

# ZMĚNA č.2

## ÚZEMNÍHO PLÁNU NĚMČIČKY

### SROVNÁVACÍ TEXT

LEGENDA:

měněný text = **červený text**

rušený text = ~~žlutý přeškrtnutý text~~

doplněný text po veřejném projednání = **modrý text**

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který územní plán vydal:

**Zastupitelstvo obce Němčičky**

Datum nabytí účinnosti:

Požizovatel:

**Obecní úřad Němčičky**

Oprávněná úřední osoba: starosta

Funkce

Podpis:

(otisk úředního razítka)

## I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

### I.A.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo nově vymezeno podle § 58 zákona č.183/2006 Sb. K datu 26.05.2023 2.2.2015. Zastavěné území je zobrazeno v grafické části územního plánu, ve výkrese č. I. 01. Výkres základního členění.

### I.A.2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ OBCE

Územní plán řeší celé katastrální území Němčičky u Hustopečí.

Vymezení řešeného území je znázorněno v grafické části územního plánu, ve výkrese č. I. 01. Výkres základního členění.

## I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

### I.B.1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem územního plánu je vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel obce. Funkční změny obsažené v Územním plánu Němčičky navazují na urbanistickou koncepci založenou předchozím územním plánem a dále tuto koncepci rozvíjejí.

Územní plán podporuje koncepci segregace bydlení od obtěžujících funkcí a umísťuje rozhodující rozvojové lokality pro bydlení na severním, jižním a východním okraji obce. Při umísťování ploch pro bydlení byla brána v potaz hlediska kvality životního prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a rekreaci v kvalitním prostředí, hlediska dosažitelnosti centra obce a zastávek hromadné dopravy a možnosti obsluhy dopravní a technickou vybaveností. Dále pak kvalitu zemědělské půdy.

Výrobní plochy jsou navrhovány v návaznosti na stávající plochy výroby jižně od obce a dále pak na jižním okraji katastrálního území s vazbou na aktivity v sousedním k.ú. Bořetice u Hustopečí. Jedná se o plochy určené pro výrobu lehkou a skladování (VS VL).

Zlepšení stavu životního prostředí je podpořeno návrhem ploch přírodních a ploch smíšených nezastavěného území, které jsou z větší části zařazeny do ploch územního systému ekologické stability. Územní plán řeší ÚSES na místní, regionální a nadregionální úrovni.

V Územním plánu Němčičky byly navrženy protierozní opatření, které byly vymezeny v rámci konceptu Plánu společných zařízení.

### I.B.2. OCHRANA HODNOT V ÚZEMÍ

Urbanistická koncepce rozvoje obce upřesňuje územní systém ekologické stability a navrhuje jeho další části.

Územní plán vymezuje prostorové regulativy, které zajistí ochranu kulturních hodnot (obrazu obce, nemovitých kulturních památek) a krajinného rázu.

Pro využití zastavitelných ploch stanovuje Územní plán Němčičky etapizaci.

#### ETAPIZACE VÝSTAVBY

Navrženy jsou dvě etapy využití rozvojových ploch. Do první etapy jsou zařazeny zastavitelné plochy, které byly vymezeny v platné ÚPD, plochy v zastavěném území a projektově připravené lokality.

Do druhé etapy jsou zařazeny plochy s komplikovaným řešením technické infrastruktury. Návrhové plochy zařazené do II. etapy výstavby bude možné zastavět až po rekonstrukci kanalizace v západní části obce.

## I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

(včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

Vymezení zastavitelných ploch s rozdílným využitím je řešeno s ohledem na specifické podmínky a charakter území, se zřetelem k vytvoření podmínek pro příznivé životní prostředí, zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

Urbanistická koncepce územního rozvoje obce Němčičky navazuje na současné funkce, které sídlo plní. Jedná se primárně o funkce bydlení a rekreace. Tyto základní funkční oblasti jsou urbanistickou koncepcí rozvoje řešeného území dále posilovány. Současně územní plán pamatuje na rozvoj ploch s jiným funkčním určením.

V Územním plánu Němčičky byla navržena protierozní opatření, která byla vymezena v rámci konceptu Plánu společných zařízení.

### I.C.1. ZÁKLADNÍ ZÓNOVÁNÍ OBCE

V Územním plánu Němčičky byly vymezeny plochy s rozdílným funkčním využitím a odlišnými požadavky na kvalitu životního prostředí. Cílem bylo omezení prolínání funkcí, které by se mohly navzájem negativně ovlivňovat.

Území obce je poměrně zřetelně rozděleno na základní zóny. Obytná zóna s prolínáním občanské vybavenosti dominuje celé obci. Návrhové plochy ~~bydlení v rodinných domech~~ **bydlení venkovské** byly převzaty z platné ÚPD. Nová plocha pro bydlení byla vymezena pouze v lokalitě Bočky jako pokračování již schválené plochy.

Na severovýchodním okraji obce je podél Němčického potoka stávající zemědělský areál, na něj navazuje areál čistírny odpadních vod se sběrným dvorem.

V jižní části řešeného území u k. ú. Bořetice u Hustopečí jsou soustředěny plochy drobné výroby (zpracovny vinné révy). Toto rozvržení územní plán akceptuje a navrhuje další rozvojové plochy výroby na severním okraji obce a na jižním okraji k. ú. V Územním plánu Němčičky je navržena plocha výroby zemědělské na severním okraji katastrálního území. Jedná se o návrhovou plochu pro zemědělskou biofarmu.

Jižně od obce podél silnice III/42111 směrem do Bořetic jsou soustředěny sportovně rekreační aktivity. Územní plán navrhuje v této části řešeného území další plochy pro rekreaci, tělovýchovu a sport a také doplňuje plochu chybějící občanské vybavenosti. Dále jsou zde navrženy tři plochy rekreace individuální.

Dvě menší plochy pro sport a tělovýchovu jsou navrženy také v horní části obce (U kostela). Plochy přírodní **všeobecné**, plochy smíšené nezastavěného území **všeobecné** a plochy trvalých travních porostů byly vymezeny v souvislosti s úpravou Územního systému ekologické stability a s vymezením protierozních opatření. Podél účelových komunikací byly navrženy interakční prvky jako doprovodná zeleň.

V jižní části k.ú. u silnice III/42111 je navržena plocha vodní a vodohospodářská pro výstavbu retenční nádrže, která má zadržovat přívalové dešťové vody tekoucí z okolních pozemků včetně povrchových vod z Němčického potoka.

### I.C.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

K naplnění cílů územního plánu bylo řešené území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Návrh je zobrazen v grafické části územního plánu, především v hlavním výkrese. Územní plán navrhuje plochy pro bydlení, plochy občanského vybavení **všeobecného**, plochy ostatní, plochy výroby **lehké**, plochy dopravní infrastruktury a nezastavitelné plochy.

Podmínky využití jednotlivých ploch jsou uvedeny v části I. F. Stanovení podmínek pro využití ploch.

### I.C.3. PLOCHY BYDLENÍ

Kompaktní charakter zástavby současně zastavěného území vyvolal nutnost hledat pro rozvoj bydlení i vhodné plochy mimo zastavěné území.

Potřeby bydlení budou uspokojovány v rodinných domech venkovského typu, zájem o výstavbu bytových domů a malých rodinných zemědělských farem s obytnou částí se neočekává.

Plochy bydlení jsou členěny na:

- plochy bydlení v rodinných domech venkovského (kód BR-BV)

#### Vymezení zastavitelných ploch:

Označení	Funkční využití	Etapa výstavby
<del>BR</del> -BV Z.01a 1.1	plochy bydlení v rodinných domech bydlení venkovské	II. etapa výstavby
<del>BR</del> -BV Z.02 1.2	plochy bydlení v rodinných domech bydlení venkovské	II. etapa výstavby
<del>BR</del> -BV Z.03a Z.03b 1.3	plochy bydlení v rodinných domech bydlení venkovské	II. etapa výstavby
<del>BR</del> -BV Z.04	plochy bydlení v rodinných domech bydlení venkovské	I. etapa výstavby
<del>BR</del> Z05	plochy bydlení v rodinných domech	I. etapa výstavby
<del>BR</del> Z07 Z08	plochy bydlení v rodinných domech	I. etapa výstavby
<del>BR</del> -BV Z.09a	plochy bydlení v rodinných domech bydlení venkovské	I. etapa výstavby
<del>BR</del> -BV Z 1.9	plochy bydlení v rodinných domech bydlení venkovské	I. etapa výstavby
<del>BR</del> -BV Z 1.10	plochy bydlení v rodinných domech bydlení venkovské	I. etapa výstavby
<del>BV</del> Z.2.6	bydlení venkovské	I. etapa výstavby

#### I.C.4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VŠEOBECNÉHO

Plochy občanského vybavení **všeobecného** jsou v centru obce stabilizovány.

Výstavba objektů místní občanské vybavenosti je umožněna na zastavitelných plochách smíšených obytných **venkovských (SO SV)**, výstavba objektů nadmístní občanské vybavenosti je podmíněně přípustná.

V Územním plánu Němčičky jsou navrženy plochy občanského vybavení **všeobecného** a plochy **pro tělovýchovu a sport občanského vybavení - sport**.

#### Vymezení zastavitelných ploch:

Označení	Funkční využití	Etapa výstavby
<del>OV</del> OU Z11	plochy občanského vybavení občanské vybavení všeobecné	I. etapa výstavby
<del>OT</del> OS	plochy pro tělovýchovu a sport občanského vybavení - sport	I. etapa výstavby

P01		
<del>OT-OS</del> Z12	plochy pro tělovýchovu a sport občanského vybavení - sport	I. etapa výstavby
<del>OT-OS</del> Z13 (1.22)	plochy pro tělovýchovu a sport občanského vybavení - sport	I. etapa výstavby
<del>OT-OS</del> Z14	plochy pro tělovýchovu a sport občanského vybavení - sport	I. etapa výstavby

<del>OV OU</del> Z 1.16	plochy občanského vybavení občanské vybavení všeobecné	I. etapa výstavby
<del>1.19</del> <del>OV OU</del> Z18	plochy občanského vybavení občanské vybavení všeobecné	I. etapa výstavby
<del>OV OU</del> P 1.25	plochy občanského vybavení občanské vybavení všeobecné	I. etapa výstavby

#### I.C.5. PLOCHY VÝROBY ~~A SKLADOVÁNÍ~~

##### Plochy výroby ~~a skladování~~ lehké

Stávající plochy výroby jsou územně stabilizovány. Nejrozsáhlejší výrobní plochou je areál zemědělského družstva na severovýchodním okraji obce. Další plochy výroby jsou umístěny v jižní části katastrálního území u hranice s k. ú. Bořetice u Hustopečí.

Územní plán vymezuje plochy výroby ~~a skladování~~ lehké v jižní části katastrálního území. Jedná se o plochu Z21, Z22, ~~Z23~~ a Z24.

##### Plochy výroby energie ~~na fotovoltaickém principu~~ z obnovitelných zdrojů

V Územním plánu Němčičky je vymezena plocha Z20 VE vedle stávajícího zemědělského areálu k umístění fotovoltaické elektrárny. ~~V Územním plánu Němčičky je změnou č.2 vymezena plocha Z.2.5 VE v jižní části řešeného území pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů – fotovoltaická elektrárna.~~

##### Plochy výroby drobné ~~a služby~~

Plochy drobné výroby ~~a služby~~ nejsou v Územním plánu Němčičky navrženy.

##### Plochy výroby zemědělské ~~a lesnické~~

V Územním plánu Němčičky je navržena plocha výroby zemědělská ~~a lesnická~~ (Z26) na severním okraji katastrálního území. Jedná se o návrhovou plochu pro zemědělskou biofarmu. ~~V Územním plánu Němčičky je změnou č.2 vymezena plocha Z.2.1c VZ pro rozvoj stávající farmy na severním okraji řešeného území.~~

##### Vymezení zastavitelných ploch:

Označení	Funkční využití	Etapa výstavby
<del>VS VL</del> Z.21	plochy výroby a skladování výroba lehká	I. etapa výstavby
<del>VS VL</del> Z.22	plochy výroby a skladování výroba lehká	I. etapa výstavby
<del>VS</del> <del>Z23</del>	plochy výroby a skladování	<del>I. etapa výstavby</del>

<b>VS VL</b> Z.24	plochy výroby a skladování výroba lehká	I. etapa výstavby
<b>VE</b> Z.20	Plochy výroby energie na fotovoltaickém principu	I. etapa výstavby
<b>VZ</b> Z.26	Plochy výroby zemědělské	I. etapa výstavby
<b>VZ</b> Z.2.1.c	výroba zemědělská a lesnická	I. etapa výstavby
<b>VE</b> Z.2.5	výroba energie z obnovitelných zdrojů	I. etapa výstavby

#### I.C.6. PLOCHY REKREACE OSTATNÍ

V Územním plánu Němčičky byly vymezeny plochy rekreace individuální, rekreace všeobecné a rekreace hromadné – rekreační areály.

##### Vymezení zastavitelných ploch:

Označení	Funkční využití	Etapa výstavby
<b>RI</b> Z15	plochy rekreace individuální rekreace individuální	I. etapa výstavby
<b>RI</b> Z16	plochy rekreace individuální rekreace individuální	I. etapa výstavby
<b>RI</b> Z17	plochy rekreace individuální rekreace individuální	II. etapa výstavby
<b>RI</b> Z 1.17	plochy rekreace individuální rekreace individuální	I. etapa výstavby Řešené území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany.
<b>RU</b> Z.2.1a	rekreace všeobecná	I. etapa výstavby
<b>RU</b> Z.2.1b	rekreace všeobecná	I. etapa výstavby
<b>RU</b> Z.2.1d	rekreace všeobecná	I. etapa výstavby
<b>RU</b> Z.2.1e	rekreace všeobecná	I. etapa výstavby
<b>RU</b> Z.2.1f	rekreace všeobecná	I. etapa výstavby
<b>RU</b> Z.2.1g	rekreace všeobecná	I. etapa výstavby
<b>RH</b> Z.2.1h	rekreace hromadná – rekreační areály	I. etapa výstavby
<b>RH</b> Z.2.4	rekreace hromadná – rekreační areály	I. etapa výstavby

#### I.C.7. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Plochy silniční dopravy dopravy silniční jsou v řešeném území polohově stabilizované. V Územním plánu Němčičky byla vymezena plocha pro garáže v severní části obce.

### Vymezení zastavitelných ploch:

Označení	Funkční využití	Etapa výstavby
<b>DG-1 DS</b> Z.19	Plochy garáží doprava silniční	I. etapa výstavby
<b>DX</b> Z.2.1i	doprava jiná	I. etapa výstavby

Stávající veřejná prostranství jsou v Územním plánu Němčičky stabilizovaná. Veřejná prostranství a plochy ~~veřejné (parkové) zeleně~~ zeleně – parky a parkově upravené plochy jsou nově vymezeny v rozvojových plochách pro bydlení.

### Vymezení zastavitelných ploch:

Označení	Funkční využití	Etapa výstavby
<b>UP-PU</b> Z.01b 1.1	Plochy veřejných prostranství veřejná prostranství všeobecná	II. etapa výstavby
<b>UP-PU</b> Z.1.8	Plochy veřejných prostranství veřejná prostranství všeobecná	I. etapa výstavby
<b>UP-PU</b> Z.1.13	Plochy veřejných prostranství veřejná prostranství všeobecná	I. etapa výstavby
<b>UZ ZP</b> Z.1.12 b	Plochy veřejné (parkové) zeleně zeleň – parky a parkově upravené plochy	I. etapa výstavby

## I.C.8. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

V jižní části řešeného území u silnice III/42111 je navržena plocha vodní a vodo hospodářská pro výstavbu retenční nádrže, která má zadržovat přivalové dešťové vody tekoucí z okolních pozemků včetně povrchových vod z Němčického potoka.

Označení	Funkční využití	Etapa výstavby
<b>NV</b> <b>Z25</b>	Plochy vodní a vodo hospodářské	I. etapa výstavby

## I.C.9. PLOCHY SMÍŠENÉ

V Územním plánu Němčičky jsou vymezeny plochy ~~smíšené obytné~~ smíšené obytné venkovské a ~~smíšené – vinné sklopy a rekreace~~ rekreace jiná:

### Vymezení zastavitelných ploch:

Označení	Funkční využití	Etapa výstavby
<b>SO SV</b> Z.06 1.4	plochy smíšené obytné smíšené obytné venkovské	II. etapa výstavby
<b>SO SV</b> Z.1.7	plochy smíšené obytné smíšené obytné venkovské	I. etapa výstavby

<b>SO</b> Z-10 1.23	plochy smíšené obytné	I. etapa výstavby
<b>SS-RX</b> 1.6	Plochy smíšené – vinné sklepy a rekreace rekreace jiná	I. etapa výstavby
<b>SS-RX</b> 1.11	Plochy smíšené – vinné sklepy a rekreace rekreace jiná	I. etapa výstavby

## I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

### I.D.1. DOPRAVA

Dopravní kostra silnic III. třídy je stabilizovaná. Rovněž poloha místních a účelových komunikací je v převážné míře stabilizovaná a územní plán doplňuje tyto komunikace pouze v územích navrhované výstavby nebo tam, kde byly navrženy v rámci koncepce Plánu společných zařízení. Dopravní připojení návrhových ploch územního plánu na silnici III. třídy bude řešeno v souladu s platnou legislativou.

#### Místní komunikace, účelové komunikace

Navržené místní komunikace jsou zařazeny do funkčních skupin C – obslužné komunikace, a D1 – komunikace se smíšeným provozem (pěší zóny, obytné zóny).

Hlavní účelové komunikace jsou zakresleny v grafické části a jsou stabilizované. V Územním plánu Němčičky byly navrženy dvě nové účelové komunikace.

1. Návrh účelové komunikace, která zpřístupní pozemky nad stávající zástavbou v severní části obce (lokality Kněžské za humny).
2. Návrh účelové komunikace, která zpřístupní pozemky v lokalitě Bočky.

#### Doprava v klidu (odstavná stání)

Počet parkovacích míst je v řešeném území dostačující.

Všechny změny komunikační sítě a plochy dopravy byly zařazeny do návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření. Všechny nové obytné objekty, objekty občanské vybavenosti i výrobní a živnostenské provozovny musí mít řešeno parkování a odstavení vozidel na vlastním pozemku. Pro řešené území se přitom stanovuje **stupeň automobilizace 1:2,5**.

U rodinných domů se předpokládá výstavba garáže zapuštěné nebo polozapuštěné do rodinného domu nebo musí dispoziční řešení rodinného domu a jeho situování na pozemku umožňovat alespoň odstavení vozidla, nebo lépe - dodatečnou výstavbu garáže.

V nových obytných lokalitách nutno v podrobnější projektové dokumentaci pamatovat na návrh přiměřeného počtu parkovacích míst pro návštěvníky nebydlící v dané lokalitě. Bude se jednat o podélná a kolmá stání budovaná na místních komunikacích.

#### Cyklistická a pěší doprava

Územní plán Němčičky respektuje cyklistické trasy. V Územním plánu Němčičky je navržena cyklostezka podél Němčického potoka a její pokračování do Bořetic.

Územní plán vymezil dvě nové pěší komunikace. Nová pěší komunikace je navržena u rozvojové plochy **BR-BV** Z02, která leží u silnice III/42111 a nová pěší komunikace k rozvojové ploše **BR-BV** Z09.

Realizace případných dalších komunikací pro pěší je umožněna ve všech zastavitelných plochách.

## I.D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Obec Němčičky je zásobována vodou ze skupinového vodovodu Velké Pavlovice. Základní koncepce zásobování obce vodou se nemění.

Zastavitelné plochy vymezené Územním plánem Němčičky budou napojeny na vodovodní síť pro veřejnou potřebu. Pro návrhovou plochu BR-BV Z 1.10 byla navržena nová automatická stanice (AT). Přesná poloha AT stanice bude upřesněna v navazující dokumentaci.

Řešení zásobování vodou navržené odloučené plochy VZ Z26 – plocha pro biofarmu bude řešeno individuálně investorem stavby.

### Zabezpečení požární vody

V zastavěném území se systém zabezpečení požární vody nemění. V zastavitelných plochách vymezených územním plánem bude v navazujícím řízení upřesněno umístění požárních hydrantů.

### ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

V obci je vybudována jednotná kanalizace a odpadní vody z obce jsou likvidovány na mechanicko-biologické ČOV. Vyčištěné odpadní vody jsou vypouštěny do recipientu, kterým je Němčický potok.

Zastavitelné plochy vymezené Územním plánem Němčičky budou odkanalizovány prodloužením jednotné kanalizace. Čištění odpadních vod bude zajištěno stávající čistírnou odpadních vod.

Navržené plochy občanského vybavení občanského vybavení všeobecného a výroby a skladování jižně od obce (pod sportovním areálem) budou odkanalizovány tlakovou kanalizací.

Navržené plochy výroby a skladování výroby lehké (Z22, Z23, 24) v jižní části k. ú. Němčičky u Hustopečí budou odkanalizovány na ČOV Bořetice navrženou jednotnou kanalizací.

Řešení odkanalizování navržené odloučené plochy VZ Z26 – plocha pro biofarmu - bude řešeno individuálně investorem stavby.

Vzhledem k dosažení prahových hodnot kanalizace v západní části obce bude výstavba v této části obce možná až po celkové rekonstrukci kanalizace.

Dešťové vody budou přednostně řešeny zasakováním přímo na pozemcích jednotlivých staveb a bude umožněno jejich vsakování pomocí retenčních nádrží, vsakovacími systémy apod., přičemž je nutné dbát na důsledné předčištění vsakovaných vod tak, aby nemohlo docházet ke kontaminaci podzemních vod. Není-li možné oddělené odvádění, pak budou dešťové vody regulovaně vypouštěny do jednotné kanalizace.

### ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Územní plán respektuje elektrické vedení nadřazené sítě - vedení VVN a VN. Místní distribuční síť je stabilizovaná.

Územní plán navrhuje umístění 2 nových distribučních trafostanic.

Nová distribuční trafostanice ve východní části obce Němčičky, která je vyvolaná stavbou fotovoltaické elektrárny. Tato trafostanice bude využita i pro novou navrženou lokalitu ve východní části obce.

Nová soukromá trafostanice je navržena také pro plánovanou biofarmu v severní části k. ú. (plocha VZ Z26). K této trafostanici je navržen přívod el. vedení VN vzdušné.

Distribuční síť NN, především v rozvojových lokalitách, je nutno řešit v podzemním kabelovém provedení.

### ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Obec Němčičky není zásobována plynem. V Územním plánu Němčičky je navržena plynifikace obce. Nápojně místo bude u kostela v Horních Bojanovicích na východní straně obce mimo řešené území. Odtud bude trasa vedena v souběhu s účelovou komunikací a dále v souběhu s el. Vedením VN vzdušným až k silnici III/42114. Zde

plynové vedení protlakem pod komunikací vstoupí do k. ú. Němčičky u Hustopečí. Plynové vedení je odtud dále vedeno podél silnice do obce. Navržené plynové vedení STL bude rozvedeno po celé obci.

Navržené plochy výroby a skladování výroby lehké (Z22, Z23, 24) v jižní části k. ú. Němčičky u Hustopečí budou zásobovány plynem z prodlouženého stávajícího STL plynovodu, který je přiveden z k. ú. Bořetice u Hustopečí.

## PŘENOS INFORMACÍ

Řešené území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany.

Územní plán respektuje sdělovací kabely, které prochází řešeným územím.

## NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

System nakládání s odpady je stabilizovaný. V obci je vybudovaný sběrný dvůr u ČOV, který je zakreslen v grafické části územního plánu. Vytříděné nebezpečné odpady a velkoobjemové odpady budou shromažďovány ve sběrném dvoře.

### Staré zátěže (skládky) v katastru obce:

- 41 Velké Pavlovice – Němčičky – východní okraj k. ú. - rekultivovaná
- Němčičky – Nad Pucejty – východní okraj k. ú. - rekultivovaná
- Pod Pucejty – rekultivovaná, výsadba
- Pucejty – neoficiálně rekultivovaná, zatravněná
- Šumberky – probíhá neoficiální rekultivace

Staré zátěže (skládky) jsou zakresleny v grafické části územního plánu. Všechny evidované skládky jsou rekultivované nebo na nich probíhá rekultivace. Kvalita a účinnost rekultivace bude posouzena v navazujících řízeních. V Územním plánu Němčičky na těchto plochách byla navržena plocha smíšená nezastavěného území.

## I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

### I.E.1. PLOCHY NEZASTAVĚNÉ A NEZASTAVITELNÉ

Nezastavěné a nezastavitelné plochy jsou členěny na plochy zemědělské:

- ZP AU plochy zemědělské smíšené - zemědělské všeobecné
- ZZ plochy zahrad a sadů zeleň – zahrady a sady
- ZT AP.t trvalé travní porosty pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty
- ZV AT vinice, viniční tratě trvalé kultury
- ZO AP.p orná půda pole a trvalé travní porosty - pole

a na ostatní nezastavěné plochy:

- NL LU plochy lesní lesní všeobecné
- NP NU plochy přírodní přírodní všeobecné
- NS MU plochy smíšené nezastavěného území smíšené nezastavěného území všeobecné

- **NV WU plochy vodní a vodohospodářské vodní a vodohospodářské všeobecné**

Územní plán navrhuje plochy přírodní **všeobecné (NP NU)** jako plochy pro založení chybějících prvků územního systému ekologické stability. V Územním plánu Němčičky byla vymezena plocha pro nadregionální biokoridor a plochy pro lokální biokoridory a biocentra. Pro další zvýšení ekologické stability a zvýšení podílu krajinné zeleně jsou navrhovány plochy smíšené nezastavěného území **všeobecné a trvalé travní porosty plochy pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty**.

Případná výstavba na plochách nezastavěných a nezastavitelných se omezí výhradně na stavby, jejichž realizaci umožňují obecně závazné právní předpisy (tj. kupř. stavby liniových inženýrských sítí).

V Územním plánu Němčičky byla změnou č. 1.12a vymezena plocha zemědělská **smíšená všeobecná** (kód plochy **ZP AU**).

V Územním plánu Němčičky byla změnou č. K.2.1j MU vymezena plocha smíšená nezastavěného území **všeobecné** (kód MU).

## I.E.2. KRAJINNÝ RÁZ

Základní koncepce uspořádání krajiny se Územním plánem Němčičky zásadně nemění. Všechny zastavitelné plochy navazují na již zastavěné území, nová sídla či samoty nejsou navrhovány, kromě plochy VZ Z26 (viz popis níže). Územní plán proto nemá významný vliv na krajinný ráz.

V Územním plánu Němčičky byla při severní hranici katastrálního území vymezena plocha zemědělské výroby – biofarma (VZ Z26), která nenavazuje na zastavěné území a zastavitelné plochy. Stavby budou pohledově odcloněny stávající krajinnou zelení. Do Územního plánu Němčičky byl zapracován požadavek na zachování krajinné zeleně v řešené ploše.

Pro minimalizaci zásahů do krajinného rázu stanovuje Územní plán Němčičky regulativy využití funkčních ploch. Dopravní kostra je stabilizovaná.

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

Při tvorbě Územního plánu Němčičky byl hledán kompromis mezi přírodními charakteristikami území a možností využití území k ekonomickým, rekreačním a sportovním účelům.

### Nadregionální územní systém ekologické stability

Jižně od obce, od západu k severovýchodu probíhá řešeným územím osa nadregionálního biokoridoru K158T~~Z~~.

V Územním plánu Němčičky byl vymezen nadregionální biokoridor s parametry regionálního biokoridoru, tj. šířkou 40 m, v podrobnosti katastrální mapy. Zároveň jsme spojili do této osy souběžné lokální biokoridory – LBK vedený po stráni pod bobovou dráhou, LBK vedený od Němčického potoka kolem jízďárny k LBC Růženy.

Křížení osy nadregionálního biokoridoru K158T s lyžařským svahem a bobovou dráhou – biokoridor jsme vymezili mimo plochu bobové dráhy, s lyžařským svahem se kříží. Ve vegetačním období je lyžařský svah lokalitou se stabilním trvalým travním porostem a neměl by tvořit výraznou bariéru pro koridor. Naopak bobová dráha je provozována ve vegetačním období a prostorové podmínky umožňují se této lokalitě vyhnout.

### Regionální územní systém ekologické stability:

V severovýchodní části řešeného území se nachází stávající funkční regionální biocentrum Kuntínov. RBC Kuntínov je v územním plánu respektován.

### Místní systém ekologické stability:

V Územním plánu Němčičky byl upraven místní systém ekologické stability. Hlavní body změn jsou v územním plánu popsány.

- Zrušili jsme lokální biokoridory, které nemají návaznost na další prvky ÚSES v sousedních katastrálních území, stejně jako v k. ú. Němčičky. Jedná se o:
  - LBK vedoucí z LBC Pucejty severně do k. ú. Horní Bojanovice, kde končí v rozsáhlé polní trati.
  - LBK vedoucí z LBC Veselé po suché stráni jižně do k. ú. Bořetice u Hustopečí, kde opět nepokračuje. Upřednostnili jsme vodní LBK vedený podél Němčického potoka, který dále navazuje na LBK podél toku Trkmanka. Je tak napojeno LBC Niva.
  - LBK pokračující z LBC Niva proti toku do zástavby obce, kde se napojoval na suchý LBK a nespojoval žádnou další podobnou lokalitu, jsme zrušili a navrhujeme zde vedení interakčního prvku
  - LBK spojující LBC Nesperk a LBC Židoviny přes rozvojové obytné plochy a vzhledem k vymezenému RBC Kuntínov ztrácí na významu a navrhujeme zde opět vedení interakčního prvku.
  - LBK spojující LBC Nad Rybníčkem a LBC Ochůzky jsme posunuli mimo původní vedení zástavbou obce západně do svahu se záhumenky, se sady, zahradami a vinicemi
  - LBK z LBC Růženy vedeným jižně na hranici katastrů Velké Pavlovice a Bořetice u Hustopečí jsme zachovali. Vede směrem k údolí toku Trkmanky, v posledním úseku (cca 70 m) na hranici katastrů není vymezen v územních plánech, ale je zde funkční. Přesto že spojuje suchou lokalitu stepních lad s vodními a mokřadními společenstvy, rozhodli jsme se toto spojení zachovat dle generelu ÚSES, když ostatní jsme redukovali.

<b>Existující funkční biocentra</b>	Velikostní parametry biocenter vyplývají z hlavního výkresu územního plánu.  V biocentrech je cílem dosažení přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám (u antropicky podmíněných ekosystémů též trvalým antropickým podmínkám). Tomuto cíli musí být podřízeny vedlejší funkce biocentra (tj. např. produkční funkce).  Rušivé činnosti (jako je umisťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření atd.) a činnosti snižující ekologickou stabilitu jsou nepřipustné.
LBC Ochůzky	
LBC Nad rybníčkem	
LBC Pucejty	
LBC Nesperk	
LBC Židoviny	
<b>Biocentra navržená k založení</b>	Minimální výměra místních biocenter je: <ul style="list-style-type: none"> <li>- lesní a luční společenstva a společenstva kombinovaná 3 ha</li> <li>- mokřady 1 ha</li> <li>- společenstva stepních lad 1 ha</li> </ul> Realizace je podmíněna mj. řešením vyřešením vlastnických vztahů v projektu ÚSES, komplexních pozemkových úpravách a lesních hospodářských plánech. Do té doby je zaručeno stávající využití pozemků. Vylučují se činnosti a změny využití území zhoršující jeho ekologickou stabilitu.
LBC Ostroh	
LBC Růženy	
LBC Veselé	
LBC Niva	

<b>Existující biokoridory</b>	Prostorové parametry (minimální šířka biokoridorů):
LBK.1	- lesní společenstva 15 m
LBK.2	- společenstva mokřadů 20 m
LBK.3	- luční společenstva 20 m
LBK.4	- společenstva stepních lad 10 m
LBK.5	
LBK.6	
LBK.7 LBK.8 LBK.9	Cílem je umožnit migraci všech organismů mezi biocentry, nikoliv jejich trvalou existenci v biokoridoru. Proto jsou zde přípustné širší možnosti hospodářského využití. Za určitých podmínek může být biokoridor z části tvořen antropickými společenstvy s dostačující ekologickou stabilitou (extenzivní sady, trvalé travní porosty aj.). Možné je souběžné vedení biokoridorů s účelovými komunikacemi, rekreačními trasami atd. V nezbytných případech je podmíněně přípustné povolování liniových staveb (příčné křížení), atd. Ostatní změny a činnosti zhoršující ekologickou stabilitu jsou vyloučeny.

Dojde-li při následném zpracování oborových dokumentací k úpravě vymezení navrhovaného prvku ÚSES, která respektuje metodické principy ÚSES a výsledky řešení územního plánu (soulad ÚSES s ostatními funkcemi území), není to důvodem k zadání změn územního plánu.

#### I.E.4. PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny: územní plán respektuje a stabilizuje stávající místní a účelové komunikace v krajině. V územním plánu byly navrženy dvě nové účelové komunikace. Územní plán nemá významný vliv na změny v prostupnosti krajiny.

#### I.E.5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODŇEMI

##### Vodní eroze

Nejvýznamnější erozní plochy jsou:

- severní okraj obce, lokalita Kněžské za humny,
- východně od obce, lokalita Špígle,
- jižní okraj katastrálního území, u lokality Kraví hora,
- lokalita Nová Hora.

Doporučená protieroční opatření: v erozně ohrožených územích vymezených v územním plánu budou jako protieroční opatření sloužit navrhované biokoridory a biocentra místního ÚSES a interakční prvky v podobě cestních alejí a větrolamů.

Do Územního plánu Němčičky byly zpracovány protieroční opatření vymezené v **konceptu** Plánu společných zařízení, jedná se o návrhy odvodňovacích příkopů, zatravnění, průlehů, interakčních prvků a další.

Z důvodu protieročních opatření, agrotechnických opatření nebo VENP (vyloučení pěstování erozně nebezpečných plodin) se v územním plánu také doporučuje zatravnění ploch vinic a sadů.

Do Územního plánu Němčičky byl zpracován záměr na výstavbu retenční nádrže u silnice III. třídy směrem na Bořetice.

**Protieroční opatření nutno dořešit v pozemkových úpravách.**

#### I.E.6. PODMÍNKY PRO REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

V Územním plánu Němčičky byla navržena nová cyklistická stezka podél Němčického potoku do Bořetic. V Územním plánu Němčičky byly dále navrženy interakční prvky podél účelových komunikací, byl upraven ÚSES a

bylo navrženo zatravnění erozně ohrožených míst. Tato opatření a zásahy do krajiny mají pozitivní dopad na podmínky pro rekreační využívání krajiny.

### I.E.7. VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V řešeném území se nenacházejí plochy pro dobývání nerostů. Nové dobývací prostory Územní plán Němčičky nenavrhuje.

## I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

K naplnění cílů územního plánu bylo řešené území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Územní plán dále stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

- **Hlavní využití:** jedná se o hlavní funkci, pro kterou je daná plocha určena. Hlavní využití je důležité pro navazující rozhodování v případech, kdy nebude záměr obsažen ve výčtu přípustného ani nepřípustného využití a přípustnost záměru bude posuzována na základě správního uvážení.
- **Přípustné využití:** jedná se o výčet využití, které jsou v dané ploše přípustné.
- **Nepřípustné využití:** výčet funkcí, které nejsou v dané ploše přípustné.
- **Podmínečně přípustné využití:** výčet funkcí, které jsou v dané ploše přípustné pouze při splnění určených podmínek. Například u území, které je zasaženo hlukem, bude přípustnost bydlení vázána na prokázání dodržení maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení.
  
- **Podmínky prostorového uspořádání:** u vybraných zastavitelných ploch stanovuje územní plán podmínky prostorového uspořádání sloužící k ochraně krajinného rázu, k ochraně obrazu sídla a k ochraně kulturních a civilizačních hodnot území (§ 18 odst. 4 zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění), aby nedošlo k narušení urbanistických a architektonických hodnot stávající zástavby a architektonické jednoty celku (například souvislé zástavby v ulici). Územní plán proto v těchto případech stanovuje např. koeficient využití pozemku, maximální výšku staveb anebo převažující způsob zastřešení.

### I.F.1. ZÁKLADNÍ POJMY

1. **Hygienické limity:** jsou nepřekročitelné hygienické limity stanovené dle platných norem a dalšími obecně platnými právními předpisy (zákony, vyhláškami, normami) pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto limity vyjadřují přípustnou míru obtěžování hlukem, zápachem, prachem apod.
2. **Občanské vybavení místního významu:** jedná se o občanské vybavení, které
  - slouží převážně obyvatelům přilehlého území (maloobchodní a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m<sup>2</sup>.
  - slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (stavby ubytovacích zařízení o kapacitě do 12 lůžek, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely).
3. **Občanské vybavení vyššího významu:** jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše pozemku nad 1000 m<sup>2</sup>, velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m<sup>2</sup>). Dále se jedná o občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.
4. **Nerušící výroba:** drobné řemeslné a výrobní činnosti (výrobní služby) a drobné chovatelské a pěstitelské činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, tj. jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích jejich pozemku hygienické limity.

5. **Vinné sklepy:** jsou objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, o zastavěné ploše nadzemní části do 150 m<sup>2</sup>. Vinné sklepy mohou mít rekreační nástavbu.
6. **Agroturistika:** představuje víceúčelové využití rodinného domu se zemědělským hospodářstvím pro účely cestovního ruchu. Zahrnuje možnost výstavby penzionů, ubytoven, skupin chat.
7. **Malé věže a stožáry:** jedná se o veškeré věže a stožáry o výšce do 15 m, například o vyhlídkové věže, ale i vysílače mobilních operátorů, zesilovače televizního a rozhlasového signálu, stožáry větrných elektráren, komíny.
8. **Velké věže a stožáry:** veškeré věže a stožáry o výšce nad 15 m, například vysílače televizního a rozhlasového signálu, stožáry větrných elektráren, komíny.
9. **Malé stavby odpadového hospodářství:** stavby určené ke shromažďování a třídění městských odpadů - sběrné odpadové dvory o velikosti plochy do 2000 m<sup>2</sup>. V těchto stavbách nelze provádět jinou činnost s odpady, např. jejich zpracování, kompostování, mletí.
10. **Velké stavby odpadového hospodářství:** skládky městských a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.
11. **Koeficient zastavění plochy (KZP)** je poměr mezi součtem výměr zastavěných pozemků (nadzemní stavby, zpevněné plochy) k celkové výměře této plochy. Nezastavěný zbytek plochy bude využit pro výsadbu izolační a okrasné zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění plochy je ochrana krajinného rázu a životního (pracovního) prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v zemědělské krajině a zajištění dostatečných volných ploch kolem výrobních staveb. Poznámka: do zastavěných ploch se započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště).
12. **Podlažím** se v územním plánu rozumí část stavby o průměrné světlé výšce nejméně 1,70 m, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.
13. **Nadzemním podlažím** se v územním plánu rozumí takové podlaží, jehož horní líc podlahy je z více než z 50 % umístěn nad úrovní upraveného terénu v okolí stavby, měřeno v rozích budovy.
14. **Podkroví** je přístupný prostor o průměrné světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití. Jeho světlá výška na uliční straně objektu přitom nesmí přesáhnout 1,30 m, jinak se tento prostor považuje za podlaží.
15. **Průzkumné vrty**  
Za účelem vyhledávání a průzkumu ložisek ropy a zemního plynu má společnost MND a.s. v souladu se zákonem 62/1988 Sb. stanoveno průzkumné území PÚ Svahy Českého masívu v jehož území je oprávněna provádět vyhledávání a průzkum ložisek vyhrazených nerostů ropy a/nebo zemního plynu. Součástí provádění geologických (průzkumných) prací v ploše průzkumného území je i umístování průzkumných vrtů, resp. ploch těchto vrtů. Plocha pro realizaci průzkumného vrtu obvykle nepřesahuje výměru 10 000 m<sup>2</sup>. V případě pozitivního výsledku (nálezu ložiska) je vrt dále využíván jako těžební, plocha pro vrt je však obvykle zmenšena na výměru cca 5 000 m<sup>2</sup>. Pro účely těžby je v rozsahu plochy vrtu stanoven dobývací prostor, který je současně dle § 27 odst. 6 zákona č. 44/1988 Sb. (horní zákon) rozhodnutím o využití území.

## I.F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Situování obytných objektů v blízkosti silnice III. třídy je podmíněno prokázáním dodržení maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

### OPATŘENÍ A SPECIFICKÉ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ VŠECH ZASTAVITELNÝCH PLOCH:

- V zastavitelných plochách zasahujících do vzdálenosti menší než je 50 m od hranice **lesa** je možné budovat stavební objekty jen na základě souhlasu orgánu státní správy lesů, kde bude stanovena minimální vzdálenost stavebního objektu od hranice lesa.  
Část ploch navržených změn Z.2.1 (lokality Ovčí terasy) leží ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Organ státní správy lesů nesouhlasí s umístěním objektů pro ubytování (např. chaty, challety, obytné vozy) a dlouhodobé pobyty osob (společenské místnosti, vinné sklepy, glamping) ve vzdálenosti do 20 m od hranic lesních pozemků, což je vzdálenost odpovídající průměrné výšce lesního porostu.
- V nezastavěném území lze umísťovat průzkumné a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám i přípojky inženýrských sítí k těmto plochám spadajících do průzkumného území.

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
BR-BV	PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH BYDLENÍ VENKOVSKÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> bydlení v rodinných domech</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst, vinné sklepy.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (řimsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,4.</p> <p>V ploše BR-BV Z04, 1.1 BR-BV Z01a, Z1.7 SO SV, Z1.9 BR-BV a Z1.10 BR-BV, Z.2.6 BV je povolena pouze výstavba objektu o 1. nadzemním podlaží s možností využití podkrovní. Výška hřebene do 8 m.</p>
BD-BH	PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH-BYDLENÍ HROMADNÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> bydlení v bytových domech</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, řadové a hromadné garáže o úhrnné kapacitě do 20 míst.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v rodinných domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
OV-OU	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení místního významu i vyššího významu (např. staveb pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva).</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>

		<p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách <b>OV OU</b> se připouští objekty o výšce do 11 m (od upraveného terénu po římsu střechy), u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p>
<b>OT-OS</b>	<b>PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT</b>	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro tělovýchovu a sport.  <u>Přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti (např. stravovacích popř. ubytovacích zařízení), místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily.  <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, velké stavby odpadového hospodářství.  <u>Podmíněně přípustné využití:</u> jízďárna a chov koní – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní a hygienickou zátěž v území.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách <b>OT-OS</b> se připouští objekty o výšce do 11 m (od upraveného terénu po římsu střechy).  Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6.  V ploše <b>OT-OS</b> Z13 je povolena pouze výstavba související s lyžařským vlekem (oprava, údržba, prodloužení apod.)</p>
<b>OZ-OH</b>	<b>PLOCHY PRO HŘBITOVY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVY</b>	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro hřbitovy.  <u>Přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily.  <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty jednopodlažní.  Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
<b>SS-RX</b>	<b>PLOCHY SMÍŠENÉ – VINNÉ SKLEPY A REKREACE REKREACE JINÁ</b>	<p><u>Hlavní využití:</u> vinné sklepy  <u>Přípustné využití:</u> rekreační nástavba vinných sklepů, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst.  <u>Nepřípustné využití:</u> bydlení, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.  <u>Podmíněně přípustné využití:</u> občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení).</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.  Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,4.</p>

<p><b>SO SV</b></p>	<p><b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ</b></p>	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro bydlení, pozemky pro občanské vybavení místního významu  <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, vinné sklepy.  <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.  <u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní a hlukovou zátěž v území, což bude prokázáno v navazujících řízeních.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.  Koefficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,4.</p>
<p><b>RI</b></p>	<p><b>PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ REKREACE INDIVIDUÁLNÍ</b></p>	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.  <u>Přípustné využití:</u> pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení místního významu, a pozemky související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami (např. parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst).  <u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v rodinných domech, bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 1 nadzemního podlaží a o zastavěné ploše do 30 m<sup>2</sup>. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.  Koefficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
<p><b>RU</b></p>	<p><b>REKREACE VŠEOBECNÁ</b></p>	<p><u>Hlavní využití:</u>  rekreační chaty pro 4-6 osob  <u>Přípustné využití:</u>  chaty (challety) do zastavěné plochy 50 m<sup>2</sup>, společenské místnosti - stodola, vinný sklep, glamping, zpevněné parkoviště do 15 vozů, relaxační terasy, sady, pastviny, malé vodní plochy, koupací jezírko do 40 m<sup>2</sup>, obslužné komunikace</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u>  bydlení v rodinných a bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u>  připouští se objekty o výšce do 1 nadzemního podlaží  Koefficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,1.</p>

<p style="text-align: center;"><b>RH</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>REKREACE HROMADNÁ – REKREAČNÍ AREÁLY</b></p>	<p><u>Hlavní využití:</u> kempy, veřejná tábořiště</p> <p><u>Přípustné využití:</u> malé obchody a služby, kulturní zařízení, administrativa neveřejná, sportovní plochy, dětská hřiště, parkoviště do 15 vozů, parkování obytných vozů (do 10 míst), malé vodní plochy, stavby technického a hygienického vybavení, obslužné komunikace, veřejná technická a dopravní infrastruktura</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v rodinných a bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 1 nadzemního podlaží Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,1. Při realizaci záměru změny Z.2.4 RH zachovat stávající zeleň podél Němčického potoka pro odclonění areálu.</p>
<p style="text-align: center;"><b>VS VL</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VÝROBA LEHKÁ</b></p>	<p><u>Hlavní využití:</u> stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž fotovoltaické elektrárny a malé stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby obytné a rekreační, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, ubytovací služby, sociální služby, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> velkoobchodní a maloobchodní zařízení - za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty vytvořené v dané ploše.</p> <p>Záměry na umístění zdroje hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví. V dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách VS, které mohou ovlivnit krajinný ráz území, se připouští objekty se sedlovou střechou o výšce do 13 m (od upraveného terénu po hřeben střechy). Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6.</p>
<p style="text-align: center;"><b>VD</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>PLOCHY VÝROBY DROBNÉ VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY</b></p>	<p><u>Hlavní využití:</u> nerušící výroba</p> <p><u>Přípustné využití:</u> maloobchod a služby, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro osobní automobily, parkoviště a garáže pro nákladní automobily a speciální automobily a stroje.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, energetiku, těžbu surovin, stavby pro skladování, dopravní terminály a centra dopravních služeb, velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu - za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně</p>

		<p>nezvýší dopravní zátěž v území.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží resp. do 12 m (od upraveného terénu po hřeben střechy). Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
VZ	<p><b>PLOCHY VÝROBY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ</b></p>	<p><u>Hlavní využití:</u> stavby pro zemědělskou výrobu a skladování, stavby pro zpracování zemědělské produkce, biofarmy, <b>ovčín</b>.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou prostory pro ubytování personálu a agroturistika.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby obytné a rekreační, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, ubytovací služby, sociální služby, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> velkoobchodní a maloobchodní zařízení - za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty vytvořené v dané ploše.</p> <p>Záměry na umístění zdroje hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví. V dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách VZ, které mohou ovlivnit krajinný ráz území, se připouští objekty se sedlovou střechou o výšce do 7 m (od upraveného terénu po hřeben střechy). Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
VE	<p><b>PLOCHY VÝROBY ENERGIE NA FOTOVOLTAICKÉM PRINCIPU VÝROBA ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ</b></p>	<p><u>Hlavní využití:</u> výroba elektrické energie na fotovoltaickém principu</p> <p><u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, plochy okrasné zeleně.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> všechny ostatní druhy staveb.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> přípustné jsou stavby o výšce do 3,5 m nad terénem.</p> <p><b>Při realizaci záměru změny Z.2.5 VE zachovat stávající zeleň podél Němčického potoka pro odclonění areálu.</b></p>
UP-PU	<p><b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ</b></p>	<p><u>Hlavní využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství</p> <p><u>Přípustné využití:</u> plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, stání pro osobní automobily podél místních komunikací, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky).</p> <p>Technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro individuální a řadové garáže o počtu do 15 míst a pozemky parkovišť pro osobní automobily o velikosti nad 10 míst – obojí za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že umístění garáží či parkovišť nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, například zda svou kapacitou nezvýší významně dopravní zátěž v území.</p>
UZ ZP	<p><b>PLOCHY VEŘEJNÉ (PARKOVÉ) ZELENĚ ZELENĚ – PARKY A PARKOVĚ</b></p>	<p><u>Hlavní využití:</u> parky, plochy okrasné a rekreační zeleně</p> <p><u>Přípustné využití:</u> dětská hřiště, související technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklistické komunikace.</p>

	<b>UPRAVENÉ PLOCHY</b>	<u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.
<b>TI TU</b>	<b>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b> <b>TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ</b>	<u>Hlavní využití:</u> pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technické infrastruktury a malé stavby odpadového hospodářství (například vodovodů, vodojemů, kanalizací, sběrných dvorů a čistíren odpadních vod). <u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže apod. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> Záměry na umístění zdroje hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví. V dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.
<b>DP DS</b>	<b>PLOCHY ZÁCHYTNÝCH PARKOVIŠŤ DOPRAVA SILNIČNÍ</b>	<u>Hlavní využití:</u> parkoviště pro osobní i nákladní automobily, bez omezení velikosti. <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky). <u>Podmíněně přípustné využití:</u> Záměry na umístění zdroje hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví. V dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.
<b>DG DS</b>	<b>PLOCHY GARÁŽÍ DOPRAVA SILNIČNÍ</b>	<u>Hlavní využití:</u> garáže pro osobní automobily (řadové, hromadné halové). <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.
<b>DS</b>	<b>PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY</b> <b>DOPRAVA SILNIČNÍ</b>	<u>Hlavní využití:</u> pozemky silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy. <u>Přípustné využití:</u> stanoviště hromadné přepravy osob (např. zastávky IDS), veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.
<b>DX</b>	<b>DOPRAVA JINÁ</b>	<u>Hlavní využití:</u> doprava areálová soukromá  <u>Přípustné využití:</u>

		parkoviště do 15 vozů, účelová komunikace  <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.  <u>Podmínky uspořádání:</u> U změny Z.2.1i (parkovací místa, komunikace) nutno vyloučit asfaltový nebo betonový povrch (přípustný bude pouze vodu propustný povrch).
<b>ZP AU</b>	<b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ SMÍŠENÉ ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ</b>	Hlavní využití: pozemky zemědělského půdního fondu Přípustné využití: pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků <b>prvky USES, protipovodňová, retenční a protierozní opatření, realizovat stromořadí, aleje, remízky, meze pro ekologickou stabilizaci krajiny</b> a dále taková technická opatření a stavby, která zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.
<b>ZO AP.p</b>	<b>ORNÁ PŮDA-POLE A TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY - POLE</b>	<b>Podmíněně přípustné:</b> Oplocení pozemku sloužící k založení sadu, lesu, vinohradu po nezbytnou dobu ujmouti vegetace, nejdéle však 5 let od výsadby. Tato podmínka se nevztahuje na plochy ZZ – zeleň – zahrady a sady.
<b>ZV AT</b>	<b>VINICE, VINIČNÍ TRATĚ TRVALÉ KULTURY</b>	<b>Nepřípustné využití:</b> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.
<b>ZZ</b>	<b>PLOCHY ZAHRAD A SADŮ ZELEŇ – ZAHRADY A SADY</b>	<b>Nepřípustné využití:</b> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.
<b>ZT AP.t</b>	<b>TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY POLE A TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY – TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY</b>	
<b>NV WU</b>	<b>PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ</b>	Hlavní využití: vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny. Přípustné využití: pozemky vodních ploch, koryt vodních toků <sup>6)</sup> a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. <b>Revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách.</b> Přípustné je rekreační využití vodních ploch. <b>Nepřípustné využití:</b> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení nesouvisející s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.
<b>NP-NU</b>	<b>PLOCHY PŘÍRODNÍ PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ</b>	Hlavní využití: pozemky biocenter Přípustné využití: pozemky lesů a trvalých travních porostů. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny. <b>Nepřípustné využití:</b> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <b>Podmíněně přípustné využití:</b> pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky pro snižování nebezpečí ekologických a

		přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – obojí za podmínky, že nebudou mít nepřiměřený nežádoucí vliv na hlavní využití.
<b>NL-LU</b>	<b>PLOCHY LESNÍ LESNÍ VŠEOBECNÉ</b>	<p><b>Hlavní využití:</b> pozemky určené k plnění funkcí lesa</p> <p><b>Přípustné využití:</b> pozemky vodních toků. Na těchto plochách lze dále v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro lesní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p><b>Nepřípustné využití:</b> zakazuje se zmenšovat rozsah lesních porostů, Nepřípustné jsou veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, <del>stavby pro těžbu</del>, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
<b>NS MU</b>	<b>PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ</b>	<p><b>Hlavní využití:</b> pozemky remízků, zemědělsky nevyužívané pozemky (zpravidla svažitě) s přirozeně či uměle vysazenými dřevinami.</p> <p><b>Přípustné využití:</b> pozemky trvalých travních porostů a ostatních ploch, lesů, vodních toků, prvky USES, protipovodňová, retenční a protierozní opatření, realizovat stromořadí, aleje, remízky, meze pro ekologickou stabilizaci krajiny.</p> <p><b>Podmíněně přípustné využití:</b> na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem a za podmínky odsouhlasení záměru příslušným orgánem ochrany ZPF popř. orgánem ochrany PUPFL umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, vodní hospodářství, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p><b>Podmíněně přípustné:</b> Oplocení pozemku sloužící k založení sadu, lesu, vinohradu po nezbytnou dobu ujmouti vegetace, nejdéle však 5 let od výsadby.</p> <p><b>Nepřípustné využití:</b> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>

### I.F.3. OSTATNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Záměry na umístění zdrojů hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb charakterizovaných právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví a naopak, je nutno posoudit na základě hlukové studie a následně projednat s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. V hlukové studii musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi.

Konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

Umísťování staveb zařízení pro výchovu a vzdělávání, škol v přírodě, staveb pro zotavovací akce, staveb zdravotnických zařízení, ústavů sociální péče, ubytovacích zařízení, staveb pro obchod a pro shromažďování většího počtu osob v blízkosti zdrojů znečištění ovzduší (např. ČOV, farmy živočišné výroby, komunikace atd.), musí být předem projednáno s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. V rámci projektové přípravy musí být deklarováno, že vnitřní prostředí pobytových místností v těchto stavbách odpovídá hygienickým limitům chemických, fyzikálních a biologických ukazatelů upravených prováděcími právními předpisy.

# I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

## I.G.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ - VYVLASTNĚNÍ

Ve smyslu obecně závazných právních předpisů vymezuje Územní plán Němčičky ve výkrese č. I. 5 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

Územní plán vymezuje jako veřejně prospěšná opatření, na které lze ve smyslu obecně závazných právních předpisů uplatnit vyvlastnění:

<b>DT</b> <b>VD</b>	veřejná dopravní a technická infrastruktura (plochy komunikací pro motorovou dopravu a plochy pro inženýrské sítě a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení)
<b>D</b>	veřejná dopravní infrastruktura (komunikace, pěší komunikace, cyklostezky)
<b>T</b>	veřejná technická infrastruktura (vedení a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení, například vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, energetická vedení, kabely veřejné komunikační sítě)
<b>V</b> <b>VR</b>	plochy pro snižování ohrožení území povodněmi (protipovodňová opatření) a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností krajiny, založení územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví

Seznam ploch veřejně prospěšných staveb a opatření vymezených v Územním plánu Němčičky:

Ozn. VPS (VPO)	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Umístění (k. ú.)
DT1 VD1	veřejná dopravní a technická infrastruktura (místní komunikace a sítě TI - vodovodní řad, jednotná kanalizace, plynovod STL, el. vedení NN)	Němčičky u Hustopečí
DT2 VD2	veřejná dopravní a technická infrastruktura (místní komunikace a sítě TI - vodovodní řad, jednotná kanalizace, plynovod STL, el. vedení NN)	Němčičky u Hustopečí
DT3 VD3	veřejná dopravní a technická infrastruktura (místní komunikace a sítě TI - vodovodní řad, jednotná kanalizace, plynovod STL, el. vedení NN)	Němčičky u Hustopečí
DT4 VD4	veřejná dopravní a technická infrastruktura (místní komunikace a sítě TI - vodovodní řad, jednotná kanalizace, plynovod STL, el. vedení VN)	Němčičky u Hustopečí
D5	veřejná dopravní infrastruktura – návrh pěší komunikace	Němčičky u Hustopečí
D6	veřejná dopravní infrastruktura – návrh pěší komunikace	Němčičky u Hustopečí
D7	veřejná dopravní infrastruktura – návrh účelové komunikace	Němčičky u Hustopečí
D8	veřejná dopravní infrastruktura – návrh účelové komunikace	Němčičky u Hustopečí
D9	veřejná dopravní infrastruktura – návrh cyklostezky	Němčičky u Hustopečí
T1	Technická infrastruktura (vodovod, jednotná kanalizace a plynovodu)	Němčičky u Hustopečí
T3	Technická infrastruktura (vodovod, jednotná kanalizace, el. kabel a plynovod)	Němčičky u Hustopečí
T4	Technická infrastruktura (el. kabel a plynovod)	Němčičky u Hustopečí
T5	Technická infrastruktura (el. kabel a plynovod)	Němčičky u Hustopečí

T6	Technická infrastruktura (vodevod jednotná kanalizace, el. kabel a plynovod)	Němčičky u Hustopečí
T7	Technická infrastruktura (vodevod jednotná kanalizace, el. kabel a plynovod)	Němčičky u Hustopečí
T8	Navržená trafostanice pro návrhovou plochu.	Němčičky u Hustopečí
T9	Technická infrastruktura (vodevod, el. kabel a plynovod)	Němčičky u Hustopečí
T10	Technická infrastruktura (jednotná kanalizace)	Němčičky u Hustopečí
T11	Technická infrastruktura (tlaková kanalizace)	Němčičky u Hustopečí
T12	Technická infrastruktura (AT stanice vodovodu)	Němčičky u Hustopečí
T13	Technická infrastruktura (tlaková kanalizace, el. kabel a plynovod)	Němčičky u Hustopečí
T14	Technická infrastruktura (jednotná kanalizace, el. kabel a plynovod)	Němčičky u Hustopečí
T15	Technická infrastruktura (vodevod, jednotná kanalizace, el. kabel a plynovod)	Němčičky u Hustopečí
T17 T28	Technická infrastruktura (plynofikace obce)	Němčičky u Hustopečí

Označ. VPO	Druh veřejné prospěšného opatření	Umístění (k. ú.)
V1 VR1	Průleh a interakční prvek v lokalitě Hrušový	Němčičky u Hustopečí
V2 VR2	Zatrávnění údolnice v lokalitě Soudná	Němčičky u Hustopečí
V3	Odvodňovací příkop v lokalitě Soudná	Němčičky u Hustopečí
V4 VR4	Protierozní mez v lokalitě Odměry	Němčičky u Hustopečí
V5 VR5 a,b,c V9 VR9 V10 VR10 V11 VR11 V12	Interakční prvek v lokalitě Odměry a Dlouhý kněžský	Němčičky u Hustopečí
V6	Odvodňovací příkop v lokalitě Odměry a Jesličky – příkop bude součástí parcely cesty. Na úrovni PR Jesličky je oboustranný.	Němčičky u Hustopečí
V7-VR7 V8-VR8	Interakční prvek v lokalitě Židoviny	Němčičky u Hustopečí
V13 VR13	Odvodňovací příkop v lokalitě Špigle	Němčičky u Hustopečí
V14	Interakční prvek v lokalitě Špigle a Zelničky, v údolí	Němčičky u Hustopečí

V15 V16 V17 V18	Němčického potoku	
V19	Odvodňovací příkop v lokalitě Špigle	Němčičky u Hustopečí
V20	Odvodňovací příkop podél stávající silnice III/42111 – Bořetice – Němčičky	Němčičky u Hustopečí
V21	Odvodňovací příkop a ochranná přehrážka v lokalitě Veselý	Němčičky u Hustopečí
V22 VR22a,b	Interakční prvek v lokalitě Soudná	Němčičky u Hustopečí
V23 VR23a,b,c	Interakční prvek východně od lokality Soudná	Němčičky u Hustopečí
V24 VR24	Interakční prvek v lokalitě Růžený	Němčičky u Hustopečí
V25 VR25	Interakční prvek v lokalitě Kolberk	Němčičky u Hustopečí
V26	Interakční prvek v lokalitě Nové hory	Němčičky u Hustopečí
V27 VR27	Interakční prvek v lokalitě Pucejty	Němčičky u Hustopečí
V28	Odvodňovací příkop v lokalitě Kněžské za humny	Němčičky u Hustopečí
VU29 - VU40	Prvky místního ÚSES	Němčičky u Hustopečí
VU41 - VU46	Prvky nadregionálního ÚSES	Němčičky u Hustopečí

## I.G.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ – PŘEDKUPNÍ PRÁVO

### I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

V Územním plánu Němčičky nebyly vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které je možné uplatnit zřízení předkupního práva dle § 101 zák. č. 183/2006 Sb.

### I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODST.6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Není relevantní.

## I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

### a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

V Územním plánu Němčičky nebyly vymezeny koridory územních rezerv.

V Územním plánu Němčičky byly vymezeny dvě plochy územní rezervy na severním okraji obce – plochy R01 a R02. Jedná se o plochy vhodné k bydlení v rodinných domech.

Změnou č. 1.14 územního plánu Němčičky byla vymezena plocha územní rezervy v lokalitě Bočky. Jedná se o plochu vhodnou k bydlení v rodinných domech.

#### **Podmínky pro prověření budoucího využití ploch územních rezerv:**

Hlavní využití: bydlení v rodinných domech

Přípustné využití: místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst, vinné sklepy.

Nepřípustné využití: bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

Podmíněně přípustné využití: připouští se výstavba objektů o jednom nadzemním podlaží s možností využití podkrovní. Výška hřebene do 8 m.

## I.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

V Územním plánu Němčičky nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií jako podmínka pro rozhodování.

## I.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU ULOŽENO POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

V Územním plánu Němčičky nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu.

## I.M. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)

Pro využití zastavitelných ploch stanovuje Územní plán Němčičky etapizaci. Navrženy jsou dvě etapy využití návrhových ploch. Do první etapy jsou zařazeny zastavitelné plochy, které byly vymezeny v platné ÚPD, plochy v zastavěném území a projektově připravené lokality.

Do druhé etapy jsou zařazeny plochy s komplikovaným řešením technické infrastruktury. Návrhové plochy zařazené do II. etapy výstavby bude možné zastavět až po rekonstrukci kanalizace v západní části obce.

Zařazení jednotlivých zastavitelných ploch do I. a II. etapy výstavby je uvedeno v tabulce v kapitole I. C. 2 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

## **I.N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB**

V Územním plánu Němčičky nejsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné plochy, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt (§ 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb.).

## **I.O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **I. ÚZEMNÍ PLÁN NĚMČIČKY**

TEXTOVÁ ČÁST – 29 stran

### **I. B. GRAFICKÁ ČÁST**

I. 1 Výkres základního členění území	1 : 5.000 1x
I. 2 Hlavní výkres	1 : 5.000 1x
I. 3 Hlavní výkres – Zásobování vodou a odkanalizování	1 : 5.000 1x
I. 4 Hlavní výkres – Energetika a spoje	1 : 5.000 1x
I. 5 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	1 : 5.000 1x
I. 6 Výkres etapizace	1 : 5.000 1x