

# ÚZEMNÍ PLÁN TELNICE

## Úplné znění po změně č. 3



### I.A TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel: Obecní úřad Telnice, Růžová 243 , 664 59 Telnice  
Objednatel: Obec Telnice

Projektant ÚP Telnice a změn č. 1 a 2: AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno  
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004  
E-mail: mail@arprojekt.cz  
www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík  
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík  
Ing. arch. Jaroslav Kozel, CSc.  
Ing. Zita Strejčková  
Ing. Michaela Kolibová

Projektant změny č. 3 územního plánu: Ing.arch. Milan Hučík, autorizace č. 02 483  
Tel: 774288223  
E-mail: milan.hucik@centrum.cz  
<http://www.arch.cz/hucik/>

Číslo zakázky: 21

Datum zpracování: 12/2019

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Správní orgán, který poslední změnu územního plánu vydal:

**Zastupitelstvo Obce Telnice**

Pořadové číslo poslední změny: 3

Datum nabytí účinnosti poslední změny: .....

Pořizovatel: <b>Obecní úřad Telnice, Růžová 243, 664 59</b>		<b>Razítko</b>
Jméno a příjmení:	Ing. Blanka Darmovzalová	
Funkce:	Fyzická osoba splňující kvalifikační předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti	
Podpis:		

## TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
I.B. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	4
I.B.1. Koncepce rozvoje území	4
I.B.2. Ochrana hodnot v území	4
I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE	4
I.C.1. Základní zónování obce	4
I.C.2. Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
I.C.3. Plochy bydlení	5
I.C.4. Plochy občanského vybavení	7
I.C.5. Smíšená území	8
I.C.6. Plochy smíšené výrobní	9
I.C.7. Plochy výroby a skladování	9
I.C.8. Plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury	11
I.C.9. Plochy technické infrastruktury	11
I.C.10. Plochy vodní a vodohospodářské	11
I.C.11. Plochy zeleně krajinné	12
I.C.12. Urbanistická kompozice	12
I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	13
I.D.1. Doprava	13
I.D.2. Technická infrastruktura	14
I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	17
I.E.1. Plochy nezastavěné a nezastavitelné	17
I.E.2. Krajinný ráz	17
I.E.3. Územní systém ekologické stability	18
I.E.4. Prostupnost krajiny	19
I.E.5. Proterozní opatření, ochrana před povodněmi	19
I.E.6. Podmínky pro rekreační využívání krajiny	19
I.E.7. Ochrana půdy, flóry a fauny	19
I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	19
I.F.1. Základní pojmy	20
I.F.2. Podmínky pro využití ploch	21
I.F.3. Další podmínky prostorového uspořádání	29
I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	29
I.G.1. Veřejně prospěšné stavby a opatření - vyvlastnění	29
I.G.2. Veřejně prospěšné stavby a opatření - předkupní právo	30
I.G.3. Koridory pro veřejně prospěšné stavby	31
I.H. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ULOŽENO POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	31
I.H.1. Zadání RP plochy Z3	31
I.H.2. Zadání RP plochy Z4	33
I.H.3. Zadání RP části plochy Z11	36
I.H.4. Zadání RP ploch Z18, Z19, Z20, Z21, Z22, Z38 a Z63	38
I.I. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (etapizace)	41
I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	41
I.K. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU	42

## **I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území bylo aktualizováno k datu 1.5.2019. Je zobrazeno v grafické části územního plánu, především ve Výkresu základního členění území č. I.01.

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

### **I.B.1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ**

Stavební růst sídla je navržen v rozvojových územích vyplňujících volné či uvolněné plochy v zastavěném území a na plochách logicky navazujících na zastavěné území Telnice. Funkční změny obsažené v ÚP Telnice navazují na urbanistickou koncepci založenou předchozím územním plánem a dále tuto koncepci rozvíjejí.

Pro obytnou výstavbu jsou navrženy zastavitelné plochy na severním, severozápadním, západním, jihozápadním a jihovýchodním okraji obce, a na severozápadním okraji části obce u nádraží navazující na Sokolnice, vždy s vazbou na zastavěné území.

Rozvoj výroby a skladování je orientován na jižní okraj obce a u nádraží, ve vazbě na stávající výrobní plochy – dopravní obsluha ploch pro výrobu nezatíží dopravní skelet obce a nezhorší v obci životní prostředí. Na úseku technického vybavení území navrhuje územní plán rozšíření čistírny odpadních vod, společně pro obce Sokolnice a Otmarov, a v návaznosti na stávající rozvodnu Sokolnice je vymezena plocha technické infrastruktury, určená pro rozšíření rozvodny.

Vyváženost území podpořil územní plán vymezením ploch lesních, přírodních, zeleně krajinné a ploch vodních.

### **I.B.2. OCHRANA HODNOT V ÚZEMÍ**

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

- Vymezené prostorové regulativy zastavitelných ploch zajistí ochranu obrazu obce a krajinného rázu.
- ÚP vymezuje plochy k prověření regulačním plánem, aby byla zajištěna nezbytná ochrana kulturních a architektonických hodnot území.
- V navazujících řízeních bude respektována památková hodnota Krajinné památkové zóny bojiště bitvy u Slavkova. Zejména bude zajištěna ochrana území s archeologickými nálezy, podle aktuálně platných obecně závazných právních předpisů.

## **I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

**(včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)**

### **I.C.1. ZÁKLADNÍ ZÓNOVÁNÍ OBCE**

V územním plánu jde o vymezení ploch s rozdílným funkčním využitím a rozlišnými požadavky na kvalitu životního prostředí. Cílem bylo omezení prolínání funkcí, které by se mohly navzájem negativně ovlivňovat.

Zastavitelné plochy pro bydlení jsou vymezeny především na severozápadním okraji obce, západně a jižně od obce.

Stávající plochy výroby a skladování jsou územně stabilizovány. Územní plán vymezil nové plochy výroby a skladování na jižním okraji obce, při silnici (Z34, Z37) a u nádraží (Z30 a Z31).

Rozvoj občanské vybavenosti je navržen na sever od centra obce. Plochy pro sportovní aktivity jsou řešeny v blízkosti stávajícího sportovního areálu. Plocha pro rozšíření hřbitova je řešena v návaznosti na stávající hřbitov. Další možné umístění objektů občanského vybavení je řešeno v regulativech.

V severozápadní části k.ú. Telnice je v návaznosti na stávající rozvodnu Sokolnice vymezena zastavitelná plocha technické infrastruktury.

Dílčí změny č. 2 řeší mimo konkrétní požadavky investorů plochy pro rozšíření či nové vymezení ploch výroby, ploch smíšených výrobních s orientací na agroturistiku, ploch smíšených obytných, ploch bydlení v RD. Změna současně uvádí ÚP Telnice do souladu s vydanými Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje a vymezuje koridory technické infrastruktury, koridory územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury a plochy technické infrastruktury a plochy veřejných prostranství.

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

K naplnění cílů územního plánu bylo řešené území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Návrh je zobrazen v grafické části územního plánu, především v hlavním výkrese a tvoří závaznou část územního plánu. ÚP navrhuje plochy pro bydlení, plochy občanského vybavení, plochy smíšené, plochy výroby a skladování, plochy dopravní infrastruktury, nezastavitelné plochy a plochy veřejných prostranství.

Podmínky využití jednotlivých ploch jsou uvedeny v části I.F. #STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH.

### I.C.3. PLOCHY BYDLENÍ

Plochy bydlení jsou podrobněji členěny na:

- Plochy bydlení v rodinných domech (označeny kódem BR)
- Plochy bydlení čistého (označeny kódem BC)

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<b>Z1 BC</b>	<b>Plochy bydlení čistého</b>	Etapa realizace nebyla stanovena.  Situování obytných objektů v blízkosti železnice je podmíněno prokázáním dodržení maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.
<b>Z3 BR</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech</b>	Podmínkou pro rozhodování o změnách v území je zpracování regulačního plánu v převážné části území, s vyloučením cípu v jižní části plochy. Etapa realizace nebyla stanovena.  Silniční OP bude respektováno, objekty budou situovány mimo toto OP.  Situování obytných objektů v blízkosti silnice je podmíněno prokázáním dodržení maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a

		chráněné venkovní prostory staveb. Dopravní připojení plochy bude řešeno na místní komunikaci. Zástavba v ploše bude navrhována tak, aby na ní nevznikaly požadavky na omezování provozu na silnicích na základě zákona o ochraně veřejného zdraví Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska dotčeného orgánem.
<b>Z4 BC</b>	<b>Plochy bydlení čistého</b>	Podmínkou pro rozhodování o změnách v území je zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena. Silniční OP bude respektováno, objekty budou situovány mimo toto OP. Situování obytných objektů v blízkosti silnice je podmíněno prokázáním dodržení maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.
<b>Z5, Z6 BR</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech</b>	Etapa realizace nebyla stanovena.
<b>Z8 BR</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech</b>	Etapa realizace nebyla stanovena. Stavby v záplavovém území nesmí být podsklepené a přízemí bude vyvýšeno nad úroveň Q 100. Zahrady v záplavovém území nebudou oploceny a nebude zde skladován odplavitelný materiál. V navazujícím řízení bude respektováno OP el. vedení VN, objekty budou situovány mimo toto OP, nebo bude vedení kabelizováno.
<b>Z9 Z65 BR</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech</b>	Etapa realizace nebyla stanovena. Stavby v záplavovém území nesmí být podsklepené a přízemí bude vyvýšeno nad úroveň Q 100. Zahrady v záplavovém území nebudou oploceny a nebude zde skladován odplavitelný materiál.
<b>Z10 BR</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech</b>	Etapa realizace nebyla stanovena. Stavby budou umístěny mimo záplavové území.
<b>Z17 BR</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech</b>	Etapa realizace nebyla stanovena. Stavby v záplavovém území nesmí být podsklepené a přízemí bude vyvýšeno nad úroveň Q 100. Zahrady v záplavovém území nebudou oploceny a nebude zde skladován odplavitelný materiál. V navazujícím řízení bude respektováno OP el. vedení VN, objekty budou situovány mimo toto OP, nebo bude vedení kabelizováno. Rovněž bude zohledněno OP ČOV.
<b>Z11 BR</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech</b>	Podmínkou pro rozhodování o změnách v území je v části plochy zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena. Stavby budou umístěny mimo záplavové území, část plochy (zahrady) zasahující do záplavového území nebude oplocena a nebude zde skladován odplavitelný materiál. V navazujícím řízení bude respektováno OP el. vedení VN, objekty budou situovány mimo toto OP, nebo bude vedení kabelizováno. Rovněž bude respektováno OP vodovodu.
<b>Z12 Z13 BR</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech</b>	Etapa realizace nebyla stanovena. V navazujícím řízení bude respektováno OP el. vedení VN, objekty budou situovány mimo toto OP, nebo bude vedení kabelizováno. Rovněž bude respektováno OP vodovodu.

<b>Z14 Z15 Z16 BR</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech</b>	Výstavba na plochách je v realizaci. Situování obytných objektů v blízkosti silnice je podmíněno prokázáním dodržení maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.
<b>Z18 Z21 BR</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech</b>	Podmínkou pro rozhodování o změnách v území je zpracování regulačního plánu. Etapa realizace byla stanovena: 2. etapa - Z21, 3. etapa – Z18
<b>Z19</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech</b>	Podmínkou pro rozhodování o změnách v území je zpracování regulačního plánu. Etapa realizace byla stanovena: 3. etapa – Z19 V navazujícím řízení bude respektováno OP el. vedení VN, objekty budou situovány mimo toto OP, nebo bude vedení kabelizováno. Rovněž bude respektováno OP plynovodu VTL.
<b>Z20 BR</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech</b>	Podmínkou pro rozhodování o změnách v území je zpracování regulačního plánu. Etapa realizace byla stanovena: 3. etapa – Z20 V navazujícím řízení bude respektováno BP VTL plynovodu, objekty budou situovány mimo BP.
<b>Z22 BR</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech</b>	Podmínkou pro rozhodování o změnách v území je zpracování regulačního plánu. Etapa realizace byla stanovena: 1. etapa – Z22
<b>Z23 BR</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech</b>	Etapa realizace nebyla stanovena. V navazujícím řízení bude respektováno silniční ochranné pásmo, objekty budou situovány mimo toto OP. Situování obytných objektů v blízkosti silnice je podmíněno prokázáním dodržení maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.
<b>Z61 BR</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech</b>	Etapa realizace nebyla stanovena. Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu.

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

Sportovcům a spolkům slouží jejich areály (Sokolovna a Orlovna s přílehlými menšími hřišti). Tyto areály jsou stabilizované. Je navržena plocha (OT) jako travnaté hřiště bez dalších stavebních zásahů.

Nově byla navržena plocha OV na severozápadním okraji zastavěného území. Pro rozšíření hřbitova je navržena nová plocha (OZ).

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<b>Z7 OV</b>	<b>Plochy občanského vybavení</b>	Etapa realizace nebyla stanovena. Stavby v záplavovém území nesmí být podsklepené a přízemí bude vyvýšeno nad úroveň Q 100. Zahrady v záplavovém území

		nebudou oploceny a nebude zde skladován odplavitelný materiál. V navazujícím řízení bude respektováno OP el. vedení VN, objekty budou situovány mimo toto OP, nebo bude vedení kabelizováno.
<b>Z26 OT</b>	<b>plochy pro tělovýchovu a sport</b>	Etapa realizace nebyla stanovena. Záplavové území, plocha udržovaného trávníku, nebudou zde umístovány žádné stavby, ani oplocení, nebude zde skladován odplavitelný materiál.
<b>Z40 OZ</b>	<b>plochy pro hřbitovy</b>	Etapa realizace nebyla stanovena.

### I.C.5. SMÍŠENÁ ÚZEMÍ

Územní plán vymezil smíšené plochy obytné (SO) v místní části u nádraží na ulici Hliníky a na ulici od Sokolnic a dále na jižním konci obce za čerpačí stanici pohonných hmot.

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<b>Z2 SO</b>	<b>Plochy smíšené obytné</b>	Etapa realizace nebyla stanovena. V navazujícím řízení bude respektováno OP dráhy, objekty budou umístěny mimo OP. Situování obytných objektů v blízkosti železnice je podmíněno prokázáním dodržení maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb
<b>Z27 Z33 SO</b>	<b>Plochy smíšené obytné</b>	Etapa realizace nebyla stanovena. V navazujícím řízení bude respektováno silniční ochranné pásmo, objekty budou umístěny mimo OP. Situování obytných objektů v blízkosti silnice a železnice je podmíněno prokázáním dodržení maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. Výstavba v OP dráhy je podmíněně přípustná se souhlasem dotčeného orgánu.
<b>Z28 SO</b>	<b>Plochy smíšené obytné</b>	Etapa realizace nebyla stanovena. V navazujícím řízení bude respektováno silniční ochranné pásmo, objekty budou situovány mimo toto OP. Situování obytných objektů v blízkosti silnice je podmíněno prokázáním dodržení maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. V navazujícím řízení bude respektováno OP el. vedení VN, objekty budou situovány mimo toto OP, nebo bude vedení kabelizováno.



## I.C.6. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Plochy smíšené výrobní jsou podrobněji členěny na:

- SVa Plochy smíšené výrobní – agroturistika

Stanovení podmínek pro realizaci návrhových funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby.

<b>P78</b> <b>SVa</b>	Plochy smíšené výrobní - agroturistika	Výstavba v ploše bude podmíněna dobudováním veřejné technické infrastruktury (vodovodu).
--------------------------	--	--

## I.C.7. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Plochy výroby a skladování jsou podrobněji členěny na:

- VS Plochy výroby drobné
- VD Plochy výroby a skladování

### Plochy výroby a skladování

Stávající zemědělské provozy jsou umístěné západně od obce. V územním plánu jsou zahrnuty do ploch výroby a skladování. Další stabilizovaná plocha výroby a skladování byla vymezena za nádražím.

Územní plán vymezil plochy výroby a skladování na jižním okraji obce a u železnice.

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<b>Z30</b> <b>VS</b>	<b>Plochy výroby a skladování</b>	Etapa realizace nebyla stanovena. Hodnota koeficientu zastavění plochy*) KZP=0,6. Maximální zastavěná plocha jednoho objektu je 600 m <sup>2</sup> . V navazujícím řízení bude respektováno OP dráhy, výstavba objektů v OP podléhá souhlasu Drážního úřadu.
<b>Z31</b> <b>VS</b>	<b>Plochy výroby a skladování</b>	Etapa realizace nebyla stanovena. Hodnota koeficientu zastavění plochy*) KZP=0,6 Maximální zastavěná plocha jednoho objektu je 600 m <sup>2</sup> .
<b>Z34</b> <b>VS</b>	<b>Plochy výroby drobné</b>	Etapa realizace nebyla stanovena. Hodnota koeficientu zastavění plochy*) KZP=0,7. V navazujícím řízení bude respektováno OP vodovodu, objekty budou situovány mimo toto OP. Plocha bude připojena na silnici II/380 jedním dopravním napojením účelové obslužné komunikace.
<b>Z37</b> <b>VS</b>	<b>Plochy výroby a skladování</b>	Etapa realizace nebyla stanovena. Hodnota koeficientu zastavění plochy*) KZP=0,6. Maximální zastavěná plocha jednoho objektu je 600 m <sup>2</sup> . Výšková hladina zástavby: připouští se objekty o výšce do

		dvou nadzemních podlaží, nebo halové objekty o výšce od upraveného terénu po římsu do 10 m. Stavby vyšší jsou podmíněně přípustné za podmínky, že bude v navazujícím řízení prokázáno, že nová stavba nenaruší panorama obce a že nebude mít nepříznivý vliv na krajinný ráz.
<b>P77 VS</b>	<b>Plochy výroby a skladování</b>	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>V navazujícím řízení bude respektován požadavek, aby nebyly znemožněny úpravy silnic II. a III. třídy pro připravovanou stavbu „III/4185 a III/4176 Telnice nádraží a II/418, III/4176 Úprava křižovatky“.</p> <p>Hodnota koeficientu zastavění plochy *) KZP=0,9 za podmínky, že bude v navazujícím řízení dořešeno nakládání s dešťovými vodami.</p> <p>Výšková hladina zástavby: připouští se objekty o výšce do dvou nadzemních podlaží, nebo halové objekty o výšce od upraveného terénu po římsu do 10 m. Stavby vyšší jsou podmíněně přípustné za podmínky, že bude v navazujícím řízení prokázáno, že nová stavba nenaruší panorama obce a že nebude mít nepříznivý vliv na krajinný ráz.</p>

\*)Koeficient zastavění plochy: viz kapitola I.F.1. Základní pojmy.

### Plochy výroby drobné

Stanovení podmínek pro realizaci návrhových funkcí v zastavitelných plochách:

<b>P81 VD</b>	<b>Plochy výroby drobné</b>	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>V navazujícím řízení:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bude respektováno pásmo užívání pozemků podél vodního toku, o šířce 6 m od břehové hrany, V tomto pásmu nebudou umístovány žádné nadzemní stavby ani oplocení.</li> <li>• Stavebně technické řešení plochy výroby a skladování zohlední umístění v záplavovém území Q100.</li> <li>• Realizace uvažovaného záměru je podmíněna prokázáním v navazujícím řízení dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.</li> </ul>
<b>Z83 VD</b>	<b>Plochy výroby drobné</b>	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>V navazujícím řízení :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude respektován a zohledněn stávající vodovodní přivaděč s jeho ochrannými pásmy vedoucí středem plochy.</li> <li>• Bude respektován interakční prvek na východním okraji plochy na hranici k.ú. Žatčany.</li> <li>• V případě požadavku na výstavbu v blízkosti silnice je nutný souhlas dotčeného orgánu s umístěním stavby v silničním ochranném pásmu.</li> <li>• Na silnici II/380 bude plocha připojena jedním dopravním napojením účelové obslužné komunikace.</li> </ul>

### I.C.8. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Nová veřejná prostranství (UP) jsou navržena pouze v rozvojových plochách pro bydlení, na sever od obce, za Sokolovnou, na jih od obce a za ulicí Draha.

Plochy silniční dopravy mimo zastavěné území jsou reprezentovány především plochami silnic II. a III. třídy a jsou stabilizované.

Veřejná parkoviště jsou stabilizovaná, nová se nenavrhují. I plochy garáží (DG) jsou stabilizovány a nové se nenavrhují.

Pro plochy UP a UZ se žádné specifické koncepční podmínky pro jejich využití nestanovují.

Dále je vymezena plocha Z86 UP pro umístění účelových komunikací.

### I.C.9. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

V řešeném území je vymezena plocha Z71 (TI) pro rekonstrukci a rozšíření rozvodny VVN 400 kV Sokolnice.

Další plocha technické infrastruktury Z62 (TI) je navržena jižně od obce při stávající ČOV, plocha bude využita pro budoucí rozšíření čistírny odpadních vod.

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<b>Z62 TI</b>	<b>Plocha technické infrastruktury</b>	Etapa realizace nebyla stanovena.
	Ochranné pásmo vedení VVN	Ochranné pásmo vedení VVN bude v navazujícím řízení respektováno, objekty budou situovány mimo toto OP
<b>Z71 TI</b>	<b>Plocha technické infrastruktury</b>	Etapa realizace nebyla stanovena. V navazujícím řízení bude kladen důraz na zachování stávající zeleně v ploše Z71.
<b>Z85 TI</b>	<b>Plocha technické infrastruktury</b>	Etapa realizace nebyla stanovena.

### I.C.10. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Územní plán navrhuje na severním okraji zastavěného území, za ulicí Brněnská plochy vodní a vodohospodářské (NV).

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<b>Z59 Z60 Z68  NV</b>	<b>Plocha vodní a vodohospodářská</b>	Etapa realizace nebyla stanovena.

### I.C.11. PLOCHY ZELENĚ KRAJINNÉ

Územní plán navrhuje v řešeném území plochy zeleně krajinné (NK).

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<b>44,45,46 47,48,50, 56,69  NK</b>	<b>Plocha zeleně krajinné</b>	Žádné podmínky nejsou stanoveny.
<b>41,43 NK</b>	<b>Plocha zeleně krajinné</b>	V částech ploch ležících v koridoru územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury R-RDZ10 nebude realizována žádná nová výsadba do doby, než bude upřesněna poloha stavby v koridoru územní rezervy pro optimalizaci a zkapacitnění železniční tratě č. 300.

### I.C.12. URBANISTICKÁ KOMPOZICE

- Bude zachována stávající urbanistická struktura obce a její celkový obraz.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby nová zástavba co nejméně narušila panorama obce při dálkových pohledech – v okrajových, pohledově exponovaných plochách se připouští pouze jednopodlažní zástavba.

Obec bude vytvářet a chránit vzájemné harmonické prostorové vztahy, například

- pohledové a kompoziční osy a průhledy, a to průhledy na kostelní věž z ulic Brněnská, Dráha a v Dědině,
- dominanty – kostel sv. Jana Křtitele, včetně lokálních dominant - budovy základní školy, Orlovny, autobusové zastávky na Masarykově nám.,
- přiměřené měřítko a proporci pozemních staveb,
- architektonicky významné stavby – celý hřbitov včetně ohradní zdi a aleje před hřbitovem (připouští se náhrada přestárých porostů), drobné sakrální stavby v obci i krajině (kříže, sochy, boží muka), válečné hroby a pietní místa.

## I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití)

### I.D.1. DOPRAVA

Dopravní kostra silnic II. a III. třídy je stabilizovaná. Rovněž poloha místních a účelových komunikací je v převážné míře stabilizovaná a územní plán doplňuje tyto komunikace pouze v územích navrhované výstavby a v krajině v rámci navrhovaných protierozních opatření.

Úpravy silnic mimo zastavěné území a zastavitelné plochy budou prováděny dle zásad ČSN 736101 „Projektování silnic a dálnic, a to:

- II/380 Brno – Hodonín S9,5/70
- II/418 Sokolnice – Otnice – Krumvíř, S 7,5/60
- III/4184 Telnice – Sokolnice S6,5/50(60)
- III/4185 Sokolnice – příjezdná S6,5/50(60)
- III/41610 Telnice – Otmarov – Rajhradice S6,5/50(60)

Průjezdni úseky silnic zastavěným územím zařazujeme dle ČSN 73 6110 do následujících funkčních skupin a typů:

Číslo silnice	Název silnice	Funkční skupina	Typ místní kom.
II/380	Brno – Hodonín	B	MS2 13,5/8,5/50
III/4184	Telnice – Sokolnice	C	MO2 11,5/8/50
III/4185	Sokolnice – příjezdná	C	MO2 12/8/50
III/41610	Telnice – Otmarov – Rajhradice	C	MO2 11,5/8/50

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

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

Plochy Z29 a Z34 budou připojeny na silnici II/380 každá jedním dopravním napojením účelové obslužné komunikace.

Plocha Z37 bude připojena na stávající účelovou komunikaci sloužící k obsluze sousední stávající plochy výroby.

Plochy Z30 a Z31 budou připojeny na silnici III/4184 každá jedním dopravním napojením účelové obslužné komunikace.

Ostatní zastavitelné plochy budou obslouženy stávajícími a navrhovanými místními a účelovými komunikacemi.

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

#### Doprava v klidu (odstavná stání)

Všechny nové obytné objekty musí mít řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku dle ČSN 73 6056 a dle zásad ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“. Pro řešení území se přitom stanovuje stupeň motorizace 1:2,5. U rodinných domů se předpokládá výstavba garáže zapuštěné nebo polozapuštěné do rodinného domu, nebo musí dispoziční řešení rodinného domu a jeho situování na pozemku umožňovat alespoň odstavení vozidla, nebo lépe dodatečnou výstavbu garáže. V nových obytných lokalitách nutno v podrobnější projektové dokumentaci pamatovat na návrh

přiměřeného počtu parkovacích míst pro návštěvníky nebydlící v dané lokalitě. Bude se jednat o podélná a kolmá stání budovaná na místních komunikacích.

Všechny nové objekty občanské vybavenosti i výrobní a živnostenské provozovny musí mít řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku.

V navazujícím řízení bude upřesněno umístění dalších parkovacích a odstavných stání u nádraží (P+R) na ploše DZ, a to v počtu min. 18 míst.

V jádrovém území obce, v blízkosti plochy OT (Sokolovny) je vymezena plocha UP – plochy veřejných prostranství, která je určena pro realizaci parkovacích stání osobních automobilů.

### **Železniční doprava, hluk ze železniční dopravy**

Řešeným územím prochází železniční trať Brno – Přerov. Trať je jednokolejná, těleso tratě i železniční stanice jsou stabilizovány.

ÚP Telnice vymezuje koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury R-RDZ10 pro optimalizaci a zkapacitnění železniční tratě č. 300 v úseku Chrlice – Sokolnice.

### **Cyklistická a pěší doprava**

Komunikace pro pěší dopravu jsou stabilizovány. Navrhují se chodníky z nových rozvojových ploch k plochám občanské vybavenosti a veřejných prostranství.

Územní plán navrhuje dobudování komunikací pro pěší dle zákresu ve výkresové části.

Je navržena nová cyklotrasa, která povede po zpevněných místních a účelových komunikacích, v prostoru LBC Merecký po nezpevněné komunikaci.

### **Ostatní druhy dopravy**

Civilní letectví a vodní doprava v řešeném území nemá žádné zájmy.

## **I.D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

### **ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

Obec Telnice je zásobována vodou z veřejného vodovodu. Koncepce zásobování obce se nemění.

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

Ozn. plochy	Funkční využití	Způsob zásobování vodou
Z1	BC plochy bydlení čistého	Plocha pro výstavbu rodinných domů bude napojena na navrženou vodovodní síť pro veřejnou potřebu. Vodovodní řad bude prodloužen, na stávající vodovodní síť připojen na ulici Hliníky a zaokružován. Povede v souběhu s navrženými komunikacemi.
Z2	SO plochy smíšené obytné	Zastavitelná plocha bude napojena na stávající vodovodní řad na ulici Hliníky
Z3	BR plochy bydlení v rodinných domech	Zastavitelná plocha je umístěna při ulici Brněnská. Vodovod bude prodloužen a zaokružován z ulice Brněnská.
Z4 Z5 Z6	BC, BR plochy bydlení čistého a plochy bydlení v rodinných domech	Plochy budou připojeny na stávající vodovodní řad na ul. Brněnská a zaokružovány.

Z7	OV plocha občanského vybavení	Plochy budou připojeny na stávající vodovod na ulici za Sokolovnou a zaokruhován.
Z8 Z9 Z65	BR plochy bydlení v rodinných domech	Plochy budou připojeny na stávající vodovod na ulici za Sokolovnou a zaokruhován.
Z10	BR plochy bydlení v rodinných domech	Plocha bude připojena na stávající vodovod na ulici U rybníka.
Z11 Z12 Z13	BR plochy bydlení v rodinných domech	Plocha bude připojena na stávající vodovodní řad na ul. U rybníka a zaokruhován do ulice Draha.
Z14 Z15 Z16	BR plochy bydlení v rodinných domech	V ploše je vodovodní řad již realizován.
Z17	BR plochy bydlení v rodinných domech	Plocha bude připojena na stávající vodovodní řad
Z18 Z19	BR plochy bydlení v rodinných domech	Plocha bude připojena na stávající vodovodní řad
Z20 Z21 Z22	BR plochy bydlení v rodinných domech	Plochy budou připojeny na navrhovaný vodovodní řad, který bude zaokruhován do ulice Palackého. Povede v souběhu s navrženými komunikacemi.
Z23	BR plochy bydlení v rodinných domech	Prodloužení vodovodního řadu na ulici Palackého
Z27 Z33	SO Plochy smíšené obytné	Prodloužení vodovodního řadu na ulici ze Sokolnic
Z28 Z29	SO Plochy smíšené obytné	Prodloužení vodovodního řadu na ulici Draha
Z30 Z31	VS Plochy výroby a skladování	Prodloužení a zaokruhování vodovodního řadu z ulice Hliníky.
Z34 Z37	VS Plochy výroby a skladování	Prodloužení vodovodního řadu na ulici Draha

Zastavitelné plochy Z62, Z65, P77, P81, budou obslouženy stávajícími vodovodními řady .  
Zastavitelné plochy Z61, P78, Z83 budou obslouženy navrhovanými vodovody (prodloužení stávajících vodovodních řadů).

## ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Jednotná kanalizační síť je ze tří obcí (Telnice, Sokolnice, Otmarov) svedena do obecní ČOV v Telnici. Pro rozšíření stávající ČOV je navržena plocha (TI) vedle stávající ČOV.

Územní plán řeší odkanalizování nových zastavitelných ploch oddílnou kanalizací a dobudování splaškové kanalizace v zastavěné části obce. Dále navrhuje nový kanalizační sběrač, kterým budou splaškové vody ze Sokolnic převedeny do ČOV mimo jednotnou kanalizaci Telnice.

Návrh kanalizační sítě je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje (PRVKJMK).

Dešťové vody budou přednostně řešeny vsakováním na vlastním pozemku, přebytek bude odváděn dešťovou kanalizací.

## ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Elektrická vedení nadřazené sítě jsou polohově stabilizována, nově je vymezena plocha Z71 pro rozšíření rozvodny VVN 400 kV Sokolnice, jiná vedení ani plochy pro nadřazená vedení se nenavrhují.

Územní plán navrhuje umístění dvou nových trafostanic na největších zastavitelných plochách pro bydlení Z6, Z22. Trafostanice budou napojeny na vedení VN procházející v blízkosti těchto ploch.

Územní plán navrhuje kabelizaci distribuční sítě NN, především v rozvojových lokalitách, v souladu s § 4 odst. 5) vyhl. č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, v platném znění, podle kterého se rozvodné energetické a telekomunikační vedení v zastavěných částech obcí umísťují pod zem.

Změna č. 2 ÚP Telnice uvádí ÚP Telnice do souladu s vydanými Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje a vymezuje koridory technické infrastruktury – energetika (K-TEE02, K-TEE25). Koridory jsou upřesněny v těchto šířkách:

- K-TEE02 400 m
- K-TEE25 200 m, s místním zúžením na 178 m (v místě ČOV Telnice).

Označení koridoru	Název - funkční využití koridoru	Opatření a podmínky pro využití koridoru
<b>K-TEE02</b> <b>K-TEE25</b>	Koridory technické infrastruktury - energetika	<p><u>Hlavní využití:</u> koridor je určen pro umístění vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technické infrastruktury, a to elektrických vedení VVN.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, zemědělské pozemky, plochy lesní, plochy zeleně krajinné, plochy vodní a vodohospodářské.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, velké stavby odpadového hospodářství. V koridoru nebudou umístovány žádné stavby a opatření, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí umístění a realizaci stavby elektrického vedení VVN.</p> <p>Specifické koncepční podmínky pro využití koridorů: Ve fázi konkrétního budoucího záměru VVN realizovat po předchozím projednání s příslušným orgánem ochrany přírody konkrétní technická opatření vedoucí k minimalizaci rizika zranění či usmrcení ptáků na sloupech či drátech elektrického vedení (např. instalace chrániček, zviditelnění vodičů).</p>

Dále je vymezena plocha Z85 (TI plocha technické infrastruktury) pro rozvojový záměr obsažený v ZUR JMK na rozšíření stávající el. stanice. V souvislosti s tím byla dále vymezena plocha pro účelovou komunikaci - Z86 (UP plocha veřejných prostranství).

## ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Trasa VTL plynovodu DN 300 je stabilizována.

Obec Telnice je plynofikována. Odběratelé jsou napojeni buď na středotlaké rozvody, nebo častěji na nízkotlaké rozvody. Tato koncepce je územním plánem respektována a obdobným způsobem se navrhuje zásobovat i rozvojové plochy určené pro bydlení, smíšené plochy a některé plochy výroby.

## ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM



Koncepce zásobování teplem založená na lokálních zdrojích se nemění.

## **NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

System nakládání s odpady je stabilizovaný. V obci je dočasně umístěno sběrné místo za obecním úřadem. Územní plán umožňuje umístit trvalý odpadový dvůr na plochách výroby a skladování (VS) a v ploše technické infrastruktury (TI), a to jak stávajících stabilizovaných, tak na zastavitelných plochách tohoto typu.

## **I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

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

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

Nezastavěné a nezastavitelné plochy jsou členěny na plochy zemědělské:

- Ornou půdu (ZO)
- Zahrady a sady v nezastavěném území (ZZ)
- Trvalé travní porosty (ZT)

nezemědělské

- Plochy vodní a vodohospodářské (NV)
- Plochy zeleně krajinné (NK)
- Plochy lesní (NL)
- Plochy přírodní (NP)

Na severním okraji zastavěného území, za ulicí Brněnská, jsou vymezeny dvě plochy vodní a vodohospodářské (NV 59,60). Při jejich realizaci nutno respektovat stávající el. vedení ZVN vedené po okraji této plochy.

Územní plán vymezuje plochy přírodní (NP), které budou sloužit jako místní biocentra s souladu s požadavky ÚAP.

Plochy lesní (NL) budou rozšířeny o nové návrhové plochy na západ a na jih od obce (NL 55, 56, 57, 58).

Dále zde byly vymezeny plochy zeleně krajinné (NK) s omezeným způsobem využití (NK 46, 50, 57, 48, 43, 44, 45, 47, 50).

V ploše ZO 87 se vymezuje návrh orné půdy.

### **I.E.2. KRAJINNÝ RÁZ**

Všechny zastavitelné plochy navazují na již zastavěné území, nová sídla či samoty nejsou navrhovány. Dopravní kostra je stabilizovaná.

Zeleň, která doplňuje zemědělskou krajinu, je navržena jako plochy lesní, plochy zeleně krajinné a přírodní a interakční prvky podél účelových komunikací, silnic III tř. a vodotečí v podobě mezí, alejí a remízů značně zhodnotí krajinný ráz.

Pro minimalizaci zásahů do krajinného rázu byly stanoveny pro zastavitelné plochy prostorové regulativy. V navazujícím řízení nutno respektovat stanovenou maximální podlažnost a koeficient zastavění ploch, který je pro vybrané zastavitelné plochy uveden v kapitole I.F.

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

#### Nadregionální a regionální územní systém ekologické stability:

Přes katastrální území obce Telnice nevede žádný nadregionální ani regionální biokoridor.

#### Místní systém ekologické stability:

<p><b>Existující biocentra</b> LBC Pod dráty LBC Merecký LBC Hlavy</p>	<p>Velikostní parametry biocenter vyplývají z hlavního výkresu územního plánu.</p> <p>V biocentrech je cílem dosažení přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám (u antropicky podmíněných ekosystémů též trvalým antropickým podmínkám). Tomuto cíli musí být podřízeny vedlejší funkce biocentra (tj. např. produkční funkce).</p> <p>Rušivé činnosti (jako je umístování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření atd.) a činnosti snižující ekologickou stabilitu jsou nepřípustné.</p> <p>Biocentrum Hlavy se navrhuje rozšířit – viz dále.</p>
<p><b>Biocentra navržená k založení</b> LBC NP 51  LBC NP 52 rozšíření stávajícího LBC Hlavy  LBC NP 53 a 54</p>	<p>Minimální výměra místních biocenter je:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lesní a luční společenstva a společenstva kombinovaná 3 ha</li> <li>- mokřady 1 ha</li> <li>- společenstva stepních lad 1 ha</li> </ul> <p>Realizace je podmíněna mj. vyřešením vlastnických vztahů v projektu ÚSES, komplexních pozemkových úpravách a lesních hospodářských plánech. Do té doby je zaručeno stávající využití pozemků.</p> <p>Vylučují se činnosti a změny využití území zhoršující jeho ekologickou stabilitu.</p>
<p><b>Biokoridory navržené k založení</b> <b>- podél potoka Říčka a propojovacího biokoridoru z k..ú Měnín do k.ú Otmarov.</b></p>	<p>Prostorové parametry (minimální šířka biokoridorů):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lesní společenstva 15 m</li> <li>- společenstva mokřadů 20 m</li> <li>- luční společenstva 20 m</li> <li>- společenstva stepních lad 10 m</li> </ul> <p>Realizace biokoridorů je podmíněna mj. vyřešením vlastnických vztahů v projektu ÚSES, komplexních pozemkových úpravách a lesních hospodářských plánech. Do té doby je zaručeno stávající využití pozemků.</p> <p>Vylučují se činnosti a změny využití území zhoršující jeho ekologickou stabilitu.</p>

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

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

Prostupnost krajiny: územní plán respektuje a stabilizuje stávající místní a účelové komunikace v krajině po provedených pozemkových úpravách

#### **I.E.5. PROTEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI**

**Jako protiterozní opatření** budou sloužit navrhované biokoridory a interakční prvky podél cest.

Jako protipovodňová opatření se navrhuje plochy vodní a vodohospodářské NV k zadržování přívalových srážkových vod.

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

Realizace ploch vodních a vodohospodářských NV (rybník), ploch lesních (NL), ploch zeleně krajinné (NK) a ploch přírodních (NP) zlepšuje podmínky pro každodenní rekreaci.

#### **I.E.7. OCHRANA PŮDY, FLÓRY A FAUNY**

- Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nezpevněných pozemků nebo zvýšenému riziku negativních dopadů bořivých větrů na okrajové části lesních porostů.
- Skrývku pozemků realizovat vždy jen v nezbytném rozsahu v souladu s postupem výstavby, a to v mimoprodukčním období říjen-březen.
- Využívat veškeré kulturní vrstvy zemin pro zvýšení úrodnosti pozemků přímo v daném území nebo jeho blízkém okolí.
- Při eventuálních výsadbách zeleně ve volné krajině a v navržených plochách veřejné zeleně používat autochtonní druhy a vyvarovat se výsadbám nepůvodních druhů rostlin.
- Nebudovat v území nové bariéry významně bránící migraci živočichů, případně zajistit zachování průchodnosti krajiny vytvořením náhradních migračních cest kolem nově vymezených ploch výstavby.

### **I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH**

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

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

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

### I.F.1. ZÁKLADNÍ POJMY

1. **Hygienické limity:** jsou nepřekročitelné hygienické limity stanovené § 13 vyhl.č. 137/98 Sb., o obecně technických požadavcích na výstavbu, v platném znění a dalšími obecně platnými právními předpisy (zákony, vyhláškami, normami) pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto limity vyjadřují přípustnou míru obtěžování hlukem, apod., a to v souhrnu kumulativních vlivů.
2. **Nepřípustné využití:** je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
3. **Občanské vybavení místního významu:** jedná se o občanské vybavení, které
  - slouží převážně obyvatelům přilehlého území (maloobchodní a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m<sup>2</sup>,
  - slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (stavby ubytovacích zařízení o kapacitě do 12 lůžek, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely).
4. **Občanské vybavení vyššího významu:** jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše pozemku nad 1000 m<sup>2</sup>, velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m<sup>2</sup>). Dále se jedná o občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.
5. **Nerušící výroba:** drobné výrobní činnosti, především řemeslného charakteru, výrobní služby a drobné chovatelské a pěstitelské činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, tj. jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích jejich pozemku hygienické limity.
6. **Vinné sklepy:** jsou objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Vinné sklepy mohou mít rekreační nástavbu.
7. **Malé stavby odpadového hospodářství:** stavby určené ke shromažďování a třídění městských odpadů - sběrné odpadové dvory, o velikosti plochy do 2000 m<sup>2</sup>. V těchto stavbách nelze provádět jinou činnost s odpady, např. jejich zpracování, kompostování, mletí.

8. **Velké stavby odpadového hospodářství:** odpadové dvory o zastavěné ploše nad 2000 m<sup>2</sup>, skládky městských a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.
9. **Koeficient zastavění plochy (KZP)** je poměr mezi součtem výměr zastavěných částí ploch (nadmenní stavby, zpevněné plochy) k celkové výměře ploch. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy. Nezastavěný zbytek plochy bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění plochy je ochrana krajinného rázu a životního (pracovního) prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v zemědělské krajině a zajištění dostatečných volných ploch kolem výrobních staveb. KZP se uplatní u plochy jako celku, a z důvodu proporcionality i u jednotlivých dílčích ploch ve vlastnictví odlišných vlastníků. Poznámka: do zastavěných ploch se započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří), kromě komunikací veřejných (místních komunikací).
10. **Podlažím** se v územním plánu rozumí část stavby o minimální světlé výšce 2,2 m, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.
11. **Nadmenním podlažím** se v územním plánu rozumí takové podlaží, jehož horní líc podlahy je z více než z 50 % umístěn nad úroveň upraveného terénu v okolí stavby, měřeno v rozích budovy.
12. **Počet nadzemních podlaží** se počítá po hlavní římsu, tj. nezahrnuje podkroví.
13. **Podkroví** je přístupný prostor o minimální sv. výšce 2,3 m nad polovinou podlahové plochy místnosti, stavebně upravený k účelovému využití. Jeho světlá výška na uliční straně objektu přitom nesmí přesáhnout 1,30 m, jinak se tento prostor považuje za podlaží

## I.F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
BC	PLOCHY BYDLENÍ ČISTÉHO	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, související technická infrastruktura.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, pokud není v kapitole I.C.3 uvedeno jinak. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
BR	PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí</p>

		<p>překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, pokud není v kapitole I.C.3 uvedeno jinak. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
<b>BD</b>	PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH	<p><u>Hlavní využití:</u> bydlení v bytových domech <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, řadové a hromadné garáže o úhrnné kapacitě do 20 míst. <u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v rodinných domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 3 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
<b>OV</b>	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení místního významu i vyššího významu (např. staveb pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva). <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> sběrná místa tříděného odpadu, za podmínky, že nebudou snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení v sousední ploše bydlení a budou slučitelná s využitím samotné plochy OV. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, velké stavby odpadového hospodářství.</p>

		<p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OV se připouští objekty o výšce do 11 m (od upraveného terénu po římsu střechy), u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
<b>OT</b>	<b>PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT</b>	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro tělovýchovu a sport.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti (např. stravovacích popř. ubytovacích zařízení), místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OT se připouští objekty o výšce do 15 m (od upraveného terénu po římsu střechy), u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
<b>OZ</b>	<b>PLOCHY PRO HŘBITOVY</b>	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro hřbitovy.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty jednopodlažní.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
<b>SO</b>	<b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b>	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro bydlení, pozemky pro občanské vybavení místního významu</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, vinné sklepy.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních</p>

		<p>služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
<b>SVa</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ - AGROTURISTIKA	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro zemědělství a agroturistiku</p> <p><u>Přípustné využití:</u> objekty pro ubytování, stavby a plochy pro sport, výrobní a nevýrobní služby (např. palírny alkoholových destilátů), rodinné vinné sklepy, vinařské provozovny, objekty pro řemeslnou výrobu bez škodlivých vlivů na okolí (např. výroba sýrů), veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro osobní automobily, parkoviště a garáže pro nákladní automobily a speciální automobily a stroje.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, energetiku (kromě fotovoltaických systémů), těžbu surovin, dopravní terminály a centra dopravních služeb, velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> objekty pro bydlení a byty – za podmínky, že budou určeny pro majitele či správce. Fotovoltaické systémy – pouze na střeších objektů.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží resp. do 10 m (od upraveného terénu po hřeben střechy). Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,3.</p>
<b>VD</b>	PLOCHY VÝROBY DROBNÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> nerušící výroba</p> <p><u>Přípustné využití:</u> maloobchod a služby, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro osobní automobily, parkoviště a garáže pro nákladní automobily a speciální automobily a stroje.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, energetiku, těžbu surovin, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu vyjma staveb pro ubytování a stavby pro skladování - za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v území. Stavby pro bydlení za podmínky, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku</li> </ul>



		<p>snížit až na 6,5 m (vyhl.č. 501/2006 Sb.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při motorizaci 1:2,5</li> <li>• V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy</li> </ul> <p>Stavby pro bydlení musí dále splňovat následující podmínky: bude se jednat o bydlení majitele či správce a v územním řízení, popřípadě v odůvodněných případech v dalších řízeních bude prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány limity hluku stanovené právními předpisy na úseku veřejného zdraví. Současně se hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby na takovou stavbu nevztahují. Takové byty nelze pronajímat dalším osobám.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce od upraveného terénu po římsu do 7 m. Koeficient zastavění se nestanovuje.</p>
<b>VS</b>	<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</b>	<p><u>Hlavní využití:</u> stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje, úpravy silnic II. a III. třídy.. Přípustné jsou rovněž malé stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby obytné a rekreační, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, ubytovací služby, sociální služby, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> velkoobchodní a maloobchodní zařízení - za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty vytvořené v dané ploše. Pozemky staveb pro zpracování odpadů (kompostárny, recyklační linky) - za podmínky, že jejich provoz nevyvolá nadměrný nárůst dopravy na místních komunikacích s funkcí obslužnou a komunikací se smíšeným provozem (D1). Fotovoltaické elektrárny, a to pouze na plochách ležících mimo Památkovou zónu Bojiště bitvy u Slavkova.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách VS se připouští objekty o výšce do dvou nadzemních podlaží, nebo halové objekty o výšce od upraveného terénu po římsu do 10 m. V plochách Z30, Z31 a Z34 jsou podmíněně přípustné i stavby vyšší za podmínky, že bude v navazujícím řízení prokázáno, že nová stavba nenaruší panorama obce a že nebude mít nepříznivý vliv na krajinný ráz. Výrobní areály budou v maximální míře ozeleněny vzrostlou zelení, zejména po obvodu. Koeficient zastavění plochy pro již zastavěné plochy se stanovuje na 0,7 a v plochách přestavby na 0,9. Koeficient zastavění plochy pro zastavitelné plochy je obsažen v kapitole I.C.6.</p>
<b>UP</b>	<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>	<p><u>Hlavní využití:</u> veřejná prostranství, místní a účelové komunikace</p>

		<p><u>Přípustné využití:</u> plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, silnice II.a III. třídy, stání pro osobní automobily podél místních komunikací (podélná i kolmá stání), parkoviště pro osobní automobily a autobusy o velikosti do 15 parkovacích míst, související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínečně přípustné využití:</u> pozemky parkovišť pro osobní automobily a v zastavěném území a zastavitelných plochách i pozemky pro garáže – obojí za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že umístění garáží či parkovišť nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, například že svou kapacitou nezvýší významně dopravní zátěž v území.</p>
<b>UZ</b>	PLOCHY VEŘEJNÉ (PARKOVÉ) ZELENĚ	<p><u>Hlavní využití:</u> parky, plochy okrasné a rekreační zeleně</p> <p><u>Přípustné využití:</u> dětská hřiště, související technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklistické komunikace.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>
<b>TI</b>	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technické infrastruktury (například el. rozvoden, vodovodů, vodojemů, kanalizací a čistíren odpadních vod).</p> <p><u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže, malé stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, velké stavby odpadového hospodářství.</p>
<b>DS</b>	PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky<sup>3)</sup> silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (například autobusová nádraží, dopravní terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot..</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>

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

<b>DZ</b>	PLOCHY DRÁŽNÍ DOPRAVY	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky dráhy<sup>4)</sup>, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov, související občanské vybavení, stání pro osobní automobily (P+R) a autobusy podél místních komunikací (podélná i kolmá stání),</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod.</p>
<b>ZO</b>	ORNÁ PŮDA	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělského půdního fondu<sup>7)</sup>.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství (kromě staveb uvedených níže v „nepřípustném využití“) a pozemky související dopravní a technické infrastruktury Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby pro chov včel a ryb, stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky, stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv, stavby pro skladování produktů rostlinné výroby. Dále lze v těchto plochách umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.</p>
<b>ZZ</b>	ZAHRADY A SADY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ	<p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> umístění ploch pro ukládání inertních odpadů, za podmínky že se bude jednat o půdu V. nebo IV. třídy ochrany a že bude v navazujícím řízení posouzen vliv záměru na krajinný ráz a na jednotlivé složky životního prostředí (zejména ochranu vod). Bude se jednat o dočasný zábor ZPF – po ukončení skládkování bude provedena zemědělská rekultivace.</p>
<b>ZT</b>	TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	<p>Podmíněně přípustné je i oplocení pozemků zahrad, sadů a vinic v nezastavěném území, za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřerušuje účelové komunikace obsluhující navazující pozemky a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. Nepřípustné jsou rovněž některé zemědělské stavby, a to: stavby pro hospodářská zvířata, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.</p>

<sup>4)</sup> Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

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

<p style="text-align: center;"><b>NV</b></p>	<p style="text-align: center;">PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</p>	<p><u>Hlavní využití:</u> vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro nakládání s vodami, <b>ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem</b>, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních ploch, koryt vodních toků<sup>6)</sup> a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Přípustné je rekreační využití vodních ploch – koupání, slunění, rybaření, včetně výstavby související občanské a technické vybavenosti (šatny, občerstvení, hygienické vybavení).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení nesouvisící s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
<p style="text-align: center;"><b>NP</b></p>	<p style="text-align: center;">PLOCHY PŘÍRODNÍ</p>	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky biocenter<sup>11)</sup>.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky lesů a trvalých travních porostů. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umístit stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínečně přípustné využití:</u> pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – obojí za podmínky, že nebudou mít nepřiměřený nežádoucí vliv na hlavní využití.</p> <p>Podmínečně přípustné je i dočasné oplocení pozemků, za účelem ochrany založené vegetace, a to za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability.</p>
<p style="text-align: center;"><b>NL</b></p>	<p style="text-align: center;">PLOCHY LESNÍ</p>	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky určené k plnění funkcí lesa<sup>9)</sup></p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních toků. Na těchto plochách lze dále v souladu s jejich charakterem umístit stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro lesní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> zakazuje se zmenšovat rozsah lesních porostů. Nepřípustné jsou veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, stavby pro těžbu, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového</p>

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

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

<sup>9)</sup> § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

NK	PLOCHY ZELENĚ KRAJINNÉ (NELESNÍ)	<p>hospodářství.</p> <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky remízků, zemědělsky nevyužívané pozemky (zpravidla svažitě) s přirozeně či uměle vysazenými dřevinami.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky trvalých travních porostů a ostatních ploch, lesů, vodních toků. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby pro chov včel a ryb, stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy. Dále lze v těchto plochách umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství. Nepřípustné jsou rovněž některé zemědělské stavby, a to: stavby pro hospodářská zvířata, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.</p>
----	----------------------------------	--

### I.F.3. DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Novostavby, přestavby, dostavby a úpravy stávajících objektů musí svým umístěním a architektonickým výrazem (proporcemi a tvarem domů, střech, oken a dveří, fasádami a použitými materiály) navazovat na historickou urbanistickou strukturu a zástavbu obce.

Stavby nesmí narušovat siluetu obce, stavby a nástavby staveb nesmí narušit dochované historické urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo architektonickou jednotu celku, například souvislé zástavby v ulici (§ 23 odst. (3) vyhl. 501/2006 Sb.).

V maximální možné míře přizpůsobit zástavbu ochraně místního krajinného rázu.

Umisťování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.

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

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

Ve smyslu obecně závazných právních předpisů vymezuje územní plán ve výkrese č. I.03 Hlavní výkres – výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

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

<b>DT</b>	veřejná dopravní a technická infrastruktura (plochy komunikací pro motorovou dopravu a plochy technickou infrastrukturou a s nimi provozně související zařízení)
<b>TI</b>	veřejná technická infrastruktura (plochy technického vybavení a s nimi provozně související zařízení, například vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, energetická vedení, kabely veřejné komunikační sítě).
<b>V</b>	plochy pro veřejně prospěšná opatření (opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji přírodního a kulturního dědictví)
<b>T</b>	Veřejně prospěšné stavby liniové, ke zřízení věcného břemene (vodovodní řady, kanalizace, plynovody)

Územní plán vymezuje následující plochy veřejně prospěšných staveb DT: DT1, DT2, DT3, DT4, DT5, DT6, DT7, DT8, DT9, DT10, DT11, DT12, DT13, DT14, DT15, DT17, DT18, DT19, DT20, DT22, DT23, DT24, DT25, DT26, DT27, DT28, DT29, DT30, DT31, DT32.

Územní plán vymezuje následující plochy veřejně prospěšných staveb TI: TI1, TI2, TI3.

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby T: T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9, T10, T11, T13, T15, T16, T17, T18, T19, T20, T2, T22, T23.

Územní plán vymezuje následující plochy veřejně prospěšných opatření V: V1, V2, V3, V4, V5, V6.

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

Seznam pozemků dotčených veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními, pro které se uplatňuje zřízení předkupního práva b.:

Označení VPS	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Umístění (k.ú.)	V čí prospěch bude předkupní právo vloženo	Čísla dotčených pozemků
P1	veřejná prostranství	k.ú. Telnice	Obec Telnice	643, 644, 645, 646
P2	veřejná prostranství	k.ú. Telnice	Obec Telnice	1080/9
P3	veřejná prostranství	k.ú. Telnice	Obec Telnice	186, 187,
P4	veřejná prostranství	k.ú. Telnice	Obec Telnice	1123/1, 1123/2, 1124
O1	Občanské vybavení - plocha hřbitova	k.ú. Telnice	Obec Telnice	40/1, 40/2, 41, 42/1, 42/2, 43/1, 43/2, 44/1, 44/2, 45/1, 45/2, 46/1, 46/2, 55/1, 55/2, 59/1, 59/2, . 62/1, 1595, 1594

### I.G.3. KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

ÚP Telnice dále vymezuje následující koridory pro veřejně prospěšné stavby:

- K-TEE25, koridor technické infrastruktury - energetika
- K-TEE02, koridor technické infrastruktury – energetika.

V těchto koridorech bude poloha elektrického vedení VVN, resp. veřejně prospěšné stavby, upřesněna v navazujícím řízení.

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

V ÚP Telnice jsou vymezeny plochy, ve kterých bude uloženo pořizování a vydání regulačního plánu.

Jedná se o tyto plochy:

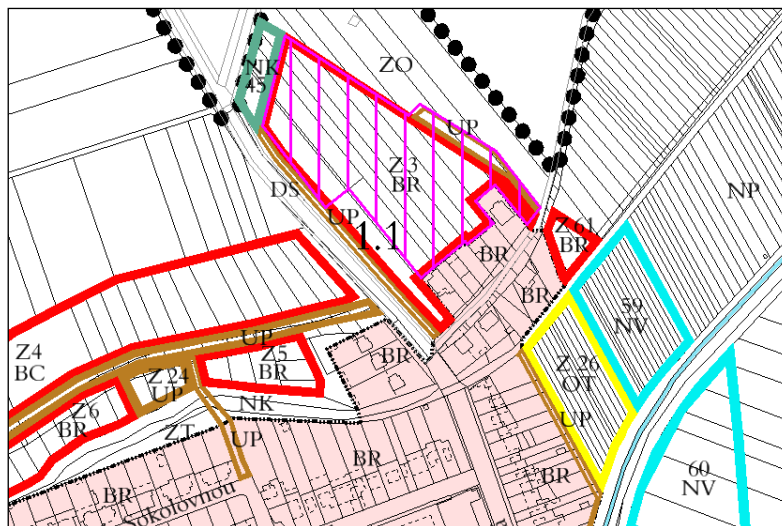
- Z3 na severním okraji obce (BR plocha bydlení v rodinných domech)
- Z4 na severozápadním okraji obce (BC plocha bydlení čistého)
- Z11 (část plochy) na jihozápadním okraji obce (BR plocha bydlení v rodinných domech)
- Z18, Z19, Z20, Z21, Z22, Z38, Z63 na jižním okraji obce (BR plochy bydlení v rodinných domech)

### I.H.1. ZADÁNÍ RP PLOCHY Z3

V ploše bude pořizován RP na žádost. Termín pro jeho vydání se nestanovuje.

a) vymezení řešeného území

Jedná se o převážnou část zastavitelné plochy s vyloučením jižního cípu, vymezenou na severním okraji obce při ulici Brněnská. Plocha je v ÚP Telnice označena Z3 a je vyšrafovaná svislou šrafovou – viz vložené schéma.



b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Podmínky využití ploch jsou stanoveny v kapitole I.F.2.

Rodinné domy jsou přípustné izolované a dvojdomy, řadové domy.

- c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb  
Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální zástavby na jednotlivých parcelách obslužených vnitřní komunikací. Budou stanoveny regulativy zahrnující procento zastavitelnosti parcel, podlažnost (max. 2 nadzemní podlaží), sklon střech. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě.  
Prostorové uspořádání staveb: území bude rozděleno do urbanistických bloků, v nichž bude celá skupina domů řešena s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, materiály použité na fasádě, oplocení.
- d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území  
žádné požadavky.
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury  
Nová místní komunikace funkční skupiny D1 bude připojena na stávající místní komunikaci připojenou na silnici II/380. Doprava v klidu bude řešena v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Parkovací místa budou dimenzována na výhledovou automobilizaci 1:2,5.  
Vodovod bude připojen na zásobovací řady a bude zaokružován.  
Regulační plán dořeší zásobování lokality požární vodou – doporučuje se osazení nadzemního požárního hydrantu na ul. Brněnské (zřízení odběrného místa).  
Kanalizace bude řešena jako oddílná. Splaškové odpadní vody budou odvedeny splaškovou kanalizací do stávající kanalizační sítě. Dešťové vody z komunikací a veřejných prostranství budou odvedeny navrženou dešťovou kanalizací. Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou řešeny akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích.  
Lokalita bude plynofikována.  
Nová rozvodná energetická vedení NN i telekomunikační vedení budou řešena v kabelovém zemním provedení, v souladu s § 24 odst. (1) vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle kterého se rozvodné energetické a telekomunikační vedení v zastavěných částech obcí umísťují pod zem.
- f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření  
Navrhovaná dopravní a inženýrská infrastruktura bude zařazena mezi veřejně prospěšné stavby podle účelového členění po jednotlivých úsecích.
- g) požadavky na asanace  
Nejsou známy.
- h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, -ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)  
Nejsou známy.
- i) výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí  
Regulační plán nahradí v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a bude závazný pro rozhodování v území. Předpokládá se nahrazení následujících územních rozhodnutí:  
- rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků
- j) případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast



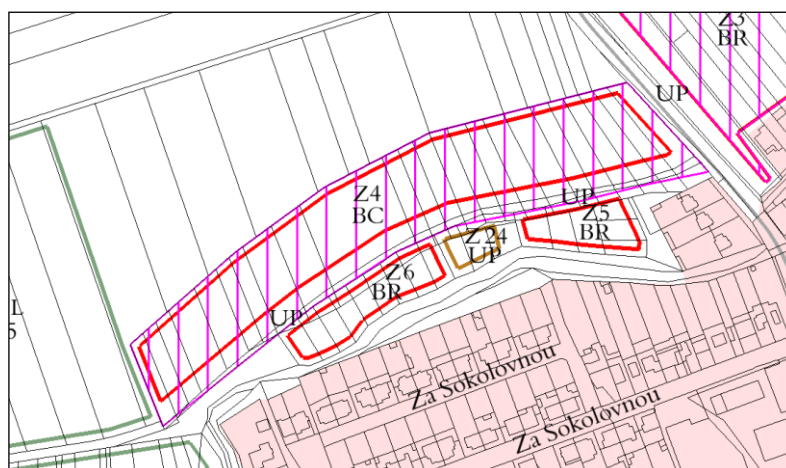
Žádné požadavky.

- k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci  
Vydání regulačního plánu podmiňuje obec Telnice uzavřením plánovací smlouvy mezi obcí a investorem (investory) dle § 66 odst. 2 zák.č. 183/2006 Sb., v platném znění. Plánovací smlouva bude řešit spoluúčast žadatele na vybudování nové infrastruktury, včetně nákladů na úpravu veřejných prostranství a zeleně, a na vyvolaných úpravách stávající infrastruktury.  
Žadatelé o vydání RP se doporučuje uzavření Dohody o parcelaci dle § 66 odst. 2 zák.č. 183/2006 Sb., v platném znění, s ostatními vlastníky pozemků v řešeném území.
- l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.
- (1) Textová část regulačního plánu
- V rozsahu dle přílohy č. 11 vyhl.č. 500/2006 Sb., v platném znění.
- (2) Grafická část regulačního plánu bude obsahovat:
- hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
  - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
  - jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymežit a hranice zastavěného území a ochranných pásem, pokud se v řešené ploše vyskytují,
  - výkres pořadí změn v území (etapizace).
- (3) Textová část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:
- V rozsahu dle přílohy č. 11 vyhl.č. 500/2006 Sb., v platném znění.
- (4) Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:
- koordinační výkres,
  - výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území,
  - výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

## I.H.2. ZADÁNÍ RP PLOCHY Z4

V ploše bude pořízen RP na žádost. Termín pro jeho vydání se nestanovuje.

- a) vymezení řešeného území  
Jedná se o zastavitelné plochy vymezené na severozápadním okraji obce při ulici Brněnské. Plocha je v ÚP Telnice označena Z4 a je vyšrafována svislou šrafovou – viz vložené schéma.



- b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití  
Jsou přípustné rodinné domy izolované a dvojdomy.
- c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb  
Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální zástavby na jednotlivých parcelách obslužených vnitřní komunikací. Budou stanoveny regulativy zahrnující procento zastavitelnosti parcel, podlažnost, sklon střech. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Prostorové uspořádání staveb: území bude rozděleno do urbanistických bloků, v nichž bude celá skupina domů řešena s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, materiály použité na fasádě, oplocení.
- d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území  
Podél silnice II/380 bude ponechán volný nezastavěný pruh veřejného prostranství o šířce min. 10 m, který bude sloužit k umístění veřejné zeleně.
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury  
Nová místní komunikace bude připojena na ul. Brněnskou. Upřednostněna bude komunikace funkční skupiny D1. Doprava v klidu (počet parkovacích míst) bude řešena v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Parkovací místa budou dimenzována na výhledovou automobilizaci 1:2,5. Kolmo na místní komunikaci bude řešena místní komunikace směrem severním, do polí. Podél této spojovací komunikace bude stromořadí.  
Nápojná místa všech inženýrských sítí jsou vyznačena v územním plánu Telnice.  
Vodovod bude připojen na zásobovací řady a bude zaokrouhován do ulice Za Sokolovnou.  
Kanalizace bude řešena jako oddílná. Splaškové odpadní vody budou odvedeny splaškovou kanalizací do stávající kanalizační sítě. Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou v maximální možné míře řešeny akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích, přebytek a veškeré dešťové vody z komunikací a veřejných prostranství bude odveden dešťovou kanalizací do stoky v ulici Za sokolovnou.  
Lokalita bude plynofikována.  
Nová rozvodná energetická vedení NN i telekomunikační vedení budou řešena v kabelovém zemním provedení, v souladu s § 24 odst. (1) vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle kterého se rozvodné energetické a telekomunikační vedení v zastavěných částech obcí umísťují pod zem.
- f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Navrhovaná dopravní a inženýrská infrastruktura bude zařazena mezi veřejně prospěšné stavby podle účelového členění po jednotlivých úsecích.

- g) požadavky na asanace  
Nejsou známy.
- h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)  
Nejsou známy.
- i) výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí  
Regulační plán nahradí v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a bude závazný pro rozhodování v území. Předpokládá se nahrazení následujících územních rozhodnutí:
- rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků
- j) případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast  
Žádné požadavky.
- k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci  
Vydání regulačního plánu podmiňuje obec Telnice uzavřením plánovací smlouvy mezi obcí a investorem (investory) dle § 66 odst. 2 zák.č. 183/2006 Sb., v platném znění. Plánovací smlouva bude řešit spoluúčast žadatele na vybudování nové infrastruktury, včetně nákladů na úpravu veřejných prostranství a zeleně, a na vyvolaných úpravách stávající infrastruktury. Žadateli o vydání RP se doporučuje uzavření Dohody o parcelaci dle § 66 odst. 2 zák.č. 183/2006 Sb., v platném znění, s ostatními vlastníky pozemků v řešeném území.
- l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.
- (1) Textová část regulačního plánu
- V rozsahu dle přílohy č. 11 vyhl.č. 500/2006 Sb., v platném znění.
- (2) Grafická část regulačního plánu bude obsahovat:
- hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
  - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
  - jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymežit a hranice zastavěného území a ochranných pásem, pokud se v řešené ploše vyskytují,
  - výkres pořadí změn v území (etapizace).
- (3) Textová část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:
- V rozsahu dle přílohy č. 11 vyhl.č. 500/2006 Sb., v platném znění.
- (4) Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:
- koordinační výkres,

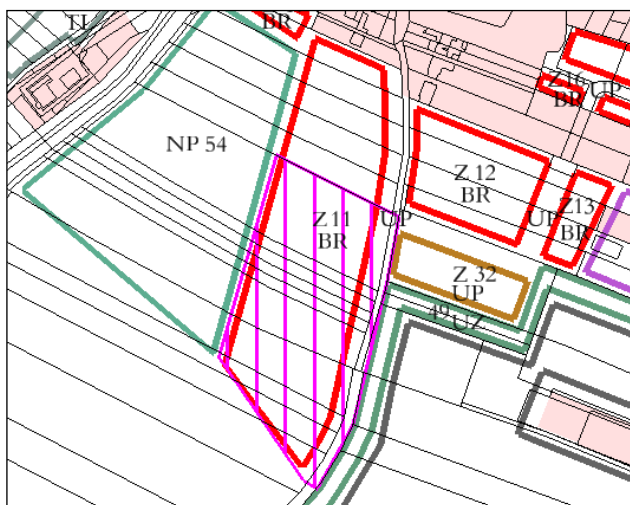
- výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

### I.H.3. ZADÁNÍ RP ČÁSTI PLOCHY Z11

V ploše bude pořízen RP na žádost. Termín pro jeho vydání se nestanovuje.

#### a) vymezení řešeného území

Jedná se o část zastavitelné plochy vymezené na jihozápadním okraji obce za rybníkem a přilehlé veřejné prostranství. Plocha je v ÚP Telnice označena Z11 BR a je vyšrafována svislou šrafou – viz vložené schéma.



- b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití  
Podmínky využití plochy jsou stanoveny v kapitole I.F.2.  
Rodinné domy jsou přípustné izolované a dvojdomy, řadové domy.
- c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb  
Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální zástavby na jednotlivých parcelách obslužených vnitřní komunikací. Budou stanoveny regulativy zahrnující procento zastavitelnosti parcel, podlažnost, sklon střech. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Prostorové uspořádání staveb: území bude rozděleno do urbanistických bloků, v nichž bude celá skupina domů řešena s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, materiály použité na fasádě, oplocení.
- d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území  
V územním plánu je vymezena plocha veřejných prostranství Z32 dle § 7 vyhl.č. 501/2006 Sb v platném znění. Žádné další požadavky na RP.
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury  
Nová místní komunikace bude připojena na stávající komunikaci u rybníka. Upřednostněna bude komunikace funkční skupiny D1. Doprava v klidu (počet parkovacích míst) bude řešena v souladu

s obecně závaznými právními předpisy. Parkovací místa budou dimenzována na výhledovou automobilizaci 1:2,5.

Nápojná místa všech inženýrských sítí jsou vyznačena v územním plánu Telnice.

Vodovod bude připojen na zásobovací řady a bude zaokružován do ulice Draha.

Kanalizace bude řešena jako oddílná. Splaškové odpadní vody budou odvedeny splaškovou kanalizací do stávající kanalizační sítě. Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou v maximální možné míře řešeny akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích, přebytek a veškeré dešťové vody z komunikací a veřejných prostranství bude odveden dešťovou kanalizací.

Lokalita bude plynofikována.

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

- f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření  
Navrhovaná dopravní a inženýrská infrastruktura bude zařazena mezi veřejně prospěšné stavby.
- g) požadavky na asanace  
Nejsou známy.
- h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)  
Na část plochy Z11 BR zasahuje záplavové území Řičky. V této části budou umístěny žádné stavby, zahrady nebudou oploceny a nebude zde skladován odplavitelný materiál.
- i) výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí  
Regulační plán nahradí v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a bude závazný pro rozhodování v území. Předpokládá se nahrazení následujících územních rozhodnutí:
- rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků
- j) případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast  
Žádné požadavky.
- k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci  
Vydání regulačního plánu podmiňuje obec Telnice uzavřením plánovací smlouvy mezi obcí a investorem (investory) dle § 66 odst. 2 zák.č. 183/2006 Sb., v platném znění. Plánovací smlouva bude řešit spoluúčast žadatele na vybudování nové infrastruktury, včetně nákladů na úpravu veřejných prostranství a zeleně, a na vyvolaných úpravách stávající infrastruktury.  
Žadatel o vydání RP se doporučuje uzavření Dohody o parcelaci dle § 66 odst. 2 zák.č. 183/2006 Sb., v platném znění, s ostatními vlastníky pozemků v řešeném území.
- l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.
- (1) Textová část regulačního plánu
- V rozsahu dle přílohy č. 11 vyhl.č. 500/2006 Sb., v platném znění.

(2) Grafická část regulačního plánu bude obsahovat:

- hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
- jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymežit a hranice zastavěného území a ochranných pásem, pokud se v řešené ploše vyskytují,
- výkres pořadí změn v území (etapizace).

(3) Textová část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- V rozsahu dle přílohy č. 11 vyhl.č. 500/2006 Sb., v platném znění.

(4) Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- koordinační výkres,
- výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

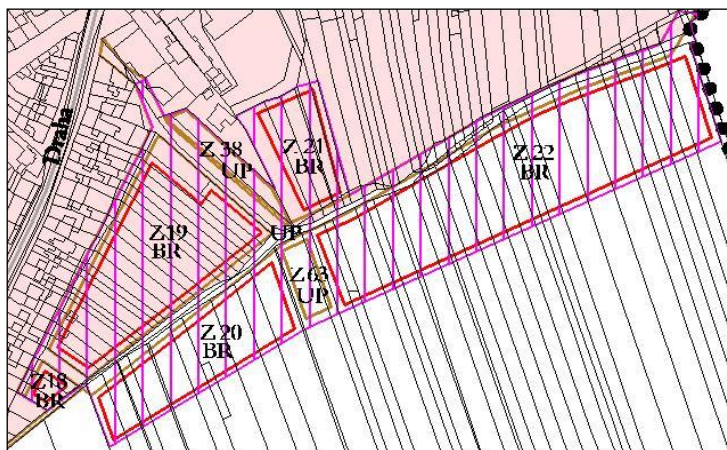
#### I.H.4. ZADÁNÍ RP PLOCH Z18, Z19, Z20, Z21, Z22, Z38 A Z63

V plochách bude pořízen RP na žádost. Termín pro jeho vydání se nestanovuje. Připouští se případné rozdělení řešeného území do dvou samostatných regulačních plánů, za podmínky, že v pořadí první z nich bude řešit plochu Z38.

a) vymezení řešeného území

Jedná se o zastavitelné plochy vymezené na jihovýchodním okraji obce, označené v územním plánu Z18, Z19, Z20, Z21, Z22, Z38 a Z63.

Plochy jsou v ÚP Telnice vyšrafovány svislou šrafou – viz vložené schéma.



b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Podmínky využití plocha jsou stanoveny v kapitole I.F.2.

Rodinné domy jsou přípustné izolované a dvojdomy, řadové domy.

V ÚP Telnice jsou vymezeny plochy Z18 BR – Z22 BR, pro které bude stanoveno pořadí změn v území. Jedná se o toto pořadí:

1. etapa - Z22 BR včetně komunikace z ulice Palackého do ulice Draha okolo obchodu,
2. etapa – Z21 BR
3. etapa – Z18 BR, Z19 BR, Z20 BR.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální zástavby na jednotlivých parcelách obslužených vnitřní komunikací. Budou stanoveny regulativy zahrnující procento zastavitelnosti parcel, podlažnost, sklon střech. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Prostorové uspořádání staveb: území bude rozděleno do urbanistických bloků, v nichž bude celá skupina domů řešena s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, materiály použité na fasádě, oplocení.

Stanovuje se maximální podlažnost staveb na 2 nadzemní podlaží.

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V územním plánu jsou vymezeny plochy veřejných prostranství Z38 a Z63 UP dle § 7 vyhl.č. 501/2006 Sb v platném znění.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Nové místní komunikace budou připojeny na stávající komunikaci v ulici Palackého a za obchodem. Upřednostněny budou komunikace funkční skupiny D1. Doprava v klidu (počet parkovacích míst) bude řešena v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Parkovací místa budou dimenzována na výhledovou automobilizaci 1:2,5.

Komunikace pro pěší budou řešeny tak, aby umožnily obyvatelům obytného souboru přímou dosažitelnost centra obce.

Za plochou Z18 bude řešen nový chodník směrem na ulici Draha, který umožní průchod ze zastavitelných ploch i do ulice Nové.

Nápojná místa všech inženýrských sítí jsou vyznačena v územním plánu Telnice.

Vodovod bude připojen na zásobovací řady a bude zaokruhován do ulice Draha a do ulice Palackého.

Kanalizace bude řešena jako oddílná. Splaškové odpadní vody budou odvedeny splaškovou kanalizací do stávající kanalizační sítě. V ulici za Drahou bude po vybudování splaškové kanalizace stávající kanalizace sloužit jako dešťová pro odvodnění veřejných prostranství. Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou v maximální možné míře řešeny akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích, přebytek a veškeré dešťové vody z komunikací a veřejných prostranství bude odveden dešťovou kanalizací.

Lokalita bude plynofikována.

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

Dle územního plánu bude v ploše Z63 UP mimo bezpečnostní pásmo plynovodu řešena nová trafostanice.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Navrhovaná dopravní a inženýrská infrastruktura bude zařazena mezi veřejně prospěšné stavby podle účelového členění po jednotlivých úsecích.

Mezi veřejně prospěšná opatření budou zahrnuta navržená veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně.

- g) požadavky na asanace  
Nejsou známy.
- h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)  
Nejsou známy.
- i) výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí  
Regulační plán nahradí v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a bude závazný pro rozhodování v území. Předpokládá se nahrazení následujících územních rozhodnutí:
- rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků
- j) případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast  
Žádné požadavky.
- k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci  
Vydání regulačního plánu podmiňuje obec Telnice uzavřením plánovací smlouvy mezi obcí a investorem (investory) dle § 66 odst. 2 zák.č. 183/2006 Sb., v platném znění. Plánovací smlouva bude řešit spoluúčast žadatele na vybudování nové infrastruktury, včetně nákladů na úpravu veřejných prostranství a zeleně, a na vyvolaných úpravách stávající infrastruktury.  
Žadatelé o vydání RP se doporučuje uzavření Dohody o parcelaci dle § 66 odst. 2 zák.č. 183/2006 Sb., v platném znění, s ostatními vlastníky pozemků v řešeném území.
- l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

(I) Textová část regulačního plánu

- V rozsahu dle přílohy č. 11 vyhl.č. 500/2006 Sb., v platném znění.

(II) Grafická část regulačního plánu bude obsahovat:

- hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
- jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymežit a hranice zastavěného území a ochranných pásem, pokud se v řešené ploše vyskytují,
- výkres pořadí změn v území (etapizace).

(III) Textová část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- V rozsahu dle přílohy č. 11 vyhl.č. 500/2006 Sb., v platném znění.

(IV) Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- koordinační výkres,
- výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu.



## I.I. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

V ÚP Telnice jsou vymezeny plochy Z18 BR –Z22 BR, pro které je stanoveno pořadí změn v území. Jedná se o toto pořadí:

1. etapa - Z22 BR včetně komunikace z ulice Palackého do ulice Draha okolo obchodu,
2. etapa – Z21 BR
3. etapa – Z18 BR, Z19 BR, Z20 BR.

Pro ostatní zastavitelné plochy není stanoveno pořadí změn v území.

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

V ÚP Telnice jsou vymezeny koridory územních rezerv:

R-RDZ10 Koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury

Ozn.	Popis	Podmínky pro využití	Podmínky pro prověření možného budoucího využití plochy
<b>KR-RDZ10</b>	koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury	<p>Koridor je určen pro možné budoucí umístění rozvojového záměru vyplývajícího z nadřazené dokumentace (ZÚR JMK), tj. pro <b>RDZ10 Trať č. 300, optimalizace a zkapacitnění v úseku Chrlice – Sokolnice.</b></p> <p>V koridoru územní rezervy nebudou umístovány budovy, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily případné budoucí umístění a realizaci stavby veřejné dopravní infrastruktury (zejména stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, těžbu nerostů, apod.).</p> <p>Sítě veřejné technické infrastruktury budou vedeny mimo tento koridor, nebo jej budou křížit v nejkratším směru. Udržovací práce na stávajících stavbách jsou možné.</p>	<p>Potřeba využití koridorů územních rezerv bude prověřována při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona.</p> <p>Podmínky pro prověření koridoru:</p> <p>a) Při prověřování možnosti budoucího využití územní rezervy železniční trati č. 300 zohledňovat podmínku minimalizace vlivů na obytnou funkci a minimalizace střetů s limity využití území.</p> <p>b) Minimalizovat negativní vlivy na životní prostředí, obyvatelstvo a lidské zdraví.</p>

Plochy koridorů územních rezerv jsou nezastavitelné. Do zastavitelných ploch je lze zahrnout pouze změnou územního plánu.

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

### I. ÚZEMNÍ PLÁN TELNICE

I.A. TEXTOVÁ ČÁST - 42 stran

#### I.B. GRAFICKÁ ČÁST

I.1. Výkres základního členění území	1:5000	1x
I.2. Hlavní výkres	1:5000	1x
I.3. Technická infrastruktura - zásobování vodou a odkanalizování	1:5000	1x
I.4. Technická infrastruktura - energetika a přenos informací	1:5000	1x
I.5. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000	1x