY, PRO KTERÉ BUDE ZPRACOVÁN REGULAČNÍ PLÁN**

---

V ÚP nejsou vymezeny plochy a koridory, pro které bude zpracován regulační plán.

#### **J.4. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

---

Etapizace nebyla stanovena.

#### **J.5. ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÉ STAVBY, PRO KTERÉ DOKUMENTACI ZPRACUJE AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

---

Pro navrhované zařízení občanské vybavenosti pro **VOV 1** - pro kulturu (VOV1a, VOV1b, VOV1c a VOV1e) zpracuje dokumentaci autorizovaný architekt.

#### **J.6. STAVBY NEZPŮSOBILÉ PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ**

---

Jedná se o stavby občanské vybavenosti, a také výrobní objekty v rámci ploch pro bydlení.