

## **Zastavitelné plochy a plochy přestavby**

Možnosti pro novou výstavbu v prolukách jsou v obci vázány na souhlas jednotlivých vlastníků (dnes plochy slouží jako vyhrazené plochy zahrad a sadů). Výstavba cca 30 RD je takto možná uvnitř zastavěného území při místních komunikacích (definovaných jako veřejná prostranství). Rozsáhlejší plochy pro bydlení jsou proto navrženy na jižním okraji obce okolo bývalého areálu JZD, na východním okraji obce a zejména na severním okraji obce.

označení plochy: **Z1** – zastavitelná plocha na severním okraji obce

druh plochy s rozdílným způsobem využití: BI – bydlení individuální v rodinných domech, příměstské

specifické podmínky pro využití plochy: pro západní část plochy, zasaženou hlukem silnice III. třídy ve směru na Ořechov (hranice izofon zakresleny v Koordinačním výkrese) platí, že „prostor v izofoně nebude chráněným venkovním prostorem“. V územním řízení se proto provede měření hlukové zátěže na konkrétním stavebním pozemku, případně architektura domu zohlední hlukovou zátěž.

prověření změn využití územní studií: není požadováno

je podmínkou rozhodování regulační plán: není

stanovení zásad etapizace: není účelné

označení plochy: **Z2** – zastavitelná plocha na východním okraji obce

druh plochy s rozdílným způsobem využití: BI – bydlení individuální v rodinných domech, příměstské

specifické podmínky pro využití plochy: pro severní část plochy, zasaženou hlukem silnice III. třídy ve směru na Moravany (hranice izofon zakresleny v Koordinačním výkrese) platí, že „prostor v izofoně nebude chráněným venkovním prostorem“. V územním řízení se proto provede měření hlukové zátěže na konkrétním stavebním pozemku, případně architektura domu zohlední hlukovou zátěž.

prověření změn využití územní studií: není požadováno

je podmínkou rozhodování regulační plán: není

stanovení zásad etapizace: není účelné

označení plochy: **Z3** – zastavitelná plocha na jižním okraji obce

druh plochy s rozdílným způsobem využití: BI – bydlení individuální v rodinných domech, příměstské

specifické podmínky pro využití plochy: nejsou

prověření změn využití územní studií: není požadováno

je podmínkou rozhodování regulační plán: není

stanovení zásad etapizace: není účelné

označení plochy: **Z4** – zastavitelná plocha na jižním okraji obce

druh plochy s rozdílným způsobem využití: BI – bydlení individuální v rodinných domech, příměstské

specifické podmínky pro využití plochy: nejsou  
prověření změn využití územní studií: prověřit územní studií  
je podmínkou rozhodování regulační plán: není  
stanovení zásad etapizace: není účelné

označení plochy: **Z5** – zastavitevná plocha na severovýchodním okraji obce  
druh plochy s rozdílným způsobem využití: VL – výroba a skladování, lehký průmysl  
specifické podmínky pro využití plochy: nutno projednat způsob a podmínky  
napojení na krajskou silnici, poloha na vrcholu terénního útvaru poblíž plochy lesa  
předpokládá respektování krajinného rázu  
prověření změn využití územní studií: není požadováno  
je podmínkou rozhodování regulační plán: není  
stanovení zásad etapizace: není účelné

označení plochy: **Z6** – zastavitevná plocha na severovýchodním okraji obce  
druh plochy s rozdílným způsobem využití: TI – technická infrastruktura, plocha pro  
vodojem  
specifické podmínky pro využití plochy: nutno projednat způsob a podmínky  
napojení na krajskou silnici, poloha poblíž vrcholu terénního útvaru v dotyku s  
plochou navrhovaného biokoridoru předpokládá respektování krajinného rázu  
prověření změn využití územní studií: není požadováno  
je podmínkou rozhodování regulační plán: není  
stanovení zásad etapizace: není účelné

označení plochy: **Z7** – zastavitevná plocha na západním okraji obce  
druh plochy s rozdílným způsobem využití: TI – technická infrastruktura, plocha pro  
čistírnu odpadních vod  
specifické podmínky pro využití plochy: nutno projednat způsob a podmínky  
napojení na krajskou silnici, respektovat území archeologického zájmu  
prověření změn využití územní studií: není požadováno  
je podmínkou rozhodování regulační plán: není  
stanovení zásad etapizace: není účelné

označení plochy: **P1** – plocha přestavby na jižním okraji obce  
druh plochy s rozdílným způsobem využití: BI – bydlení individuální v rodinných  
domech, příměstské  
podmínky pro využití plochy: nejsou  
prověření změn využití územní studií: prověřit územní studií  
je podmínkou rozhodování regulační plán: není  
stanovení zásad etapizace: není účelné

## **6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Ve výkresech „2. Hlavní výkres 1:5000“ a „8. Koordinační výkres 1:5000“ je obec členěna na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou označeny barvou a kódem. Podmínky pro využití i podmínky prostorového uspořádání jsou shodné jak pro plochy stabilizované, tak pro plochy změn (které jsou označeny překryvnou bílou mřížkou, pokud se vyskytují). Pro jednotlivé typy ploch jsou územním plánem stanoveny:

podmínky pro využití ploch s určením:

Převažujícího účelu využití: hlavní využití, pokud je možné jej stanovit.

Přípustného využití: jedná se o funkce, ke kterým může být příslušný pozemek či plocha využita.

Podmíněně přípustného využití: jedná se o funkce, u kterých je třeba zvažovat případné dopady na funkci hlavní z hlediska hygienického, provozního či architektonického.

Nepřípustného využití: jedná se o funkce a činnosti, které nelze v daném území akceptovat.

podmínky prostorového uspořádání: upřesňují způsob a možnosti využití daného území, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách)

Dosavadní způsob využití ploch a území, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití podle územního plánu, je možný tehdy, pokud nenaruší veřejné zájmy nad přípustnou míru a pokud nejsou dány důvody pro opatření dle stavebního zákona.

Celý katastr obce se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, proto výstavba větrných elektráren, výškových staveb, průmyslových hal, venkovního vedení VVN a VN, retranslačních stanic a základových stanic mobilních operátorů musí být předem projednána s vojenskou ubytovací a stavební správou Brno.

Výstavba všech staveb s výškou větší než 30m musí být předem projednána s vojenskou ubytovací a stavební správou Brno z důvodu ochrany zájmů vojenského letectva.

### **BI bydlení individuální**

#### Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech

#### Přípustné využití:

- individuální bydlení venkovského charakteru s užitkovými zahradami a s potřebným hospodářským zázemím
- drobná zemědělská výroba
- služby nenarušující svým provozem okolí
- zařízení občanské vybavenosti (kultura, maloobchod, vzdělávání, zdravotnictví, veřejné stravování a ubytování, lékárny, knihovny, klubovny, hasičské zbrojnici a objekty duchovní jako kaple, modlitebny a boží muka), doporučené situování do přízemí obytných domů
- technická vybavenost
- stavby pro civilní obranu

#### Podmíněně přípustné využití:

- malé zemědělské usedlosti a drobné výrobní provozy bez škodlivých vlivů na životní prostředí a bez negativního působení na stávající obytnou zástavbu (nutné hygienické posouzení)
- individuální rekreační domy (chalupy)
- čerpadla PHM a autoopravny
- autodoprava a regulační stanice plynu STL/NTL

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (§13 vyhlášky č.137/1998 Sb.)
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití pozemku KZP = 0,7 (KZP = koeficient zastavění pozemku)
- výšková hladina zástavby se stanovuje na 10m nad okolním terénem

### **RZ rekreace v zahrádkových osadách**

#### Hlavní využití:

- rekreace v zahrádkových osadách a chatách

#### Přípustné využití:

- komunikace pro pěší dopravu, síť TI, malá dětská hřiště, odpočinkové a rekreační plochy, bazény a koupaliště

#### Podmíněně přípustné využití:

- drobná parkoviště
- objekty individuální rekreace – pouze uvnitř stávajících chatových kolonií

#### Nepřípustné využití:

- jakákoliv další výstavba

#### Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití pozemku KZP = 0,2 (KZP = koeficient zastavění pozemku)
- výšková hladina zástavby se stanovuje na 7m nad okolním terénem

### **VL výroba a skladování**

#### Hlavní využití:

- lehký průmysl

#### Přípustné využití:

- výroba a skladování, které mohou mít rušivé účinky na životní prostředí (avšak nepřekračující hodnoty stanovené zákonnými předpisy hygienickými a jinými) a na měřítko a obraz obce

- výrobní služby a zařízení, administrativa, autoopravny, autodoprava, čerpací stanice pohonných hmot, sběrná místa na tříděný pevný domovní odpad, útulky pro zvířata, technická vybavenost, stavby pro civilní obranu
- uvnitř zastavěného území jsou přípustné: sklady hotových výrobků, balení výrobků a produktů, výrobní prostory s tichým režimem, bez zápachu, bezprašné a neprodukující zplodiny, ubytovací služby, kancelářské prostory, kulturní a sportovní zařízení

Podmíněně přípustné využití:

- malé zemědělské usedlosti a zemědělské stavby všeho druhu
- maloobchodní a velkoobchodní prodejny, služební byty, objekty občerstvení pro zaměstnance, studny, hasičské zbrojnice, garáže, parkovací plochy, objekty hygienického vybavení a šatén zaměstnanců, regulační stanice, žumpy a trafostanice

Nepřípustné využití:

- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí a stavby podléhající z těchto důvodů zvláštnímu stavebnímu povolení, hlučné, prašné, nebezpečné a zplodinami obtěžující provozovny, které svými vlivy přesahují hranice svého areálu

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití pozemku KZP = 0,7 (KZP = koeficient zastavění pozemku)
- výšková hladina zástavby se stanovuje na 10m nad okolním terénem

**PV veřejná prostranství**

Hlavní využití:

- zpevněné a nezpevněné plochy veřejných prostorů a cest v krajině

Přípustné využití:

- společenská funkce a přístup k jednotlivým parcelám
- pěší, cyklistická a motorová doprava v pohybu i v klidu
- vedení sítí technické infrastruktury, neznemožní-li jejich dosavadní užívání
- vybavení městským mobiliářem (venkovní posezení, „letní zahrádky“ restaurací, kaváren, cukráren, lavičky, stojany pro kola)
- drobná architektura a design (zastávky hromadné dopravy, informační systém, vývěsní štíty a tabule firem, veřejné osvětlení, široké schodiště kolem kostela, stupňovité podstavce památníků)
- duchovní a transcendentální povznesení centra obce (umístění výtvarných děl, památníků, křížů, kašen)
- tržiště, stavby pro civilní ochranu

Podmíněně přípustné využití:

- objekty s funkcí doplňující občanské vybavenosti (kaple, parkoviště, dětská hřiště)

Nepřípustné využití:

- stavby narušující svým provozem životní prostředí

- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí a stavby podléhající z těchto důvodů zvláštnímu stavebnímu povolení

Podmínky prostorového uspořádání:

- v tomto konkrétním případě se nestanoví

**OV občanské vybavení**

Hlavní využití

- veřejná infrastruktura

Přípustné využití:

- správa, řízení a vzdělávání
- služby, obchod a tělesná výchova
- veřejné stravování a ubytování
- kultura
- požární bezpečnost a civilní obrana
- služební byty
- dětská hřiště

Podmíněně přípustné využití:

- drobné řemeslné provozy nenarušující svým provozem okolí

Nepřípustné využití:

- provozy ohrožující životní prostředí a obtěžující okolí (hluk, znečištění, pach, bezpečnost aj.)
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby pro zemědělskou výrobu

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití pozemku KZP = 0,7 (KZP = koeficient zastavění pozemku)
- výšková hladina zástavby se stanovuje na 10m nad okolním terénem

**OM občanské vybavení**

Hlavní využití

- komerční zařízení malá a střední

Přípustné využití:

- služby, obchod a tělesná výchova
- veřejné stravování a ubytování
- kultura
- požární bezpečnost a civilní obrana
- služební byty
- dětská hřiště

Podmíněně přípustné využití:

- drobné řemeslné provozy nenarušující svým provozem okolí

Nepřípustné využití:

- provozy ohrožující životní prostředí a obtěžující okolí (hluk, znečištění, pach, bezpečnost aj.)
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby pro zemědělskou výrobu

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití pozemku KZP = 0,7 (KZP = koeficient zastavění pozemku)
- výšková hladina zástavby se stanovuje na 10m nad okolním terénem

**OH občanské vybavení**

Hlavní využití

- hřbitov

Přípustné využití:

- pohřbívání a ukládání uren
- vysazování okrasných rostlin a dřevin

Podmíněně přípustné využití:

- stavba pomníků a náhrobků
- síť technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení)

Nepřípustné využití:

- jakákoliv další zástavba

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby se stanovuje na 10m nad okolním terénem
- respektování krajinného rázu

**OS občanské vybavení**

Hlavní využití:

- tělovýchovná a sportovní zařízení

Přípustné využití:

- sportovní hřiště s doplňujícími stavbami, šatnami, sociálním zařízením, event. občerstvením
- doplnění areálů zelení

Podmíněně přípustné využití:

- výstavba parkovacích ploch pro potřebu daného území

Nepřípustné využití:

- provozy ohrožující životní prostředí a obtěžující okolí (hluk, znečištění, pach, bezpečnost aj.)
- stavby pro výrobu a skladování

- stavby pro zemědělskou výrobu

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití pozemku  $K_{ZP} = 0,7$  ( $K_{ZP}$  = koeficient zastavění pozemku)
- výšková hladina zástavby se stanovuje na 10m nad okolním terénem
- respektování krajinného rázu

**TI plochy technické infrastruktury**

Hlavní využití:

- stavby čistírny odpadních vod a vodojemu

Přípustné využití:

- stavby technické vybavenosti (ČOV a vodojem)
- parkovací plochy pro potřebu daného území
- doplnění ploch zelení

Podmíněně přípustné využití:

- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance
- stavby pro civilní obranu

Nepřípustné využití:

- jakákoliv další výstavba

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektování krajinného rázu

**NZS plochy zemědělské**

Hlavní využití

- zeleň sadů a zahrad

Přípustné využití:

- komunikace pro pěší dopravu, síť TI

Podmíněně přípustné využití:

- drobná parkoviště
- stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra

Nepřípustné využití:

- jakákoliv další výstavba

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektování krajinného rázu

## NZT plochy zemědělské – louky a pastviny

### Hlavní využití:

- plochy trvalých travních porostů vč. mezí, keřů a stromořadí

### Přípustné využití:

- komunikace pro pěší dopravu, pomníky, kříže, sítě TI, malá dětská hřiště

### Podmíněně přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra

### Nepřípustné využití:

- jakákoliv další výstavba

### Podmínky prostorového uspořádání:

- trvalé travní porosty v krajině (včetně chatových lokalit) budou v maximální míře zachovány
- bude zabráněno znečišťování odpadky, doplněn porost ve smyslu úpravy druhové skladby na společenstva přirodě blízká
- při výsadbě podél vodních toků je třeba zohlednit přístup mechanizace při čištění a úpravách toku. Výsada bude souvisle pouze po jednom z břehů, po druhém pak doplněna dřevinami ve vzdálenosti min. 10m, v alejové výsadbě

**Travní porosty vyžadující ochranu – základ kostry ekologické stability krajiny, EVSK, biokoridory, biocentra a interakční prvky (označeny v Koordinačním výkrese)**

### Hlavní využití:

- plochy trvalých travních porostů vč. mezí, keřů a stromořadí

### Přípustné využití:

- nezbytné liniové stavby napříč biokoridory nebo interakčními prvky

### Podmíněně přípustné využití:

- výstavba účelových komunikací, studen a sítí technické infrastruktury

### Nepřípustné využití:

- činnosti, jež by zásadním způsobem narušily přirozené stanoviště podmínky (např. odvodňování, ukládání odpadů a navážek aj.)
- činnosti a změny využití území, jež zhoršují aktuální ekologickou stabilitu
- umisťování staveb

### Podmínky prostorového uspořádání:

- na travních porostech (louky, meze, břehy) začleněných mezi EVSK, biocentra

a biokoridory zabránit znečišťování a živelným skládkám.

**NL plochy lesní**

Hlavní využití:

- Plochy trvalých lesních porostů, pozemky určené k plnění funkce lesa

Přípustné využití:

- stávající rekreační objekty umístěné na pozemcích určených k plnění funkce lesa nebudou rozšiřovány

Podmíněně přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra

Nepřípustné využití:

- jakákoliv další zástavba
- vysazování okrasných rostlin a dřevin

Podmínky prostorového uspořádání:

- v tomto konkrétním případě se nestanoví

**NP plochy přírodní – lokální biocentra**

Hlavní využití:

- lesy vyžadující ochranu – základy kostry ekologické stability krajiny - biocentra

Přípustné využití:

- nezbytné liniové stavby napříč biokoridory

Podmíněně přípustné využití:

- výstavba lesních účelových staveb a komunikací (seníků ap.), studen a sítí technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- činnosti, jež by zásadním způsobem narušily přirozené stanoviště podmínky (např. odvodňování, ukládání odpadů a navážek aj.)
- činnosti a změny využití území, jež zhoršují aktuální ekologickou stabilitu
- umísťování staveb

Podmínky prostorového uspořádání:

- v lesních porostech začleněných mezi EVSK, biocentra a biokoridory je třeba respektovat dlouhou dobu obnovní s využitím přirozené obnovy a tvarový a zdravotní výběr se zachováním výrazného podílu dubu a buku.

**NZO plochy zemědělské – orná půda**

Hlavní využití:

- plochy pro rostlinnou zemědělskou výrobu na orné půdě

Přípustné využití:

- rozdělení novými zemědělskými cestami a interakčními prvky – mezemi a alejemi

Podmíněně přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra

Nepřípustné využití:

- jakákoliv další výstavba s výjimkou sítí TI

Podmínky prostorového uspořádání:

- při změně ekonomických podmínek v zemědělství může dojít k zalesnění méně produktivních pozemků.

**DS      dopravní infrastruktura – silniční**

Hlavní využití:

- plochy silnice III. třídy

Přípustné využití:

- odstavování a garážování vozidel, pokud neznemožní dosavadní užívání

Podmíněně přípustné využití:

- technická infrastruktura umístěná způsobem, který neznemožní dosavadní užívání

Nepřípustné využití území:

- jakákoliv další zástavba

Podmínky prostorového uspořádání:

- v tomto konkrétním případě se nestanoví

**W      plochy vodní a vodohospodářské**

Hlavní využití:

- vodní toky a plochy na katastru jsou včetně doprovodné zeleně využívány jako EVSK, RBK, BK a IP (prvky ekologické stability krajiny)

Přípustné využití:

- rekreační využití, ochrana živočichů a rostlin

Podmíněně přípustné využití:

- zdroje požární vody

Nepřípustné využití:

- jakékoliv znečišťování vody
- velkochov ryb, polodivokých kačen, hnojení omezující rekreační využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- regulativ výsadby podél vodních toků viz kód NZT