

ÚZEMNÍ PLÁN

STAROVICE

okr. Břeclav



I.A TEXTOVÁ ČÁST A TABULKOVÁ ČÁST

Požizovatel: Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje
Objednatel: Obec Starovice

Projektant: AR projekt s.r.o., Hvězdoslavova 1183/29a, 627 00 Brno
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004
E-mail: mail@arprojekt.cz
www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík

Číslo zakázky: 746

Datum zpracování: 6/2011

Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík

Mgr. Hana Furchová

Subdodavatel ÚSES: AGERIS, spol. s.r.o., Brno

(RNDr. Jiří Kocián, osvědčení č. 02 827)



EVROPSKÁ UNIE
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ
ŠANCE PRO VÁŠ ROZVOJ



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo obce Starovice

Číslo jednací:

Datum vydání :

Datum nabytí účinnosti:

Razítko

Pořizovatel:

Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje

Jméno a příjmení:

Funkce:

Podpis:

Razítko

TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
I.A.1. Vymezení zastavěného území	4
I.A.2. Vymezení řešeného území podle katastrálních území obce	4
I.B. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT	4
I.B.1. Koncepce rozvoje území	4
I.B.2. Ochrana hodnot v území	4
I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE	5
I.C.1. Základní zónování obce	5
I.C.2. Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
I.C.3. Plochy bydlení	6
I.C.4. Plochy občanského vybavení	7
I.C.5. Smíšená území	7
I.C.6. Plochy výroby a skladování	8
I.C.7. Plochy technické infrastruktury	10
I.C.8. Plochy vnitrosídelní zeleně	11
I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	11
I.D.1. Doprava	11
I.D.2. Technická infrastruktura	12
I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	15
I.E.1. Plochy nezastavěné a nezastavitelné	15
I.E.2. Krajinný ráz	15
I.E.3. Územní systém ekologické stability	15
I.E.4. Prostupnost krajiny	18
I.E.5. Proterozní opatření, ochrana před povodněmi	18
I.E.6. Podmínky pro rekreační využívání krajiny	18
I.E.7. Vymezení ploch pro dobývání nerostů	19
I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	19
I.F.1. Základní pojmy	19
I.F.2. Podmínky pro využití ploch	20
I.F.3. Podmínky využití koridorů dopravní a technické infrastruktury	33
I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	34
I.G.1. Veřejně prospěšné stavby a opatření - vyvlastnění	34
I.G.2. Veřejně prospěšné stavby a opatření - předkupní právo	34
I.G.3. Koridory pro Veřejně prospěšné stavby a opatření	34
I.G.4. Asanační úpravy	34
I.G.5. Požadavky požární ochrany	35
I.G.6. Ochrana zvláštních zájmů	35
I.H. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ	35
I.I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ULOŽENO POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	36
I.J. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	36
I.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	36
I.L. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU	36

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

I.A.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno podle § 58 zákona č.183/2006 Sb. k datu 4.4.2011. Je zobrazeno v grafické části územního plánu, především ve výkrese základního členění č. I.01.

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

Územní plán řeší celé katastrální území Starověce.

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

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

I.B.1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Územní plán chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Koncepce územního rozvoje Starovice je podřízena tomu, aby si obec udržela multifunkční charakter vyváženého sídla uspokojujícího jak požadavky na bydlení, tak i požadavky související se zaměstnaností (výroba, občanská vybavenost) a s využitím volného času (sport, rekreace). 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.

Při stanovování funkčního využití území byla zvažována jak ochrana přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel. Byla hledána vyvážená řešení.

I.B.2. OCHRANA HODNOT V ÚZEMÍ

Územní plán vymezuje následující opatření směřující k ochraně hodnot v území:

- ÚP Starovice zahrnuje zpřesnění vymezení prvků ÚSES, což znásobí ochranu tohoto cenného území
- Vymezené prostorové regulativy zastavitelných ploch zajistí ochranu obrazu obce a krajinného rázu
- ÚP vymezuje architektonicky a urbanisticky významné stavby a plochy, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

(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.

Zastavitelné plochy obsažené v dosud platné ÚPD Starovice byly do územního plánu Starovice převzaty.

ÚP Starovice dále pro dynamický rozvoj řešeného území vymezuje další zastavitelné plochy, s ohledem na požadavky podané vlastníky konkrétních pozemků a další požadavky k územnímu plánu Starovice.

I.C.1. ZÁKLADNÍ ZÓNOVÁNÍ OBCE

V územním plánu jde o vymezení ploch s rozdílným funkčním využitím a rozlišnými 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. Největší část obce tvoří zónu obytnou, v centrální části obce doplněnou o stavby občanské vybavenosti, kde nabývá charakter spíše smíšených obytných ploch. V jižní části obce se nacházejí plochy smíšené - vinné sklepy a rekreace (SS), toto území řadíme do zóny s převažující rekreační funkcí. Vybrané plochy SS jsou územním plánem navrženy k funkční změně s přípuštěním funkce bydlení, v souladu s platnou změnou ÚPN SÚ Starovice.

Návrh územního plánu podporuje koncepci segregace bydlení od obtěžujících funkcí a umísťuje rozhodující rozvojové lokality pro bydlení přednostně v návaznosti na stávající plochy bydlení v rodinných domech, případně na zastavitelné plochy stejného funkčního využití.

Stávající plochy výroby jsou stabilizovány v severní části obce a severozápadně od obce (areál zemědělské výroby) u silnice III/00220 Starovice - Uherčice. Územní plán Starovice navrhuje zastavitelné plochy výroby v návaznosti na stávající areál zemědělské výroby a zakládá souvislou výrobní zónu jako pokračování sídelní zástavby na severozápadním okraji obce. Vedle toho územní plán vymezuje plochu výroby a skladování při hranici k.ú. Starovice a k.ú. Hustopeče u Brna. Tato plocha je vymezena bez návaznosti na zastavěné území a bude dopravně a technicky obsluhována z k.ú. Hustopeče u Brna. Jižně od obce, v návaznosti na vymezené zastavitelné plochy a zastavěné území, je navrhována plocha výroby zemědělské, jedná se o plochu určenou pro realizaci „farmářského dvora“, v jižní části obce je dále vymezena plocha výroby drobné.

Bez návaznosti na zastavěné území jsou dále vymezeny plocha občanské vybavenosti a plocha pro tělovýchovu a sport v lokalitě staré střelnice západně od obce a plocha občanské vybavenosti, určená pro realizaci vyhlídkové věže (rozhledny).

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

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 a tvoří závaznou část územního plánu. ÚP navrhuje plochy pro bydlení, plochy občanského vybavení, území smíšená, plochy výroby a skladování, plochy ostatní, plochy dopravní infrastruktury a další.

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, plochy bydlení v bytových domech nejsou v ÚP Starovice navrhovány. Výstavba bytových domů není v obci vhodná především z architektonických důvodů.

Plochy bydlení jsou členěny na:

- Plochy bydlení v rodinných domech
- Plochy bydlení v bytových domech (pouze stávající)

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
BR 1	Plochy bydlení v rodinných domech	Etapa realizace nebyla stanovena. Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Architektonicky a urbanisticky významná plocha, ve které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt. El. vedení VN vzdušné je zčásti navrženo k přeložení, el. vedení v jihozápadní části plochy nutno respektovat včetně jeho OP.
BR 2	Plochy bydlení v rodinných domech	Etapa realizace: 1 V navazujícím řízení bude při umístění objektů respektováno bezpečnostní pásmo VVTL plynovodu.
BR 3	Plochy bydlení v rodinných domech	Etapa realizace nebyla stanovena. V navazujícím řízení bude při umístění objektů respektováno bezpečnostní pásmo VVTL plynovodu. Podél plochy na západní straně je nutno ponechat nezastavěný pruh pozemku pro rozšíření veřejného prostranství na min. 8 m, optimálně 10 m (za účelem umístění místní komunikace a inženýrských sítí). Na konci místní komunikace bude zřízeno obratiště.
BR 4	Plochy bydlení v rodinných domech	Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Etapa realizace nebyla stanovena. V navazujícím řízení nutno respektovat OP elektrického vedení VN, objekty budou situovány mimo toto OP.
BR 5	Plochy bydlení v rodinných domech	Etapa realizace: 1
BR 6	Plochy bydlení v rodinných domech	Etapa realizace: 1

		Sdělovací kabel je navržen k přeložení.
BR 7	Plochy bydlení v rodinných domech	Etapa realizace: 1 V případě požadavku na výstavbu v blízkosti silnice je nutný souhlas dotčeného orgánu s umístěním stavby v silničním ochranném pásmu. Situování obytných objektů v blízkosti silnice I. a 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.
BR 8	Plochy bydlení v rodinných domech	Etapa realizace nebyla stanovena. Podél plochy je nutno ponechat nezastavěný pozemek k případnému výhledovému napojení potenciálních zastavitelných ploch západně od BR8.

I.C.4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Výstavba objektů občanské vybavenosti je umožněna na plochách smíšených obytných (SO).

Ubytování je v regulativech umožněno také v soukromích vinných sklepech. V ÚP je umožněn rozvoj měkké turistiky - ubytování v soukromí – ať už v neobydlených rodinných domech, nebo v nevyužitých částech rodinných domů, přípustné jsou i přístavby domů určené právě pro nabídku ubytování.

Plocha občanské vybavenosti, vymezená ve volné krajině jižně od obce, je určena pro realizaci vyhlídkové věže (rozhledny).

ÚP Starovice navrhuje západně od obce v lokalitě bývalé střelnice plochu sportu a tělovýchovy OT 1 pro obnovu sportovní střelnice a v sousedství plochu OV 1 pro umístění např. arboreta.

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
OV 1	plochy občanské vybavenosti	Etapa realizace nebyla stanovena. Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě výjimky udělené dotčeným orgánem.
OV 2	plochy občanské vybavenosti	Etapa realizace: 1
OT 1	plochy pro tělovýchovu a sport	Etapa realizace nebyla stanovena.

I.C.5. SMÍŠENÁ ÚZEMÍ

Územní plán navrhuje v jižní části obce plochy smíšené - vinné sklepy a rekreace (SS) a přestavbové plochy smíšené - vinné sklepy, rekreace a bydlení (SB).

Dále jsou navrženy plochy smíšené výrobní (SV) na východním a jižním okraji obce a plochy smíšené obytné na jižním okraji obce.

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
SO 1	Plochy smíšené obytné	Etapa realizace nebyla stanovena. V navazujícím řízení bude při umístění objektů respektováno bezpečnostní pásmo VVTL plynovodu.
SS 4	Plochy smíšené – vinné sklepy a rekreace	Etapa realizace: 1
SS 5 SS 6 SS 7	Plochy smíšené - vinné sklepy a rekreace	Etapa realizace nebyla stanovena. Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií.
SB 1	Plochy smíšené - vinné sklepy, rekreace a bydlení	Etapa realizace nebyla stanovena.
SB 2	Plochy smíšené - vinné sklepy, rekreace a bydlení	Etapa realizace nebyla stanovena. Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií.
SB 3	Plochy smíšené - vinné sklepy, rekreace a bydlení	Etapa realizace nebyla stanovena. Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. V navazujícím řízení nutno respektovat OP elektrického vedení VN, objekty budou situovány mimo toto OP.
SB 4	Plochy smíšené - vinné sklepy, rekreace a bydlení	Etapa realizace nebyla stanovena.
SV 1	Plochy smíšené výrobní	Architektonicky a urbanisticky významná plocha, ve které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt. Etapa realizace: 1
SV 2	Plochy smíšené výrobní	Podmínkou umístění staveb v této ploše je přeložení elektrického vedení VN. Etapa realizace nebyla stanovena.

I.C.6. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Výroba zemědělská, zpracovatelské provozy

Nové velkovýrobní zemědělské areály nejsou navrhovány, výstavba zemědělských objektů je nicméně přípustná např. na plochách VS (výroby a skladování).

Plochy výroby a skladování

Územní plán vymezuje plochy výroby a skladování. Plocha VS 1 je vymezena severozápadně od obce v návaznosti na stávající výrobní areál, zastavitelná plocha VS 2 je vymezena východně od obce na

okraji katastru, tato plocha bude obsluhována sítěmi technické infrastruktury z katastrálního území Hustopeče u Brna.

Výroba drobná, výrobní služby

ÚP Starovice navrhuje rozvojové plochy pro drobnou výrobu. Plochy výroby drobné jsou navrženy v zastavěném území v centrální části obce, v jižní části obce a na jejím východním okraji.

Provozování řemesel je umožněno i na jiných funkčních plochách, kde toto využití nebude v rozporu se statutem funkční plochy.

Výroba energie

Územní plán Starovice vymezuje plochu pro výrobu energie. V této ploše je možné umístění malé větrné elektrárny.

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
VD 1	Plochy výroby drobné	<p>Etapa realizace: 1</p> <p>V navazujícím řízení nutno zohlednit tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat ochranné pásmo anodového uzemnění - respektovat vodovodní přivaděč a jeho ochranné pásmo - respektovat ochranné pásmo navrženého elektrického vedení VN - V navazujícím řízení bude respektováno pásmo užívání pozemků podél vodního toku, o šířce 6 m od břehové hrany. V tomto pásmu nebudou umístovány žádné nadzemní stavby ani oplocení - V případě požadavku na výstavbu v blízkosti silnice je nutný souhlas dotčeného orgánu s umístěním stavby v silničním ochranném pásmu.
VD 2	Plochy výroby drobné	Etapa realizace: 1
VD 3	Plochy výroby drobné	<p>Architektonicky a urbanisticky významná plocha, ve které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.</p> <p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p>
VS 1	Plochy výroby a skladování	<p>Etapa realizace: 2</p> <p>V navazujícím řízení nutno zohlednit tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat vodovodní přivaděč a jeho ochranné pásmo - respektovat ochranné pásmo navrženého

		elektrického vedení VN - V případě požadavku na výstavbu v blízkosti silnice je nutný souhlas dotčeného orgánu s umístěním stavby v silničním ochranném pásmu.
VS 2	Plochy výroby a skladování	Etapa realizace: <ul style="list-style-type: none"> • severní část plochy – I. etapa • jižní část plochy, dotčená koridorem KD1 – II. etapa
		V navazujícím řízení nutno zohlednit tyto podmínky: - V případě požadavku na výstavbu v blízkosti silnice je nutný souhlas dotčeného orgánu s umístěním stavby v silničním ochranném pásmu - Část plochy dotčená koridorem dopravní a technické infrastruktury je zastavitelná až po upřesnění polohy silničního obchvatu - Budou respektovány sdělovací a dálkové kabely, vedené podél silnice, a jejich ochranná pásma
VZ 1	Plochy výroby zemědělské	Etapa realizace nebyla stanovena. V navazujícím řízení bude respektováno OP přeložky elektrického vedení VN, objekty budou situovány mimo toto OP.
VE 1	Plochy výroby energie	Etapa realizace nebyla stanovena.

I.C.7. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

ÚP Starovice navrhuje plochy technické infrastruktury severně od obce určené pro nakládání s odpady a další plochu technické infrastruktury menší výměry v centrální části obce.

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
TI 1	Plochy technické infrastruktury	Etapa realizace:
TO 1	Plochy technické infrastruktury - nakládání s odpady	Etapa realizace: 1
		V navazujícím řízení nutno: - respektovat podmínky OP anodového uzemnění SKAO, nebo požádat o výjimku z ochranného pásma, - respektovat podmínky bezpečnostního pásma VVTL plynovodu

I.C.8. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A VNITROSÍDELNÍ ZELENĚ

Veřejná prostranství jsou v obci stabilizována, územní plán je navrhuje rozšířit o plochu v severní části obce u rybníka.

Zeleň veřejná a parková (UZ) je navržena v návaznosti na rozvojové plochy s funkcí bydlení, a to plochy označené UZ 1, UZ 2, UZ 3 a UZ 4.

I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umíst'ování)

I.D.1. DOPRAVA

Dopravní kostra silnic je stabilizovaná.

V ÚP Starovice se vymezuje koridor dopravní a technické infrastruktury (KD1), vymezený pro realizaci silničního obchvatu města Hustopeče v souladu s rozpracovaným ÚP Hustopeče. Poloha silničního obchvatu v rámci koridoru bude upřesněna v navazujícím řízení.

Poloha místních a účelových komunikací je v převážné míře stabilizovaná a územní plán doplňuje tyto komunikace pouze v územích navrhované výstavby.

Dálnice a silnice

Přehled dálnic a silnic procházejících řešeným územím, požadavky na úpravy silnic mimo zastavěné a zastavitelné území dle ČSN 73 6101 „Projektování silnic a dálnic“:

Číslo silnice	Název silnice	Navrhované kategorie dle ČSN 73 6101
D2	Brno - Břeclav - státní hranice	D 26,5/120
II/425	Rajhrad - Břeclav - státní hranice	S 7,5/70
III/00220	Starovice - Uherčice	S6,5/60 (50)

Trasy uvedených silnic jsou v řešeném území stabilizovány. Jejich úpravy v zastavěném a zastavitelném území budou prováděny v dnešních trasách dle zásad ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“.

Rozhledové poměry na křižovatkách místních a účelových komunikací se silniční sítí upravuje územní plán navrženými rozhledovými trojúhelníky.

Místní komunikace, účelové komunikace

Místní komunikace probíhají obcí ve směru přibližně S - J. Tyto silnice zajišťují v průchodu obcí přímou dopravní obsluhu okolních objektů. Zařazujeme je proto dle ČSN 73 6110 do funkční skupiny C, tj. obslužné komunikace, s funkcí obslužnou.

Navržená místní komunikace pro obsluhu zastavitelné plochy BR 9 je zařazena do funkční skupiny D1 a bude ukončena obratištěm. Ostatní místní komunikace, jejichž polohu dořeší v zastavitelných plochách BR 1 a BR 4 územní studie, budou zařazeny do funkčních skupin C – obslužné komunikace, a D1 – komunikace se smíšeným provozem (pěší zóny, obytné zóny).

Při řešení připojení jednotlivých lokalit na komunikace nutno postupovat dle vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Hlavní účelové komunikace jsou zakresleny v grafické části a jsou stabilizované.

Doprava v klidu (odstavná stání)

Všechny nové obytné objekty, objekty občanské vybavenosti i výrobní a živnostenské provozovny musí mít řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku dle ČSN 73 6056 a dle zásad ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“. Pro řešené území se stanovuje **stupeň motorizace 1:2,5**.

Cyklistická a pěší doprava

V okolí obce jsou stávající cyklotrasy a cyklostezky, obcí prochází Velkopavlovická vinná stezka. ÚP Starovice doplňuje stávající komunikace pro pěši o nové úseky.

V zastavěném území je podél silnice III/00220 vymezena plocha pro doplnění komunikace pro pěši.

I.D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Obec Starovice je zásobována vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Koncepce zásobování obce vodou ze skupinového vodovodu Hustopeče se nemění.

Územní plán řeší napojení rozvojových lokalit na vodovodní síť, navrhované vodovodní řady budou vedeny pokud možno po veřejných pozemcích v zeleném pásmu příp. pod chodníkem a podle možností zaokružovány.

Způsob zásobování zastavitelných ploch vodou:

Ozn. plochy	Funkční využití	Způsob zásobování vodou
BR 1 BR 2	plochy bydlení v rodinných domech	Plocha pro výstavbu rodinných domů bude zásobována vodou z navrženého vodovodního řadu.
BR 4	Plochy bydlení v rodinných domech	Plocha bude zásobována vodou z horního tlakového pásma, v ploše se navrhuje umístění automatické tlakové stanice. Polohu inženýrských sítí v ploše dořeší územní studie.
BR 5 BR 6 BR 8	Plochy bydlení v rodinných domech	Plocha bude připojena na stávající vodovodní řad.
BR 7	plochy bydlení v rodinných domech	Plocha bude připojena na stávající vodovodní řad.
OT 1 OV 1	plochy pro tělovýchovu a sport Plochy OV	Vzhledem k charakteru zastavitelné plochy (sportovní střelnice) se nepředpokládá napojení na vodovod. V případě potřeby nutno řešit individuálně.
OV 2	Plochy občanské vybavenosti	Vzhledem k charakteru zastavitelné plochy se nepožaduje napojení na vodovod.
SO 1	Plochy smíšené obytné	Plocha smíšená obytná bude zásobována vodou z navrženého vodovodního řadu.
SS 1 - SS 7	Plochy smíšené – vinné sklepy a rekreace	Plochy budou napojeny na navrhovaný vodovodní řad.
SB 1 SB 4	Plochy smíšené – vinné sklepy, rekreace a bydlení	Plocha bude připojena na stávající vodovodní řad.

SB 2 SB 3	Plochy smíšené – vinné sklepy, rekreace a bydlení	Plocha bude zásobována připojením na navrhovaný vodovodní řad (plocha SB 3 částečně připojením na stávající řad).
SV 1 SV 2	Plochy smíšené výrobní	Plocha bude zásobována připojením na navrhovaný vodovodní řad.
VD 1	Plochy výroby drobné	Plocha je situována u stávajícího vodovodního přivaděče.
VD 2	Plochy výroby drobné	Plocha bude připojena na stávající vodovodní řad.
VD 3	Plochy výroby drobné	Plocha bude zásobována připojením na navrhovaný vodovodní řad.
VS 1	Plochy výroby a skladování	Plocha je situována u stávajícího vodovodního přivaděče.
VS 2	Plochy výroby a skladování	Zásobování plochy vodou je řešeno navrhovaným vodovodním řadem z k.ú. Hustopeče u Brna.
VZ 1	Plochy výroby zemědělské	Plocha bude zásobována připojením na navrhovaný vodovodní řad.
VE 1	Plochy výroby energie	Vzhledem k charakteru plochy se zásobování vodou nepožaduje.
TI 1	Plochy technické infrastruktury	Přípojka ze stávajícího vodovodu.
TO 1	Plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady	Navrženo prodloužení vodovodu.

Tlakové poměry

Vodovodní síť v obci Starovice je rozdělena do dvou tlakových pásem – část je pod tlakem vodojemu Uherčice 2 x 250 m³ (240,6/237,0 m n.m.), druhá část pod tlakem ATS umístěné v jižní části obce.

Hydrodynamický tlak v síti DTP vyhovuje.

Zastavitelná plocha BR1 zasahuje až do nadmořské výšky 260,00 m n.m. V případě, že bude v navazující územní studii této plochy navržena obytná zástavba v horních polohách plochy (nad kótou 252 m.n.m.), dořeší územní studie i posílení tlaku vody.

Polohu inženýrských sítí v zastavitelné ploše BR4 upřesní navazující územní studie. Tato studie rovněž upřesní, zda bude zástavba připojena na stávající horní tlakové pásmo (pod tlakem stávající ATS), nebo zda bude v ploše BR4 umístěna samostatná ATS.

Zabezpečení požární vody

V zastavěném území se systém zabezpečení požární vody nemění. V zastavitelných plochách vymezených územním plánem jsou navrženy nové nadzemní požární hydranty, v maximálních vzdálenostech dle ČSN 73 0873.

ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Kanalizační síť je tvořena kanalizací splaškovou, místy doplněnou o stávající kanalizaci dešťovou. Odpadní vody jsou kanalizací splaškovou odvedeny na obecní ČOV. Územní plán řeší odkanalizování nových zastavitelných ploch oddílnou kanalizací.

Neznečištěné dešťové vody budou v maximální možné míře likvidovány vsakováním na vlastním pozemku.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Jižně od obce prochází elektrické vedení VN 22 kV č. 388. Z něj je elektrická energie do obce přiváděna odbočnými venkovními vedeními VN 22 kV. Stabilizovaný stav.

ÚP Starovice navrhuje přeložku el. vedení VN v souvislosti s vymezením zastavitelných ploch BR 1 a SV 2.

Počet stávajících trafostanic nevyhovuje. ÚP Starovice navrhuje nové trafostanice na východním okraji obce, kde je soustředěna budoucí obytná zástavba. Další trafostanice jsou navrženy pro zastavitelné plochy pro výrobu a pro ČOV.

Nová rozvodná energetická vedení NN jsou uvažována v kabelovém zemním provedení, v souladu s § 24 odst. (1) vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle kterého se rozvodné energetické a telekomunikační vedení v zastavěných částech obcí umísťují pod zem.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Trasy VVTL plynovodů DN 900, DN 800, DN 1000 a DN 1400 jsou územně stabilizovány.

Obec Starovice je plynofikována. Koncepce zásobování plynem je územním plánem respektována a dále rozvíjena, územní plán řeší zásobování zastavitelných ploch plynem.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Koncepce zásobování teplem založená na lokálních zdrojích se nemění.

PŘENOS INFORMACÍ

Územní plán respektuje stávající radioreleové trasy a dálkové kabely, které jsou položeny v souběhu s tranzitními plynovody VVTL.

Obsluhu rozvojových lokalit telekomunikačními sítěmi uvažujeme v zemních kabelech, v souladu s § 24 odst. (1) vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle kterého se rozvodné energetické a telekomunikační vedení v zastavěných částech obcí umísťují pod zem.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Územní plán vymezuje plochu technické infrastruktury – nakládání s odpady (TO). Na této ploše je umožněna realizace odpadového dvora, je možné umístit i případnou recyklační linku na zpracování stavebního odpadu, popř. kompostárnu.

Vytříděné nebezpečné odpady a velkoobjemové odpady budou shromažďovány ve sběrném dvoře. Vlastní likvidace (neškodlivé uložení nebo druhotné využití) se předpokládá mimo území řešené územním plánem.

I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

I.E.1. PLOCHY NEZASTAVĚNÉ A NEZASTAVITELNÉ

Nezastavěné a nezastavitelné plochy jsou členěny na plochy zemědělské:

- Ornou půdu (ZO)
- plochy zahrad a sadů (ZZ)
- trvalé travní porosty (ZT)
- vinice, viniční tratě (ZV)

Dále se v nezastavěném území vyskytují tyto plochy:

- plochy silniční dopravy (DS)
- plochy lesní (NL)
- plochy zeleně krajinné (NK)
- plochy smíšené nezastavěného území (NS)
- plochy přírodní (NP)
- plochy veřejné (parkové) zeleně (UZ)
- plochy vodní a vodohospodářské (NV)

I.E.2. KRAJINNÝ RÁZ

Základní koncepce uspořádání krajiny se ÚP Starovice nemění. Zastavitelné plochy jsou zpravidla vymezeny v návaznosti na již zastavěné území a další zastavitelné plochy. Bez návaznosti na zastavěné území jsou vymezeny pouze plochy občanské vybavenosti – plocha pro realizaci vyhlídkové věže, arboretum a plocha tělovýchovy a sportu pro realizaci sportovní střelnice (v místě, kde tato střelnice fungovala již v minulosti).

Územní plán nemá významný vliv na krajinný ráz.

Dopravní kostra je stabilizovaná. Těleso dálnice tvoří významný technický prvek ovlivňující krajinný ráz řešeného území.

I.E.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Nadregionální a regionální územní systém ekologické stability:

Na katastrální území Starovice nezasahují nadregionální prvky ÚSES. K.ú. Starovice prochází regionální biokoridor RK 116, v ÚP jsou vymezeny jeho dílčí části: úseky mezi vloženými biocentry RK 116/1 - RK 116/5 (úseky RK 116/1 a RK 116/5 zasahují na území obce jen částí své celkové plochy) a vložená lokální biocentra viz. místní systém ekologické stability. V územním plánu byla upřesněna poloha regionálního biokoridoru dle plánu ÚSES (AGERIS, spol. s.r.o., 2011).

Minimální šířky biokoridorů regionálního významu:

- lesní společenstva 40 m
- společenstva mokřadů 40 m
- luční společenstva 50 m
- společenstva stepních lad 20 m

Označení	Funkční typ + biogeografický význam	Cílová společenstva*
RK 116/1	dílčí úsek regionálního biokoridoru	Lesní mezofilní

* Vysvětlivky k cílovým společenstvům – viz. místní systém ekologické stability

Místní systém ekologické stability:

V ÚP Starovice jsou vymezeny lokální biokoridory LBK 1 - LBK 4 (zasahující na území obce vždy jen částí své celkové plochy) a vložená lokální biocentra LBC 1/RK 116 - LBC 4/RK 116 v trase regionálního biokoridoru RK 116.

Označení	Funkční typ + biogeografický význam	Cílová společenstva*
LBC 1/RK 116	lokální biocentrum vložené v trase regionálního biokoridoru	Lesní mezofilní
RK 116/2	dílčí úsek regionálního biokoridoru	Lesní mezofilní
LBC 2/RK 116	lokální biocentrum vložené v trase regionálního biokoridoru	Lesní mezofilní
RK 116/3	dílčí úsek regionálního biokoridoru	Lesní mezofilní
LBC 3/RK 116	lokální biocentrum vložené v trase regionálního biokoridoru	Lesní mezofilní, mokřadní + vodní
RK 116/4	dílčí úsek regionálního biokoridoru	Lesní mezofilní
LBC 4/RK 116	lokální biocentrum vložené v trase regionálního biokoridoru	Lesní mezofilní
RK 116/5	dílčí úsek regionálního biokoridoru	Lesní mezofilní
LBK 1	lokální biokoridor	Lesní mezofilní
LBK 2	lokální biokoridor	Mokřadní + vodní
LBK 3	lokální biokoridor	Lesní mezofilní
LBK 4	lokální biokoridor	Lesní mezofilní

* Vysvětlivky k cílovým společenstvům: Lesními mezofilními společenstvy jsou myšleny lesní porosty, souvislé nelesní porosty dřevin, příp. až společenstva lesostepního charakteru na stanovištích, která nejsou významněji ovlivněna podzemní vodou. Mokřadními společenstvy jsou myšleny různé typy společenstev na podmáčených stanovištích (včetně lesních společenstev a extenzivně využívaných trvalých travních porostů). Vodními společenstvy jsou myšlena společenstva tekoucích i stojatých vod.

Existující biocentra	
LBC 1/RK 116	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 umístování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření atd.) a činnosti snižující

	ekologickou stabilitu jsou nepřipustné. Nepřipustné je rovněž oplocování pozemků ležících v biocentrách..
Biocentra navržená k založení	Minimální výměra místních biocenter je: <ul style="list-style-type: none"> - lesní a luční společenstva a společenstva kombinovaná 3 ha - mokřady 1 ha - společenstva stepních lad 1 ha Realizace je podmíněna mj. 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, včetně oplocování pozemků.
LBC 2/RK 116	
LBC 3/RK 116	
LBC 4/RK 116	
Existující biokoridory	Prostorové parametry (minimální šířka biokoridorů): <ul style="list-style-type: none"> - lesní společenstva 15 m - společenstva mokřadů 20 m - luční společenstva 20 m - společenstva stepních lad 10 m Cílem je umožnit migraci všech organismů mezi biocentra, nikoliv jejich trvalou existenci v biokoridoru.
Biokoridory navržené k založení	Prostorové parametry (minimální šířka biokoridorů): <ul style="list-style-type: none"> - lesní společenstva 15 m - společenstva mokřadů 20 m - luční společenstva 20 m - společenstva stepních lad 10 m Realizace biokoridorů 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.

Vytváření ÚSES je veřejně prospěšným opatřením (v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do vymezených skladebných částí ÚSES (biocenter a biokoridorů) platí místo podmínek využití stanovených pro příslušné typy ploch s rozdílným způsobem využití následující podmínky:

Hlavní je využití sloužící k posílení či zachování funkčnosti ÚSES.

Podmíněně přípustné je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území.

Nepřipustné je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

Do vymezených ploch ÚSES nelze umístit budovy. Z jiných typů staveb lze do vymezených ploch ÚSES umístit podmíněně:

- stavby pro vodní hospodářství (včetně staveb protierozní či protipovodňové ochrany), pokud jde o stavby ve veřejném zájmu, za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;

- stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Přípustnost využití v případě možného negativního ovlivnění funkčnosti ÚSES je třeba posuzovat vždy ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

ÚP Starovice navrhuje v plochách regionálního biokoridoru plochy smíšené nezastavěného území (NS), v plochách místních biocenter jsou navrženy plochy přírodní (NP).

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 pořízení změn územního plánu.

I.E.4. PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny: územní plán respektuje a stabilizuje stávající místní a účelové komunikace v krajině.

Nové komunikace v krajině nejsou navrhovány.

I.E.5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Vodní eroze silně ohrožuje pouze menší lokality jihovýchodně, jihozápadně a západně od obce. Vodní eroze se v řešeném území vyskytuje v podobě přívalových extravalánových vod. Poškozuje především půdy na svažitém terénu značnými splachy půdy do níže exponovaných míst. V zastavěném území způsobuje znečištění komunikací, zanášení kanalizace a hmotné škody na nemovitostech. Z těchto důvodů byla již v dřívějších letech realizována výstavba poldru východně od obce.

Doporučená protierození opatření: v erozně ohrožených územích vymezených v územním plánu budou jako protierození opatření sloužit i navrhované plochy zeleně krajinné NK, zeleně lesní NL, zahrady a sady ZZ, plochy smíšené NS a plochy přírodní NP, tedy nově navržená biocentra a plochy pro biokoridory. V rizikových plochách znázorněných v grafické části ÚP je nutno dořešit protierození opatření v pozemkových úpravách.

Větrná eroze poškozuje především půdy na plošinách a mírných svazích, ohroženy jsou však v podstatě všechny půdy. Prakticky celé řešené území je vodní erozí mírně ohrožené, více ohrožené jsou půdy v jižní části katastrálního území. K omezení působení větru na půdy je vhodné provádět výsadby větrolamů, které jsou zde však poměrně řídké. Územní plán proto navrhuje v souvislosti s realizací územního systému ekologické stability využít navrhované biokoridory i jako aktivního protierození prvku v krajině.

I.E.6. PODMÍNKY PRO REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Realizací ploch OV 1 (arboretum), OV 2 (vyhlídková věž) a OT 1 (sportovní střelnice) budou zlepšeny podmínky jak pro každodenní rekreaci, tak do jisté míry i pro cestovní ruch.

I.E.7. VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V řešeném území se nenacházejí stávající dobývací prostory, nové dobývací prostory územní plán nenavrhuje.

I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

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 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 m²,
 - slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (ubytovací penziony, 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 m², velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m²). Dále se jedná o občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.

4. **Nerušící výroba:** drobné výrobní činnosti, především řemeslného charakteru, 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, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Vinné sklepy mohou mít rekreační nástavbu.
6. **Malé stavby odpadového hospodářství:** stavby určené ke shromažďování a třídění městských odpadů - sběrné odpadové dvory, o velikosti plochy do 2000 m² včetně. V těchto stavbách nelze provádět jinou činnost s odpady, např. jejich zpracování, kompostování, mletí.
7. **Velké stavby odpadového hospodářství:** odpadové dvory o zastavěné ploše nad 2000 m², skládky městských a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.
8. **Koeficient zastavění plochy (KZP)** je poměr mezi součtem výměr zastavěných částí ploch (nadmenní stavby, zpevněné plochy) k celkové výměře ploch. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy. Nezastavěný zbytek plochy bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové 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, nádvoří), kromě komunikací veřejných (místních komunikací).
9. **Podlažím** se v územním plánu rozumí část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.
10. **Nadmenním podlažím** se v územním plánu rozumí každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní. Podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby.
11. **Počet nadzemních podlaží** se počítá po hlavní římsu, tj. nezahrnuje podkroví.
12. **Podkroví** je přístupný prostor nad nadzemním podlažím, 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

I.F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
BR	PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro 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, rodinné vinné sklepy.</p> <p><u>Podmínečně přípustné využití:</u> pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše.</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, čerpací stanice pohonných hmot.</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 (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
BD	PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH	<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, čerpací stanice pohonných hmot..</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 4 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 nestanovuje.</p>
OV	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	<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</p>

		<p>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 OV 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> <p>V případě realizace vyhlídkových věží se povoluje jejich výška do 15 m (od upraveného terénu).</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
OS	PLOCHY PRO PRODEJ, SLUŽBY, UBYTOVÁNÍ, STRAVOVÁNÍ	<p>Hlavní využití: pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby.</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, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OS 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> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,7.</p>
OE	PLOCHY PRO VZDĚLÁVÁNÍ, SOCIÁLNÍ SLUŽBY, ZDRAVOTNÍ SLUŽBY, KULTURU, VEŘEJNOU SPRÁVU	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, vědu a výzkum.</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. Pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a</p>

		<p>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, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínečně přípustné využití:</u> pozemky staveb pro prodej, služby, ubytování, stravování. Nutno posoudit splnění těchto podmínek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zda poloha plochy umožní bezproblémové zásobování a vyřešení dopravy v klidu (umístění parkovacích míst při výhledovém stupni motorizace 1:2,5), - zda stavby svým provozováním a technickým zařízením 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>Dále jsou podmíněně přípustné rodinné domy a byty, za podmínky jejich funkčního propojení s hlavním využitím (například bydlení správců, majitelů, zaměstnanců).</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OE 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> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6.</p>
OT	PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro tělovýchovu a sport.</p> <p><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.</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, občanské</p>

		<p>vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OT se připouští objekty o výšce do 11 m (od upraveného terénu po římsu střechy). Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6.</p>
OZ	PLOCHY PRO HŘBITOVY	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro hřbitovy.</p> <p><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.</p> <p><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>
SO	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro bydlení, pozemky pro občanské vybavení místního významu</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 o velikosti do 20 parkovacích míst, vinné sklepy.</p> <p><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.</p> <p><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 zátěž v obytném území.</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.</p>

		<p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p> <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb výrobních, skladových, staveb dopravní a technické infrastruktury</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> pozemky pro bydlení, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky pro občanské vybavení místního významu, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu – za podmínky, že jejich provoz bude slučitelný s hlavním využitím (tj. např.. sportovní zařízení přípustná nejsou).</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.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
SV	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	
SS	PLOCHY SMÍŠENÉ – VINNÉ SKLEPY A REKREACE	<p><u>Hlavní využití:</u> vinné sklepy</p> <p><u>Přípustné využití:</u> rekreační nástavba vinných sklepů pro rodinnou rekreaci, 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.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> 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>Podmíněně přípustné využití:</u> bydlení, občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení).</p> <p>Podmínky pro realizaci podmíněně přípustných staveb:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m (vyhl.č.

		<p>501/2006 Sb.)</p> <ul style="list-style-type: none"> • V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při motorizaci 1:2,5 • Pozemek určený pro trvalé bydlení či občanskou vybavenost lze připojit na základní inženýrské sítě (vodovod, el.energie) • V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy <p>Prostorové regulativy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Připouští se objekty o výšce do dvou nadzemních podlaží • Stavby a změny staveb nesmí narušit architektonickou jednotu celku (souvislou zástavbu ulice)
<p>SB</p>	<p>PLOCHY SMÍŠENÉ - VINNÉ SKLEPY, REKREACE A BYDLENÍ</p>	<p><u>Hlavní využití:</u> vinné sklepy, bydlení v rodinných domech <u>Přípustné využití:</u> rekreační nástavba vinných sklepů pro rodinnou rekreaci, 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> 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). Podmínky pro realizaci podmíněně přípustných staveb:</p> <ul style="list-style-type: none"> • V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při motorizaci 1:2,5 • Pozemek určený pro občanskou vybavenost lze připojit na základní inženýrské sítě (vodovod, el.energie) • V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy <p>Prostorové regulativy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Připouští se objekty o výšce do dvou nadzemních podlaží

		<ul style="list-style-type: none"> • Stavby a změny staveb nesmí narušit architektonickou jednotu celku (souvislou zástavbu ulice)
VS	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	<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. Pozemky staveb pro zpracování odpadů (kompostárny, recyklační linky) - za podmínky, že jejich provoz nevyvolá nadměrný nárůst dopravy na místních komunikacích s funkcí obslužnou a komunikací se smíšeným provozem (D1).</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách VS, které mohou ovlivnit krajinný ráz území, se přípouští 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. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6.</p>
VD	PLOCHY VÝROBY DROBNÉ	<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, malé i 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 nezvýší dopravní zátěž v území. Fotovoltaické elektrárny – za podmínky, že se bud'</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • nejedná o plochu v zastavěném území • nebo pokud se jedná o plochu v zastavěném území, že budou fotovoltaické panely plnit doplňkovou funkci k jiným stavbám (optimálně že budou umístěny na střechách objektů). <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	PLOCHY VÝROBY ZEMĚDĚLSKÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> pro umístění zemědělských provozoven, jejichž vlivy se projevují i vně objektu nad hygienickou mez, avšak nepřesahují území vymezené vyhlášeným nebo v územním plánu navrženým ochranným pásmem</p> <p><u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, plochy okrasné a izolační zeleně, nerušící provozovny, řemeslné provozovny, administrativa neveřejná za podmínky, že je funkční součástí areálů, sběrné dvory na odpady, kompostovací stanice, fotovoltaické elektrárny, hromadné parkovací plochy pro osobní automobily, hromadné garáže pro osobní automobily, řadové garáže pro osobní automobily, parkovací stání a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, čerpací stanice pohonných hmot, velkoplošné reklamní poutače (billboardy), vysílače mobilních operátorů.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> rodinné domy, bytové domy, individuální rekreační domy, rekreační chaty, zahrádkářské chaty, objekty ubytování (hotely, penziony, apartmány), objekty vázaného cestovního ruchu, objekty občanské vybavenosti, jednotlivé garáže, skládky TKO, bioplynové stanice.</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), v ploše VS 2 až do výšky 14 m. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
VE	PLOCHY VÝROBY ENERGIE	<p><u>Hlavní využití:</u> výroba elektrické energie – větrné elektrárny</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 15 m nad terénem.</p>
UP	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> veřejná prostranství, místní a účelové komunikace</p> <p><u>Přípustné využití:</u> plochy okrasné a rekreační zeleně,</p>

		<p>dětská hřiště, související technická infrastruktura, stání pro osobní automobily podél místních komunikací (podélná i kolmá stání, související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky).</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, čerpací stanice pohonných hmot.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky parkovišť pro osobní automobily a pozemky pro garáže – 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 že svou kapacitou nezvýší významně dopravní zátěž v území.</p>
UZ	PLOCHY VEŘEJNÉ (PARKOVÉ) ZELENEĚ	<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> <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, čerpací stanice pohonných hmot.</p>
TI	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technické infrastruktury (například vodovodů, vodojemů, kanalizací a čistíren odpadních vod)</p> <p><u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže apod.</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, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>
TO	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro nakládání s odpady - malé stavby odpadového hospodářství (sběrné odpadové dvory), velké stavby odpadového hospodářství (např. skládky městských a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.) a s nimi provozně související zařízení</p> <p><u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická</p>

		<p>infrastruktura, související hospodářské budovy, parkoviště a garáže pro osobní i nákladní automobily.</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.</p>
DS	PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky³⁾ dálnic, silnic II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní komunikace III. třídy, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (například autobusová nádraží, dopravní terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot).</p> <p><u>Podmínečně přípustné využití:</u> komunikace pro cyklisty a pěši za podmínky že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu.</p> <p>Technická vybavenost a zařízení, která nemohou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu.</p> <p>Kde je to účelné, hlavně z důvodu náhrad za zábery doprovodných obslužných účelových obecních cest, lze umístit na těchto plochách souběžně vedenou účelovou komunikaci pro bezprostřední zásobování přilehlého území.</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, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>
DG	PLOCHY GARÁŽÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> garáže pro osobní automobily (řadové, hromadné halové).</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura.</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, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>
ZO	ORNÁ PŮDA	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělského půdního fondu⁷⁾.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umístit stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, vodní</p>

³⁾ Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

ZZ	ZAHRADY A SADY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ	hospodářství, myslivost, 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, 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.
ZT	TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	<p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> umístění ploch pro ukládání inertních odpadů, za podmínky že se bude jednat o půdu V. nebo IV. třídy ochrany a že bude v navazujícím řízení posouzen vliv záměru na krajinný ráz a na jednotlivé složky životního prostředí (zejména ochranu vod). Bude se jednat o dočasný zábor ZPF – po ukončení skládkování bude provedena zemědělská rekultivace.</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, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>
NV	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	<p><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.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních ploch, koryt vodních toků⁶⁾ a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Přípustné je rekreační využití vodních ploch – koupání, slunění, rybaření, včetně výstavby související občanské a technické vybavenosti (šatny, občerstvení, hygienické vybavení).</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 nesouvisející s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky biocenter¹¹⁾.</p> <p><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 ochranu přírody a krajiny.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti</p>

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

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.

		<p>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.</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.</p>
NL	Plochy lesní	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky určené k plnění funkcí lesa⁹⁾</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, myslivost, 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>
NS	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělské, lesní a vodohospodářské (zpravidla o malé výměře)</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sadů a zahrad, vinic 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, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, myslivost, pro 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.</p>
NK	PLOCHY ZELENĚ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky remízků, zemědělsky</p>

⁹⁾ § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

	KRAJINNÉ	<p>nevyužívané pozemky (zpravidla svažité) s přirozeně či uměle vysazenými dřevinami.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky trvalých travních porostů a ostatních ploch, lesů, vodních toků. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umístit stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, myslivost, 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.</p>
--	----------	--

1.F.3. PODMÍNKY VYUŽITÍ KORIDORŮ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Koridory jsou plochy vymezené pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy.

Územní plán vymezil následující koridory pro umístění dopravní a technické infrastruktury:

Označení	Název koridoru	Podmínky využití koridoru
KD 1	KORIDOR DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	<p><u>Hlavní využití:</u> koridor je vymezen pro umístění silniční komunikace a souvisejících dopravních zařízení a dopravního vybavení.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky veřejných prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, překládaná technická infrastruktura.</p> <p><u>Podmínečně přípustné využití:</u> po realizaci silnice lze v nezastavěném zbytku koridoru, pokud se překrývá se zastavitelnými plochami, umístit plochy staveb a opatření odpovídající podmínkám využití návrhové plochy.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> umístění jakýchkoliv staveb a změn v území, které by znemožnily nebo podstatně ztížily umístění dopravní stavby.</p>

I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

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

Ve smyslu obecně závazných právních předpisů vymezuje územní plán ve výkrese č. I.05 veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, byly vymezeny (označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.05):

D	veřejná dopravní a technická infrastruktura (plochy komunikací pro motorovou dopravu a plochy pro inženýrské sítě a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení)
T	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).
V	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

I.G.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ - PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územní plán Starovice nevymezuje pozemky dotčené veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními, pro které je možné uplatnit zřízení předkupního práva dle § 101 zák.č. 183/2006 Sb.

I.G.3. KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ

Územní plán Starovice vymezuje koridor pro veřejně prospěšné stavby a opatření, pro který je možné u konkrétních staveb a opatření vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám:

KD1	koridor pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (plochy komunikací pro motorovou dopravu a plochy pro inženýrské sítě a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení)
------------	---

I.G.4. ASANAČNÍ ÚPRAVY

Dle § 170 odst. d) zákona č. 183/2006 Sb. lze práva k pozemkům a stavbám, potřebným pro uskutečnění asanace území, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci, odejmout či omezit (vyvlastnit).

Územní plán navrhuje následující asanační úpravy:

- likvidaci staré ekologické zátěže - černé skládky jihozápadně od obce u staré úvozové cesty

I.G.5. POŽADAVKY POŽÁRNÍ OCHRANY

V rámci zabezpečení vody pro hašení (§29 odst. 1) písm. k) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění) je nutné zajistit provedení a provoz vodovodního systému jako vodovodu požárního (ČSN 73 0873), včetně dostatečných dimenzí, akumulace tlakových podmínek, pravidelných revizí atd. a dále pak doplnění a údržbu dalších zdrojů požární vody.

Úpravy dopravní sítě musí mimo jiné odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky a jednotek integrovaného záchranného systému, včetně jednotek hasičských záchranných sborů (ČSN 73 0820, ČSN 73 0833, ČSN 73 0840 atd.).

I.G.6. OCHRANA ZVLÁŠTNÍCH ZÁJMŮ

Řešené území se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení. Případná výstavba větrných elektráren, výškových staveb, průmyslových hal, venkovního vedení VVN a VN, retranslačních stanic a základnových stanic mobilních operátorů musí být předem projednána s VUSS Brno.

Při realizaci staveb nad 30 m a větrných elektráren je nutné projednat výstavbu výškových staveb, z důvodu ochrany zájmů vojenského letectva.

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

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

Jedná se o tyto plochy:

- BR1 – plocha bydlení v rodinných domech
- BR4 – plocha bydlení v rodinných domech
- SB2 – plocha smíšená – vinné sklepy, rekreace a bydlení
- SB3 – plocha smíšená – vinné sklepy, rekreace a bydlení
- SS5 – plocha smíšená – vinné sklepy a rekreace
- SS6 – plocha smíšená – vinné sklepy a rekreace
- SS7 – plocha smíšená – vinné sklepy a rekreace

Územní studie v plochách **BR1 a BR4** se zaměří na:

- dořešení urbanistické koncepce zástavby plochy, s přihlédnutím k existujícím limitům využití území
- návrh vymezení stavebních parcel (parcelizace),
- upřesnění dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací,
- koordinaci polohy inženýrských sítí,
- posouzení objemového řešení staveb ve vztahu k ochraně krajinného rázu.

Lhůta pro pořízení územních studií v plochách BR1 a BR4, včetně jejich schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje na 6 let od vydání územního plánu.

Pro zastavitelné plochy **SB2, SB3, SS5 – SS7** již studie byla vypracována - zastavovací studie (Ing. Jaroslav Fojtách, 2011), která vymezuje regulační opatření vztahující se k:

- umístění objektů
- objemovému řešení objektů

- technickému řešení objektů
- materiálovému řešení objektů.

I.I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ULOŽENO POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

V ÚP Starovice nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude uloženo pořizení a vydání regulačního plánu, ani plochy, ve kterých je pořizení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

I.J. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

V ÚP Starovice jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné plochy, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt (§ 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb.). Jedná se o tyto stavby a plochy (zákres je proveden ve výkresu č. I.02) :

- zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech BR 1
- stavby v pohledově exponovaných plochách VD 3 a SV 1

I.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

V ÚP Starovice nejsou vymezeny plochy územních rezerv.

I.L. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

I. ÚZEMNÍ PLÁN STAROVICE

I.A. TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST - 36 stran

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

I.01 Výkres základního členění území	1 : 5.000
I.02 Hlavní výkres	1 : 5.000
I.03 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	1 : 5.000
I.04 Technická infrastruktura - vodní hospodářství	1 : 5.000
I.05 Technická infrastruktura - energetika a spoje	1 : 5.000