

# ÚZEMNÍ PLÁN OLEKSOVICE

## ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.1

### A. ÚZEMNÍ PLÁN A. 1. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU



PROJEKT BYL PODPOŘEN DOTACÍ JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Červen 2021

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který poslední změnu vydal	Zastupitelstvo obce Oleksovice	
Pořadové číslo poslední změny	1	
Datum nabytí účinnosti poslední změny		
Požizovatel:	MěÚ Znojmo, odbor územního	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:		
Jméno a příjmení:	paní Dana Spoustová	
Funkce:	referent odboru územního plánování	
Podpis:		Razítko

Projektant:	Ing. arch. Josef Kolman, Znojemská 321, 67182 Dobšice	autorizovaný architekt autorizace č.: ČKA 01 505
Razítka a podpisy:		

## OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A.1. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

#### A.1.1. Vymezení zastavěného území

#### A.1.2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### A.1.3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestaveb a systému sídelní zeleně

#### A.1.4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití,

#### A.1.5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

#### A.1.6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

#### A.1.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

#### A.1.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

#### A.1.9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

### A.2. TEXTOVÁ ČÁST

#### A.2.1. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

#### A.2.2. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území

**podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a  
přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací  
činnosti**

**Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

### **A.3. GRAFICKÁ ČÁST**

- |   |                |
|---|----------------|
| 1. Výkres základního členění                    | měř. 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres                                | měř. 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření | měř. 1 : 5 000 |

## A.1. TEXTOVÁ ČÁST

### A.1.1. Vymezení zastavěného území

- datum, ke kterému bylo zastavěné území vymezeno: 8.8.2012, jeho aktualizace byla provedena Změnou č.1 ÚP Oleksovice k datu 1.4.2019.
- odkaz na výkresy, ve kterých je zastavěné území vymezeno

Viz. Úplné znění územního plánu po změně č.1 ÚP *Výkres č. 1- Výkres základního členění území a výkres č. 2 - Hlavní výkres.*

### A.1.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### - zásady celkové koncepce rozvoje obce

Hlavním cílem *Územního plánu Oleksovice* je další rozvoj obce v rámci svého katastrálního území. Projektant vyhodnotil platný územní plán z hlediska využitelnosti navržených rozvojových ploch. Obec Oleksovice se bude nadále rozvíjet jako ucelený útvar, který respektuje převládající vesnický charakter sídla. Návrh nových funkčních ploch zajišťuje další vyvážený rozvoj obce.

- hlavní zásady rozvoje
- posilovat polyfunkční využití obytné části zastavěného území i zastavitelných ploch (bydlení, služby, podnikatelské aktivity) a rozvoj uvnitř obce zastavěním volných proluk, umožněním přestaveb stávajících neužívaných staveb v obci
- výrobní a skladovací aktivity směřovat především do stávajících ploch výroby, především do bývalých zemědělských areálů
- umístění a charakter staveb musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí. Forma výstavby bude přizpůsobena stávajícímu charakteru zástavby v obci s převládající zástavbou rodinných domů venkovského typu. Nové objekty ve vazbě na stávající zástavbu budou respektovat stávající formu. Sklon a tvar střech bude korespondovat s navazující zástavbou. U stávajících objektů s tradičním rázem bude tento ráz zachován.
- revitalizace krajiny bude probíhat s cílem zvýšení její ekologické stability. Bude chráněn a dále rozvíjen územní systém ekologické stability území.
- využití krajiny pro rekreační účely (turistika, cykloturistika, hipoturistika).
- Bude podpořena prostupnost krajiny ochranou stávajících cest a obnovou historické cestní sítě.
- Bude umožněno provádět potřebná protierozní opatření ve všech plochách.

#### - koncepce ochrany a rozvoje hodnot území

- Kromě hodnot území, jejichž ochrana je zajištěna právními předpisy, územní plán určuje tyto hodnoty:
  - urbanistické hodnoty
    - stávající urbanistická koncepce městyse
    - centrum městyse, dominanty, stávající charakter sídla a hladiny zástavby
  - památky místního významu
    - kostel, hřbitov v centru obce, karnar na hřbitově, fara při kostele
  - významné a hodnotné stavby
    - drobné stavby v krajině (kříže, poklony, kapličky), které nejsou památkově chráněny, původní hospodářské usedlosti, sklepy v okolí kostela

- přírodní hodnoty:
  - lesy a vodní plochy v severní části řešeného území
  - dva vyhlídkové body
  - budou udržovány stávající přírodní plochy a nové jsou navrženy v místech, kde chybí: jednostranné výsadby vhodných dřevin podél polních cest a kolem stávajících vodotečí v k. ú. v úsecích, kde dosud chybí

Zásady pro ochranu uvedených hodnot: Při rozhodování v území je nutné tyto hodnoty chránit před znehodnocením. V případě stromořadí kolem silnic, místních komunikací a polních cest je v případě nutnosti jejich skácení potřeba zajistit jejich obnovu. Nová výstavba bude respektovat historickou strukturu sídla, cenné objekty, dominanty a kulturní památky a další hodnoty území definované v ÚAP. Stavby budou hmotově i výškově odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí. Stávající přírodní krajinné prvky zůstanou zachovány. Nové prvky budou vytvářeny v souladu s koncepcí obnovy krajiny. Ta je podrobně zpracována především v Plánu místního systému ekologické stability (MÚSES), který je do územního plánu zapracován.

### **A.1.3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestaveb a systému sídelní zeleně**

#### **- zásady urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice**

Urbanistická koncepce stanovuje podmínky využití a uspořádání území, určuje základní rámec regulace území a vymezuje, s ohledem na požadavky udržitelného rozvoje, hranice zastavitelného a nezastavitelného území. Stanovuje podmínky využití a uspořádání území

Rozvoj městyse je navržen v návaznosti na zastavěné území. Přednostně je navrženo využití proluk a ploch s možností přestavby uvnitř zastavěného území. Nově navržené plochy (především pro bydlení) navazují na souvislé zastavěné území. Výjimku představuje plocha územní rezervy pro bydlení, vymezená jižně od obce, směrem k silnici I/53. Územní plán navrhuje plochy se smíšeným využitím. Toto řešení umožňuje větší polyfunkčnost v území. Pro lepší obslužnost a dostupnost obce jsou navrženy plochy dopravní infrastruktury související částečně i s řešením dopravy v sousedních Lechovicích a v okresním městě Znojmě (zkapacitnění silnice I/53).

#### **zásady prostorového uspořádání území:**

- výškové limity u návrhových ploch jsou stanoveny podle příslušných částí městyse
- urbanistické řešení zástavby ploch, měřítko, objemové, tvarové řešení a architektonický výraz jednotlivých staveb nesmí představovat negativní zásah do zastavěné části Oleksovic ani do krajiny v okolí městyse
- výška nové zástavby nebude převyšovat stávající výškovou hladinu městyse
- územní plán respektuje stávající urbanistickou strukturu sídla, navrhuje rozvojové lokality přednostně v návaznosti na zastavěné území
- navržená zástavba pro bydlení, s výjimkou výstavby bytových domů, bude nízkopodlažní, respektující venkovský charakter sídla

### **koncepce vymezení zastavitelných ploch:**

- vymezením nových ploch smíšených obytných, smíšených výrobních a ploch pro občanské vybavení a komerční vybavení, sport a rekreaci, ploch veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně vytváří územní plán dobré podmínky pro stabilizaci počtu obyvatel a udržení obyvatel v městysi
- jsou vytvořeny územní podmínky pro rozvoj rekreace, turistiky a agroturistiky
- hlavní rozvojové plochy bydlení jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území
- územní plán vymezuje nové plochy smíšené výrobní na jižním okraji obce u silnice III/41311 Oleksovice – Vítovice
- územní plán vymezuje plochy komerčního vybavení u vinohradů u silnice I/53
- navržené koncepční zásady obsluhy jednotlivých částí sídla umožní zajistit dostatečné technické vybavení a obsluhu území, územní plán vytváří podmínky pro lepší prostupnost krajiny
- kromě zastavitelných ploch je vymezena plocha pro zalesnění: stávající plocha orné půdy mezi plochami lesními je územním plánem navržena k zalesnění

### **- vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Územní plán Oleksovice vymezuje jako základní plochy tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- B plochy smíšené obytné, Bd – bydlení v bytových domech
- O plochy občanského vybavení Ovs, Oú, Oh, Ok, Oš, O1
- W plochy komerční vybavenosti
- S plochy sportu
- Z plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně
- VZ plochy veřejné zeleně
- H plochy smíšené výrobní
- T plochy technické infrastruktury
- D plochy dopravní infrastruktury Ds, Ds1
- plochy veřejné obsluhy území
- I plochy zahrádek
- K plochy přírodního charakteru
- L plochy lesní
- N plochy smíšené nezastavěného území
- P plochy zemědělské
- V plochy vodní a vodohospodářské
- A plochy přírodní AV (vodní), AL (lesní), AN (smíšené nezastavěného území)

### **– vymezení zastavitelných ploch**

V grafické části územního plánu jsou zastavitelné plochy vymezeny ve výkrese č. 1 *Výkres základního členění území* a ve výkrese č. 2 *Hlavní výkres*. V hlavním výkrese (a výkrese koordinačním) jsou jednotlivé plochy vyznačeny odlišnými barvami a indexem složeným z velkého písmene, které označuje způsob využití, a číslice která označuje jednotlivé zastavitelné plochy (lokality), případně jsou doplněny ještě malých písmenem. Malá písmena

v indexu blíže specifikují využití plochy. Zastavitelné plochy musí respektovat zásadu prostupnosti území a obslužnost jednotlivých základních ploch veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou. Navrženy jsou i plochy smíšené výrobní. Jihozápadně od středu městyse jsou územním plánem vymezeny plochy občanského vybavení se specifickým využitím – plochy vinných sklepů Ovs. Jako plochy podřazené plochám občanské vybavenosti jsou vymezeny plochy komerční vybavenosti (plochy převážně komerční občanské vybavenosti - sloužící například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, sport, nerušící výrobní činnosti; vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nenarušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny;). Vedle stávajících ploch sportu jsou vymezeny plochy sídelní zeleně.

### plochy smíšené obytné B

Označení	Lokalizace	Specifikace využití lokality, upřesňující podmínky
<b>B1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ plocha západně od městyse</li> </ul>	
<b>B2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rozvojová plocha východně od městyse</li> </ul>	
<b>B3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ plocha východně od městyse, mimo zastavěné území</li> </ul>	
<b>B4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ plochy západně od městyse, v návaznosti na zastavěné území</li> </ul>	
<b>B5</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ severně od stávající zástavby ve středu městyse, mimo zastavěné území,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nejvhodnější řešení zástavby bude prověřeno územní studií</li> </ul>
<b>B7</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ malá zastavitelná plocha blízko středu městyse</li> </ul>	
<b>B8</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ severní část stávající plochy areálu bývalého statku v zastavěném území a navazující plocha v nezastavěném území</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nejvhodnější řešení zástavby bude prověřeno územní studií</li> </ul>

### plochy občanského vybavení O

Označení	Lokalizace	Specifikace využití lokality, upřesňující podmínky
<b>Ovs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ plochy občanského vybavení – plochy vinných sklepů</li> </ul>	
<b>O1</b>	změna plochy zemědělské na východním okraji na plochu pro občanskou vybavenost	

### plochy komerčního vybavení W

Označení	Lokalizace	Specifikace využití lokality, upřesňující podmínky
<b>W1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ jižní část katastrálního území v návaznosti na silnici I/53 a z ní odbočující silnice III/41311</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ plochy převážně komerční občanské vybavenosti</li> </ul>



## plochy sportu S

Označení	Lokalizace	Specifikace využití lokality, upřesňující podmínky
<b>S1</b>	▪ změna plochy trvalého travního porostu na plochu pro sport	
<b>S2</b>	▪ změna plochy lesa, v zastavěném území, na plochu pro sport	▪ navržené sportovní zázemí ploch bydlení (bytové domy)
<b>S3</b>	změna plochy zemědělské na plochu pro občanskou vybavenost - sport	plocha vedle stávajícího fotbalového hřiště, (od hřiště je oddělena silnicí)

## plochy dopravní infrastruktury D

Označení	Lokalizace	Specifikace využití lokality, upřesňující podmínky
<b>Ds1</b>	▪ plocha potřebná pro zkapacitnění stávající silnice I/53	

## plochy dopravní infrastruktury - parkoviště Dp1

Označení	Lokalizace	Specifikace využití lokality, upřesňující podmínky
<b>Dp1</b>	▪ jižní okraj obce, západně od silnice III/41311 na vjezdu do obce	▪ parkování, odstavování a garážování, jako zázemí rodinných domů situovaných východně od přilehlé silnice

## plochy smíšené výrobní H

Označení	Lokalizace	Specifikace využití lokality, upřesňující podmínky
<b>H3</b>	změna plochy zemědělské na jižním okraji městyse na plochu smíšenou výrobní	

**vymezení ploch přestaveb**

nejsou vymezeny

**vymezení systému sídelní zeleně**

- jsou respektovány stávající plochy veřejných prostranství, některá veřejná prostranství budou nově upravena
- plochy pro veřejná prostranství budou vymezeny v zastavitelných plochách minimálně v rozsahu stanovením v §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- v zastavěném území budou stabilizovány plochy zeleně

Hlavní plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně, parkové plochy sloužící obecnému užívání, budou upravovány v těchto stávajících částech městyse:

- plochy na historické návsi, s památkově chráněným kostelem Nanebevzetí Panny Marie, farou a hřbitovem (nejvhodnější řešení tohoto prostoru bude prověřeno územní studií)
- plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně podél všech místních obslužných komunikací v obci (budou řešena odstavná stání, chodníky, veřejná zeleň, drobná architektura)
- plochy kolem obecního úřadu

### plochy veřejných prostranství Z

Označení	Lokalizace	Specifikace využití lokality, upřesňující podmínky
<b>Z1</b>	▪ plocha u silnice II/41311, jižně od městyse, je navržena pro veřejné prostranství	
<b>Z2</b>	rozšíření současné plochy v severozápadní části městyse	
<b>Z3</b>	plocha mezi stávajícím bydlením a navrženou vodní plochou V3	

### plochy veřejné zeleně VZ

Označení	Lokalizace	Specifikace využití lokality, upřesňující podmínky
<b>VZ</b>	▪ plocha u stávajícího fotbalového hřiště, původně navržena pro sport, je nově vymezena jako plocha veřejné zeleně	

### - dopravní infrastruktura

Stávající plochy dopravy jsou respektovány a stabilizovány. Plochy silnic a místních komunikací jsou v zastavěném území součástí ploch veřejných prostranství, mimo zastavěné území pak jako silnice.

### silniční doprava Ds

Koncepce silniční dopravy:

- je navržena homogenizace silnice I/53 Pohořelice – Znojmo, pro tuto silnici a související křižovatky jsou navrženy rozvojové plochy dopravy **Ds1**  
 Pro plochu Ds1 platí, že v ní lze stavět jen ty stavby dopravní infrastruktury, včetně staveb souvisejících či hlavní stavbou vyvolaných, pro které je vymezena. Po vydání stavebního povolení na tyto dopravní stavby a se souhlasem investora je možné plochu dopravní infrastruktury, která nebude stavbou dotčena, využít stejným způsobem, jakým jsou využívány (nebo je navrženo využívat) navazující plochy.

- základní směry stávajících silnic v řešeném území jsou územně stabilizované a není počítáno se změnami. Připojení plochy W1 na silnici dvěma sjezdy.

- při úpravách dopravně – technických parametrů komunikací jsou přípustné zásahy mimo silniční pozemky, asanace však musí být prováděny bez zásahů do stávající zástavby

## Místní komunikace **D**

### Koncepce místních komunikací

- stávající trasy místních komunikací budou zachovány a upravovány v plném rozsahu
- navrhované místní komunikace budou navazovat na stávající strukturu místních komunikací
- stávající chodníky budou zachovány, upravovány a doplněny novými
- další (nezakreslené) místní komunikace mohou být realizovány ve všech plochách zastavěného území i v zastavitelných plochách
- místní komunikace jsou navrženy tak, aby umožnily postupné zklidnění dopravy v území

### Parkování

- je navržena plocha pro parkování, odstavování a garážování, jako zázemí rodinných domů

#### **Dp1**

Řešení dopravy v klidu vychází z nabídky kapacitních parkovacích ploch, v lokalitách se zvýšenou poptávkou po parkování a souběžné regulace parkovacích míst v ulicích a veřejných prostranstvích. Míra regulace odpovídá atraktivitě území. Nejvyšší je v centrální části obce. Koncepce řešení dopravy v klidu (parkování vozidel):

#### a) osobní automobily

- ☞ na plochách bydlení budou odstavná stání zřizována na vlastních stavebních pozemcích, nezastřešená stání lze zřídit na vjezdech a v prostorech při místních komunikacích
- ☞ parkovací kapacity rekonstruovaných či nových staveb občanského vybavení budou řešeny přednostně na vlastním stavebním pozemku
- ☞ parkovací kapacity rekonstruovaných či nových staveb smíšené výroby budou řešeny výhradně na vlastním stavebním pozemku
- ☞ v nezastavěném území je možné v návaznosti na silnice zřizovat zpevněné plochy pro krátkodobé odstavení vozidel za účelem rekreace v přírodě
- ☞ při rekonstrukci silnic v zastavěné části městyse, budou podél těchto komunikací, v místech kde je to možné a potřebné, budována podélná odstavná stání

#### b) nákladní automobily a autobusy

- ☞ jsou povolena na plochách pro výrobu a skladování
- ☞ jsou povolena na plochách u sportovních areálů (fotbalové hřiště, Oleksovický rybník)
- ☞ v plochách bydlení a občanského vybavení jsou nepřipustná parkovací, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy. Povoleno je pouze jedno odstavné nebo garážové stání nákladního automobilu nebo autobusu na vlastním pozemku při bydlišti autodopravce či řidiče.
- zřizování parkovacích a odstavných ploch a garáží v nezastavěném území, na plochách rekreace a veřejné zeleně je nepřipustné

### Veřejná hromadná doprava

Řešení hromadné dopravy vychází z aktuálního systému IDS JMK.

Koncepce obsluhy obce veřejnou hromadnou dopravou:

- stávající autobusové zastávky jsou zachovány a respektovány, budou udržovány

## Účelové komunikace **D**

Koncepce dopravy na účelových komunikacích:

- závazné trasy stávajících a navržených účelových komunikací jsou zakresleny v grafické části, *výkresy č. 1, 2* a jsou vyznačeny příslušnou grafikou v souladu s legendou výkresu
- stávající účelové komunikace zůstanou zachovány
- veřejně přístupné účelové komunikace budou mít takový povrch a šířku, aby umožňovaly bezpečný pohyb pěších, cyklistů a zemědělské techniky
- další (nezakreslené) účelové komunikace jsou přípustné v rámci jednotlivých ploch v souladu s využitím území

### **nemotorová doprava**

Územní plán respektuje všechny stávající cyklotrasy procházející územím. Rekreační a turistické trasy budou navazovat na síť vybraných cyklistických tras s krajským a mezinárodním významem.

Koncepce cyklistické dopravy a pohybu pěších:

- stávající cyklotrasy vedené městysem a v jeho okolí jsou respektovány
- na cyklistických a pěších trasách je možno zřizovat odpočinková stanoviště v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch

### **- technická infrastruktura**

#### **zásobení vodou**

Koncepce zásobení vodou:

Městys je zásobován z veřejného vodovodu. Koncepce zásobování obce vodou je územním plánem akceptována.

- veřejné vodovodní řady budou prodlouženy na nové rozvojové plochy
- vodovodní síť a podzemní zařízení vodovodu je možné umístit v rámci všech navrhovaných ploch a to v souladu s využitím území
- plochu W1 lze zásobovat pitnou vodou z vlastního zdroje

#### **odkanalizování**

V městyse je vybudována oddílná kanalizace. Splaškové vody v řešeném území jsou odvedeny do čistírny odpadních vod (ČOV). Koncepce odkanalizování městyse je územním plánem akceptována.

Koncepce splaškové kanalizace:

- kanalizace kapacitně pokryje potřeby nově navržených rozvojových ploch, je navrženo odkanalizování oddílnou kanalizací

- kanalizační síť a podzemní zařízení je možné umístit v rámci všech ploch a to v souladu s využitím území
- je třeba respektovat navržené koridory pro technickou infrastrukturu
- plochu W1 lze odkanalizovat samostatně (např. jímka na vyvážení)

#### Dešťová kanalizace:

- v rozvojových lokalitách, kde nebude možno provést prodloužení stávajících řadů a nebude budována dešťová kanalizace, bude podle možností podloží upřednostněna likvidace dešťových vod vsakem, dešťové vody budou jímány na stavebních pozemcích a následně využívány pro zálivku — snaha zachytit maximální množství dešťových vod v území
- kanalizační síť a podzemní zařízení je možné umístit v rámci všech ploch a to v souladu s využitím území

### **zásobení plynem**

Územní plán respektuje stávající koncepci zásobování městyse plynem.

#### Koncepce zásobení plynem:

- budou doplňovány rozvody STL plynu, rozvody pokryjí i rozvojové plochy
- podzemní plynová vedení a zařízení s výjimkou regulačních stanic VTL/NTL je možné umístit v rámci všech ploch a to v souladu s využitím území

### **zásobení elektrickou energií**

Územní plán akceptuje stávající trasy elektrických vedení a zařízení všech napěťových hladin, včetně jejich ochranných pásem.

#### Koncepce zásobení elektrickou energií:

- rekonstrukce stávajících trafostanic na vyšší kapacitu je možná
- vedení bude průběžně rekonstruováno v souladu s požadavky nových odběrů a v souladu s potřebami městyse
- zařízení NN jsou respektována, současně s jejich modernizací je doporučena jejich kabelizace
- nová vedení NN budou realizována především v souvislosti se zastavitelnými plochami. Nově realizované trasy NN v zastavěném území a zastavitelných plochách budou přednostně vedeny kabely umístěnými v zemi.
- podzemní vedení VN a NN a kioskové trafostanice je možné realizovat v rámci všech ploch a to v souladu s využitím území
- nadzemní vedení VN a sloupové trafostanice je možné realizovat v nezastavěném území na všech plochách, v zastavěném území a zastavitelných plochách v rámci vyznačené navrhované koncepce potřebné k zajištění zásobení obce
- na plochách, kde dojde ke střetu navrženého využití plochy se stávajícím zařízením nebo vedením a z charakteru využití nebo zástavby nebude možné dodržet režim stanovený v ochranném pásmu dotčeného zařízení, je navrženo přeložení vedení nebo zařízení

## telekomunikace a radiolokace

### Koncepce telekomunikací:

- jsou respektována stávající telekomunikační zařízení, včetně jejich ochranných pásem
- stávající místní telekomunikační sítě a objekty jsou respektovány
- podzemní sdělovací vedení a zařízení je možné realizovat v rámci všech ploch a to souladu s využitím území

## odpadové hospodářství

U komunálního odpadu je v obci uplatňován převážně tříděný sběr papíru, plastů a skla. Odvoz zajišťuje odborná firma. Stávající koncepce nakládání s odpady se nemění.

### **A.1.5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

#### obecné zásady

Základním cílem koncepce uspořádání krajiny je podpora trvale udržitelného rozvoje území, zahrnujícího zachování stávajících estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich další rozvoj a podporu mimoprodukčních funkcí krajiny. Zásadní součástí koncepce je vytvoření podmínek pro posílení ekologických i estetických hodnot zemědělsky využívaných partií krajiny a s tím spojeného rekreačního využití.

Územní plán navrhuje: Plochy izolační zeleně kolem ploch smíšené výroby západně a severně od obce **K1, K2**.

Územní plán respektuje prostorové uspořádání krajiny a sídla, historický půdorys, charakter a měřítko zástavby. Jsou zachovány stávající panoramatické pohledy, chráněn krajinný ráz a zajištěna průchodnost krajiny i zastavěného území.

#### **Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch**

Mimo zastavěné území a zastavitelné plochy jsou nově vymezeny především plochy přírodní AN, AL, AV a plochy přírodního charakteru K, zahrnující plochy potřebné pro vymezení prvků územního systému ekologické stability na všech úrovních:

- zastoupen je nadregionální biokoridor NBK 10
- zastoupen je nadregionální biokoridor NBK 23
- zastoupeno je regionální biocentrum RBC217 – Dvorská
- zastoupen je lokální ÚSES 4 větvemi biokoridoru a 10 biocentry

Současně územní plán respektuje stávající komunikace důležité pro průchodnost krajiny a

návaznost krajinné zeleně na zeleň v zastavěném území obce. Návrh ploch krajinné zeleně je řešen tak, aby plnil v krajině současně i funkci protierozní (větrná a vodní eroze).

### **vodní toky a vodní nádrže**

Vodní toky a vodní plochy jsou významnými krajinnými prvky a tvoří důležité osy ÚSES. Územním plánem jsou akceptovány.

Veškeré zásahy do vodních toků musí umožňovat i nadále plnění jejich vodohospodářské, ekologické a rekreační funkce.

Územní plán podporuje rekreační využívání ploch kolem Oleksovického rybníka a ploch kolem rybníka a rybníka pro sportovní účely

### **přehled vymezených ploch vodních:**

Územní plán vymezuje plochy vodní severně od centra mimo zastavěné území. **V1 a V2**, změnou č.1 je nově vymezena vodní plocha **V3**

*Specifikace využití lokality, upřesňující podmínky plochy V3*

*Využití plochy je podmíněno kompenzací v podobě náhradní výsadby za kácené dřeviny.*

*Kompenzace bude provedena v předstihu a nebo nejpozději v souběhu s realizací záměru:*

*- výsadbu o celkové rozloze 1 ha, část této výsadby bude realizována přímo na ploše změny Z 1.5. (například v rámci břehových porostů)*

*- zbývající kompenzace bude realizována v rámci již vymezené návrhové plochy L1, případně na plochách VZ*

*Využití plochy je podmíněno předchozím vyhodnocením vlivu zamýšleného zásahu na zájmy ochrany přírody a krajiny.*

## **VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY JEJICH VYUŽITÍ**

### **vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Mimo plochy tvořící součást veřejné infrastruktury jsou vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- **plochy zahrádek I**
- **plochy vodní a vodohospodářské V**
- **plochy zemědělské P**
- **plochy lesní L**
- **plochy přírodního charakteru K**
- **plochy smíšené nezastavěného území N**
- **plochy přírodní AV (vodní), AL (lesní), AN (smíšené nezastavěného území)**

### **plochy zahrádek I**

Plochy zahrádek jsou v zastavěném území i mimo ně a jsou stabilizované. ÚP nenavrhuje nové plochy zahrádek.

### **plochy vodní a vodohospodářské V**

Jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami a zahrnující pozemky vodních ploch, koryt vodních toků.

- veškeré zásahy do vodních toků musí umožňovat i nadále plnění jejich vodohospodářské, ekologické a rekreační funkce
- územní plán podporuje rekreační a sportovní využívání rybníka a ploch kolem něj

### **plochy zemědělské P**

Jsou vymezeny za účelem převažujícího zemědělského využití jako plochy stabilizované. Tvoří je plochy ZPF a související plochy dopravní a technické infrastruktury. Všechny vymezené plochy jsou plochami stabilizovanými.

- v blocích orné půdy budou obnoveny původní účelové zemědělské komunikace společně s výsadbou stromořadí, s cílem stabilizovat agrární část území a zpomalit větrnou erozi

### **plochy lesní L**

(Pozemky určené k plnění funkce lesa PUPFL)

- plochy lesů budou upravovány v souladu s plánem místního ÚSES - tedy zejména přeměna stávající druhové skladby porostů na přirozenou skladbu
- ve stávajících porostech lesa, v kategorii les zvláštního určení, je nutno provést přeměnu porostů dřevinné skladby pro posílení hlavní funkce – ochrany proti větrné a vodní erozi
- územní plán nenavrhuje žádné větší rozvojové aktivity na plochách PUPFL, kromě zastavitelné plochy Ovs – plocha vinných sklepů jižně od kostela
- budování nových rekreačních objektů na lesních pozemcích je nepřipustné

### **přehled vymezených ploch lesních**

Územní plán vymezuje plochu lesní severovýchodně od obce

**L1**

### **plochy přírodního charakteru K**

Územní plán vymezuje v katastru obce několik ploch zeleně přírodního charakteru **K**. Zeleň plní funkci izolační, doprovodnou, protierozní, Jsou vymezeny v místech, kde zeleň historicky bývala.

### **krajinná zeleň, plochy přírodního charakteru**

- stávající plochy krajinné zeleně zůstanou zachovány
- bude kladen důraz na tvorbu nových protierozních patření vytvářených souladu s krajinnotvornou funkcí
- plochy budou upravovány v souladu s plánem místního ÚSES



- kolem ploch smíšené výroby, západně a severně od obce, jsou vymezeny plochy zeleně s funkcí odcloňující a izolační, plochy přírodního charakteru **K1, K2**
- je navrženo doplnění cestní sítě a obnova cest uvnitř bloků zemědělské půdy s výsadbou liniové zeleně podél nich (dle příslušných STG).
- na všech pozemcích přiléhajících k vodnímu toku nebo k jiným vodním útvarům se zachovávají břehové porosty; tam, kde se tyto porosty nenacházejí, je třeba udržovat ochranný pás nezorněné půdy o šířce nejméně 1 m od břehové čáry vodního toku a jiných vodních útvarů

### **plochy smíšené nezastavěného území N**

Jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro různorodé využití území, zejména zemědělské využití v kombinaci s plochami přírodního charakteru (popř. s malými plochami lesa, plochami vodními a vodohospodářskými). Plochy budou využívány i pro rekreaci v krajině (vycházkové trasy, místa odpočinku).

### **ÚSES**

Koncepce řešení územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) je založena na principu tvorby ucelených větví ÚSES, sestávajících z logických sledů vzájemně navazujících, typově příbuzných a funkčně souvisejících biocenter a biokoridorů. Vymezení ploch ÚSES slouží k zajištění územních podmínek pro zajištění ekologické stability krajiny, zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb.

Mimo zastavěné území a zastavitelné plochy jsou nově vymezeny především plochy přírodní AV, AL, AN a plochy přírodního charakteru K, zahrnující plochy potřebné pro vymezení prvků územního systému ekologické stability a bránící vodní a větrné erozi:

- na nadregionální úrovni
  - biokoridor K 140MH
  - biokoridor K 162T
- na regionální úrovni
  - biocentrum RBC JM37 – Dvorská
- na lokální úrovni
  - biocentrum C01 – Na Oleksovicích
  - biocentrum C03 – Nad Spálenou
  - biocentrum C04 – jižně pod Oleksovicemi
  - biocentrum C05 – Pustevny
  - biocentrum C06 – V sadech
  - biocentrum C07 – Hliniště
  - biocentrum C08 – U Skaličky
  - biocentrum C09 – Oleksovický rybník
  - biocentrum C10 – U vítonických hranic
  - biokoridor K01 – Pustevny
  - biokoridor K02 – u sadu
  - biokoridor K03 – Hliniště
  - biokoridor K04 – Hliniště
  - biokoridor K05 – Skalička

biokoridor K06 – Skalička  
biokoridor K07 – Oleksovická mokřina  
biokoridor K08 – přítok Skaličky  
biokoridor K09 – U vítonických hranic

Prostupnost krajiny je řešena prostřednictvím účelových komunikací, cyklistických stezek a cest pro pěší. Vytváření nových, územním plánem přímo nenavrhaných účelových komunikací je v nezastavěném území přípustné, pokud nedojde k negativnímu ovlivnění hlavního způsobu využití dotčené plochy s rozdílným způsobem využití nebo k negativnímu ovlivnění zájmů ochrany přírody a krajiny.

### **protierozní opatření**

Návrh a realizace konkrétních protierozních opatření jsou obecně přípustné nebo podmíněně přípustné ve všech typech ploch v nezastavěném území. Podmíněně přípustné jsou tam, kde by mohlo dojít k negativnímu ovlivnění zájmů ochrany přírody a krajiny. Nově navržené plochy zeleně přírodního charakteru K mají za úkol bránit větrné a vodní erozi.

### **ochrana před povodněmi**

Řešeného území se nedotýká záplavové území vodního toku.

### **rekreace**

Rekreační využití krajiny je obecně přípustné, pokud nedojde k negativnímu ovlivnění hlavního způsobu využití dotčené plochy s rozdílným způsobem využití nebo k negativnímu ovlivnění zájmů ochrany přírody a krajiny. Územní plán nevymezuje samostatné plochy rekreace. Pro rekreaci budou využívány plochy sportu, plochy občanského vybavení (Ovs), plochy zahrádek, plochy smíšené nezastavěného území (vycházkové trasy), plochy lesní, plochy vodní (Oleksovický rybník, nově navržené plochy vodní (V1 a V2).

### **vymezení ploch pro dobývání nerostů**

Územní plán nevymezuje žádné plochy pro dobývání nerostů.

**A.1.6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

### **Plochy smíšené obytné B, B1, B2, B3, B4, B5, B7, B8**

#### **H l a v n í v y u ž i t í**

- bydlení v rodinných domech

#### **P ř í p u s t n é v y u ž i t í**

je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, které slouží obyvatelům v takto vymezené ploše

- občanské vybavení (maloobchod, stravování, ubytování, sportovní zařízení)
- rodinná rekreace
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch
- veřejná prostranství, veřejná zeleň
- soukromá a vyhrazená zeleň zahrad a sadů

#### **P o d m í n ě n é v y u ž i t í**

je využití, které je slučitelné s hlavním využitím za podmínky, že nesnižuje zejména svým objemem a provozem kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jeho plocha je menší než plocha hlavního a přípustného využití dohromady

- rekreace a agroturistika, cykloturistika
- drobné provozovny řemesel, podnikatelská činnost služeb
- drobná pěstitelská a chovatelská činnost

#### **Z á s a d y p o d m í n ě n é h o v y u ž i t í**

- veškeré podmíněně přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, zápachem, vibracemi a znečištěváním ovzduší narušit pohodu bydlení, případný rozsah vlivu je třeba prověřit v rámci přípravy stavby v příslušných řízeních
- u ploch bydlení, které jsou navrženy v blízkosti stávajících ploch smíšených výrobních, ploch komerční vybavenosti a ploch dopravní infrastruktury je nutné s ohledem na možnost nadměrné hlukové zátěže z těchto ploch v navazujících řízeních (např. podle zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona) provést hlukového vyhodnocení. Stavbu pro bydlení je možné v těchto plochách umístit, pokud se prokáže, že celková hluková zátěž z funkční plochy pro výrobu, komerci či dopravní infrastrukturu nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb

#### **N e p ř í p u s t n é v y u ž i t í**

je takové funkční využití, které snižuje kvalitu obytného prostředí

- průmyslová výroba
- zemědělská výroba
- živočišná velkovýroba
- stavby pro obchod nad 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- těžba

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- v historické zástavbě zachovat tradiční výšku staveb
- dodržovat historickou strukturu obce
- měřítko a výšku staveb přizpůsobit vždy s ohledem na okolní zástavbu
- minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách a plochách přestavby je stanoveno pro plochu a současně pro pozemek - 30 %

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je vhodně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

#### Plochy bydlení v bytových domech Bd

##### Hlavní využití

- bydlení v bytových domech

##### Přípustné využití

je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, které slouží obyvatelům v takto vymezené ploše

- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

##### Podmíněné využití

je využití, které je slučitelné s hlavním využitím za podmínky, že nesnižuje zejména svým objemem a provozem kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jeho plocha je menší než plocha hlavního a přípustného využití dohromady

- drobná pěstitelská a chovatelská činnost

##### Zásady podmíněného využití

- veškeré podmíněné přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, zápachem, vibracemi a znečišťováním ovzduší narušit pohodu bydlení, případný rozsah vlivu je třeba prověřit v rámci přípravy stavby v příslušných řízeních

##### Nepřípustné využití

je takové funkční využití, které snižuje kvalitu obytného prostředí

- průmyslová výroba
- zemědělská výroba
- živočišná velkovýroba
- stavby pro obchod nad 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- těžba

## **Plochy občanského vybavení O, Oú, Oh, Ok, Oš, O1**

### **Hlavní využití**

- občanské vybavení
- občanské vybavení veřejného charakteru pro:
  - školství Oš
  - kulturu
  - veřejnou správu (např. Oú obecní úřad, Ok kostel, Oh hřbitov)

### **Přípustné využití**

je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- veřejná prostranství, zeleň
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy

### **Podmíněné využití**

- drobné provozovny řemesel, podnikatelská činnost služeb
- rekreace a agroturistika, gastroturistika, cykloturistika, vinařská turistika

### **Zásady podmíněného využití**

- Veškeré podmíněné přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi a znečišťováním ovzduší narušit pohodu bydlení v sousedních plochách bydlení a smíšených obytných. Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před zápachem, hlukem příp. vibracemi. Záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.
- U ploch občanského vybavení, které jsou navrhovány do blízkosti chráněných venkovních prostor a chráněných venkovních prostor staveb, je nutné situovat sportoviště podle způsobu jeho využití a reálné možnosti realizace protihlukové ochrany s ohledem na splnění hygienických limitů.

### **Nepřípustné využití**

- výroba
- zemědělská činnost
- těžba

### **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- měřítko a výšku staveb přizpůsobit vždy s ohledem na okolní zástavbu
- maximálně zachovat tradiční stavby lidové architektury
- minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách a plochách přestavby je stanoveno pro plochu a současně pro pozemek - 20 %  
Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je vhodně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

## **Plochy občanského vybavení se specifickým využitím – prostory vinných sklepů Ovs**

### Hlavní využití

- výroba a skladování vína, služby

### Přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch
- veřejná prostranství, zeleň

### Podmíněné využití

- rekreace a agroturistika, gastroturistika, cykloturistika, vinařská turistika
- drobná pěstitelská činnost

### Zásady podmíněného využití

- veškeré podmíněné přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi a znečišťováním ovzduší narušit pohodu bydlení v sousedních plochách bydlení a smíšených obytných, záměr na umístění zdroje hluku příp. vibrace v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví

Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před zápachem, hlukem příp. vibracemi. Záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. Musí být splněny obecné a hygienické požadavky na provoz a výstavbu těchto zařízení.

### Nepřípustné využití

- živočišná velkovýroba
- zemědělská výroba
- průmyslová výroba
- sport

### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- maximálně zachovat tradiční stavby lidové architektury
- převažující obvyklá výška: pro rekonstrukce a přestavby stávajících objektů a dostavby v prolukách, jedno nadzemní podlaží + střecha (využitelná jako podkroví)

## **Plochy komerční vybavenosti W1**

### Hlavní využití

- není stanoveno

### Přípustné využití

- smíšené komerční areály
- maloobchod
- výstavnictví
- ubytování
- stravování
- služby

- nerušící výrobní činnosti
- věda a výzkum
- administrativa
- sport
- pohybová rekreace
- veřejná prostranství, zeleň
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy

#### Podmíněné využití

- není stanoveno

#### Nepřípustné využití

- zemědělské a průmyslové areály
  - těžba
- stavby definované v § 2 vyhl. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území (ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty apod. vybavené pro poskytování přechodného ubytování)

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- koncepce zástavby bude taková, aby v krajině nevznikly nové dominanty
- objekty jednopodlažní a dvoupodlažní
- rušivé provozy umísťovat na odvrácenou stranu od obytných smíšených ploch
- minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách a plochách přestavby je stanoveno pro plochu a současně pro pozemek – 20 %
- v plochách zařízení a kolem nich realizovat výsadbu zeleně

### **Plochy sportu S, S1, S2, S3**

#### Hlavní využití

- občanské vybavení pro sport a pohybovou rekreaci - (sportovní areály, hřiště, vodní sporty)

#### Přípustné využití

je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití

- veřejná prostranství, zeleň
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy (parkování vozidel)
- rekreace

#### Podmíněné využití

- jako zázemí sportoviště
- služby doplňující hlavní funkci

#### Zásady podmíněného využití

- u ploch občanského vybavení a ploch rekreace, které jsou navrhovány do blízkosti chráněných venkovních prostor a chráněných venkovních prostor staveb, je nutné situovat sportoviště podle způsobu jeho využití a reálné možnosti realizace protihlukové ochrany s ohledem na splnění hygienických limitů

**Nepřípustné využití**

- výroba a skladování
- živočišná velkovýroba
- zemědělská výroba
- těžba

**Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- maximální výška: dvě nadzemní podlaží
- minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách je stanoveno pro plochu a současně pro pozemek - 20 %

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je vhodně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

**Plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně Z, Z1, Z2****Hlavní využití**

je pro odpočinek a rekreaci na veřejně přístupných plochách a ve veřejně přístupné zeleni, využití pro zpřístupnění a obsluhu přilehlých ploch dopravní a technickou infrastrukturou, shromažďování a průchod obyvatel

- veřejná prostranství
- veřejná zeleně

**Přípustné využití**

je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití

- vodní plocha
- dětská hřiště
- občanské vybavení pro potřeby obce, vybavení spojené s využíváním veřejných prostranství
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch veřejných prostranství a navazujících ploch jiného využití, časově omezené parkování osobních vozidel

**Podmíněné využití**

- změny stávajících staveb, zejména budov občanského vybavení
- využití, které nesouvisí s hlavním využitím a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní využití

**Zásady podmíněného využití**

- podmínkou je udržení funkčnosti veřejného prostranství, jehož je stavba součástí

**Nepřípustné využití**

je jakékoliv využití, podstatně omezující hlavní využití nebo snižující kvalitu pro hlavní využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba
- těžba



### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- jednopodlažní objekty pro potřeby obce (pokud bude mít sedlovou střechu – je ji možné využít jako podkroví)

### **Plochy veřejné zeleně ZV**

plochy, které mají obvykle významnou prostorotvornou a komunikační funkci, jsou určeny pro odpočinek a rekreaci na veřejně přístupných plochách a ve veřejně přístupné zeleni, slouží pro setkávání, shromažďování a volný pohyb obyvatel

#### Hlavní využití

- zeleň veřejná

#### Přípustné využití

- sportovní aktivity, areály volného času, stavby pro tělovýchovu a sport místního rekreačního významu, dětská hřiště
- bude zachován převažující podíl zeleně na vymezené ploše

#### Podmíněné využití

- oplocení plochy
- dopravní a technická infrastruktura související s potřebou správného území
- odstavná a parkovací stání související s plochou a plochami okolními

#### Zásady podmíněného využití

Oplocení bude sloužit k ochraně obecní rekreační zeleně. Pro oplocení budou použity v místě obvyklé materiály.

#### Nepřípustné využití

Veškeré ostatní neuvedené činnosti, zařízení a funkce.

### **Plochy smíšené výrobní H**

#### Hlavní využití

- výroba a skladování
- zemědělská výroba
- výrobní služby

#### Přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy (parkování vozidel na vlastních pozemcích)
- zeleň

#### Podmíněné využití

- nestanoví se

#### Nepřípustné využití

- bydlení
- občanské vybavení

- sport
- těžba
- rekreace

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- koncepce zástavby bude taková, aby v krajině nevznikly nové dominanty výrobních zařízení
- objekty jednopodlažní a dvoupodlažní
- zůstane zachována stávající výšková hladina budov
- v plochách zařízení a kolem nich realizovat výsadbu zeleně

#### Poznámka

Stávající plochy výroby a skladování zůstanou zachovány, nebudou zvětšovány. Areály budou vhodně doplněny zelení. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách je stanoveno pro plochu a zároveň pro pozemek v rozsahu 10%.

### **Plochy smíšené výrobní H2**

#### Hlavní využití

- výroba
- služby

#### Přípustné využití

- zemědělská výroba
- občanské vybavení
- obchod
- ubytování osob spojené s využíváním plochy
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy (parkování vozidel na vlastních pozemcích)
- zeleň

#### Podmíněné využití

- bydlení

#### Zásady podmíněného využití

- k.ú. Oleksovice se nachází v ochranném pásmu radiolokačních zařízení, veškerá výstavba, přesahující stávající výškovou hladinu, musí být předem projednána s VUUS Brno
- u ploch výroby a skladování (a funkčně obdobných), bude návrh posouzen z hlediska hlukové zátěže ze stávajících ploch výroby a skladování a navržena podmíněná využitelnost plochy s podmínkou že:
  - v navazujících řízeních (např. podle zákona č. 100/2001 Sb., stavebního zákona, ...) budou chráněné prostory v blízkosti stávající funkční plochy smíšené výrobní navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, prokazujícího, že celková hluková zátěž plochy pro výrobu a skladování nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb
  - bude dodržena stanovená etapizace výstavby, zajišťující splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb

**Nepřípustné využití**

- sport
- těžba

**Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu**

- koncepce zástavby bude taková, aby v krajině nevznikly nové dominanty výrobních zařízení
- objekty jednopodlažní a dvoupodlažní
- zůstane zachována stávající výšková hladina budov

**Plochy smíšené výrobní H3****Hlavní využití**

- výroba a skladování
- služby

**Přípustné využití**

- zemědělská výroba
- občanské vybavení
- obchod
- ubytování osob spojené s využíváním plochy
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy (parkování vozidel na vlastních pozemcích)
- zeleň

**Podmíněné využití**

- bydlení

**Zásady podmíněného využití**

- k.ú. Oleksovice se nachází v ochranném pásmu radiolokačních zařízení, veškerá výstavba, přesahující stávající výškovou hladinu, musí být předem projednána s VUUS Brno
- u ploch výroby a skladování (a funkčně obdobných), bude návrh posouzen z hlediska hlukové zátěže ze stávajících ploch výroby a skladování a navržena podmíněná využitelnost plochy s podmínkou že:
  - v navazujících řízeních (např. podle zákona č. 100/2001 Sb., stavebního zákona, ...) budou chráněné prostory v blízkosti stávající funkční plochy smíšené výrobní navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, prokazujícího, že celková hluková zátěž plochy pro výrobu a skladování nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb
  - bude dodržena stanovená etapizace výstavby, zajišťující splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb

**Nepřípustné využití**

- sport
- těžba

## Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- koncepce zástavby bude taková, aby v krajině nevznikly nové dominanty výrobních zařízení
- objekty jednopodlažní a dvoupodlažní

## Plochy technické infrastruktury T

### Hlavní využití

- je pro provoz tras, objektů a zařízení technické infrastruktury a pro nakládání s odpady
- technická infrastruktura

### Přípustné využití

- je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití
- dopravní infrastruktura spojená s využíváním ploch
  - stavby a zařízení sloužící funkci hlavní
  - zeleň

### Podmíněné využití

- v tomto konkrétním případě se nestanoví

### Nepřípustné využití

- bydlení
- občanské vybavení
- rekreace
- výroba a skladování
- zemědělská výroba
- těžba

## Plochy dopravní infrastruktury, plochy veřejné obsluhy území D, Ds, Ds1 (silnice, místní obslužné komunikace, místní účelové komunikace)

Plochy silniční dopravy zahrnují v řešeném území zpravidla silniční pozemky silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací včetně pozemků, na kterých jsou a mohou být umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení.

### Hlavní využití

- je pro dopravní infrastrukturu:
- plochy automobilové dopravy
  - plochy hromadné dopravy
  - plochy odstavných stání, parkovišť a garáží

### Přípustné využití

- je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití (např. využití pro pěší a cyklistickou dopravu)
- veřejné prostranství, kromě ploch Ds a Ds1
  - veřejná zeleň
  - technická infrastruktura spojená s využíváním ploch
  - objekty a zařízení pro dopravní infrastrukturu

- skladování posypového materiálu, materiálu na opravu silnic

#### **P o d m í n ě n ě v y u ž i t í**

- je využití pro služby a skladování související se zařízeními a stavbami kombinované dopravy a jiné využití, pokud je slučitelné s hlavním využitím a pokud je jeho celkový rozsah menší než plocha hlavního využití

#### **N e p ř í p u s t n ě v y u ž i t í**

- bydlení
- rodinná rekreace
- výroba
- zemědělská velkovýroba
- těžba

#### **Poznámka**

- hluková zátěž z ploch dopravní infrastruktury nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, což musí být doloženo v navazujících řízeních (např. podle zákona č. 100/2001 Sb., stavebního zákona, ...), bude posouzena reálnost navržených protihlukových opatření
- pro plochu Ds1 platí, že v ní lze stavět jen ty stavby dopravní infrastruktury, včetně staveb souvisejících či hlavní stavbou vyvolaných, pro které je vymezena. Po vydání stavebního povolení na tyto dopravní stavby a se souhlasem investora je možné plochu dopravní infrastruktury, která nebude stavbou dotčena, využít stejným způsobem, jakým jsou využívány (nebo je navrženo využívat) navazující plochy

### **Plochy dopravní infrastruktury – parkování Dp1**

#### **H l a v n í v y u ž i t í**

- plochy odstavných stání, parkovišť a garáží

#### **P ř í p u s t n ě v y u ž i t í**

je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití (např. využití pro pěší a cyklistickou dopravu)

- veřejné prostranství,
- veřejná zeleň
- technická infrastruktura spojená s využíváním ploch
- objekty a zařízení pro dopravní infrastrukturu

#### **P o d m í n ě n ě v y u ž i t í**

- není stanoveno

#### **N e p ř í p u s t n ě v y u ž i t í**

- bydlení
- rodinná rekreace
- výroba
- zemědělská velkovýroba
- těžba

## **Plochy zahrádek I**

### Hlavní využití

- plochy sloužící k zahrádkaření

### Přípustné využití

- je využití pro rekreaci pozemcích zahrádek a jiné využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury sloužící pro zajištění hlavního účelu využití
- stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavy a zařízení ve veřejném zájmu, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde a pokud nedojde k podstatnému narušení nebo omezení hlavního využití
- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely rekreace, pokud nedojde k podstatnému narušení nebo omezení hlavního využití

### Podmíněné využití

- podmíněné využití se nestanoví

### Nepřípustné využití

- představují veškeré činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- nepřípustná je výstavba objektů pro trvalé bydlení, pokud není územním plánem stanoveno jinak

## **plochy přírodního charakteru K, K1, K2**

### Hlavní využití

- je využití pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území
- krajinná zeleň, izolační zeleň
- plochy biokoridorů ÚSES

### Přípustné využití

- využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití
- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy rekreace
- dopravní a technická infrastruktura spojená s údržbou ploch a využíváním území

### Podmíněné využití

- v tomto konkrétním případě se nestanoví

### Nepřípustné využití

- jakékoliv využití, podstatně omezující hlavní využití nebo snižující kvalitu přírodních a krajinných hodnot území
- do ploch nelze umísťovat budovy
- bydlení
- občanské vybavení
- výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba
- těžba

## **Plochy lesní L, L1**

### **Hlavní využití**

- hospodaření na lesní půdě

### **Přípustné využití**

- stavby sloužící hlavnímu využití
- opatření posilující ekologickou stabilitu krajiny
- dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu ploch

### **Podmíněné využití**

- v tomto konkrétním případě se nestanoví

### **Nepřípustné využití**

- bydlení
- rodinná rekreace
- výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba
- živočišná velkovýroba
- těžba

## **Plochy smíšené nezastavěného území N**

### **Hlavní využití**

- je smíšené maloplošné využití se zastoupením alespoň dvou typů ploch odpovídajících charakteru ploch zemědělských, přírodních, lesních, vodních a vodohospodářských

### **Přípustné využití**

- je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití
- stavby a zařízení související s hlavním využitím, pokud nedojde k jeho podstatnému narušení nebo omezení
- plochy vodní a vodohospodářské
- dopravní a technická infrastruktura spojená s údržbou ploch a využíváním území

### **Podmíněné využití**

- v tomto konkrétním případě se nestanoví

### **Nepřípustné využití**

- je jakékoliv využití, podstatně omezující hlavní využití nebo snižující kvalitu přírodních a krajinných hodnot území
- bydlení
- rodinná rekreace
- výroba a skladování, zemědělská a živočišná velkovýroba
- těžba

### **Poznámka**

- plochy budou součástí návrhu pozemkových úprav (zatravněné pásy, větrolamy)
- vytvářejí protierozní ochranu v krajině

## **Plochy zemědělské P**

### **P - orná půda, vinice, sady, trvalý travní porost**

#### **Hlavní využití**

- hospodaření na zemědělské půdě

#### **Přípustné využití**

- dopravní a technická infrastruktura potřebná pro hlavní využití
- stavby sloužící hlavnímu využití
- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace, pokud nedojde k podstatnému narušení nebo omezení hlavního využití
- protierozní opatření
- opatření posilující ekologickou stabilitu krajiny
- krajinná zeleň

#### **Podmíněné využití**

- je využití pro účely veřejné rekreace, pokud nedojde k podstatnému narušení nebo omezení hlavního využití

#### **Nepřípustné využití**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, např. stavby pro bydlení, výrobu a skladování, občanské vybavení, odpadového hospodářství, těžbu
- následující zemědělské stavby: stavby pro chov hospodářských zvířat, pokud nejde o chov samozásobitelský a chov koní, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby
- veškeré další aktivity, které by narušily hospodaření na těchto plochách, stabilitu krajiny či hodnotu území
- rušení nebo zmenšování stávajících ploch trvalých travních porostů, zejména kolem vodních toků a v místech erozního ohrožení

## **Plochy vodní a vodohospodářské V, V1, V2, V3**

#### **Hlavní využití**

- vodní plochy, vodní toky

#### **Přípustné využití**

- je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití
- opatření k ochraně před erozní činností vody
- protipovodňová opatření
- vodní plochy občanského charakteru
- zeleň, krajinná zeleň
- dopravní a technická infrastruktura spojená s údržbou ploch a využíváním území
- menší občanská vybavenost spojená s hlavním využitím

#### **Podmíněné využití**

- rekreační a zemědělské využití
- křížení s liniovými stavbami dopravy a inženýrských sítí



**Z á s a d y p o d m í n ě n ě h o v y u ž í t í**

- toto podmíněné využití musí být slučitelné s hlavním využitím a nelze je prokazatelně řešit jiným způsobem

**N e p ř í p u s t n ě v y u ž í t í**

- bydlení
- rodinná rekreace
- výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba

**P l o c h y p ř í r o d n í A V ( v o d n í), A L ( l e s n í), A N ( s m í š e n ě n e z a s t a v ě n ě h o ú z e m í)****H l a v n í v y u ž í t í**

- plochy určené k zachování a rozvoji přírodních hodnot území
- plochy ÚSES

**P ř í p u s t n ě v y u ž í t í**

- krajinná zeleň, zeleň přírodního charakteru
- plochy vodní a vodohospodářské
- louky, trvalý travní porost
- plochy lesní, pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra
- dopravní a technická infrastruktura spojená s údržbou ploch a využíváním území

**P o d m í n ě n ě v y u ž í t í**

- nestanovuje se

**N e p ř í p u s t n ě v y u ž í t í**

- bydlení
- občanské vybavení
- rekreace
- sport
- výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba

**A.1.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit****veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury**

Jako veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu vymezuje územní plán stavby, které mají sloužit pro zajištění kvalitní dopravní obsluhy území různými systémy dopravy. Jako veřejně prospěšné stavby se vymezují stavby včetně souvisejících zařízení a vyvolaných souvisejících investic, dále plochy a koridory sloužící k realizaci a provozování vymezených ploch dopravní infrastruktury.

**Územní plán vymezuje plochy a koridory pro tyto veřejně prospěšné stavby:**

Jsou znázorněny ve výkrese č.3. *Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření.*

- homogenizace silnice I/53 na katastrálním území Oleksovice **WD01**

**vymezení staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

V ÚP Oleksovice se nevymezují.

**A.1.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Územní plán **nevymezuje** veřejně prospěšné opatření, pro které lze k pozemkům uplatnit předkupní právo.

**A.1.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Změnou č.1 ÚP jsou stanovena kompenzační opatření pro plochu V3 vyjádřená v kapitole A.1.5.

## A.2 TEXTOVÁ ČÁST

### A.2.1. vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán vymezuje plochy územních rezerv pro bydlení.

**jihovýchod 2** – zastavitelná plocha vymezená jako plocha **rezervy** pro bydlení jihovýchodně od obce vedle komunikace III/ 41311 vedoucí k silnici I/53. Je mimo zastavěné území. Dojde k záboru ZPF. **RB**

Plocha bude navazovat na rozvojovou plochu komerční vybavenosti, jižně od městyse W1.

### A.2.2. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

- výčet ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

**US 02: střed obce** – zastavitelná plocha smíšená obytná **B5** severně od stávající zástavby ve středu městyse, nedaleko od obecního úřadu, mimo zastavěné území, ale v návaznosti na ně. Nejvhodnější řešení zástavby bude prověřeno územní studií. **US 02**

**US 03: střed obce** – zastavitelná plocha smíšená obytná **B8** **US 03**  
- stanovení lhůt pro pořízení územní studie

Lhůta pro jejich pořízení schválení pořizovatelem a vložení dat-do evidence územně plánovací činnosti je stanovena **do pěti let** po nabytí účinnosti Změny č.1 územního plánu.

### Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

**Počet listů textové části: 35**

**Počet výkresů grafické části: 3**