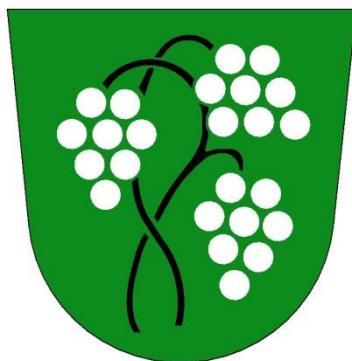


ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

NIKOLČICE

okr. Břeclav



SROVNÁVACÍ TEXT

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 **1.2.2014** **21.11.2013**. Zastavěné území je zobrazeno v grafické části územního plánu.

I.C URBANISTICKÁ KONCEPCE

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 (kód BR)

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení	Funkční využití	Opatření a specifické podmínky pro využití plochy
BR Z01	Plochy bydlení v rodinných domech	Etapa realizace I. 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. Případná výstavba v silničním ochranném pásmu je podmíněna souhlasem dotčeného orgánu.
		V navazujícím řízení bude respektováno OP vodovodního přívaděče, které prochází severním okrajem řešené plochy.
		V OP hřbitova se nepřipouští výstavba školských a zdravotnických zařízení a stravovacích zařízení.
		V navazujících řízeních je nutné kladné závazné stanovisko MO ČR, VUSS Brno - řešené území je situováno v prostoru zájmového území Ministerstva obrany.
BR Z02 Z03	Plochy bydlení v rodinných domech	Etapa realizace I. 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.

		<p>Případná výstavba v silničním ochranném pásmu je podmíněna souhlasem dotčeného orgánu.</p> <p>V OP hřbitova se nepřipouští výstavba školských a zdravotnických zařízení a stravovacích zařízení.</p> <p>Pro zajištění údržby vodoteče dodržet manipulační pruh o šířce 6 m minimálně z jedné strany okolo potoka.</p> <p>V navazujících řízeních je nutné kladné závazné stanovisko MO ČR, VUSS Brno - řešené území je situováno v prostoru zájmového území Ministerstva obrany.</p>
BR Z04 Z05 Z06	Plochy bydlení v rodinných domech	<p>Etapa realizace I.</p> <p>V navazujícím řízení bude respektováno OP stávající a navržené trafostanice. Elektrické vedení VN, které vede přes řešenou plochu bude přeloženo do kabelového el. vedení VN, vedené v navrženém veřejném prostranství rozvojové lokality.</p> <p>Na základě výjimky udělené dotčeným orgánem se připouští výstavba v blízkosti lesa s tím, že minimální vzdálenost jakýchkoliv staveb od sousedících lesních pozemků bude činit nejméně 25 m.</p> <p>V navazujících řízeních je nutné kladné závazné stanovisko MO ČR, VUSS Brno - řešené území je situováno v prostoru zájmového území Ministerstva obrany.</p>
BR Z07	Plochy bydlení v rodinných domech	<p>Etapa realizace I.</p> <p>Na základě výjimky udělené dotčeným orgánem se připouští výstavba v blízkosti lesa s tím, že minimální vzdálenost jakýchkoliv staveb od sousedících lesních pozemků bude činit nejméně 25 m.</p> <p>Menší část plochy leží v aktivním sesuvu. V navazující dokumentaci bude upřesněna lokalizace aktivního sesuvu a v navazujících řízeních budou objekty situovány mimo aktivní sesuv.</p> <p>V navazujících řízeních je nutné kladné závazné stanovisko MO ČR, VUSS Brno - řešené území je situováno v prostoru zájmového území Ministerstva obrany.</p>
BR Z08	Plochy bydlení v rodinných domech	<p>Etapa realizace I.</p> <p>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.</p> <p>Případná výstavba v silničním ochranném pásmu je podmíněna souhlasem dotčeného orgánu.</p> <p>Území archeologického zájmu II.stupně - před zahájením jakýchkoliv zemních prací a úprav terénu stavebník povinen tuto činnost v časovém předstihu oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a musí umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci případné provedení záchranného</p>

		<p>archeologického výzkumu</p> <p>Pro zajištění údržby vodoteče dodržet manipulační pruh o šířce 6 m minimálně z jedné strany okolo potoka.</p> <p>V navazujících řízeních je nutné kladné závazné stanovisko MO ČR, VUSS Brno - řešené území je situováno v prostoru zájmového území Ministerstva obrany.</p>
BR Z17	Plochy bydlení v rodinných domech	<p>Etapa realizace I.</p> <p>Pro zajištění údržby vodoteče dodržet manipulační pruh o šířce 6 m minimálně z jedné strany okolo potoka.</p> <p>V navazujících řízeních je nutné kladné závazné stanovisko MO ČR, VUSS Brno - řešené území je situováno v prostoru zájmového území Ministerstva obrany.</p>
BR Z22	Plochy bydlení v rodinných domech	<p>Etapa realizace I.</p> <p>V navazujícím řízení bude respektováno OP elektrického vedení VN 10 m, které přes řešenou plochu prochází.</p> <p>V navazujících řízeních je nutné kladné závazné stanovisko MO ČR, VUSS Brno - řešené území je situováno v prostoru zájmového území Ministerstva obrany.</p>
BR Z18 Z19 Z20 Z21	Plochy bydlení v rodinných domech	<p>Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií.</p> <p>Etapa realizace I.</p> <p>V územní studii a v navazujícím řízení bude v ploše vymezena plocha veřejných prostranství o rozloze minimálně 3000 m² (dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., § 7)</p> <p>Část plochy Z18, 19 BR leží v území archeologického zájmu II. stupně - před zahájením jakýchkoliv zemních prací a úprav terénu stavebník povinen tuto činnost v časovém předstihu oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a musí umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci případné provedení záchranného archeologického výzkumu</p> <p>V navazujících řízeních je nutné kladné závazné stanovisko MO ČR, VUSS Brno - řešené území je situováno v prostoru zájmového území Ministerstva obrany.</p>
<u>BR Z23</u>	<u>BR bydlení v rodinných domech</u>	<p><u>Etapa realizace I.</u></p> <p><u>V navazujícím řízení nutno získat souhlas orgánu státní správy lesa s výstavbou rodinného domu v ochranném pásmu lesa. Souhlas je vydáván formou závazného stanoviska. Minimální vzdálenost jakýchkoliv staveb od sousedících lesních pozemků bude činit nejméně 25 m.</u></p> <p><u>Řešené území je situováno v prostoru zájmového území Ministerstva obrany.</u></p>
<u>BR 1.5</u>	<u>BR bydlení v rodinných domech</u>	<p><u>Etapa realizace I.</u></p> <p><u>Řešené území je situováno v prostoru zájmového území Ministerstva obrany.</u></p>

I.C.4 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy občanské vybavenosti jsou v centru obce stabilizovány.

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

V ÚP jsou navrženy plochy pro tělovýchovu a sport.

Označení	Funkční využití	Opatření a specifické podmínky pro využití plochy
OT Z10	Plochy pro tělovýchovu a sport	Etapa realizace: I.
		Pro zajištění údržby vodoteče dodržet manipulační pruh o šířce 6 m minimálně z jedné strany okolo potoka.
		Na základě výjimky udělené dotčeným orgánem se připouští výstavba v blízkosti lesa s tím, že minimální vzdálenost jakýchkoliv staveb od sousedících lesních pozemků bude činit nejméně 25 m.
		V navazujících řízeních je nutné kladné závazné stanovisko MO ČR, VUSS Brno - řešené území je situováno v prostoru zájmového území Ministerstva obrany.
OT Z11	Plochy pro tělovýchovu a sport	Etapa realizace I.
		Pro zajištění údržby vodoteče dodržet manipulační pruh o šířce 6 m minimálně z jedné strany okolo potoka.
		V OP hřbitova se nepřipouští výstavba školských a zdravotnických zařízení a stravovacích zařízení.
		V navazujících řízeních je nutné kladné závazné stanovisko MO ČR, VUSS Brno - řešené území je situováno v prostoru zájmového území Ministerstva obrany.
OT Z12	Plochy pro tělovýchovu a sport	Etapa realizace I.
		Na základě výjimky udělené dotčeným orgánem se připouští výstavba v blízkosti lesa s tím, že minimální vzdálenost jakýchkoliv staveb od sousedících lesních pozemků bude činit nejméně 25 m.
		Pro zajištění údržby vodoteče dodržet manipulační pruh o šířce 6 m minimálně z jedné strany okolo potoka.
		Podmínky pro výstavbu v OP ČOV budou v navazujících řízeních respektovány.
		Podmínky pro výstavbu v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu budou v navazujících řízeních respektovány.
		Podmínky pro výstavbu v Ochranném pásmu el. vedení VVN budou v navazujících řízeních respektovány.
		V navazujících řízeních je nutné kladné závazné stanovisko MO ČR, VUSS Brno - řešené území je situováno v prostoru zájmového území Ministerstva obrany.
OT Z23	Plochy pro tělovýchovu a sport	Etapa realizace I.
		Na základě výjimky udělené dotčeným orgánem se připouští výstavba v blízkosti lesa s tím, že minimální vzdálenost jakýchkoliv staveb od sousedících lesních pozemků bude činit nejméně 25 m.
		V navazujících řízeních je nutné kladné závazné stanovisko MO ČR, VUSS Brno - řešené území je situováno v prostoru zájmového území

		Ministerstva obrany.
OT Z27	Plochy pro tělovýchovu a sport	Etapa realizace I.
		Na základě výjimky udělené dotčeným orgánem se přípouští výstavba v blízkosti lesa s tím, že minimální vzdálenost jakýchkoliv staveb od sousedících lesních pozemků bude činit nejméně 25 m.
		Podmínky pro výstavbu v bezpečnostním pásmu VVTL plynovodu budou v navazujících řízeních respektovány.
		Pro zajištění údržby vodoteče dodržet manipulační pruh o šířce 6 m minimálně z jedné strany okolo potoka.
		V navazujících řízeních je nutné kladné závazné stanovisko MO ČR, VUSS Brno - řešené území je situováno v prostoru zájmového území Ministerstva obrany.

I.D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Severně od obce prochází řešeným územím VVTL plynovod, jedná se o dvě souběžná vedení procházející ze severozápadu k jihovýchodu.

Do Územního plánu byl z ÚAP ORP Hustopeče převzat **návrh VVTL plynovodu Brumovice - Uherčice**, který je navržen v souběhu se stávajícím vedením severněji od obce.

Kolem této trasy byl zakreslen koridor technické infrastruktury. ~~(TE40 VVTL plynovod) převzatý z nadřazené dokumentace ZÚR JMK.~~

Vedení VTL plynovodu, na kterém je v blízkosti bývalého koupaliště umístěna regulační stanice plynu VTL/STL je stabilizované. Obec je zásobována středotlakým a nízkotlakým plynovodem. V obci jsou umístěny dvě regulační stanice STL/NTL. Převážná část obce je zásobena z NTL plynového vedení.

Územní plán řeší rozvoj plynovodní sítě i v navržených zastavitelných plochách. Poloha a druh plynového vedení je zakreslena ve výkrese č. I.04 – Hlavní výkres – Energetika a spoje. V textové části Odůvodnění ÚP je proveden výpočet potřeby zemního plynu.

I.F.STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

I.F.2 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

ZP	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ SMÍŠENÉ	Hlavní využití: pozemky zemědělského půdního fondu ⁷⁾ . 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
----	---------------------------	---

⁷⁾ § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

ZO	ORNÁ PŮDA	nerostů, pro protierozní a protipovodňovou ochranu, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.
ZV	VINICE, VINIČNÍ TRATĚ	<u>Podmínečně přípustné:</u> podmínečně lze povolit oplocení pozemků vinic, zahrad a sadů z důvodu výsadby a ochrany porostů před zvěří. Nesmí být narušena propustnost krajiny např. uzavřením účelových komunikací apod. V navazujících řízeních nutno individuálně posoudit.
ZZ	PLOCHY ZAHRAD A SADŮ	<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>oplocení pozemků orné půdy a trvale travních porostů.</u>
ZT	TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	<u>Hlavní využití:</u> 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. <u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních ploch, koryt vodních toků ⁶⁾ a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Přípustné je rekreační využití vodních ploch. <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 nesouvisící s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství, <u>oplocení pozemků.</u>
NV	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky biocenter ¹¹⁾ a biokoridorů. <u>Přípustné využití:</u> pozemky lesů a trvalých travních porostů. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro vodní hospodářství, pro protierozní a protipovodňovou ochranu, pro ochranu přírody a krajiny. <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>Podmíněně přípustné využití:</u> 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, <u>oplocení pozemků.</u>
NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky určené k plnění funkcí lesa ⁹⁾
NL	PLOCHY LESNÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky určené k plnění funkcí lesa ⁹⁾

⁶⁾ Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹¹⁾ § 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

⁹⁾ § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

		<p><u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních toků. Na těchto plochách lze dále v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro lesní hospodářství, pro protierozní a protipovodňovou ochranu, 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><u>Nepřípustné využití:</u> 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, stavby pro těžbu, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> 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, oplocení pozemků.</p>
NU	PLOCHY LESŮ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky určené k plnění funkcí lesa⁹⁾ u kterých veřejný zájem na zlepšení a ochraně životního prostředí nebo jiný oprávněný zájem na plnění mimoprodukčních funkcí lesa je nadřazen funkcím produkčním (např. lesy s funkcí protierozní, ochrannou, lesy lázeňské, příměstské a rekreační, lesy v uznaných oborech a bažantnicích apod.).</p> <p><u>Přípustné využití:</u> 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><u>Nepřípustné využití:</u> nepřípustné jsou veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, stavby pro těžbu, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství, oplocení pozemků.</p>
NS	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky remízky, zemědělsky nevyužívané pozemky (zpravidla svažitě) s přirozeně či uměle vysazenými dřevinami.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky trvalých travních porostů a ostatních ploch, lesů, vodních toků.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> 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, pro protierozní a protipovodňovou ochranu, 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><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, stavby odpadového hospodářství, oplocení pozemků.</p>

⁹⁾ § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

I.B. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

1. V ÚP Nikolčice jsou vymezeny zastavitelné plochy, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií jako podmínka pro rozhodování.

Jedná se o tyto plochy:

- BR Z18 – plocha bydlení v rodinných domech
- BR Z19 – plocha bydlení v rodinných domech
- BR Z20 – plocha bydlení v rodinných domech
- BR Z21 – plocha bydlení v rodinných domech

Územní studie u návrhové plochy BR Z18,19,20,21 se zaměří na:

- dořešení urbanistické koncepce zástavby plochy (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území,
- plocha je navržena na pohledově exponovaném pozemku, zástavba bude začleněna do krajiny, bude prověřena přípustná podlažnost objektů
- zástavba bude řešena s ohledem na krajinný ráz - Vliv konkrétního záměru na obraz obce a na krajinný ráz musí být podrobně prověřen v územní studii. (vizualizace, zákres z dálkových pohledů apod.)
- vymezení veřejných prostranství (§7, 22 vyhl.č. 501/2006 Sb.),
- situování veřejného prostranství a zástavba zohlední stávající silnici II/381, která kolem plochy prochází
- řešení napojení navržené lokality na silnici II/381
- ověření dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu,
- koordinaci polohy inženýrských sítí.
- Ověření polohy komunikací pro pěší s obcí
- upřesnění architektonických regulativů pro stavby: území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, materiály použité na fasádě, oplocení.

Lhůta pro pořízení územních studií, včetně jejich schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje na 8 let od vydání územního plánu.

~~2. V souladu se ZÚR JMK byl do ÚP zapracován koridor **technické infrastruktury TE40 VVTL** plynovod DN 800 PN 80 Brumovice – Uherčice šířky 400m. Do výkresu Veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření a asanací byl zapracován jak koridor technické infrastruktury, tak trasa VVTL plynovodu (značena T14), která byla projektantovi předána v rámci podkladů z ÚAP Hustopeče.~~

2. Do ÚP byl zapracován koridor **technické infrastruktury VVTL** plynovod DN 800 PN 80 Brumovice – Uherčice šířky 400m. Do výkresu Veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření a asanací byl zapracován jak koridor technické infrastruktury, tak trasa VVTL plynovodu (značena T14), která byla projektantovi předána v rámci podkladů z ÚAP Hustopeče.