

NĚMČIČKY

ÚZEMNÍ PLÁN

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.3



Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I
ÚZEMNÍ PLÁN NĚMČIČKY – úplné znění po vydání změny č. 3

Orgán, který poslední změnu územního plánu vydal: Zastupitelstvo obce Němčičky

Pořadové číslo poslední změny: 3

Datum nabytí účinnosti změny č. 3:

Pořizovatel:

Městský úřad Ivančice, odbor regionálního rozvoje

Otisk úředního razítka:

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Josef Coufal,
vedoucí odboru regionálního rozvoje

podpis oprávněné úřední osoby:

.....

Územní plán Němčičky - úplné znění po vydání změny č. 3

Obsah :

A. Textová část územního plánu

A. 1 Vymezení zastavěného území

A.2 Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

A.3 Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

A.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

A.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

A.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“

A.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišť'ování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

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

A.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizeni a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

A.11 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

A.12 Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

A.13 Vymezení architektonicky a urbanisticky významných staveb

A.14 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

B. Grafická část

B.1.	Výkres základního členění území	1: 5 000
B.2.	Hlavní výkres	1: 5 000
B.3.	Dopravní řešení	1: 5 000
B.4.	Vodní hospodářství - vodovod, kanalizace	1: 5 000
B.5.	Energetika, spoje	1: 5 000
B.6.	Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	1: 5 000
D.1.	Koordinační výkres	1: 5 000

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím je správní území obce Němčičky, které je shodné s územím katastrálním (cca 458 ha). Je tvořeno zastavěným a nezastavěným územím.

Zastavěné území, vymezené návrhem územního plánu má rozlohu cca 6 ha. Zastavěné území představuje cca 1,31 % celého řešeného území.

Zastavěné území je vymezeno z původní hranice intravilánu z roku 1966 a k tomuto území jsou doplněny další zastavěné plochy z mapových podkladů KN.

Hranice zastavěného území je vymezena k datu 30.03.2022. Zastavěné území je zakresleno ve výkresové části dokumentace.

A.2 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Koncepce rozvoje území obce vychází ze schváleného územního plánu a navazuje na historické a přírodní hodnoty v území při respektování urbanistických a architektonických tradic. Obec plní zejména funkci bydlení a dále i výrobně-podnikatelských aktivit vč. těžebního průmyslu. V koncepci rozvoje obce je nadále preferována funkce bydlení.

Hlavní cíle rozvoje

Cílem ÚP je zajistit udržitelný rozvoj sídla při zabezpečení souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území s ohledem na péči o životní prostředí a bez ohrožení podmínek života budoucích generací.

Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

Ochrana přírody a krajiny

Do katastrálního území obce Němčičky zasahuje Přírodní park Niva Jihlavy. Územním plánem jsou převzaty registrované významné krajinné prvky a návrh generelu ÚSES.

Ochrana kulturních hodnot v území

Celé katastrální území obce Němčičky je územím s archeologickými nálezy, což je třeba respektovat při jakýchkoliv zásazích do terénu, které je nutno v dostatečném časovém předstihu oznámit Archeologickému ústavu ČAV Brno a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu.

Ochrana nemovitých kulturních památek a kulturních hodnot v obci souvisí se zachováním charakteru dosavadní zástavby obce dokladující její historický vývoj, a to jak z hlediska architektonických forem tradičních pro venkovskou zástavbu, tak z hlediska urbanistického uspořádání. Nezbytné je respektovat podmínky využití území. Předmětem ochrany v obci je zejména prostor návsi s kostelem a budovou školy, křížky u cest některé soubory objektů stodol.

Hospodářský rozvoj

Cílem ÚP je vytvořit územně technické podmínky pro podnikání a rozvoj cestovního ruchu, umožnit podnikání na vlastních pozemcích v rámci zastavěného území vymezením ploch obytných s bydlením v rodinných domech, které nerušící drobnou výrobu mohou připustit, v bývalých prostorách těžby a navazující zastavitelné ploše umožnit rozvoj výrobních aktivit.

Sociální rozvoj

V rámci řešení územního plánu vytvořit územně technické podmínky pro zvýšení životní úrovně obyvatelstva, a to především zkvalitněním bytového fondu a služeb, zkvalitněním prostředí sídla vytvářet místa společenských kontaktů obyvatel a podpořit tak sociální soudržnost, vymezením zastavitelných ploch vytvářejících pracovní místa a vytvořením nabídky pro sportovní případně sportovně rekreační vyžití, dojíždění za prací pro většinu obyvatel vyvážit možností bydlení v příznivém a zdravějším životním prostředí.

Kvalitní životní podmínky

Zásadní pro rozvoj obce je udržitelný rozvoj i po stránce kvality životního prostředí, v uspořádání řešeného území je nutno v maximální možné míře omezit riziko negativních vlivů na životní prostředí (exhalace, hluk) a naopak podporovat zásady zdravého sídla, vytvořit územně technické podmínky pro kvalitní životní prostředí poskytující pohodu, zejména v plochách bydlení ve fungujícím organismu obce.

A.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

A.3.1 Urbanistická koncepce, urbanistická kompozice

Územní plán respektuje širší vztahy a vazby daného území a řešení z nich vychází, respektuje vazbu na město Brno - sídlo Jihomoravského kraje, na město Ivančice - obecní úřad obce s rozšířenou působností a vazbu obce na město Dolní Kounice - stavební úřad.

Charakter sídla:

Němčičky jsou obcí vesnického charakteru, kde v zastavěném území převažují plochy bydlení a plochy výroby jsou situovány převážně mimo sídlo, na sídlo navazují plochy krajinné a přírodní zeleně, mimo sídlo převažují plochy zemědělské.

Struktura zástavby:

Kompozici stabilizovaného území sídla tvoří:

- původní náves tvaru nepravidelného obdélníka
- kolem návsi historicky nejstarší zástavba navazující na původní náves, kde struktura zástavby je rostlá sevřená řadová; výška zástavby je převážně jednopodlažní; hřeben střechy souběžně s komunikací
- severně na návsi se nacházejí centrální stavby převážně občanského vybavení z různých období, vestavěné do prostoru původní návsi, jedná se o hmotově výraznější budovy; jednopodlažní i dvoupodlažní; hřeben střechy souběžně s komunikací
- novodobější zástavba venkovského charakteru se nachází při křižovatce komunikací na Bratčice a na Medlov, zástavba je rostlá sevřená řadová; převážně jednopodlažní; hřeben střechy souběžně s komunikací
- novodobější a novodobá zástavba se postupně rozvíjí podél komunikace na Medlov a

v okrajových polohách, je tvořena samostatně stojícími izolovanými domy; jednopodlažními i dvoupodlažními; hřeben střechy veden převážně souběžně s komunikací, různý tvar.

Koncepce řešení rozvoje obce vychází z priorit, které byly formulovány a následně schváleny v zadání územního plánu, zadání a obsahu jeho změn a tyto jsou základem urbanistické koncepce při respektování daných i navržených limitů:

Rozvoj obce je limitován:

- technickými limity (dle platných právních předpisů, nařízení a rozhodnutí).
- přírodními limity (dle platných právních předpisů, nařízení a rozhodnutí).

Zásady řešení

- rozvoj zástavby v obci je navržen na nových zastavitelných plochách pro bydlení v návaznosti na stávající plochy bydlení, v celé obci je řešeno bydlení v rodinných domech (venkovského charakteru)
- zastavitelná plocha a plochy přestavby pro výrobu a podnikání jsou situovány ve vazbě na stávající výrobní plochy v severní části katastru
- dopravní infrastruktura - je respektována stávající silniční síť
- jsou doplněny plochy veřejné zeleně
- je navržena chybějící technická infrastruktura
- jsou respektovány přírodní podmínky a všechny rozvojové plochy pro zástavbu musí respektovat řešení územního systému ekologické stability
- je řešena ochrana a využití volné krajiny se zřetelem na její prostupnost
- je navržen ÚSES
- koridor technické infrastruktury v souladu s platnými ZÚR JMK (koridor pro dvojité vedení 400 kV)
- je zapracována Jednoduchá pozemková úprava - upřesnění přidělů v k.ú. Němčičky, která byla ukončena vyhlášením platnosti obnoveného katastrálního operátu dne 22.6.2012 a 22.8.2012 a byl prověřen soulad druhů a způsobu využití pozemků v katastru nemovitostí se způsobem využití v územním plánu a prověřen soulad druhů a způsobu využití pozemků v katastru nemovitostí se způsobem využití v územním plánu
- v oblasti pohledově exponovaného nároží nelze zvyšovat výškovou hladinu zástavby, zástavba musí být uzpůsobena terénním podmínkám lokality a může mít zastřešení plochou střechou

A.3.2 Návrh urbanistické koncepce řešení

Návrh urbanistické koncepce je ovlivněn historickou stavební strukturou a snahou organicky ji doplnit a zvýraznit centrální prostor v obci, při zachování výškové hladiny zástavby a udržení a rozvoj identity obce se zachováním jejího charakteru a jedinečnosti. Potenciál růstu je zajištěn nabídkou stabilizovaných i zastavitelných ploch pro rodinné bydlení a pro podnikání.

Rozvoj bydlení je směřován do proluk v zastavěném území obce. Navržené plochy pro obytnou zástavbu navazují na zastavěnou část sídla a doplňují ji. S ohledem na zachování tradičního charakteru a panoramatu obce dle jejích jednotlivých částí je nutno volit výšku nové zástavby 1-2 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.

Lokality k bydlení jsou navrhovány jako doplnění stávajících ploch bydlení v jižní části obce, na východě obce podél silnice na Medlov, větší lokalita při výjezdu na Bratčice a Pravlov. V západní části katastru je navržena zastavitelná plocha ve vazbě na plochy bydlení v obci Pravlov.

Rozvoj občanského vybavení je předpokládán intenzifikací stávajících zařízení a v rámci ploch pro bydlení.

Pro veřejnou zeleň je navržena zastavitelná plocha v jižní části obce jako rozšíření stávajících ploch veřejné zeleně a dále kolem navržené vodní plochy v jižní části katastru.

Plocha pro výrobní aktivity je navržena ve vazbě na plochu přestavby ve stávajících plochách těžebního průmyslu v severní části katastru a v ploše bývalé pískovny je navržena přestavbová plocha pro výrobně-podnikatelské aktivity.

Ochranná pásma podnikatelských aktivit včetně zemědělských nesmí přesáhnout hranice vymezených ploch.

Rozvoj technické infrastruktury vychází ze stávajících zařízení, která respektuje, územní plán navrhuje chybějící technickou infrastrukturu vč. sběrného střediska odpadů - nebo její doplnění v souladu s rozšířením zástavby. Je vymezen koridor technické infrastruktury v souladu s platnými ZÚR JMK (koridor pro dvojité vedení 400 kV TEE02 /Slavětice -/ hranice kraje - Sokolnice), koridor je plošně upřesněn v součinnosti se správcí sítí - ČEPS, a.s. souběžně s trasou stávajícího vedení V435,6.

Lokality individuální rekreace nejsou ÚP navrhovány.

A.3.3 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Přehled vymezených zastavitelných ploch

Označení lokalit	Navržený způsob využití; hlavního využití	Výměra v ha
Z1	Br - plochy bydlení v rodinných domech; bydlení v RD, místní komunikace, pěší cesty PV - plochy veřejných prostranství; veřejné prostory, komunikace, zpevněné plochy, veřejná zeleň, uliční mobiliář	4,88
Z2	Br - plochy bydlení v rodinných domech; bydlení v RD, místní komunikace, pěší cesty	0,78
Z3	Br - plochy bydlení v rodinných domech; bydlení v RD, místní komunikace, pěší cesty zpracování územní studie, pro plochu je navržena etapizace výstavby	I.etapa 1,75 II. etapa 1,87
Z4	Br - plochy bydlení v rodinných domech; bydlení v RD, místní komunikace, pěší cesty	1,56

Z5	Br - plochy bydlení v rodinných domech; bydlení v RD, místní komunikace, pěší cesty	0,25
Z6	Zv – plochy veřejné zeleně;	0,98
Z8	TI – plochy tech. infrastruktury; - sběrné středisko odpadů	0,07
Z9	PV -plochy veřejných prostranství; - komunikace pro pěší a cyklisty	0,4
Z10	Zv – plochy veřejné zeleně;	1,19
Z11	Vd - plochy výroby a skladování, - drobná výroba a služby; - rozhodování v území je možné po zrušení dobývacího prostoru v dané lokalitě a rovněž také poté, co budou vypořádány v daném území zásoby na výhradním ložisku (až dojde k odpisu zásob).	1,45
Z12	PV -plochy veřejných prostranství; - komunikace pro pěší	0,06

Přehled vymezených ploch přestavby

Označení lokalit	Navržený způsob hlavního využití	Výměra v ha
P1	Vd,p – plochy výroby a skladování - drobná výroba a služby; výroba a skladování;	8,05
P2	Br - plochy bydlení v rodinných domech; bydlení v RD	0,02
P3	Vd - plochy výroby a skladování - drobná výroba a služby;	0,38
P4	Vd,p - plochy výroby a skladování - drobná výroba a služby; výroba a skladování;	0,73

A.3.4 Návrh systému sídelní zeleně - ozn. Z

Charakteristika:

Jako funkčně samostatné plochy sídelní zeleně jsou obecně označovány záměrně komponované plochy zeleně v zastavěných územích sídel, které se významně podílejí na vytváření kultivovaného prostředí sídla.

Plochy sídelní zeleně zahrnují plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích, jsou přístupné veřejnosti bez omezení. Plochy sídelní zeleně vyhrazené jsou plochy v ohrazených areálech a izolační zeď sídelní plní funkci odstínění areálů vůči zástavbě, popř. do krajiny - nejsou samostatně vymežovány, jsou součástí areálů.

Index funkčního využití

v - plochy veřejné zeleně

z - plochy zahradní zeleně

Koncepce rozvoje

Zeleň na veřejných prostranstvích je součástí veřejných prostranství. Nutná je průběžná péče o zatravněné plochy, náhrada nevhodných typů dřevin a dosadba dřevinami zejména domácimi, obraz obce doplnit o nové pohledové dominanty i v nových rozvojových lokalitách, kde je třeba zástavbu přizpůsobit – aleje kolem komunikací, parčíky, dětská hřiště apod. Zahradní zeleň reprezentuje plochy sloužící jako soukromé zahrady pro plochy bydlení.

Zastavitelné plochy:

Z6, Z10 - plochy veřejné zeleně

A.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORU PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

A.4.1 Plochy dopravní infrastruktury - ozn. D

Charakteristika:

Plochy jsou určeny k umístění staveb a zařízení, které slouží pro dopravní obsluhu území. Při umístění nových zařízení a ploch je třeba posoudit vhodnost z hlediska dopadů na okolí.

Index funkčního využití

s - doprava silniční

Koncepce rozvoje

Silnice

Řešeným územím prochází a obec je dopravně obsloužena silnicemi:

III/39520 Pravlov - Němčičky - Bratčice III/39521 Smolín - Medlov - Němčičky

Silnice jsou v řešeném území stabilizovány. Jejich úpravy budou prováděny v dnešní trase s odstraněním dopravních závad a zlepšením technických parametrů v kategorii S 7,5/60. V průjezdním úseku pak budou silnice upravovány ve funkční skupině B a typu

MS 10,5/8/50. Podél silnice je nutné dobudovat v zastavěné části obce alespoň jednostranné chodníky v rámci stávajícího pozemku silnice a veřejného prostranství.

S rozvojem obytné zástavby podél silnice bude rozšířeno zastavitelné území obce.

Místní komunikace

Stávající místní komunikace jsou stabilizovány. Z hlediska jejich členění dle funkčních skupin je možno je přiřadit mezi obslužné komunikace (sk. C) s příčným uspořádáním MO2k a s obvyklou šířkou jízdních pruhů 3,0m.

Místní komunikace by se měly postupně přebudovat v obytné ulice.

Místní komunikace procházející územím podél dětských hřišť a sportovně odpočinkových aktivit by se měla přebudovat v komunikaci typu MO1k 4/4/30 a povrchově zpevnit.

Lokalita Z1 bude dopravně obsloužena ze silnice III. třídy a místní komunikace, která je navržena v trase původní účelové ve funkční skupině C a typu MO2 8/6/30. Dopravní obsluha v rámci navržené plochy bude řešena další podrobnější dokumentací. Pro lokalitu Z2 je navrženo napojení na silnici III. tř. a řešení sítě místních komunikací v rámci lokality bude rovněž řešeno v dalším stupni projektové dokumentace. Lokalita Z2 a Z4 jsou pásy podél silnice III. třídy, kdy jednotlivé stavební pozemky budou napojeny na tuto silnici. Lokalita Z5 bude komunikačně napojena na místní komunikaci v zastavěné části obce Pravlov, přiléhající ke k.ú. Němčičky.

Účelové komunikace

Současný stav účelových komunikací je vyhovující a nejsou navrženy žádné změny tras a nebo trasy nové.

Hromadná doprava

Autobusová doprava

Obec je dostatečně obsloužena autobusovou dopravou, a to integrovaným dopravním systémem Jihomoravského kraje.

Autobusové zastávky jsou v současné době umístěny kolem návsi, a to u křižovatky silnic III/39520 a III/39521 (2 zastávky), u kostela v centru obce (2 zastávky) a u mateřské školky. Úpravy nejsou navrženy.

Je navržena izochrona dostupnosti 400 m, tj. pro docházkovou vzdálenost do cca 10-ti minut od bydliště cestujících.

Vlaková doprava

Katastrálním územím obce neprochází železniční trať.

Doprava v klidu

Nenavrhujeme žádné nové parkovací plochy. V nově navržených rozvojových lokalitách musí být vozidla parkována na soukromých pozemcích a nebo garážována přímo v obytných objektech a na vlastních pozemcích.

Pěší trasy, cyklotrasy

Podél krajských silnic je zapotřebí dobudovat alespoň jednostranné chodníky. Podél silnice na Pravlov je navrženo veřejné prostranství pro pěší a cyklistické propojení - Z9. Z jižní strany této silnice je navrženo veřejné prostranství pro pěší propojení mezi obcí a hřbitovem - Z12.

Cyklotrasy procházející obcí jsou dostačující a další nejsou navrženy.

Nenavrhujeme nové turistické trasy.

Dopravní zařízení

Nenavrhujeme žádné zařízení pro dopravu.

Podmínky pro umíst'ování

Poloha ploch dopravní infrastruktury je jednoznačně vymezena pozemkem stavby. Na pozemcích tras a ploch vymezených pro dopravní infrastrukturu nesmí být umíst'ovány a povolovány novostavby a přístavby stávajících staveb, s výjimkou liniových staveb technického vybavení.

Stávající komunikace jsou určeny funkční skupinou a typem v grafické části Územního plánu, které vyplývají z jejich stávajícího stavu. Navržené místní komunikace jsou rovněž jednoznačně vymezeny pozemkem stavby a určeny navrženou funkční skupinou a typem komunikace, která je zřejmá z grafické části ÚP.

Zastavitelné plochy pro dopravu: nejsou v ÚP samostatně navrženy

A.4.2 Plochy technické infrastruktury - ozn. TI

Charakteristika:

Plochy jsou určeny k umístění staveb a zařízení, které slouží pro technickou obsluhu území. Při umístění nových zařízení a ploch je třeba posoudit vhodnost z hlediska dopadů na okolí. Samostatně nejsou tyto plochy v ÚP navrženy. Jedná se o vedení, stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení např. vodovody, vodojemy, kanalizace, ČOV, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě atp.

Pro novou výstavbu musí být zajištěno napojení na dostatečně kapacitní veřejnou technickou infrastrukturu.

Zásobování pitnou vodou

Obec zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu, jehož provoz zabezpečuje Svazek obcí Pravlov, Trboušany, Kupařovice a Němčičky. Zdrojem pitné vody je jímací vrt na severozápadním okraji katastrálního území Trboušany. Z vrtu je voda čerpána do zemního vodojemu na katastrálním území obce Pravlova. Voda z vodojemu zásobuje samostatným řadem obec Trboušany a samostatným řadem obec Pravlov. Zásobovací řad pro obec Němčičky navazuje na koncovou síť obce Pravlov a je veden podél silnice Pravlov - Němčičky do obce.

Pro plánované lokality určené k zástavbě dle ÚPO obce budou prováděny dostavby vodovodů s napojením na vybudované rozvody s náležitým vstrojením sítě.

I po dostavbě všech lokalit dle ÚPO bude vodovodní síť spolehlivě zásobovat obec pitnou vodou.

Kanalizace

Kanalizace dešťová

Pro odvedení dešťových vod z plánované zástavby a stávající zástavby je uvažováno s využitím stávajících rigolů a příkopů, které jsou napojeny na navrženou stokovou síť dešťové kanalizace. K odvodnění stávající příjezdové vozovky a přilehlých ploch ze směru od Bratčic je navržena trubní kanalizace s navázáním na stávající propustek s provedením kanalizace po plánované ploše Z2 s vyústěním do vytvořené svodnice podél zastavěného území. Do této svodnice je vyústěna i stoka ze státní silnice směrem na Medlov. Další úsek stoky z vozovky na Medlov z výškových důvodů ústí za plánovanou zástavbou pod silnicí do stávajících porostů ke vsakování.

Část vozovky podél stávající a plánované zástavby na Pravlov kolem plánované zástavby Z1 bude odvodněna trubní kanalizace s vyústěním do vytvořené svodnice ke vsakování pod silnicí.

Dešťové vody z části areálu DRUMAPO na katastrálním území obce Němčičky budou i nadále vedeny po terénu pískovny k vsakování.

Při návrhu nové zástavby je kladen důraz na maximální vsak a zadržení dešťových vod na vlastním pozemku a na jejich minimálním odvádění dešťovou kanalizací.

Kanalizace splašková

Veškeré splaškové vody z obce jsou svedeny pod obec v jižní části do čerpací stanice, odkud jsou přečerpány do čistírny odpadních vod ČOV, která bude provedena na katastrálním území obce Kupařovice. Po předčištění budou vyčištěné vody zaústěny do řeky Jihlavy. Do ČOV v obci Kupařovice jsou svedeny rovněž odpadní vody z obcí Kupařovice, Pravlov a Trboušany. Odvedení splaškových vod z plánované zástavby Z5 bude provedeno z dispozičních důvodů do stokové sítě sousední obce Pravlov. Produkce splaškových vod z části areálu DRUMAPO (jedná se pouze o otevřené sklady), není uvažována.

Zásobování zemním plynem

Obec je v současné době plně plynofikována a rozvod zemního plynu je proveden ve všech částech obce. Připojení obce je provedeno společně s obcemi Pravlov, Kupařovice a Trboušany na VTL/STL regulační stanici u Dolních Kounic.

Pro plánovanou zástavbu bude provedeno rozšíření STL plynovodní sítě k budovaným lokalitám. Plynovodní přípojky budou provedeny do jednotlivých nemovitostí s osazením STL/NTL regulátorů s měřením odběrů plynoměry. Přívody k novým lokalitám budou vedeny v maximální možné míře v nebezpečných plochách.

Elektroenergetika

Obec Němčičky je zásobována elektrickou energií z vedení VN 22 kV č. 90, ze kterého jsou připojeny jednotlivé transformovny.

Lokalita Z1,Z2,Z3,Z6,Z8 jsou situované kolem středu obce a tvoří hlavní nárůst potřeby nového příkonu el. energie. Lokality se nachází v bezprostřední blízkosti trafostanice a zvýšené nároky na potřebu energie budou kryty v případě potřeby rekonstrukcí trafostanice (výměnou trafo). Lokalita Z4 situovaná v jihovýchodní části obce a potřeba el.energie bude pokryta ze stávající trafostanice. Plocha Z5 (1 RD) bude vzhledem ke své poloze při zastavěné části obce Pravlova napojena na stávající rozvody v obci Pravlov. Rozvojové plochy pro výrobní aktivity v bývalém těžebním prostoru a na něj navazující, budou zásobovány dle potřeb investorů ze stávajících sítí, popř. výstavbou nebo posílením trafostanic.

Severozápadní části řešeného území prochází dvojitě vedení VVN 400kV č.435/436, které územní plán respektuje.

V ÚP Němčičky je vymezen koridor v souladu s platnými ZÚR JMK (koridor technické infrastruktury pro dvojitě vedení 400 kV **TEE02** /Slavětice -/ hranice kraje - Sokolnice, nové vedení převážně v souběhu se stávající linkou 400 kV) a je plošně upřesněn v součinnosti se správcem sítí - ČEPS, a.s. Nové elektrické vedení VVN 400kV je vymezeno jako veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit uplatnit §170 zákona č. 183/2006 Sb. Předpokládá se výstavba nového dvojitě vedení 400kV, která si vyžádá přeložku stávajícího vedení 400 kV a půjde s novým vedením v souběhu a to v severozápadní části řešeného katastrálního území.

Veřejné osvětlení

V současné době odpovídá charakteru obce Němčičky. S rozvojem obce bude řešeno veřejné osvětlení i ve všech rozvojových plochách. Výhledově bude řešena s kabelizací NN i kabelizace veřejného osvětlení.

Spoje, telekomunikace, pošta

Územní plán respektuje stávající trasy a zařízení.

Koncepce nakládání s odpady

Pro novou výstavbu je uvažováno s popelnicemi, v případě podnikatelské činnosti si podnikající subjekt zajistí odvoz odpadu sám.

Plocha pro sběrné středisko odpadů je navržena v lokalitě Z8 severně od návsi.

Zastavitelná plocha pro technickou infrastrukturu

Z8 - TI - plocha pro sběrné středisko odpadů

A.4.3 Plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury - OV

Charakteristika:

Území je určeno k uskutečňování činností, dějů a zařízení a k zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení veřejné infrastruktury - školství, správa, sociální a zdravotnická zařízení.

Koncepce rozvoje

V obci se nachází základní občanská vybavenost, která odpovídá potřebám obce (mateřská škola, objekt OÚ). V územním plánu není navržena samostatná plocha pro občanskou vybavenost typu veřejná infrastruktura, možný rozvoj je v lokalitách navržených pro bytovou výstavbu.

Zastavitelné plochy: nejsou v ÚP samostatně navrženy

A.4.4 Další plochy občanského vybavení - O

Charakteristika:

Území je určeno k uskutečňování činností, dějů a zařízení a k zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení.

Index funkčního využití

a - kultura, správa, zájmová činnost, církevní zařízení

k - komerční zařízení, služby

h - hřbitovy

Koncepce rozvoje

V obci je základní občanská vybavenost - kostel, hřbitov, pohostinství, základní služby. V obci není žádné ubytovací zařízení. V územním plánu nejsou samostatně navrženy plochy pro rozvoj

občanské vybavenosti. Možný rozvoj je ve stávajících i navržených plochách a objektech bydlení, popř. neobydlených objektech v jádru obce za předpokladu jejich využití pro účely občanské vybavenosti, která se v plochách bydlení připouští. Situace bude ovlivňována poptávkou a trhem.

Zastavitelné plochy: nejsou v ÚP samostatně navrženy

A.4.5 Plochy veřejných prostranství - PV

Charakteristika:

Plochy veřejných prostranství jsou území přístupná veřejnosti bez omezení. Zahrnují stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a obč. vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.

Zastavitelné plochy:

Z9 - PV - koridor pro veřejné prostranství - cyklostezka a pěší propojení ve směru na Pravlov (V ÚP jsou plochy veřejných prostranství navrhovány jako součást zastavitelných ploch s odlišnými převažujícími podmínkami využití)

Z12 - PV - koridor pro veřejné prostranství je vymezen v západní části obce Němčičky podél jižní strany silnice 111/39520 pro pěší komunikaci a pruh doprovodné zeleně mezi obcí a hřbitovem

A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VCETNE VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ.

A.5.1 Koncepce uspořádání krajiny

Obecná charakteristika:

Koncepce uspořádání krajiny zajišťuje ekologickou stabilitu krajiny. Vychází z předpokladu vzájemně oddělit labilní část krajiny soustavou stabilních a stabilizujících ekosystémů a propojit izolovanou přirozená stanoviště společenstev, která jsou pro řešené území charakteristická.

Vymezení ploch změn v krajině

Přehled vymezených ploch změn v krajině

Označení lokalit	Navržený způsob hlavního využití
K1	NP – plocha přírodní
K2	NP – plocha přírodní
K3	NP – plocha přírodní
K4	NP – plocha přírodní
K5	NP – plocha přírodní
K6	NP – plocha přírodní

K7	NP – plocha přírodní
K8	NP – plocha přírodní
K9	NP – plocha přírodní
K10	NP – plocha přírodní
K11	NP – plocha přírodní
K12	NP – plocha přírodní
K13	H – vodní a vodohospodářská plocha
K14	NP – plocha přírodní
K15	NZ - plocha zemědělská

Pro vytvoření funkčního ÚSES jsou vymezeny plochy K1 až K12, K14.

Pro vymezené plochy změn platí současně podmínky ploch přírodních, podmínek ploch vodních a vodohospodářských a ploch zemědělských (dle podmínek ploch s rozdílným způsobem využití v kap.A.5.2 a A.6.2.

Pro udržení a posílení ekologické stability území je navržen územní systém ekologické stability (ÚSES) v kap. A.5.3 „Koncepte územního systému ekologické stability“.

Obecně platí v celém řešeném území tyto zásady:

- Posilovat podíl stromové zeleně v sídlech i krajině, zejména pak v uličních prostorech.
- Posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině, realizovat zalučnění v plochách orné půdy podél toků a v plochách pro navržený ÚSES.
- Udržovat a zlepšovat estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů a obnovením nebo výstavbou nových vodních ploch.
- Respektovat charakter přírodních horizontů sídla (nesmí se trvale odlesnit, vykácet vzrostlá zeleň na pohledově exponovaných horizontech).

Ochrana krajinného rázu:

- Stavby pro bydlení situovat tak, aby zeleň zahrad tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny.
- Stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby situované ve vazbě na krajinu odclonit izolační zelení.
- Stavby v krajině (např. typu staveb pro zemědělství, staveb a zařízení lesního hospodářství) nebudou narušovat krajinný ráz a vytvářet dominanty. Tyto stavby neumísťovat na pohledově exponované plochy, např. na přírodní dominanty, horizonty.
- V krajině jsou přípustné stavby (např. drobných sakrálních staveb) v případě, že umocňují a spoluvytvářejí krajinný ráz.
- Podporovat zvyšování podílu ovocných dřevin v zahradách a v záhumencích, tvořící přechod zástavby do krajiny.
- Při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a lepší průchodnost krajiny.
- Respektovat přírodní park Niva Jihlavy

Návrh

Realizace navržených opatření zahrnutých do územního plánu obce, která ovlivní kvalitu krajiny a přírody:

- návrh dvou rozsáhlejších lokalit pro bydlení kolem silnic

- návrh vodní plochy v jihovýchodní části katastru „U splavu“
- realizace prvků ÚSES

A.5.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení koncepčních podmínek pro změny v jejich využití

Plochy zemědělské - NZ

Charakteristika

Plochy s přírodními a terénními podmínkami pro zemědělskou výrobu na orné půdě, u které není produkční funkce limitována jinými funkcemi.

Řešení územního plánu vymezuje plochy s převažujícím produkčním charakterem, které jsou stabilizovány. Výjimku tvoří plochy, které jsou navrženy pro rozvoj sídla. Krajinu obce je třeba nejen chránit před výraznými zásahy ale i dále udržovat a kultivovat.

Podmínky pro ochranu ZPF jsou zejména:

- Při hospodaření na ZPF uplatňovat ekologické zásady
- Doporučit realizaci komplexních pozemkových úprav
- Snižovat podíl orné půdy na erozí ohrožených pozemcích např. zatravněním, výsadbou sadů

Využíváním produkční krajiny nesmí být výrazně měněn krajinný ráz a vhodnými opatřeními bránit odtoku vod z území a rovněž vodní a větrné erozi. Dále je nutno bránit krajinný ráz před civilizačními dominantami jako jsou například větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny a stavby pro přenos signálů umisťovat výjimečně s přihlédnutím k dálkovým pohledům.

Se souhlasem orgánu životního prostředí je možné povolovat změny kultur zemědělské půdy s přihlédnutím k okolní krajině.

Podmínky ploch změn v krajině:

K15 - v ploše lze umístit kolnu o zastavěné ploše do 250 m² a manipulační plochu v rozsahu pozemku parc.č. 1807, k.ú. Němčičky (dle stavu KN k 30.3.2022) maximální výška halového objektu 7m.

Plochy zemědělské – vinice NV

Charakteristika

Plochy s přírodními a terénními podmínkami pro zemědělskou výrobu - pěstování vinné révy, u kterého není produkční funkce limitována jinými funkcemi.

Řešení územního plánu vymezuje plochy s převažujícím produkčním charakterem, které jsou stabilizovány. Výjimku tvoří plochy, které jsou navrženy pro rozvoj sídla. Krajinu obce je třeba nejen chránit před výraznými zásahy ale i dále udržovat a kultivovat.

Podmínky pro ochranu ZPF jsou zejména:

- Při hospodaření na plochách vinohradů uplatňovat ekologické zásady
- Doporučit realizaci komplexních pozemkových úprav

Využíváním produkční krajiny nesmí být výrazně měněn krajinný ráz. Dále je nutno bránit krajinný ráz před civilizačními dominantami jako jsou například větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny a stavby pro přenos signálů umisťovat výjimečně s přihlédnutím k dálkovým pohledům. Se souhlasem orgánu životního prostředí je možné povolovat změny kultur zemědělské půdy s přihlédnutím k okolní krajině.

Plochy lesní - NL

Charakteristika

Území slouží pro lesní prvovýrobu a činnosti související. Tvoří je pozemky, které jsou trvale určeny k plnění funkce lesa. Součástí mohou být i plochy pro stabilizaci a obnovu krajinných hodnot.

Podmínky pro ochranu PUPFL jsou zejména:

Obecně je nutné vytvořit podmínky pro ochranu lesních pozemků, v územním plánu při vymezení zastavitelných ploch respektovat ochranu lesa jako limitu daného zákonem.

V rámci podmínek využití ploch lesa zajistit zejména:

- zachování ekologické rovnováhy
- zachování krajinného rázu
- v rámci hospodaření zamezit erozním účinkům

Plochy zeleně krajinné - NK

Charakteristika

Území je tvořeno nezastavěnou krajinou s prvky rozptýlené krajinné zeleně a částmi přírodních neplodných ploch, protierozní funkce. Územní plán navrhuje západně od obce umístění protierozních opatření na plochách orné půdy, tato opatření pozitivně přispějí k ochraně krajiny a celkovému krajinnému rázu.

Podmínky využití území:

- zachování ekologické rovnováhy
- zachování krajinného rázu
- zamezení erozních účinků

Plochy přírodní - NP

Charakteristika

Území slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot. Jedná se o plochy přírodní všeobecně chráněné ochranným režimem (územní systém ekologické stability, plochy kostry ekologické stability, VKP, chráněná území apod.) a podléhají rovněž regulačním podmínkám příslušného ochranného režimu.

V ÚP jsou chráněná území respektována. V rámci ÚSES jsou navrženy plochy přírodní zeleně.

V hranicích dobývacích prostorů se schváleným plánem otvírky, přípravy a dobývání, na který se vztahují platná rozhodnutí vydaná podle zvláštních právních předpisů s jiným funkčním využitím ploch lze uvažovat až po zrušení dobývacího prostoru v dané lokalitě a rovněž také poté, co budou vypořádány v daném území zásoby na výhradním ložisku (až dojde k odpisu zásob).

Plochy vodní a vodohospodářské - H

Charakteristika

Zahrnuje plochy vod tekoucích a stojatých se zřetelnou a přístupnou vodní hladinou se zvláštním estetickým významem pro utváření krajinného rázu území a dále plochy vodohospodářských zařízení.

Index funkčního využití

p - přírodní **u** - umělé

Podmínky využití území:

- zachování a obnova přirozených ekologických a krajinných funkcí vodních toků
- omezení regulace vodních toků (zahlobení, napřímení, zatrubnění)
- s výjimkou nově zastavovaných ploch (i zde přitom dosáhnout max. vsaku a zadržetí vody na pozemku zastavované plochy) neprovádět nová odvodnění pozemků

A.5.3 Návrh systému ÚSES, vymezení ploch pro ÚSES

Návrh územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) v územním plánu zahrnuje vymezení:

- regionálního biocentra RBC JM44;
- částí dvou dílčích úseků regionálního biokoridoru RK JM007;
- sedmi lokálních biocenter (LBC) - z toho dvou celých LBC, jednoho LBC s možným přesahem plochy vně správního území obce a u čtyř LBC jen jejich částí, se zřejmým přesahem plochy vně správního území obce; dvě LBC jsou vložena do trasy RK JM007 a tvoří tak jeho nedílnou součást;
- osmi lokálních biokoridorů (LBK) - z toho šesti celých LBK a u dvou LBK jen jejich částí, s pokračováním plochy LBK vně správního území obce.

Míra přesnosti vymezení ÚSES a jeho jednotlivých skladebných částí je dána především celkovou mírou podrobnosti řešení územního plánu v nezastavěném území a rozpory mezi podkladovou mapou a skutečným stavem využití území. S ohledem na vlastnické vztahy k pozemkům, na skutečný stav využití území a dále na zájmy vodního a lesního hospodářství a zemědělství je tudíž možné provádět určité korekce či upřesnění průběhu a vymezení ÚSES (např. při zpracování komplexní pozemkové úpravy), a to při splnění podmínky, že nebude snížena míra aktuální ani potenciální funkčnosti ÚSES.

Přípustnost korekcí či upřesnění průběhu a vymezení ÚSES je třeba vždy posuzovat ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

Přehled vymezených skladebných částí ÚSES**Přehled navržených biocenter**

Označení a název biocentra	Funkční typ + biogeografický význam	Cílová společenstva
RBC JM44	Regionální biocentrum v trase regionálního biokoridoru RK JM007	Nivní + vodní
LBC 1 U Medlovského splavu	lokální biocentrum v trase RK JM007- část	Nivní + vodní
LBC 2 U hráze	lokální biocentrum v trase RK JM007- část	Nivní + vodní
LBC 3 Za jezerem	lokální biocentrum	Nivní, příp. vodní
LBC 4 Luh u Němčiček	lokální biocentrum	Nivní + vodní
LBC 5 Nad ulicovkou	lokální biocentrum	Mezofilní
LBC 6 U hřebčína	lokální biocentrum - část	Mezofilní + mokřadní
LBC 9 Pod výhonem	lokální biocentrum - část	Mezofilní

Přehled navržených biokoridorů

Označení biokoridoru	Funkční typ + biogeografický význam	Cílová společenstva
RK JM44	regionální biokoridor - dílčí úseky - části	Nivní + vodní
LBK 1	lokální biokoridor	Nivní
LBK 2	lokální biokoridor	Nivní
LBK 3	lokální biokoridor	Nivní
LBK 4	lokální biokoridor - část	Nivní + vodní
LBK 5	lokální biokoridor - část	Mezofilní
LBK 6	lokální biokoridor	Mezofilní
LBK 8	lokální biokoridor	Mezofilní
LBK 9	lokální biokoridor	Mezofilní

Vysvětlivky k cílovým společenstvům

Nivními společenstvy jsou myšleny různé typy společenstev na podmáčených stanovištích údolní nivy řeky Jihlavy (včetně lesních společenstev a extenzivně využívaných trvalých travních porostů). **Mokřadními společenstvy** jsou myšleny různé typy společenstev na výrazně podmáčených stanovištích mimo údolní nivu Jihlavy (včetně lesních společenstev a extenzivně

využívaných trvalých travních porostů). **Vodními společenstvy** jsou myšlena společenstva tekoucích i stojatých vod. **Mezofilními společenstvy** jsou myšleny různé typy společenstev (zejm. pak lesních a ladních) na stanovištích, která nejsou významněji ovlivněna podzemní vodou.

A.5.4 Prostupnost krajiny - návrh koncepce systému cest v krajině, včetně pěších cest a cyklostezek

Prostupnost krajiny je v ÚP řešena vymezením ploch dopravní infrastruktury, účelových komunikací, které tvoří základní kostru zajišťující prostupnost krajiny a přístup na pozemky ZPF a PUPFL, obsluhu samot a případně ploch rekreace. Stávající prostupnost nezastavěného území katastru je většinou dostatečná. V územním plánu jsou zakresleny všechny pozemky stávajících účelových komunikací, které je potřeba zachovat.

Prostupnost krajiny je utvářena v součinnosti s okolními obcemi, zejména ve vztahu k cykloturistice a turistice jako takové.

A.5.5. Vymezení ploch pro protierozní opatření

Protierozní opatření byla v krajině realizována a další nejsou vymezována. Případná technická protierozní opatření budou dopracována v rámci komplexních pozemkových úprav. Zásady řešení protierozní ochrany zemědělské půdy:

- zlepšit osevní postupy na orné půdě (zavedením většího podílu trvalých píceň, využíváním meziplodin a omezením okopanin na erozí ohrožených pozemcích)
- při pozemkových úpravách provést novou parcelaci a rozčlenit dnešní rozsáhlé pozemky orné půdy sítí polních cest, mezí, zatravněných průlehů a jiných vegetačních pásů tak, aby docházelo k většímu zasakování, rozptýlení srážkových vod, případně k neškodnému odvedení přívalových srážek
- snižovat podíl orné půdy na erozí ohrožených pozemcích (např. zatravnění, výsadba extenzivních sadů).

A.5.6 Vymezení ploch pro opatření proti povodním, podmínky pro využití těchto ploch

Jižní část katastru obce Němčičky spadá do záplavového území řeky Jihlavy. V tomto záplavovém území je možné navrhovat a realizovat stavby pouze se souhlasem vodoprávního úřadu podle § 17 vodního zákona, ve vyhlášené aktivní zóně platí omezení vyplývající z § 67 vodního zákona.

A.5.7 Koncepce rekreačního využívání krajiny

Ve východní části k.ú. Němčičky se nacházejí ojedinělé objekty individuální rekreace, územní plán tyto lokality nenavrhuje k dalšímu rozvoji. Na celém území přírodního parku Niva Jihlavy je vyhlášena trvalá stavební uzávěra pro výstavbu objektů individuální a hromadné rekreace, dále pro zemědělské účelové stavby plnící rekreační funkce a pro změny stávajících staveb tohoto druhu mimo zastavěné území obce.

V řešeném území se rekreace v krajině soustředí na pěší turistiku a cykloturistiku. Jsou respektovány hlavní vstupy do krajiny navazující na cesty využívané pro turistiku a cykloturistiku a v zimě s možností jejich využití pro běžecké tratě.

A.5.8 Vymezení ploch pro dobývání nerostů, stanovení podmínek pro využívání těchto ploch

V severní části k.ú. Němčičky se nachází **výhradní ložisko živcové suroviny a štěrkopísků Bratčice**, ev.č. ložiska 3 011 000. Pro ochranu tohoto výhradního ložiska bylo stanoveno:

- CHLÚ č. 01100001 Medlov I
- CHLÚ č. 01100000 Bratčice

Dle evidence dobývacích prostorů (§29 odst. 3 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, v platném znění) je evidován:

- DP Němčičky I (ev.č. 7/0158)
- DP Medlov (ev.č. 6/0373)

stanovený pro organizaci Družstvo DRUMAPO, Němčičky 94, okres Brno venkov, PSČ 664 66.

Při využívání těchto ploch je nutné respektovat platnou legislativu.

A.5.9 Vymezení dalších opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Kostra ekologické stability

Prvky kostry ekologické stability (ekologicky významné segmenty krajiny - EVSK) tvoří mozaiku v současné době ekologicky relativně nejstabilnějších lokalit trvalé vegetace v krajině, bez ohledu na vzájemné vztahy a vazby. Mají zásadní význam pro ÚSES, neboť obvykle vytvářejí základní stavební kameny jeho tvorby.

Významné krajinné prvky

Významný krajinný prvek je definován dle § 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Významný krajinný prvek (VKP) je ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny, která utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability.

Dále pak jsou jimi jiné části přírody, které zaregistruje orgán ochrany přírody jako významný krajinný prvek zejména mokřady, stepní trávníky, remízy, meze, trvalé travní plochy, naleziště nerostů a zkamenělin, umělé i přirozené skalní útvary, výchozy a odkryvy.

Mohou jimi být i cenné plochy porostů sídelních útvarů, včetně historických zahrad a parků.

Vymezením zastavitelné plochy Z4 dochází ke zmenšení plochy registrovaného významného krajinného prvku VKP 11 U hřebčina. Současně je navrženo jeho zvětšení severozápadním směrem, tak aby jeho plocha zůstala zachována.

Vymezením plochy přestavby P4 dochází ke zmenšení plochy registrovaného významného krajinného prvku VKP Pískovna. Současně je funkce kostry ekologicky významných segmentů posílena vymezením plochy změny v krajině K14 pro funkce plochy přírodní a rozšíření plochy biokoridoru LK8 do ploch se stávajícím podílem krajinné zeleně tak, aby krajinné funkce byly podpořeny tam, kde se krajinná zeleň již nachází.

Ochranný režim: Významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením. Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména

umísťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů.

Orgány ochrany přírody byly v řešeném území registrovány významné krajinné prvky, v ÚP jsou tato stávající chráněná území respektována.

A.6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ

Základní členění území obce vychází z dělení na území **zastavěné** a určené k zastavění

- plochy **zastavitelné** a na území **nezastavěné**. V zastavěném území lze navrhnout plochy změn - plochy **přestavbové**. Dále je celé řešené území členěno na **plochy s rozdílným způsobem využití** (části území s různými podmínkami pro jejich využití a s různými předpoklady rozvoje).

Jednotlivé plochy mají stanoveny podmínky pro své využití a člení se na plochy **stabilizované**, tedy bez větších plánovaných zásahů, kde jsou podmínky pro využití

a prostorové uspořádání, které je shodné se současným stavem (jednotlivě jsou dle potřeby posuzovány stavebním úřadem) a dále se člení na **plochy změn**, s podmínkami způsobu využití a prostorového uspořádání. Tam, kde je předepsáno řešení ploch podrobnější dokumentací, není návrh obslužných komunikací a inženýrských sítí závazný s výjimkou vstupů do území (jedná se o koncepční dokumentaci).

Přehled ploch řešeného území:

- plochy s rozdílným způsobem využití - zastavitelné
- plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném území - stabilizované
- plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném území - přestavbové
- plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území
- plochy územních rezerv - nevyskytují se

Průběh hranic jednotlivých ploch je možné zpřesňovat na základě podrobnější územně plánovací dokumentace, územně plánovacích podkladů nebo v územním řízení.

Stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřijatelné, jestliže:

- kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality
- mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí

Územní rozsah ploch s rozdílným způsobem využití je vymezen v grafické části dokumentace v „Hlavním výkrese“.

ZÁKLADNÍ POJMY

1. Hygienické limity: jsou nepřekročitelné limity negativních účinků na veřejné zdraví a životní prostředí, stanovené obecně platnými právními předpisy (zákony, vyhláškami, normami). Tyto limitní

hodnoty vyjadřují přípustnou míru účinků primárních i druhotných (kumulovaných a synergických)

2. Zařízení nepřesahující význam a rámec daného území: jsou zařízení, která slouží naplňování potřeb pouze tohoto daného území, nemají dosah v širším území (např. nevyžadují nadmístní dojížděku).

3. Služby, výrobní služby, sociální služby, zdravotní služby

Služby jsou hospodářské činnosti uspokojující určitou potřebu;

výrobní služby jsou činnosti spojené s produkcí a údržbou výrobků (např. obchodní činnosti velkoobchodní a maloobchodní, opravy výrobků atp.);

sociální služby jsou služby spojené s péčí o děti, staré lidi a osoby s určitými omezeními ve schopnostech se o sebe postarat;

zdravotní služby zahrnují ústavní i ambulantní péči o zdraví obyvatelstva včetně hygienického dozoru, kosmetických služeb prováděných zdravotnickými zařízeními a přírodního léčení.

4. Tradiční charakter zástavby

je představován zástavbou, kde je ulicová kompaktní zástavba a struktura venkovských staveb orientována kolem ulic a kolem návsi, tvořená jedno a dvoupodlažními stavbami se sedlovými střechami, s hřebenem střechy orientovaným zpravidla souhlasně s přilehlou ulicí či komunikací.

5. Obytné podkroví - přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený pro bydlení; jeho užitná plocha nepřesahuje 70% užitné plochy posledního nadzemního podlaží dané stavby, v opačném případě je takový prostor považován za další nadzemní podlaží.

6. Drobná výroba a služby

zahrnuje výrobu a služby v takovém objemu, který nevyžaduje náročnější logistiku – tedy obsluhu kamionovou a nákladní dopravou, potřebná kapacita napojení na technickou infrastrukturu umožňuje napojení z místní sítě, provoz zařízení je limitován podmínkami lokality (nevyžaduje noční nebo směnový provoz, nevyžaduje osvětlení nad míru obvyklou v lokalitě umístění atp.)

7. Podnikatelské aktivity v zemědělské výrobě

jsou aktivity umožňující zemědělskou výrobu rostlinnou i živočišnou včetně získávání výrobků z této výroby a obchodování s těmito výrobky.

8. Výrobní aktivity (u průmyslu těžebního)

jsou aktivity umožňující dobývání nerostných surovin včetně získávání výrobků z této výroby ve stanoveném dobývacím prostoru a obchodování s těmito výrobky.

9. zemědělské účelové stavby plnící rekreační funkce jsou stavby umožňující rekreační využívání zemědělské půdy – samozásobitelství, údržbu krajiny (např. objekty ke skladování nářadí a zemědělských výpěstků, sklepy).

10. Vodohospodářská zařízení jsou zařízení umožňující činnost směřující k ochraně, využití a rozvoji vodních zdrojů a k ochraně před škodlivými účinky vod.

11. Komerční zařízení jsou zařízení obchodu a služeb, zajišťující vybavenost v obci jinými než veřejnoprávními subjekty – tedy zpravidla prostřednictvím soukromých podnikatelských subjektů

A.6.1 Seznam typů ploch s rozdílným způsobem využití

- **zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy přestavby území**

plochy bydlení B

Br - bydlení v rodinných domech

Bd - bydlení v bytových domech

plochy rekreace R

Ri - individuální rekreace

plochy výroby a skladování V

Vd - výroba drobná a služby Vp - výroba, skladování

Vz - výroba zemědělská a skladování, agroturistika

Vt - těžební průmysl

plochy sídelní zeleně Z

Zv - plochy veřejné zeleně

Zz - plochy zahradní zeleně

plochy dopravní infrastruktury D

Ds - doprava silniční

plochy technické infrastruktury TI

plochy občanského vybavení veř. infrastruktury OV

plochy občanského vybavení O

Ok - občanské vybavení - komerční zařízení, služby

Oa - občanské vybavení - kultura, správa, zájmová činnost, církevní zařízení

Oh - občanské vybavení - hřbitovy

plochy veřejných prostranství PV

- **nezastavěné území**

plochy zemědělské NZ

plochy zemědělské - vinice NV

plochy lesní NL

plochy zeleně krajinné NK

plochy přírodní NP

plochy vodní a vodohospodářské H

Hp - přírodní

Hu - umělé

A.6.2 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Území zastavěné, zastavitelné, přestavbové území

Plochy bydlení - B

Index funkčního využití

r - bydlení v rodinných domech

d - bydlení v bytových domech

Plochy bydlení v rodinných domech ozn. Br

Hlavní využití:

-bydlení v rodinných domech -místní komunikace, pěší cesty

-veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně s odpočinkovými plochami a další sídelní zeleně

Přípustné využití:

-zařízení nepřesahující význam a rámec daného území :

maloobchod do 100 m² prodejní plochy, stravovací a menší ubytovací zařízení, sociální služby, správní, kulturní a církevní zařízení, zdravotnická a školská zařízení, administrativní zařízení nezbytná technická vybavenost, parkoviště pro osobní automobily

-služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům daného území

Podmíněně přípustné využití:

- plochu Z5 je možné zastavět až po zastavění plochy na sousedním katastru (k.ú. Pravlov)

- plocha Z3 bude uvolněna ve 2 etapách, etapa II bude uvolněna po vyčerpání 80% etapy I

Nepřípustné využití:

-veškeré činnosti a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro plochu bydlení

-jakákoliv výstavba nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, kapacitní parkovací a odstavná stání a kapacitní garáže

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve stávajících plochách bydlení při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat tradiční charakter zástavby a nepřesáhnout stávající výškovou úroveň

- v návrhových plochách se výšková hladina zástavby stanovuje na jedno nadzemní podlaží + šikmá střecha s možností obytného podkroví, přičemž v rozvojové ploše Z2 v oblasti pohledově exponovaného nároží jsou přípustné stavby i se střechou plochou
- zástavbu rozhraní mezi sídlem a volnou krajinou řešit s velkým podílem obytné zeleně
- chráněné prostory v lokalitách u silnic III. tř. lze navrhovat až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího splnění hygienických limitů
- veškerou výstavbu v řešeném území je nutné předem projednat s MO

Plochy bydlení v bytových domech ozn. Bd

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech
- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně s odpočinkovými plochami
- dětská hřiště

Přípustné využití:

-zařízení nepřesahující význam a rámec daného území:

maloobchod do 100 m² prodejní plochy, stravovací a menší ubytovací zařízení, sociální služby, správní, kulturní a církevní zařízení, zdravotnická a školská zařízení, administrativní zařízení nezbytná technická vybavenost, parkoviště pro osobní automobily

-výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží obyvatelům daného území

Nepřípustné využití:

-veškeré činnosti a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro plochu bydlení

-jakákoliv výstavba nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, kapacitní parkovací a odstavná stání a kapacitní garáže

Podmínky prostorového uspořádání:

-ve stávajících plochách bydlení při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat tradiční charakter zástavby a nepřesáhnout stávající výškovou úroveň

- v návrhových plochách se výšková hladina zástavby stanovuje na max. dvě nadzemní podlaží + šikmá střecha s možností obytného podkroví
- zástavbu rozhraní mezi sídlem a volnou krajinou řešit s velkým podílem obytné zeleně,
- chráněné prostory v lokalitách u silnic III. tř. lze navrhovat až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího splnění hygienických limitů

veškerou výstavbu v řešeném území je nutné předem projednat s MO

Navrženy jsou tyto zastavitelné plochy a plocha přestavby:

Z1 - Z5, P2 - Br

Plochy rekreace - R

Index funkčního využití

i - individuální rekreace

Plochy individuální rekreace - ozn. Ri

Hlavní využití:

-výstavba objektů individuální rekreace se zázeminím

Přípustné využití:

- stavby technické infrastruktury, účelové a pěší komunikace

Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, jakákoli výstavba kromě výše uvedené

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška objektů bude max. 1 nadzemní podlaží + střecha šikmá,
- respektovat charakter a objem zástavby stávajících objektů individuální rekreace
- veškerou výstavbu v řešeném území je nutné předem projednat s MO

Navrženy jsou tyto zastavitelné plochy: v ÚP nejsou samostatně navrženy

Plochy výroby a skladování- V

Index funkčního využití

d - výroba drobná a služby

p - výroba, skladování

z - výroba zemědělská a skladování, agroturistika

t - těžební průmysl

Plochy výroby drobné a služby ozn. Vd

Hlavní využití:

- drobná výroba a služby, technická a dopravní zařízení, obvykle v uzavřených areálech; veškeré negativní dopady na životní prostředí budou eliminovány na hranici pozemku

Přípustné využití:

- administrativní budovy
- vybavenost pro zaměstnance
- byt - 1 b.j. pro osoby zajišťující dohled nebo pro majitele provozovny, přičemž byt je součástí provozovny
- sídelní zeleň
- komunikace a parkovací plochy pro potřebu daného provozu
- stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

V dobývacím prostoru Medlov (č. 6/0373) se schváleným plánem otvírky, přípravy a dobývání, na který se vztahují platná rozhodnutí vydaná podle zvláštních právních předpisů s jiným funkčním využitím ploch lze uvažovat až po zrušení dobývacího prostoru v dané lokalitě a rovněž také poté, co budou vypořádány v daném území zásoby na výhradním ložisku (až dojde k odpisu zásob).

Nepřípustné využití:

- bydlení, občanské vybavení vyžadující nezávadné prostředí (školská základní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení)

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška objektů 10 m nad terénem
- uplatnění izolační zeleně z pohledově exponovaných stran
- veškerou výstavbu v řešeném území je nutné předem projednat s MO

Plochy výroby a skladování ozn. Vp

Hlavní využití:

- podnikatelské aktivity ve výrobě, skladování, technická a dopravní zařízení, obvykle v uzavřených areálech; veškeré negativní dopady na životní prostředí budou eliminovány na hranici pozemku.

Přípustné využití:

- administrativní budovy
- vybavenost pro zaměstnance
- byt - 1 b.j. pro osoby zajišťující dohled nebo pro majitele provozovny, přičemž byt je součástí provozovny
- sídelní zeleň
- komunikace a parkovací plochy pro potřebu daného provozu
- stavby technické infrastruktury
- čerpací stanice PH pro potřeby provozu

Podmíněně přípustné využití:

V dobývacím prostoru Medlov (č. 6/0373) se schváleným plánem otvírky, přípravy a dobývání, na který se vztahují platná rozhodnutí vydaná podle zvláštních právních předpisů s jiným funkčním využitím ploch lze uvažovat až po zrušení dobývacího prostoru v dané lokalitě a rovněž také poté, co budou vypořádány v daném území zásoby na výhradním ložisku (až dojde k odpisu zásob).

Nepřípustné využití:

- bydlení, občanské vybavení vyžadující nezávadné prostředí (školská zařízení, zdravotnická a sociální zařízení)

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška objektů 10 m nad terénem
- uplatnění izolační zeleně z pohledově exponovaných stran
- veškerou výstavbu v řešeném území je nutné předem projednat s MO

Plochy výroby zemědělské a skladování, agroturistika ozn. Vz

Hlavní využití:

- podnikatelské aktivity v zemědělské výrobě, skladování, technická a dopravní zařízení, agroturistika; veškeré negativní dopady na životní prostředí budou eliminovány na hranici pozemku.

Přípustné využití:

- administrativní budovy
- vybavenost pro zaměstnance
- byt - 1 bj. pro osoby zajišťující dohled nebo pro majitele provozovny, přičemž byt je součástí provozovny
- sídelní zeleň
- komunikace a parkovací plochy pro potřebu daného provozu
- stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- bydlení, občanské vybavení vyžadující nezávadné prostředí (školská základní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení)

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška objektů 10 m nad terénem
- uplatnění izolační zeleně z pohledově exponovaných stran

- veškerou výstavbu v řešeném území je nutné předem projednat s MO

Plochy výroby - těžební průmysl ozn. Vt

Hlavní využití:

- těžba nerostných surovin, výrobní aktivity, skladovací, technická a dopravní zařízení související s těžbou v uzavřených areálech

Přípustné využití:

- administrativní budovy
- vybavenost pro zaměstnance
- byt - 1 bj. pro osoby zajišťující dohled nebo pro majitele provozovny, přičemž byt je součástí provozovny
- sídelní zeleň
- komunikace a parkovací plochy pro potřebu daného provozu
- stavby technické infrastruktury
- čerpací stanice PH pro potřeby provozu
- krajinná zeleň
- plochy přírodní
- vodní plochy

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- uplatnění izolační zeleně z pohledově exponovaných stran
- veškerou výstavbu v řešeném území je nutné předem projednat s MO

Navržena je tato zastavitelná plocha:

Z11 - Vd

Navrženy jsou tyto přestavbové plochy:

P1 – Vd

P3 - Vd,p

P4 - Vd,p

Plochy sídelní zeleně - Z

Index funkčního využití

- v** - plochy veřejné zeleně
- z** - plochy zahradní zeleně

Plochy veřejné zeleně ozn. Zv

Hlavní využití:

- plochy zeleně veřejně přístupné

Přípustné využití:

- komunikace pro pěší
- technická infrastruktura
- vodní prvky, parkový mobiliář
- plochy pro aktivní odpočinek

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených případů

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby se stanovuje na 1 nadzemní podlaží

Plochy zahradní zeleně ozn. Zz

Hlavní využití:

- ohrazené plochy sadů, zahrad a zahrádkářské zeleně

Přípustné využití:

- zpevněné plochy a komunikace
- technická infrastruktura
- drobné vodní plochy

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených případů

Podmínky prostorového uspořádání:

- altány a stavby do 25m² zastavěné plochy a 5m výšky pro obsluhu území

Navrženy jsou tyto zastavitelné plochy:

Z6, Z10 - Zv

Plochy dopravní infrastruktury - D

Index funkčního využití

s - doprava silniční

Plochy dopravy silniční ozn. Ds

Hlavní využití:

- plochy silnic, komunikací
- plochy související - parkovací a zastávkové pruhy vč. zastávek
- zařízení údržby silnic
- doprovodná zeleň

Přípustné využití:

- technická infrastruktura
- manipulační a odstavné plochy, odpočívadla
- protihluková opatření
- retenční nádrže pro zachycení vody z silničních těles

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- při výstavbě nadzemních objektů respektovat charakter zástavby a krajiny

Navrženy jsou tyto zastavitelné plochy: v ÚP nejsou navrženy

Plochy technické infrastruktury - TI

Hlavní využití:

- plochy pro vodohospodářská a energetická zařízení
- sběrná střediska odpadu

Přípustné využití:

- plochy parkovacích stání pro dané území
- plochy izolační a vyhrazené zeleně

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby se stanovuje na 1 nadzemní podlaží
- nejsou přípustné výškové ani objemové dominanty

Navrženy jsou tyto zastavitelné plochy:

Z8 - TI - plocha pro sběrné středisko odpadů

- koridor vedení VVN 400 kV

Plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury - OV

Hlavní využití:

plochy pro stavby a zařízení občanského vybavení pro: - vzdělávání a výchovu

- sociální služby
- péči o rodinu
- zdravotní služby
- kulturu
- veřejnou správu
- ochranu obyvatelstva

Přípustné využití:

- plochy pro stravování a distribuci
- veřejná prostranství vč. ploch veřejné zeleně
- komunikace a parkoviště pro potřebu území
- technická infrastruktura
- služební byty v rámci areálů

Nepřípustné využití:

- plochy bydlení
- plochy výroby
- veškeré činnosti a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve stávajících plochách při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat tradiční charakter zástavby a nepřesáhnout stávající výškovou úroveň
- v návrhových plochách se výšková hladina zástavby stanovuje na dvě nadzemní podlaží + šikmá střecha s možností využití podkroví
- plochy řešit s velkým podílem zeleně
- veškerou výstavbu v řešeném území je nutné předem projednat s MO

Navrženy jsou tyto zastavitelné plochy : v ÚP nejsou navrženy

Plochy občanského vybavení - O

Index funkčního využití

a - kultura, správa, zájmová činnost, církevní zařízení

k - komerční zařízení, služby

h - hřbitovy

Plochy občanského vybavení - kultura, správa, zájmová činnost, církevní zařízení ozn. Oa

Hlavní využití:

- plochy pro kulturní, sportovní zařízení, správu, zájmovou činnost
- církevní zařízení

Přípustné využití:

- menší kapacity bydlení
- komerční zařízení
- zařízení typově odlišné obč. vybavenosti, která nejsou v rozporu s hlavním využitím ploch
- plochy pro stravování a distribuci
- veřejná prostranství vč. ploch veřejné zeleně
- komunikace a parkoviště pro potřebu území
- technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve stávajících plochách při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat tradiční charakter zástavby a nepřesáhnout stávající výškovou úroveň
- v návrhových plochách se výšková hladina zástavby stanovuje na dvě nadzemní podlaží + šikmá střecha s možností využití podkroví
- plochy řešit s velkým podílem zeleně
- veškerou výstavbu v řešeném území je nutné předem projednat s MO

Plochy občanského vybavení – komerční zařízení, služby ozn. Ok

Hlavní využití:

- plochy pro komerční využití a služby

Přípustné využití:

- menší kapacity bydlení
- zařízení typově odlišné obč. vybavenosti, která nejsou v rozporu s hlavním využitím ploch
- veřejná prostranství vč. ploch veřejné zeleně
- komunikace a parkoviště pro potřebu území
- technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve stávajících plochách při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat tradiční charakter zástavby a nepřesáhnout stávající výškovou úroveň
- v návrhových plochách se výšková hladina zástavby stanovuje na dvě nadzemní podlaží + šikmá střecha s možností využití podkroví
- plochy řešit s velkým podílem zeleně
- veškerou výstavbu v řešeném území je nutné předem projednat s MO

Plochy občanského vybavení - hřbitovy ozn. Oh

Hlavní využití:

- plocha hřbitova

Přípustné využití:

- veřejná prostranství vč. ploch veřejné zeleně
- technická infrastruktura
- drobné stavby související s využitím plochy (kaple, márnice)
- stavby církevní

Nepřípustné využití:

- jakákoliv jiná zařízení a stavby

Podmínky prostorového uspořádání:

- při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat charakter hřbitova
- maximální výška zástavby se stanovuje na 1 nadzemní podlaží

Navrženy jsou tyto zastavitelné plochy: v ÚP nejsou navrženy

Plochy veřejných prostranství - PV

Plochy veřejných prostranství jsou území přístupná veřejnosti bez omezení - plochy návší, ulic.

Hlavní využití:

- veřejné prostory
- komunikace, zpevněné plochy
- veřejná zeleň
- uliční mobiliář

Přípustné využití:

- plochy technické infrastruktury
- parkovací a odstavná stání
- menší dětská hřiště

Nepřípustné využití:

- jakákoliv jiná zařízení a stavby

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby se stanovuje na 1 nadzemní podlaží

Navrženy jsou tyto zastavitelné plochy:

Z9 - PV Z12 – PV

Území - nezastavěné

Plochy zemědělské - NZ

Hlavní využití:

- hospodaření na ZPF (pole, louky, pastviny, zahrady, sady)

Přípustné využití:

- činnosti související s hospodařením na ZPF
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky pro interakční prvky a krajinou zeleň

- pozemky pro opatření a stavby a zařízení pro ochranu přírody a krajiny

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení, které nejsou v souladu s hlavním využitím
- zemědělské účelové stavby plnicí rekreační funkce a změny stávajících staveb tohoto druhu mimo současně zastavěné území. (Stavební uzávěra na území přírodního parku Niva Jihlavy.
- stavby objektů individuální a hromadné rekreace. (Stavební uzávěra na území přírodního parku Niva Jihlavy.)

Podmíněně přípustné:

- činnosti, stavby a zařízení, které jsou v souladu s hlavním a přípustným využitím, jsou v souladu s charakterem krajiny, při zachování prostupnosti krajiny a souhlasným stanoviskem orgánu ochrany přírody (např. zařízení pro zvěř a chovaná zvířata, seníky, včelíny, výběhy, ohradníky a oplocení)
- stavby pro skladování mrvy a hnoje (polní hnojiště)
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, za podmínky jejich umístění v souladu s charakterem území a se souhlasem příslušných dotčených orgánů (především orgánu ochrany přírody a krajiny)

Podmínky prostorového uspořádání:

kolna a manipulační plocha – za podmínky umístění v ploše K15, za podmínky maximální výšky halového objektu 7m

Navrženy jsou tyto plochy:

- plocha změn v krajině K15 - NZ

Plochy zemědělské - vinice - NV

Hlavní využití:

- činnosti související s hospodařením na vinicích

Přípustné využití:

- hospodaření na vinicích
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky pro interakční prvky a krajinou zeleň
- pozemky pro opatření a stavby a zařízení pro ochranu přírody a krajiny

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení, které nejsou v souladu s hlavním využitím

Podmíněně přípustné:

- činnosti, stavby a zařízení, které jsou v souladu s hlavním a přípustným využitím, jsou v souladu s charakterem krajiny, při zachování prostupnosti krajiny a souhlasným stanoviskem orgánu ochrany přírody
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, za podmínky jejich umístění v souladu s charakterem území a se souhlasem příslušných dotčených orgánů (především orgánu ochrany přírody a krajiny)

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby se stanovuje na 1 nadzemní podlaží
- nejsou přípustné výškové ani objemové dominanty

Navrženy jsou tyto plochy: v ÚP nejsou navrženy

Plochy lesní - NL

Hlavní využití:

- hospodaření na PUPFL

Přípustné využití:

- činnosti související s hospodařením na PUPFL
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky pro opatření, stavby a zařízení pro ochranu a zachování přírody a krajiny

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení, které nejsou v souladu s hlavním využitím
- činnosti, zařízení, které zmenšují jejich plochu, zvyšování a rozšiřování kapacit stávajících zařízení a nová výstavba kromě výše uvedené

Podmíněně přípustné:

- činnosti, stavby a zařízení, které jsou v souladu s hlavním a přípustným využitím, jsou v souladu s charakterem lesní krajiny a souhlasným stanoviskem orgánu ochrany přírody a krajiny (např. myslivecká účelová zařízení a lesní účelové stavby, obory, oplocenky)
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pokud budou umístěny v souladu s charakterem území a se souhlasem příslušných dotčených orgánů (především orgánu ochrany přírody a krajiny)

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby se stanovuje na 1 nadzemní podlaží

Navrženy jsou tyto plochy: v ÚP nejsou navrženy

Plochy zeleně krajinné - NK

Hlavní využití:

- trvalá vegetace bez hospodářského významu

Přípustné využití:

- výsadby geograficky původních dřevin
- pěší komunikace
- pomníky, sochy, kříže
- sítě TI, vodohospodářská zařízení, drobné vodní plochy
- cyklistické stezky
- rekreační využití bez stavební činnosti

Nepřípustné jsou činnosti, zařízení, které zmenšují jejich plochu, zvyšování a rozšiřování kapacit stávajících zařízení a nová výstavba kromě výše uvedené

Podmínky prostorového uspořádání:

- zachování ekologické rovnováhy krajiny
- zachování krajinného rázu a protierozních účinků
-

Navrženy jsou tyto plochy: v ÚP nejsou navrženy

Plochy přírodní - NP

Hlavní využití:

- přírodní parky
- chráněné krajinné oblasti

- pozemky v ostatních zvl. chráněných územích
- pozemky evropsky významných lokalit vč. pozemků smluvně chráněných
- pozemky biocenter a biokoridorů

Přípustné využití:

- využití sloužící k posílení či zachování funkčnosti ÚSES
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury, která nelze umístit jinde
- mobiliář a informační systém pro turistiku
- nutné plochy a zařízení pro údržbu přírodních ploch

Nepřípustné využití:

- jízda motorových vozidel mimo obsluhu území
- cykloturistika, jízda na koní apod.mimo zpevněné a vyznačené komunikace
- jakékoliv snižování přírodních hodnot, zmenšování těchto ploch a výstavba jakýchkoliv nových objektů mimo systém stabilizace

Podmíněně přípustné využití:

V dobývacím prostoru Medlov (č. 6/0373) se schváleným plánem otvírky, přípravy a dobývání, na který se vztahují platná rozhodnutí vydaná podle zvláštních právních předpisů s jiným funkčním využitím ploch lze uvažovat až po zrušení dobývacího prostoru v dané lokalitě a rovněž také poté, co budou vypořádány v daném území zásoby na výhradním ložisku (až dojde k odpisu zásob).

Podmínky prostorového uspořádání:

zachování aktuální míry ekologické stability území

- zachování přirozených podmínek stanoviště
- je podmíněně možné provádět určité korekce či upřesnění průběhu a vymezení ÚSES (např. při zpracování komplexní pozemkové úpravy), a to za splnění podmínky, že zůstane zachována aktuální i potenciální funkčnost ÚSES a ochrany krajiny

Navrženy jsou tyto plochy:

- plochy navržené v rámci ÚSES – plochy změn v krajině K1 až K12, K14
- úprava plochy VKP 11 U hřebčína

Plochy vodní a vodohospodářské - H

Index funkčního využití

p - přírodní

u - umělé

Plochy vodní a vodohospodářské přírodní ozn. Hp

Hlavní využití:

- činnosti, děje a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území a koloběhem vody v přírodě

Přípustné využití:

- opatření, stavby a zařízení pro zachycení dešťových vod a pro ochranu proti povodním
- doprovodná a izolační zeleň,
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
- revitalizace vodních toků
- opatření a stavby pro udržení vody v krajině
- pozemky pro ÚSES a interakční prvky
- veřejná technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu

- činnosti, stavby a zařízení, které nejsou v souladu s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- zachování aktuální míry ekologické stability území

- zachování přirozených podmínek stanoviště

Plochy vodní vodohospodářské umělé ozn. Hu

Hlavní využití:

- činnosti, děje a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území a koloběhem vody

Přípustné využití:

- opatření, stavby a zařízení pro zachycení dešťových vod a pro ochranu proti povodním

- doprovodná a izolační zeleň,

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury,

- revitalizace vodních toků

- opatření a stavby pro udržení vody v krajině

- pozemky pro ÚSES a interakční prvky

- rekreace

- chov ryb

- zdroje požární vody

- koupaliště

- veřejná technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu

- činnosti, stavby a zařízení, které nejsou v souladu s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- zachování aktuální míry ekologické stability území

- zachování přirozených podmínek stanoviště

Navrženy jsou tyto plochy: vodní plocha při silnici na Medlov „U splavu“ – plocha změn v krajině K13

A.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PŘÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

•na tyto plochy se vztahuje i předkupní právo dle § 101stavebního zákona

Vybraná veřejná infrastruktura (dle §2,odst. 1, písm. K) STZ)

Technická infrastruktura

E. Dvojité vedení 400 kV Slavětice - Sokolnice (ozn. dle ZÚR JMK TEE02), nové vedení převážně v souběhu se stávající linkou 400 kV

Vybraná veřejně prospěšná opatření (dle §2,odst. 1, písm. M) STZ)

D. Založení prvků ÚSES

Označení prvků ÚSES navržených	Označení ploch změn v krajině
LBK 5	K1
LBK 1	K2
Část LBC 4	K3
Část LBK 2	K4
Část LBK 2	K5
Část LBK 3	K6
Část LBK 4	K7
Část LBK 4	K8
Část LBC 6	K9
Část LBK 8	K10
LBK 8	K11
Část LBC 9	K12
Část LBK 8	K14

A.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Nejsou v ÚP vymezeny.

A.10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.

Územní studií bude prověřena zastavitelná plocha:

Z3 - plocha pro bydlení v RD - bude řešena územní studií jako jeden celek s etapizací výstavby.

Lhůta pro pořízení studie plochy Z3, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je 4 roky od nabytí účinnosti změny č. 3 Územního plánu Němčičky.

Pro zastavitelnou plochu Z1 byla obcí pořízena Územní studie Němčičky - lokalita „k Pravlovu“, kterou zpracovala Jarmila Haluzová, ATELIÉR PROJEKTIS, Pekařská 37, 602 00

Brno, Ing. arch. Alena Dumková, 09/2013. Možnost jejího využití schválil 31.10.2013 pořizovatel, Městský úřad Ivančice, odbor regionálního rozvoje, úřad územního plánování a vložil data o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Ukončení možnosti využití schválil pořizovatel 02.05.2022.

A.11 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nejsou v ÚP vymezena.

A.12 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Pořadí změn v území je stanoveno u zastavitelné plochy Z3 - plocha pro bydlení v RD. Plocha je rozdělena na dvě etapy výstavby, plocha v návaznosti na zastavěné území je určena jako I. etapa výstavby, II. etapa je zastavitelná po dokončení I. etapy. Lokalita bude řešena územní studií jako jeden celek s etapizací výstavby.

A.13 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Územní plán nevymezuje tyto stavby.

A.14 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Počet listů územního plánu: 40

Počet výkresů grafické přílohy územního plánu: 7