

STŘELICE

ÚZEMNÍ PLÁN PRÁVNÍ STAV PO ZMĚNĚ č.1

OBJEDNATEL: OBEC STŘELICE
POŘIZOVATEL: MěÚ ŠLAPANICE, ODBOR VÝSTAVBY,
ODD. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A PAMÁTKOVÉ PÉČE

VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING. ARCH. ALENA KOŠŤÁLOVÁ

ZODPOVĚDNÍ PROJEKTANTI:

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZELEŇ: ING. DRAGA KOLÁŘOVÁ
ZEMĚDĚLSKÁ PŘÍLOHA: SVATAVA POLÁKOVÁ
DOPRAVA: ING. ROSTISLAV KOŠŤÁL
TECHNICKÉ VYBAVENÍ: ING. MILAN JOKL
URBANISTICKÁ SPOLUPRÁCE: ING.ARCH. VAVŘÍN SKLENÁŘ
DIGITÁLNÍ ZPRACOVÁNÍ: ING. ROSTISLAV KOŠŤÁL jr., ING. GABRIELA KOŠŤÁLOVÁ

ČERVEN 2015

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍ PLÁN STŘELICE PO ZMĚNĚ č.1		
Správní orgán, který změnu č.1 ÚP vydal:		Zastupitelstvo obce Střelice
Datum nabytí účinnosti změny č.1 ÚP:		1. 10. 2014
Pořizovatel:	Městský úřad Šlapanice Odbor výstavby, odd. územního plánování a památkové péče	otisk úředního razítka
Oprávněná úřední osoba pořizovatele (OÚOP):	Blanka Bábíčková	
Funkce OÚOP:	vedoucí OÚPPP	
Podpis OÚOP:		

Objednatel : Obec Střelice
Pořizovatel : Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby, oddělení územního
 plánování a památkové péče
Zhotovitel : Ing. arch. Alena Košťálová, Zavřena 32, 634 00 Brno
 IČ: 14632161
 DIČ: CZ 456031436
 osvědčení o autorizaci: ČKA, čj. 00613/93, poř.č. 00628

SEZNAM PŘÍLOH

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

1	Výkres základního členění území	1 : 10 000
2	Hlavní výkres	1 : 5 000
3	Koncepce dopravy	1 : 5 000
4	Koncepce vodního hospodářství	1 : 5 000
5	Koncepce energetiky a spojů	1 : 5 000
6	Veřejně prospěšné stavby a opatření	1 : 5 000

TEXTOVÁ ČÁST

UP STŘELICE – PRÁVNÍ STAV PO ZMĚNĚ č.1

OBSAH

ÚZEMNÍ PLÁN.....	3
1 Vymezení zastavěného území	3
2 Koncepce rozvoje území obce, ochrany rozvoje jeho hodnot	3
3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systém sídelní zeleně.....	3
4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	8
4.1 Koncepce dopravní infrastruktury.....	8
4.2 Koncepce vodního hospodářství	8
4.3 Koncepce energetických zařízení a spojů	9
4.4 Koncepce nakládání s odpady	9
4.5 Koncepce občanského vybavení.....	9
4.6 Koncepce veřejných prostranství	10
5 Koncepce uspořádání krajiny	10
6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením hlavního využití.	11
6.1 Funkční využití území (využití ploch a jejich uspořádání)	11
6.2 Regulativy pro zastavěné a zastavitelné území obce	12
6.3 Regulativy pro nezastavěné území	24
7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	29
7.1 Veřejně prospěšné stavby	29
7.2 Veřejně prospěšná opatření	29
8 Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	29
9 Plochy pro asanaci.....	30
10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	30
11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, stanovení lhůty pro pořízení územní studie ...	30
12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č.9.....	31
13 Stanovení pořadí změn v území – etapizace.....	31
14 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.	31
15 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojených	31

ÚZEMNÍ PLÁN

1 Vymezení zastavěného území

- Zastavěné území bylo vymezeno k 1. 4. 2007.
- Zastavěné území je tvořeno v první řadě jádrovými plochami obce a plochami západně od obce, včetně areálu sociálních služeb, vymezenými hranicí intravilánu z roku 1966.
- Severovýchodně od těchto ploch jsou areály výroby. Jihovýchodně od obce je areál chovu koní. Na západě a na jihovýchodě je realizovaná nová výstavba RD.
- Na katastru obce je dále několik enkláv rekreačních chat a rekreačních zahrádek s chatkami. Některé jsou na rekreačních pozemcích, některé jsou na lesních pozemcích, kde lze za zastavěné území považovat pouze pozemek pod objektem chaty.
- Hranice zastavěného území je zobrazena ve všech výkresech grafické části.

2 Koncepce rozvoje území obce, ochrany rozvoje jeho hodnot

- Koncepce rozvoje území obce vychází z jejich historických a přírodních hodnot a z urbanistického a architektonického dědictví. Přitom i s rozšiřováním zástavby chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel.
- Hlavním cílem rozvoje je vytvořit podmínky pro trvale udržitelný rozvoj obce, zhodnotit možnosti bezkolizního rozvoje jednotlivých funkčních složek sídla a pro rozvoj navrhnout potřebné kapacity dopravních a inženýrských zařízení.
- Stanovit regulační zásady výstavby funkční i prostorové s ohledem na zachování estetické úrovně obrazu sídla.
- Navrhnout potřebná opatření pro zlepšení kvality přírodního prostředí.
- Obec má v současné době cca 2 600 obyvatel, dá se předpokládat nárůst na 3 000 obyvatel v časovém horizontu 10 až 15 let.
- Vzhledem k situování sídla u železnice v blízkosti Brna, kvalitní technické infrastruktury a krásnému přírodnímu rámcu je v obci velký zájem o výstavbu RD. Reálný předpoklad je výstavba 100 RD v časovém horizontu 10 až 15 let.
- Časový horizont první etapy výstavby je předpokládán cca do roku 2015, další rozvoj je uvažován cca do r. 2025. Územní plán bude průběžně aktualizován v souladu se zákonnými předpisy.

3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systém sídelní zeleně.

3.1 Urbanistická koncepce

zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Hlavní zásady urbanistické koncepce:

- Navržený rozvoj obce respektuje stávající rozložení funkčních ploch v obci.
- Plochy bydlení se budou rozvíjet především v návaznosti na novější výstavbu RD s dobrým komunikačním napojením na jižní okraji obce a na nezastavěných plochách ve střední části obce.

- Plochy smíšené výroby budou tvořit přechod mezi zónou výroby a bydlením v severovýchodní části obce.
- Plocha výroby se může realizovat na severovýchodním okraji obce v návaznosti na areál zemědělské výroby a mezi stávajícími výrobními plochami severně od obce.
- Plochy občanského vybavení – sportu a tělovýchovy mají možnost menšího rozvoje ve středu obce. Další doplňující občanské vybavení bude ve střední části sídla.
- Plochy rekreace mají možnost doplnění o rekreační zahrádky na severozápadním a jižním okraji obce. Další výstavba chat v údolí Bobravy se nepředpokládá.
- Ve stabilizovaných plochách bydlení jsou možné dostavby.
- V obci nebude překročen výškový horizont staveb 2 NP u objektů rodinných domů, 3NP a podkroví u bytových domů a 10 m nad terénem u objektů pro výrobu a sklady.
- Koeficient zastavění pozemků u nové výstavby RD izolovaných bude max. 0,2, tj. 20 % z plochy pozemku, u řadových RD max. 0,3, tj. 30 % z plochy pozemku. Minimální koeficient zastavění v přímé návaznosti na obec bude 0,1.
- Technická infrastruktura bude v první řadě doplněna sítí VN a trafostanicemi.

3.2 Vymezení zastavitelných území a nově navržených ploch v zastavěném území:

- Navržené plochy bydlení navazující na stávající novější rodinné domy na jihozápadním okraji – lokalita b1.
- Navržené plochy bydlení navazující na stávající novější rodinné domy na jižním okraji – lokalita b2.
- Proluky v zastavěném území – střední část obce – lokalita b3.
- Proluky v zastavěném území – jižní část obce – lokalita b4.
- Navržené plochy bydlení na severním okraji obce – ulice s realizovanými inženýrskými sítěmi – lokalita b5.
- Navržené plochy bydlení na jihozápadním okraji obce – ulice s realizovanými inženýrskými sítěmi – lokalita b6.
- Navržené plochy bydlení na východním okraji obce – lokality b7, b8.
- Navržené plochy bydlení na východním okraji obce – lokalita b9.
- Navržené plochy bydlení v zastavěném území ve střední části obce – lokality b10, b11.
- Plochy na jihozápadním okraji obce – lokalita b12.
- Rozšíření ploch pro sport ve středu obce – lokalita o1. Lokalita je v zastavěném území.
- Plocha navržená ve střední části obce pro doplnění občanského vybavení dle potřeb obce – lokalita o2.
- Navržené rozšíření mateřské školy – lokalita o3.
- Doplnění občanského vybavení v kulturně správním centru obce – lokalita o4.
- Navržené plochy smíšené výroby na severovýchodním okraji obce – lokalita s1.
- Navržená plocha smíšená výrobní jižně od hřbitova – lokalita s2.
- Navržená plocha smíšená výrobní v návaznosti na areál zemědělské výroby – lokalita s3.
- Navržené plochy zemědělské výroby na severovýchodním okraji obce, navazující na areál zemědělské výroby – lokalita v1.

- Navržené plochy výroby na severovýchodním okraji obce, navazující na areál zemědělské výroby – lokalita v2.
- Navržené plochy výroby na severovýchodním okraji obce – lokalita v3.
- Navržené rozšíření drobné výroby a skladové plochy – v4. Lokalita je severně od obce.
- Navržené rozšíření drobné výroby a skladové plochy – v5. Lokalita navazuje na areál ČEPRO.
- Navržené sběrné dvory na severním a jižním okraji obce – i1, i2.
- Plochy pro rozšíření rekreačních zahrádek na jihovýchodním okraji obce.
- Plochy pro rozšíření rekreačních zahrádek na severozápadním okraji obce.
- Pro napojení navržených ploch jsou navržené koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu.
- Navržená plocha bydlení navazující na lokalitu b8 stávajícího ÚP – lokalita dílčí změny č. b1-6.
- Navržené plochy bydlení mezi okraji lesa a navrženými plochami bydlení b8 a b12 stávajícího ÚP – lokality dílčích změn č. b1-8.
- Navržená plocha bydlení na jižním okraji obce – lokalita b1-9.
- Rozšíření plochy výroby na plochu územní rezervy pro výrobu stávajícího ÚP na severním okraji katastru – lokalita dílčí změny č. v1-14.
- Navržená plocha sídelní zeleně na severním okraji obce – lokalita dílčí změny č. z1-2.

3.3 Plochy zastavitelného území

číslo lokality	ozn.	charakteristika	umístění v obci	etapa	podmínky pro využití	Řešení v předchozí ÚPO
b1	BR	bydlení smíšené a individuální	jihozápadní okraj	I.	Územní studie, doplnění technické infrastruktury	Návrh bydlení v ÚPO
b2	BR	bydlení individuální	jižní okraj	I.	Územní studie, doplnění technické infrastruktury	Rezerva bydlení v ÚPO
b3	BR	bydlení individuální	proluky ve středu obce	I.		Návrh bydlení v ÚPO
b4	BR	bydlení individuální	jižní okraj	I.	realizace koridoru pro technickou infrastrukturu	Návrh bydlení v ÚPO
b5	BR	bydlení individuální	severní okraj	I.	Územní studie realizace koridoru pro technickou infrastrukturu	Návrh bydlení ve změně ÚPO
b6	BR	bydlení individuální	jihozápadní okraj	II.	realizace koridoru pro technickou infrastrukturu	Návrh bydlení v návrhu a změně ÚPO
b7	BR	bydlení individuální	jihovýchodní okraj	II.	Územní studie, doplnění technické infrastruktury	
b8	BR	bydlení individuální	jihovýchodní okraj	II.	Územní studie, doplnění tech. infrastruktury	

ÚP STŘELICE – PRÁVNÍ STAV PO ZMĚNĚ č.1

číslo lokality	ozn.	charakteristika	umístění v obci	etapa	podmínky pro využití	Řešení v předchozí ÚPO
b9	BR	bydlení individuální	východní okraj	II.	Územní studie, realizace koridoru pro technickou infrastrukturu	Návrh bydlení změna ÚPD
b10	BR	bydlení individuální	střed obce	II.	Územní studie, realizace koridoru pro technickou infrastrukturu	Návrh bydlení s podnikáním v ÚPD
b11	BR	bydlení individuální	severní okraj	II.	Územní studie, realizace koridoru pro technickou infrastrukturu	Návrh bydlení v ÚPD a změně ÚPD
b12	BR	bydlení individuální	jihozápadní okraj	II.	Územní studie, realizace koridoru pro technickou infrastrukturu	Rezervní plochy bydlení v ÚPD
s1	SV	smíšená výrobní plocha	severových. okraj	II.	Územní studie, realizace koridoru pro technickou infrastrukturu	Návrh výroby v ÚPD
s2	SV	smíšená výrobní plocha	východní okraj	II.		Návrh výroby a služeb v ÚPD
s3	SV	smíšená výrobní plocha	severových. okraj	II.	Územní studie, realizace koridoru pro technickou infrastrukturu	Návrh drobné výroby v ÚPD
v1	VZ	plochy zemědělské výroby, výrob. služeb, skladů	severových. okraj	II.	doplnění technické infrastruktury	
v2	VV	plochy výroby	severových. okraj	I.	doplnění technické infrastruktury, územní studie	Návrh výroby v ÚPD
v3	VV	plochy výroby	severových. okraj	II.	doplnění technické infrastruktury, územní studie	
v4	VD	výroba drobná, podnikání	severně od obce	I.	Územní studie, realizace koridoru pro technickou infrastrukturu	
v5	VV	plochy výroby, výrob. služeb, skladů	severně od ČEPRA	II.	doplnění technické infrastruktury	
i1	TI	sběrný dvůr	jižně od ČEPRA	I.		
i2	TI	sběrný dvůr	západně od školy	I.		
r1	RI	rekreační zahrádka	jižní okraj	II.	Územní studie	
r2	RI	rekreační zahrádka	severní okraj	II.	Územní studie	

číslo lokality	ozn.	charakteristika	umístění v obci	etapa	podmínky pro využití	Řešení v předchozí ÚPO
r3	RI	rekreační zahrádky	západně od obce	II.	Územní studie	
o1	OS	rozšíření areálu sportu	střední část	II.		Návrh v ÚPD
o2	OV	doplnění občanského vybavení	střední část	II.		Návrh v ÚPD
o3	OV	rozšíření areálu MŠ	střední část	I.		
o4	OV	doplnění občanského vybavení	střední část	II.		
b1-6	BR	plochy bydlení rodinného	jihovýchodní okraj obce	I.	Územní studie, doplnění technické infrastruktury	Územní rezerva bydlení v ÚP Plochy zahrad a sadů
b1-8	BR	plochy bydlení rodinného	jižní a jihovýchodní okraj obce	I.	Územní studie, doplnění technické infrastruktury	Plochy zahrad a sadů Smíšená plocha nezastavěného území
b1-9	BR	plochy bydlení rodinného	proluky ve středu obce	I.	-	Smíšená plocha nezastavěného území
v1-14	VD	plochy drobné výroby a služeb	severní okraj katastru	I.	doplnění technické infrastruktury	Územní rezerva výroby Plochy zemědělské
z1-2	ZS	plochy sídelní zeleně	severní okraj obce	I.	-	Smíšená plocha nezastavěného území

Číslování lokalit odpovídá číslování záboru ZPF.

3.4 Vymezení ploch přestavby

- V návrhu ÚPD nejsou vymezeny plochy přestavby.

3.5 Systém sídelní zeleně

Základem urbanistické koncepce v oblasti sídelní zeleně je:

- Rozvoj zeleně v části obce mezi hřištěm a koupalištěm,
- Posílení zeleného pásu podél vodoteče v navrhované zástavbě RD.
- Rozvoj zeleně v části obce mezi sokolovnou, zdravotním střediskem, obchodním domem a školou
- Rozvoj a regenerace zeleně v centrální části obce na náměstí.
- Zachování estetické dominanty zeleně v okolí kostela a v prostoru hřbitova.
- V nově navrhovaných ulicích lokalit rodinných domků ponechání dostatečného prostoru pro realizaci výsadeb stromořadí
- Posílení ploch zeleně u silnice III/15267.
- Umístění parčíku na severním okraji obce.

4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

4.1 Koncepce dopravní infrastruktury

- Základní skelet silnic i místních komunikací zůstává zachován a je dále doplněn.
- V severovýchodní části katastru je jako územní rezerva (výhled) navržena silnice III/xxxx, spojující areál ČEPRO s vyšší dopravní infrastrukturou.
- Silnice III. třídy spolu s významnými místními komunikacemi tvoří základní komunikační skelet obce. Průtahy silnic jsou zařazeny do funkční skupiny C.
- Místní komunikace určené pro provoz motorových vozidel budou ve funkčních skupinách C a D1, místní komunikace určené výhradně pro pěší a cyklisty pak ve funkční skupině D2.
- Navrženy jsou nové místní komunikace funkční skupiny C a D1 pro dopravní obslužnost nových lokalit bydlení.
- Stávající místní komunikace budou šířkově a směrově upraveny pouze v nezbytné míře.
- Pro veřejnou hromadnou dopravu osob jsou klíčové železniční stanice - Střelice (nádraží) a Střelice dolní (zastávka), které jsou zařazeny do IDS JMK s taktovou dopravou do Brna.
- Pro bezpečný přístup k zastávce ČD Střelice – dolní bude vybudován chodník.
- Navrženy jsou úpravy některých zastávek autobusů (změna polohy, zastávkové pruhy apod.)
- Cyklistická doprava bude využívat místních a účelových komunikací. Navrženo je doplnění cyklotras pro rekreační cykloturistiku v návaznosti na obec.
- Doprava v klidu (parkování a garážování vozidel) je řešena pro stupeň motorizace 1 : 2,5. Využívány jsou stávající odstavné plochy doplněné o navrhovaná parkoviště. Všechny nové obytné objekty musí být vybaveny min. 1 garáží pro 1 bytovou jednotku.
- Všechny areály výroby a občanského vybavení musí mít vyřešeno parkování na vlastním pozemku.
- Vytvořeny jsou podmínky pro koridor železniční tratě č. 240 pro její zdvoukolejnění a elektrifikaci.

4.2 Koncepce vodního hospodářství

- Obec má společně s obcemi Troubsko a Popůvky vlastní zdroj vody. Věžový vodojem a veřejný vodovod je ve vlastnictví obce Střelice.
- Stávající vodovod lze jako systém považovat za vyhovující a není na něm třeba pro následující období nic měnit. V obci jsou dvě tlaková pásma.
- Nově navrhována zástavba bude napojena na stávající vodovodní řady. Horní polohy lokalit (cca nad kótou 290 m n.m.) Kopaniny a Žleby bude nutno zásobovat přes lokální AT stanice.
- V obci je realizována splašková kanalizace a čistírna odpadních vod.
- Rozvojové lokality je možno odkanalizovat napojením na stávající stokový systém.
- Pokud je to možné z hlediska dosažitelnosti recipientu, navrhuje se přednostně oddílná kanalizace. Pouze tam, kde není recipient (Střelický potok) v přímém dosahu – např. část lokality Žleby – se předpokládá kanalizace jednotná.
- Dešťové vody budou odváděny dosavadními dešťovými stokami, rozvojové plochy budou mít novou dešťovou kanalizaci odvedenou do místní vodoteče.
- Ve stávajících i návrhových lokalitách budou prováděna opatření pro maximální vsakování dešťových vod.

- Středisko zemědělské výroby a areál ČEPRO budou nadále využívat vlastní čistírnou odpadních vod.
- Střelický potok bude pravidelně čištěn a udržován.
- Říčka Bobrava na jižním okraji katastru má vyhlášené záplavové území. To se nedotýká zastavěného území obce.
- Vymezen je hlavní vodovodní řad – Vířský oblastní vodovod, napojení oblasti SV Troubsko – Střelice.
- Pro zlepšení hospodaření vodou v krajině jsou navrhovány dvě vodní plochy na jižním a jihovýchodním okraji katastru.
- Respektována je územní rezerva pro lokalitu akumulace povrchových vod.

4.3 Koncepte energetických zařízení a spojů

- Katastrem obce procházejí trasy produktovodu a VTL plynovodů. jsou respektované včetně OP a BP.
- V obci je poměrně nová STL plynovodní síť v dobrém technickém stavu. Na ni je možné napojit i navrhované lokality bydlení a výroby.
- V řešení ÚP jsou respektovány trasy VVN. V k.ú. obce se neuvažuje s výstavbou těchto zařízení, ani zde nejsou nároky na územní rezervy.
- Stávající výkon současných trafostanic nepokryje nároky na zvýšený odběr elektrické energie v navržených lokalitách bydlení a výroby.
- V návrhových lokalitách budou realizovány další trafostanice.
- V území budou respektovány trasy dálkových optických kabelů a sdělovacích kabelů ČD.

4.4 Koncepte nakládání s odpady

- Svoz komunálního odpadu bude provádět pověřená firma.
- Na jihozápadním a severovýchodním okraji obce budou realizovány sběrné dvory tříděného odpadu.

4.5 Koncepte občanského vybavení

- Občanské vybavení je ve vyhovujícím rozsahu.
- Je zde Obecní úřad, poštovní úřad, zdravotní středisko, dům pečovatelské služby, hasičská zbrojnice, mateřská škola, základní škola, základní umělecká škola, nákupní středisko, několik menších obchodů, sokolovna s kulturním sálem, několik pohostinství. Je zde i penzion. Toto občanské vybavení je umístěno ve východní části a ve středu sídla.
- Sportovní areál tvoří vybavené fotbalové hřiště a koupaliště v centrální části obce. Další hřiště jsou u sokolovny a základní školy.
- Sociální ústavy jsou situovány západně od obce.
- Doplnění občanské vybavenosti bez upřesnění funkcí je navrženo v obou centrech ve východní části a ve středu sídla.
- Rozšiřování občanské vybavenosti - zejména zdravotnictví, obchodu a služeb - se předpokládá hlavně v soukromém sektoru i v rámci nově realizovaných lokalit.
- Sportovní – rekreační zařízení ve střední části Střelice zde má další menší možnosti rozvoje.
- Vyšší občanské vybavení je v Brně.

4.6 Koncepce veřejných prostranství

- Veřejná prostranství budou tvořit důležitou součást života obce – neaktivní odpočinek, shromažďování malých skupin obyvatel apod.
- Stávající plochy budou doplněny zelení, dětskými hřišti, lavičkami.
- V plochách nově navrhovaných lokalit bydlení budou vytvořena menší veřejná prostranství, která bude nutno upřesnit územní studií nebo regulačním plánem.

5 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik včetně zájmů ochrany přírody a krajiny. Celkové úpravy krajiny řešeného území jsou především záležitostí zpracovaných komplexních pozemkových úprav, zapsaných do katastru nemovitostí a územního systému ekologické stability.

V území se navrhuje (v rámci komplexních pozemkových úprav)

- zpřístupnění všech vlastnických pozemků systémem polních cest,
- protierozní opatření ve svažitých částech krajiny
- revitalizace některých úseků vodních toků
- územní systém ekologické stability včetně interakčních prvků v podobě vegetačních pásů a stromořadí, obsažený v komplexních pozemkových úpravách a rozšířený o lokální biokoridor v severní části území a části ÚSES mimo obvod komplexních pozemkových úprav.

Územní systém ekologické stability navržený v řešeném území obsahuje segmenty všech tří biogeografických úrovní, tedy úrovně lokální, regionální i nadregionální..

Západním okrajem řešeného území prochází osa **nadregionálního biokoridoru** K139, specifikovaná pro cílová mezofilní hájová společenstva. Na ose je vymezeno tzv. vložené regionální biocentrum "Líchy" označené národním kódem 216. V šířce 2 km od osy nadregionálního biokoridoru je vymezena jeho ochranná zóna. V prostou osy se tak nachází podstatná plocha západní části řešeného území.

Regionální ÚSES je v řešeném území zastoupen mezofilní větví procházející ve svazích údolí Bobravy. Větev vychází z biocentra "Líchy" v jv. směru regionálním biokoridorem označeným národním kódem RK 1488 k regionálnímu biocentru "Střelický les" s národním kódem 213. Do tohoto úseku regionálního biokoridoru jsou vložena tři biocentra (tzv. vložená lokální biocentra), která člení regionální biokoridor do čtyř úseků. Z biocentra "Střelický les" pokračuje biokoridor RK 1489 východním směrem přes údolí Troubského potoka a opouští řešené území.

Lokální ÚSES je v řešeném území zastoupen třemi větvemi z nichž jsou dvě hydrofilní - reprezentují mokrá až podmáčená stanoviště a jsou vázány na vodní toky a dvě mezofilní - procházející stanovišti normálně zásobenými vodou.

První hydrofilní větev je vymezena při jihozápadní a západní hranici řešeného území, kde prochází nivou Bobravy v přímé návaznosti na její tok. Součástí větve je 8 biokoridorů nebo jejich úseků a 8 biocenter popřípadě jejich částí.

Druhá hydrofilní větev je vymezena při severovýchodní hranici řešeného území v přímé návaznosti na Troubský potok. Součástí větve jsou v řešeném území úseky jednoho biokoridoru a část jednoho biocentra.

První mezofilní větev je vymezena v severovýchodní části řešeného území, kde člení souvislé plochy orné půdy a propojuje lesní celky při severním a jihovýchodním okraji katastru. Součástí větve jsou tři biokoridory a jedno biocentrum.

Druhá, podstatně kratší mezofilní větev, vychází z regionálního biocentra 213 Střelický les a směřuje k severovýchodu do katastru Nebovid.

V nezastavěném území obce se nachází

- plochy zemědělské - vymezené za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití, tvoří je zejména orná půda, louky a pastviny se nachází prvořadě v údolí Bobravy
- plochy lesní – vymezené za účelem zajištění podmínek pro využití pozemků pro les. Nachází se v jižní a západní části území
- plochy rekreace za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí. Nachází se většinou na plochách bývalých vinic, později zahrádkových lokalit v tratích Mastné hory, Mladá hora, dále v údolí Bobravy nad Radostickým mlýnem a nad Anenským mlýnem, v části Vršovice a v prostoru mezi železničními tratěmi v západní části území. V místech výrazného zastavění, jsou tyto plochy zahrnuty do zastavěného území.
- plochy smíšené nezastavěného území vymezené za účelem zajištění podmínek pro podporu pestré krajinné mozaiky zahrnující i přírodě blízké ekosystémy (na př. Střelická bažinka).

6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením hlavního využití.

6.1 Funkční využití území (využití ploch a jejich uspořádání)

Zastavěné a zastavitelné území

je v ÚP členěno na plochy s funkčním využitím a jejich funkčními typy:

BR	plochy bydlení rodinného
BS	plochy bydlení smíšeného
SO	plochy smíšené obytné
SV	plochy smíšené výrobní
RI	plochy rekreace individuální
RH	plochy rekreace hromadné
OV	plochy občanské vybavenosti veřejné
OS	plochy občanské vybavenosti – tělovýchova a sport
VV	plochy výroby a skladování
VZ	plochy zemědělské výroby
VD	plochy drobné výroby a služeb
VI	plochy technické infrastruktury
U	plochy veřejných prostranství
ZS	plochy sídelní zeleně
D	plochy dopravní infrastruktury

Nezastavitelné území – plochy ostatní (neurbanizované)

LV	plochy lesní
PZ	plochy zemědělské
PZz	plochy zahrad a sadů
NS	plochy smíšené nezastavěného území
H	plochy vodní a vodohospodářské
DZ	plochy drážní dopravy (jsou i v zastavěném území)

Funkční plochy jsou vymezeny jako plochy:

stabilizované, tedy bez větších plánovaných zásahů, s prvky funkční regulace, které jsou převážně shodné se současným stavem;

navržené k zastavění, tedy plochy rozvojové, s určenou funkční regulací.

Průběh hranic jednotlivých funkčních ploch a jejich typů je možné zpřesňovat (s přihlédnutím ke stávající parcelaci), a to na základě podrobnější územně plánovací dokumentace, územně plánovacích podkladů nebo až v územním řízení.

Stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřipustné, jestliže odporují charakteru předmětné lokality svojí kapacitou, polohou nebo účelem nebo mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí.

Připustné využití: jedná se o funkce, ke kterým může být příslušný pozemek či plocha využita bez omezení, tj. účel pro který je předurčen.

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

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

Podmínky využití území: upřesňují způsob a možnosti využití daného území.

6.2 Regulativy pro zastavěné a zastavitelné území obce

BR plochy bydlení rodinného

stabilizované

- současná obytná zástavba s výjimkou východní části obce.

navržené k zastavění:

- plochy bydlení b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b11, b12, b1-6, b1-8, b1-9

Připustné funkční využití:

- individuální bydlení venkovského charakteru s užitkovými zahradami a s potřebným hospodářským zázemím
- bydlení městského a příměstského typu v rodinných domech na menších parcelách
- zařízení občanské vybavenosti sloužící zásobování území – obchody apod.
- drobné služby (řemeslné provozy) nenarušující svým provozem okolí
- drobná zemědělská výroba pro vlastní potřebu
- stavby pro civilní obranu
- zeleň doplňující uliční prostor, veřejná prostranství
- komunikace a parkoviště pro potřebu území

Podmíněně přípustné využití:

- objekty pro školství
- objekty pro administrativu, kulturu, veřejné stravování a ubytování
- v západní části plochy b2 je možná výstavba nízkopodlažních bytových domů

Nepřipustné funkční využití:

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

Podmínky využití území:

- v lokalitách b6, b8, b12, b13 a b14 je nutno respektovat vzdálenost 50 m od okraje lesa
- v lokalitách b2, b8 a b12 je nutno respektovat vedení VN, případně řešit jejich kabelizaci

- v lokalitě b5 je nutno respektovat vodovodní řad
- stavby a rekonstrukce ve středu obce budou respektovat historický kontext sídla
- zónu jako celek chránit, nedopustit narušení hmotové struktury překročením stávající výškové úrovně;
- dořešit úpravu parteru domů a veřejných ploch
- všechny nové RD budou mít garáže a další parkovací místo na vlastním pozemku.
- v lokalitách b2 a b12 je třeba respektovat trasy vedení VN včetně jejich ochranných pásem, případně realizovat přeložky nebo kabelizaci
- objekty budou mít max. 2NP, případně 1NP a obytné podkroví
- koeficient zastavění pozemků bude max. 0,20, tj. 20% z plochy pozemku, v případě řadové zástavby ho lze snížit na max. 0,3
- minimální koeficient zastavění pozemků v přímé návaznosti na zastavěné území bude min. 0,10, tj. 10% z plochy pozemku
- pro větší navržené lokality (b2, b7, b8 a b12) je nutno při dalších stupních projektové dokumentace (ÚS, DÚR) podrobněji prověřit a případně navrhnout kapacitní posílení nápojných bodů technické a dopravní infrastruktury
- stavby a chráněné prostory staveb přiléhající k silnicím lze realizovat pouze v případě, že nebudou překročeny přípustné hladiny hluku dle nařízení vlády č. 88/2004 Sb. v aktuálním znění
- povinnost provozovatele dráhy plynoucí z § 30 zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, se nevztahuje na nově umístěvané stavby v hlukovém či ochranném pásmu železnice. Přitom graficky vyznačenou izofónu 60 dB je třeba považovat za orientační a každé konkrétní místo je třeba předem vyhodnotit podrobným výpočtem s ohledem na konfiguraci terénu, bariérové účinky či odrazy a doložit měřením hlučnosti. Vlastník či správce trati (SŽDC) nebude v takovém případě hradit ani zřizovat případná protihluková opatření a na stížnosti v souvislosti s provozem železniční dopravy a souvisejících činností nebude brán zřetel
- na plochách lokalit dílčích změn č. 1-8 v pásmu 50 m od okraje lesa mezi navrženými plochami BR a okrajem lesa musí být respektovány podmínky a požadavky orgánů ochrany životního prostředí (ŽP) a správce lesa
- v lokalitách dílčích změn č. b1-8 v části Žleby II je možná zástavba obytnými objekty ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa; využití tohoto pruhu 30 m širokého musí být odsouhlaseno správcem lesa a orgánem ochrany ŽP
- objekty bytových domů v lokalitě b2 budou mít max. 3 NP, případně ještě jedno obytné podkroví

BS plochy bydlení smíšeného

stabilizované

- současná obytná zástavba západně od středu obce

navržené k zastavění:

- plocha bydlení b1

Přípustné funkční využití:

- bydlení v bytových domech
- bydlení městského a příměstského typu v rodinných domech na menších parcelách
- zařízení občanské vybavenosti sloužící zásobování území – obchody apod.
- drobné služby (řemeslné provozy) nenarušující svým provozem okolí
- stavby pro civilní obranu
- zeleň doplňující uliční prostor, veřejná prostranství

- komunikace a parkoviště pro potřebu území

Podmíněně přípustné využití:

- objekty pro školství
- objekty pro administrativu, kulturu, veřejné stravování a ubytování

Nepřípustné funkční využití:

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

Podmínky využití území:

- v lokalitě b1 je nutno respektovat vedení VN, případně řešit jejich kabelizaci
- zónu jako celek chránit, nedopustit narušení hmotové struktury překročením stávající výškové úrovně;
- dořešit úpravu parteru domů a veřejných ploch
- všechny nové RD budou mít garáže a další parkovací místo na vlastním pozemku.
- v lokalitě b1 je třeba respektovat trasu vedení VN včetně jeho ochranného pásma, případně realizovat přeložku nebo kabelizaci
- objekty budou mít max. 3NP, případně 2NP a obytné podkrovní
- koeficient zastavění pozemků bude max. 0,20, tj. 20% z plochy pozemku, v případě řadové zástavby ho lze snížit na max. 0,30
- pro větší navrženou lokalitu (b1) je nutno při dalších stupních projektové dokumentace (ÚS, DÚR) podrobněji prověřit a případně navrhnout kapacitní posílení nápojních bodů technické a dopravní infrastruktury
- stavby a chráněné prostory staveb přiléhající k silnicím lze realizovat pouze v případě, že nebudou překročeny přípustné hladiny hluku dle nařízení vlády č. 88/2004 Sb. v aktuálním znění

SO plochy smíšené obytné

stabilizované

- východní část obytných ploch v obci

navržené k zastavění:

- jihovýchodně od obce, areál Myslivny – lokalita p1

Přípustné využití:

- stavby pro individuální bydlení s komerčními aktivitami
- objekty s funkcí doplňující občanské vybavenosti
- podnikatelské aktivity budou rodinného charakteru
- technická vybavenost
- stavby pro civilní obranu
- zeleň doplňující uliční prostor
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- drobné výrobní provozy bez škodlivých vlivů na životní prostředí a bez negativního působení na stávající obytnou zástavbu
- drobná zemědělská výroba

Nepřípustné využití:

- stavby narušující svým provozem životní prostředí

- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí a stavby podléhající z těchto důvodů povolení podle zvláštních právních předpisů

Podmínky využití území:

- při stavbách a přestavbách respektovat historický kontext obce
- provozy nebudou zvyšovat dopravní zátěž v území
- objekty budou mít max. 2NP, případně 1NP a obytné podkroví
- koeficient zastavění pozemků bude max. 0,30, tj. 30 % z plochy pozemku

SV plochy smíšené výrobní

stabilizované

- nejsou

navržené k zastavění:

- plochy na severovýchodním okraji obce – lokality s1, s2, s3

Přípustné využití:

- provozy drobné výroby bez škodlivých vlivů na životní prostředí a bez negativního působení na obytnou zástavbu
- skladové plochy
- podnikatelské aktivity budou rodinného charakteru
- technická vybavenost
- dopravní obslužnost
- parkovací plochy pro potřebu území
- stavby pro civilní obranu

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro bydlení s vazbou na výrobní aktivity
- objekty s funkcí doplňující občanské vybavenosti – služby

Nepřípustné využití:

- plošné bydlení
- objekty pro školství, kulturu a zdravotnictví
- stavby narušující svým provozem životní prostředí
- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí a stavby podléhající z těchto důvodů povolení podle zvláštních právních předpisů

Podmínky využití území:

- v lokalitě s1 je nutno regulovat činnost v pietním ochranném pásmu hřbitova tak, aby nebyl ničím rušen provoz a atmosféra hřbitova
- objekty budou vycházet svým vzhledem z charakteru stávající okolní zástavby
- v lokalitách s1 a s3 je třeba respektovat stávající vedení VN včetně OP, případně realizovat jeho kabelizaci
- výrobní objekty budou mít výšku max. 8,5 m
- obytné objekty budou mít max. 2NP, případně 1NP a obytné podkroví
- koeficient zastavění pozemků bude max. 0,30, tj. 30 % z plochy pozemku
- pro větší navržené lokality (s1, s2) je nutno při dalších stupních projektové dokumentace (ÚS, DÚR) podrobněji prověřit a případně navrhnout kapacitní posílení nápojních bodů technické a dopravní infrastruktury

- stavby a chráněné prostory staveb přiléhající k silnicím lze realizovat pouze v případě, že nebudou překročeny přípustné hladiny hluku dle nařízení vlády č. 88/2004 Sb. v aktuálním znění
- povinnost provozovatele dráhy plynoucí z § 30 zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, se nevztahuje na nově umístěvané stavby v hlukovém či ochranném pásmu železnice. Přitom graficky vyznačenou izofónu 60 dB je třeba považovat za orientační a každé konkrétní místo je třeba předem vyhodnotit podrobným výpočtem s ohledem na konfiguraci terénu, bariérové účinky či odrazy a doložit měřením hlučnosti. Vlastník či správce trati (SŽDC) nebude v takovém případě hradit ani zřizovat případná protihluková opatření a na stížnosti v souvislosti s provozem železniční dopravy a souvisejících činností nebude brán zřetel
- případné umístění jakékoliv zástavby v ochranném pásmu dráhy je možné jen se souhlasem speciálního stavebního úřadu, kterým je Drážní úřad; v tom případě je nutné postupovat podle vyhlášky č. 177/1995 Sb. o stavebním a technickém řádu drah v platném znění

OV Plochy občanské vybavenosti veřejné

stabilizované

- hřbitov v severovýchodní části obce
- centrum ve východní části obce
- centrum ve středu obce
- mateřská škola
- pohostinství u nádraží
- areály sociálních služeb západně od obce

navržené k zastavění:

- doplnění obou center OV – lokality o2, o4
- rozšíření mateřské školy – lokalita o3

Přípustné druhy využití:

- plochy pro školství
- plochy pro veřejnou správu, řízení, požární bezpečnost a civilní obranu
- plochy pro sociální služby
- plochy pro činnosti kulturní a církevní
- plochy pro distribuci a stravování
- veřejná prostranství
- doplnění areálů zelení
- komunikace a parkoviště pro potřebu území

Podmíněně přípustné využití:

- služební byty
- výstavba hromadných parkovacích ploch pro potřebu daného území

Nepřípustné využití:

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

Podmínky využití území:

- pozemky navazující na areál sociálních zařízení a využívané těmito zařízeními pro rekreaci a odpočinek – lesopark, rekreační louka – zůstanou i nadále mimo zastavěné území
- parcelace a velikost pozemku musí odpovídat příslušnému druhu vybavenosti a umožňovat splnění všech odstupů stanovených uličními čarami a příslušnými technickými normami
- stavby a rekonstrukce v jádrových plochách budou respektovat historický kontext obce
- doplňující objekty budou mít max. 2 NP, případně i obytné podkroví

OS Plochy občanské vybavenosti – tělovýchova a sport

stabilizované

- plochy pro sport ve střední části obce.

navržené k zastavění:

- rozšíření a doplnění stávajících lokalit sportu – lokalita o1

Přípustné druhy využití:

- sportovní hřiště s doplňujícími stavbami – šatnami, klubovny, fitcentrem, občerstvením, příp. ubytováním
- areál koupaliště s doplňujícími stavbami a zařízeními
- na návrhové ploše východně od hřiště zařízení pro drobné sportovní aktivity a netradiční sporty
- veřejná prostranství
- doplnění areálů zelení

Podmíněně přípustné využití:

- výstavba hromadných parkovacích ploch pro potřebu daného území

Nepřípustné využití:

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

Podmínky využití území:

- parcelace a velikost pozemku musí odpovídat příslušnému druhu vybavenosti a umožňovat splnění všech odstupů stanovených uličními čarami a příslušnými technickými normami
- stavby a rekonstrukce v jádrových plochách budou respektovat historický kontext obce
- doplňující objekty budou mít 1 NP, případně i podkroví

RI Plochy rekreace individuální

stabilizované

- chatové a zahrádkářské lokality v katastru obce

navržené k zastavění:

- na jižním a severozápadním okraji obce a západně od obce – lokality r1, r2 a r3

Přípustné využití:

- stávající rekreační chaty se zázemím – pergoly, bazén apod.

- zahradní chatky, kůlny na nářadí
- další stavby a zařízení související a slučitelná s rekreací
- liniové stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné funkční využití:

- stávající chaty na lesních pozemcích
- trafostanice, studny
- parkovací plochy pro dané území

Nepřípustné funkční využití:

- stavby pro trvalé bydlení
- občanské vybavení
- provozy ohrožující životní prostředí a obtěžující okolí (hluk, znečištění, pach, bezpečnost aj.)
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu

Podmínky využití území:

- objekty na lesních pozemcích se nebudou rozšiřovat, přípustná je pouze údržba a modernizace
- část ploch bez zástavby zůstane i mimo zastavěné území
- intenzita využití pozemků bude max. 0,05, tj. 5% plochy pozemku
- nové objekty a objekty dostavované nebo přestavované budou mít zastavěnou plochu max. 50 m² a 1 nadzemní podlaží s podkrovím
- povinnost provozovatele dráhy plynoucí z § 30 zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, se nevztahuje na nově umísťované stavby v hlukovém či ochranném pásmu železnice. Přitom graficky vyznačenou izofónu 60 dB je třeba považovat za orientační a každé konkrétní místo je třeba předem vyhodnotit podrobným výpočtem s ohledem na konfiguraci terénu, bariérové účinky či odrazy a doložit měřením hlučnosti. Vlastník či správce trati (SŽDC) nebude v takovém případě hradit ani zřizovat případná protihluková opatření a na stížnosti v souvislosti s provozem železniční dopravy a souvisejících činností nebude brán zřetel
- případné umístění jakékoliv zástavby v ochranném pásmu dráhy je možné jen se souhlasem speciálního stavebního úřadu, kterým je Drážní úřad; v tom případě je nutné postupovat podle vyhlášky č. 177/1995 Sb. o stavebním a technickém řádu drah v platném znění

RH Plochy rekreace hromadné

stabilizované

- plochy pod sociálními ústavami
- kynologické cvičiště

navržené k zastavění:

- nejsou

Přípustné využití:

- rekreační louky a zeleň
- hřiště
- sezónní tábořiště
- cvičiště s vybavením pro výcvik psů

- další stavby a zařízení související a slučitelná s rekreací (sociální zařízení, bufet apod.)
- liniové stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné funkční využití:

- parkovací plochy pro dané území

Nepřípustné funkční využití:

- stavby pro trvalé bydlení
- občanské vybavení
- provozy ohrožující životní prostředí a obtěžující okolí (hluk, znečištění, pach, bezpečnost aj.)
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu

Podmínky využití území:

- většina ploch bez zástavby zůstane i mimo zastavěné území

VD Plochy drobné výroby a služeb

stabilizované

- lokalita na jižním okraji obce

navržené k zastavění:

- severně od obce – lokalita v4
- severně od obce – lokalita dílčí změny č. v1-14
- v severní části obce – lokalita v6

Přípustné funkční využití:

- distribuční a logistická činnost
- výrobní služby, autoopravny, objekty pro autodopravu
- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance
- stavby technické vybavenosti
- stavby pro civilní obranu
- parkovací plochy pro potřebu daného území
- plochy zeleně izolační i okrasné

Podmíněně přípustné funkční využití:

- sběrné dvory na třídění tuhého komunálního odpadu
- čerpací stanice pohonných hmot
- maloobchodní prodejny prodávající produkty zde vyráběné
- administrativní budovy
- služební byty související s výrobní činností
- zařízení pro občerstvení a stravování zaměstnanců

Nepřípustné funkční využití:

- plošné bydlení
- občanská vybavenost školského, sociálního nebo kulturního charakteru
- výstavba bioplynové stanice (BPS)
- výstavba fotovoltaické elektrárny (FVE)

Podmínky využití území:

- v lokalitě v4 je nutno respektovat trasu vodovodu a vedení VN
- objekty budou mít max. výšku 9 m nad rostlým terénem
- provozní celky budou odděleny zelení, kterou budou doplněny i areály – stávající starší minimálně 5%, nové a navrhované 10% celkové plochy areálu podniku
- koeficient zastavění bude max. 0,4
- případné umístění jakékoliv zástavby v ochranném pásmu dráhy je možné jen se souhlasem speciálního stavebního úřadu, kterým je Drážní úřad; v tom případě je nutné postupovat podle vyhlášky č. 177/1995 Sb. o stavebním a technickém řádu drah v platném znění
- v lokalitě dílčí změny č. 1-14 je nutné respektovat navrženou trasu Vírského oblastního vodovodu

VV Plochy výroby a skladování

stabilizované

- areál firmy ČEPRO
- areál na místě bývalých ploch vojska

navržené k zastavění:

- na severním okraji obce – lokality v2 a v3
- severně od areálu ČEPRO – lokalita v5

Přípustné funkční využití:

- stavby a zřízení průmyslové výroby, výrobní objekty, sklady a skladové plochy
- stavby a zřízení stavební výroby, výrobní objekty, sklady a skladové plochy
- distribuční a logistická činnost
- výrobní služby, autoopravny, objekty pro autodopravu
- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance
- stavby technické vybavenosti
- stavby pro civilní obranu
- komunikace a parkovací plochy pro potřebu daného území
- plochy zeleně izolační i okrasné

Podmíněně přípustné funkční využití:

- sběrné dvory na třídění tuhého komunálního odpadu
- čerpací stanice pohonných hmot
- maloobchodní prodejny prodávající produkty zde vyráběné
- administrativní budovy
- zařízení pro občerstvení a stravování zaměstnanců

Nepřípustné funkční využití:

- plošné bydlení
- občanská vybavenost školského, sociálního nebo kulturního charakteru
- výstavba bioplynové stanice (BPS)
- výstavba fotovoltaické elektrárny (FVE)

Podmínky využití území:

- v lokalitách v2 a v3 je nutno respektovat vedení VN, případně řešit jeho přeložku či kabelizaci
- objekty budou mít max.výšku 10m nad rostlým terénem
- provozní celky budou odděleny zelení, kterou budou doplněny i areály – stávající starší minimálně 5%, nové a navrhované 10% celkové plochy areálu podniku
- koeficient zastavění pozemku bude max. 0,3
- případné umístění jakékoliv zástavby v ochranném pásmu dráhy je možné jen se souhlasem speciálního stavebního úřadu, kterým je Drážní úřad; v tom případě je nutné postupovat podle vyhlášky č. 177/1995 Sb. o stavebním a technickém řádu drah v platném znění

VZ Plochy zemědělské výroby

stabilizované

- areál zemědělské výroby

navržené k zastavění:

- severně od areálu zemědělské výroby – lokalita v1

Přípustné funkční využití:

- výrobní zařízení, skladovací prostory, zpracovatelské provozy zemědělských podniků
- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance
- stavby technické vybavenosti
- stavby pro civilní obranu
- komunikace a parkovací plochy pro potřebu daného území
- plochy zeleně izolační i okrasné

Podmíněně přípustné funkční využití:

- čerpací stanice pohonných hmot
- maloobchodní prodejny prodávající produkty zde vyráběné
- administrativní budovy
- zařízení pro občerstvení a stravování zaměstnanců

Nepřípustné funkční využití:

- plošné bydlení
- občanská vybavenost školského, sociálního nebo kulturního charakteru
- výstavba bioplynové stanice (BPS)
- výstavba fotovoltaické elektrárny (FVE)

Podmínky využití území:

- objekty budou mít max.výšku 10m nad rostlým terénem
- provozní celky budou odděleny zelení, kterou budou doplněny i areály – stávající starší minimálně 5%, nové a navrhované 10% celkové plochy areálu podniku
- koeficient zastavění pozemku bude max. 0,4

VI Plochy technické infrastruktury

stabilizované

- čistírna odpadních vod

- zdroje, čerpací stanice, vodojem

navržené k zastavění:

- sběrné dvory – lokality i1 a i2

Přípustné využití:

- areály vodohospodářských zařízení
- plochy energetických zařízení
- sběrné dvory
- výstavba provozních budov

Podmíněně přípustné využití:

- parkovací plochy pro potřebu daného území

Nepřípustné využití:

- plošné bydlení
- občanská vybavenost školského, sociálního nebo kulturního charakteru
- výstavba bioplynové stanice (BPS)
- výstavba fotovoltaické elektrárny (FVE)

Podmínky využití území:

- budou realizována opatření pro omezení zátěže okolí zápachem z ČOV
- nové areály žádným způsobem nebudou poškozovat kvalitu životního prostředí ve stávajících i navržených obytných zónách.
- případné umístění jakékoliv zástavby v ochranném pásmu dráhy je možné jen se souhlasem speciálního stavebního úřadu, kterým je Drážní úřad; v tom případě je nutné postupovat podle vyhlášky č. 177/1995 Sb. o stavebním a technickém řádu drah v platném znění

Zs Plochy sídelní zeleně

stabilizované

- plochy v obou centrech obce, okolo kostela, v ulici Na hrázi

navržené k zastavění:

- v rámci nově navržených lokalit
- na severním okraji obce – lokalita dílčí změny č. z1-2
- v severovýchodní části obce – lokalita dílčí změny č. z1-7

Přípustné druhy funkčního využití území:

- zeleň charakteru parku stávající i navržená, veřejně přístupná, v zastavěném území obce
- komunikace pro pěší dopravu, pomníky, sochy, kříže, sítě TI, telefonní automaty, malá dětská hřiště

Podmíněně přípustné funkce:

- drobná parkoviště

Nepřípustné využití území:

- jakákoliv zástavba

Podmínky využití území:

- na náhradní výsadbu na navržených plochách veřejné zeleně je doporučeno zpracovat odborné projekty

D Plochy dopravní infrastruktury

stabilizované

- stávající silnice III. třídy
- plochy komunikací
- plochy garážových dvorů
- čerpací stanice pohonných hmot

navržené k zastavění:

- nejsou

Přípustné druhy funkčního využití území:

- kapacitní parkoviště
- garáže
- doplňující zeleň
- zastávky veřejné hromadné dopravy
- plochy silnice
- zastávkové pruhy
- parkovací pruhy
- zařízení pro údržbu silnic

Podmíněně přípustné funkce:

- čerpací stanice PH, služby motoristům
- sociální zařízení, občerstvení
- stavby pro civilní obranu
- ostatní neuvedené lze povolit, pokud nejsou v rozporu s právními předpisy a správními rozhodnutími za předpokladu, že stavební úřad při vyhodnocení konkrétních podmínek neshledá vážné střety, které by umístění bránily

Nepřípustné využití území:

- stavby pro bydlení
- stavby občanského vybavení
- stavby pro výrobu

Podmínky využití území:

- případné umístění jakékoliv zástavby v ochranném pásmu dráhy je možné jen se souhlasem speciálního stavebního úřadu, kterým je Drážní úřad; v tom případě je nutné postupovat podle vyhlášky č. 177/1995 Sb. o stavebním a technickém řádu drah v platném znění

U Plochy veřejných prostranství

stabilizované

- plochy obou center obce
- uliční koridory
- okolí kostela

navržené k zastavění:

- komunikační prostory v návrhových lokalitách

Přípustné využití:

- veřejné prostory
- komunikace, zpevněné plochy
- dětská hřiště
- parkoviště
- doplňující zeleň uliční a parková
- okrasná, záměrně vytvořená a udržovaná zeleň
- prvky drobné architektury
- podzemní technické sítě

Podmíněně přípustné využití:

- nadzemní technické sítě
- plochy pro venkovní občerstvení

Nepřípustné využití:

- plochy pro bydlení
- plochy občanského vybavení
- plochy výroby

6.3 Regulativy pro nezastavěné území

LV Plochy lesní

Stávající plochy:

- plochy trvale určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Navržené plochy:

- plochy mezi stávajícími PUPFL

Přípustné využití:

- pěstování lesních dřevin a těžba
- signální a stabilizační kameny a jiné značky pro geodetické účely
- stožáry nadzemního vedení, vstupní šachty podzemního vedení
- přečerpávací stanice, vrty a studny
- stanice nadzemního a podzemního vedení
- stanice sloužící k monitorování ŽP
- výsadby geograficky původních dřevin

Podmíněně přípustné využití:

- stávající objekty rodinné rekreace
- výstavba a úprava pěších a cyklistických stezek
- výstavba lesních účelových staveb (ploch pro skladování dřeva)
- výstavba mysliveckých účelových zařízení (seníků, krmelců aj.)
- výstavba studen a sítí TI
- výstavba vodohospodářských zařízení pro lesní rekultivaci – poldr, retenční nádrže
- trvalá vegetace bez hospodářského významu
- zatravněná hřiště do výměry 100 m²

Nepřípustné využití:

- rozšiřování rekreačních objektů a ploch
- jakákoliv jiná zástavba

Podmínky využití území:

- funkce rekreační podmíněně přípustné lze akceptovat pouze ve stávajících lokalitách, na okrajích lesního komplexu.

PZ Plochy zemědělské

Stávající plochy:

- plochy trvale určené k zemědělské výrobě.

Navržené plochy:

nejsou

Přípustné využití:

- zemědělská produkce polních plodin
- pěstování a sklizeň travních porostů
- produkce ovoce
- pastva hospodářských zvířat
- školky ovocných a okrasných dřevin
- lesní školky
- zařízení a opatření pro zemědělství
- zemědělské cesty (účelové komunikace)
- stromořadí, remízy, meze pro ekologickou stabilizaci krajiny
- protierozní opatření, poldry, meze
- pěší a cyklistické stezky
- liniové stavby technické infrastruktury
- trafostanice
- změny druhu pozemků v rámci zemědělského půdního fondu

Podmíněně přípustné využití:

- zalesnění zejména půd nižších tříd ochrany a pozemků svažitých a těžce obhospodařovatelných
- drobné stavby pro vykonávání zemědělské činnosti (např. skleníky) a stavby pro skladování plodin
- zajištěná (zpevněná a odkanalizovaná) hnojiště

Nepřípustné využití:

- výstavba rekreačních objektů pro pobytovou funkci
- jakákoliv jiná výstavba
- snižování ekologické stability území

PZz Plochy zahrad a sadů

Stávající plochy

- nejsou

Navržené plochy:

- na jihovýchodním a jihozápadním okraji obce

Hlavní využití:

- plochy doplňující bydlení rodinné mimo zastavěné území

Přípustné druhy funkčního využití území:

- trvalá vegetace bez výrazného hospodářského významu
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- vodní prvky

Podmíněně přípustné využití:

- drobné zahradní stavby a mobiliář
- oplocení

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,5

NS Plochy smíšené nezastavěného území

Stávající plochy:

- údolní nivy
- nezemědělská půda
- krajinná zeleň

Návrhové plochy:

- navržené biokoridory
- protipovodňová a protierozní opatření

Přípustné využití:

- trvalá vegetace bez hospodářského významu
- plochy krajinné zeleně
- plochy pro realizaci protipovodňových opatření
- zeleň, jejíž rozvoj je řízen především přírodními procesy
- výsadby geograficky původních dřevin
- izolační zeleň
- komunikace pro účelovou, pěší a cyklistickou dopravu
- vodní toky
- vodohospodářská zařízení – poldr, retenční nádrž

Podmíněně přípustné využití:

- malá parkoviště
- pomníky, sochy, kříže
- sítě TI, vodohospodářská zařízení
- cyklistické stezky

- rekreační využití bez stavební činnosti

Nepřípustné využití:

- výstavba rekreačních objektů pro pobytovou funkci
- jakákoliv další zástavba
- snižování ekologické stability území

Podmínky využití území:

- na pozemcích pod vedením VN a v jejich ochranném pásmu budou respektovány podmínky dle platné legislativy

H Plochy vodní a vodohospodářské

Stávající plochy:

- vodní toky a vodní plochy na katastru obce

Navržené plochy:

- vodní plocha na jižním okraji katastru – lokalita dílčí změny č. h1-11
- vodní plocha na východním okraji katastru – lokality dílčí změny č. h1-12
- územní rezerva pro lokalitu akumulace povrchových vod – lokalita dílčí změny č. h 1-18

Přípustné využití:

- rekreační využití
- chov ryb mimo veřejné koupaliště
- zdroje požární vody

Nepřípustné využití:

- jakékoliv znečišťování vodních toků a ploch

Podmínky využití území:

- pravidelné čištění a údržba
- filtrace vody v koupališti
- stavby v návrhových lokalitách v záplavovém území říčky Bobravy nesmí zhoršit odtokové poměry v území, tzn. že hráze rybníků nebudou tvořit překážky v odtoku povodňových vod – lokality dílčích změn č. h1-11, h1-12
- v aktivní zóně záplavového území je vyloučeno umístování pevných staveb (doprovodné stavby k vodním dílům, oplocení, terénní úpravy zhoršující odtok vod apod.)
- na ploše územní rezervy akumulace povrchových vod nebudou realizovány žádné stavby, které by mohly bránit rozlivu řeky a odtoku vody – dílčí změna č. 1-18.

DZ Plochy drážní dopravy

Stabilizované plochy:

- plochy dráhy včetně železniční stanice a zastávky a ploch doprovodných staveb, komunikací a parkovišť

Navržené plochy:

- upravený koridor konvenční železniční tratě č. 240 pro její elektrifikaci a zdvoukolejnění v úseku Střelice – Zastávka u Brna

Přípustné funkční využití:

- plochy železničních drah
- železniční stanice, zastávky včetně budov a mobiliáře
- střediska údržby železničních zařízení

- doprovodná zařízení pro provoz dráhy

Podmíněně přípustné funkční využití:

- stavby pro civilní obranu
- služební byty
- stavby občanského vybavení
- doprovodná zeleň

Nepřípustné funkční využití:

- plošné bydlení
- stavby pro výrobu

Územní systém ekologické stability

Vytváření ÚSES je v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů opatřením ve veřejném zájmu.

Jako závazné skladebné prvky ÚSES jsou v územním plánu specifikovány biocentra a biokoridory. Závazné je obecně umístění (lokalizace) skladebných prvků ÚSES, vyplývající z jejich funkce v systému. Směrné je vymezení (přesné hranice) skladebných prvků ÚSES.

Pro funkční plochy začleněné do návrhu ÚSES (do biocenter či biokoridorů) platí následující regulace využití:

Přípustné využití území:

- výsadby porostů geograficky původních dřevin (mimo plochy, kde jiné typy regulací výsadby dřevin neumožňují)
- změny dřevinné skladby lesních porostů ve prospěch geograficky původních dřevin, do doby realizace jednotlivých prvků ÚSES stávající využití, příp. jiné využití, které nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální ekologickou stabilitu území

Podmíněně přípustné funkce:

- liniové stavby napříč biokoridorem
- stožáry nadzemního vedení
- vstupní šachty podzemního vedení
- přečerpávací stanice
- vrty a studny
- stanice nadzemního a podzemního vedení
- signální a stabilizační kameny a jiné značky pro geodetické účely

Nepřípustné využití území:

- všechny činnosti a způsoby využití neuvedené jako přípustné či podmíněně přípustné – zejména pak stavební činnost jiného než podmíněně přípustného typu a takové činnosti a způsoby využití, jež by vedly k závažnějšímu narušení ekologicko-stabilizační funkce či přirozených stanovištních podmínek (zintenzivnění hospodaření, ukládání odpadů a navážek, zásahy do přirozeného vodního režimu aj.)

Podmínky využití území:

- výsadbu v místech střetů se sítěmi technické infrastruktury je nutno koordinovat s požadavky správců dotčených sítí
- v rámci návrhu komplexních pozemkových úprav a zpracování lesních hospodářských plánů a osnov může dojít ke korekci nebo upřesnění průběhu a vymezení ÚSES. Tyto korekce či upřesnění bude možno provádět pouze tak, aby zůstala zachována funkčnost systému.

7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

dle § 170 stavebního zákona

7.1 Veřejně prospěšné stavby

- VP 1 místní komunikace - dopravní koridory do nových lokalit – p.č. 995/19–24, 409/1, 386, 392, 400/45, 400/48, 400/50, 400/51, 400/52, 400/53, 995/2, 3419/17
 - VP 2 chodníky
 - VP 3 autobusové zastávky – zastávkové pruhy (zálivy)
 - VP 4 silnice III. třídy
 - VP 5 koridor pro kanalizaci – p.č. 1029/2, 1029/4, 3369/1
 - VP 6 koridor pro STL plynovod
 - VP 7 koridor pro vodovod – p.č. 1029/2, 1029/4, 3369/1
 - VP 8 koridor sdruženého technického vybavení, p.č. 386 a 392
 - VP 9 koridor pro vedení VN, trafostanice
 - VP10 poldr
 - VP11 sběrný dvůr – p.č. 3419/1–14, 3365/7–10, 3365/12–23, 3419/1–15, 3419/17–29, 3441/17, 3392, 3367, 3365/1
 - VP12 účelová komunikace – cyklostezka – p.č. 3419/1–14, 3365/8, 3365/10, 3365/11, 3365/13, 3365/15–29, 3392, 3441/17, 3367, 3365/1, 7540
 - VP 13 (TV2) hlavní vodovodní řad Vířského oblastního vodovodu (VOV)
 - VP 14 (D47) zdvoukolejnění a elektrifikace železniční tratě č. 240 ve vymezeném koridoru
- Pro VP 13 postačí zřízení věcného břemene.

7.2 Veřejně prospěšná opatření

- VO 1 místní ÚSES, biocentra, biokoridory
- VO 2 plochy protierozních opatření
- VO 3 interakční prvky

Další upřesnění lokalizace staveb a opatření bude provedeno v následném stupni PD nebo v územním řízení v souladu se zákonem č. 184/2006 Sb. – zákon o vyvlastnění.

8 Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

dle § 101 stavebního zákona

(Pozn.: na tyto plochy se nevztahuje možnost vyvlastnění či jiného omezení vlastnických práv podle § 170 stavebního zákona.)

Veřejně prospěšné stavby

- PS 1 plochy občanského vybavení
- PS 2 plocha pro sport

Veřejně prospěšná opatření

- PO1 veřejná – sídelní zeleň – p.č. 861/2
- PO2 izolační zeleň
- PO3 veřejná sídelní zeleň – p.č. 2903/27 v k.ú. Střelice u Brna
- PO4 veřejná sídelní zeleň – p.č. 3466/38, 3466/39 v k.ú. Střelice u Brna

Předkupní právo má obec Střelice.

Pozn.: Veřejnou sídelní zeleň je třeba považovat v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb., §7, odst.2, za plochu veřejného prostranství.

9 Plochy pro asanaci

Navržena je asanace objektů zemědělské výroby (silážní boxy, jímky na kejdu) u železnice a jejich přesunutí k areálu zemědělské výroby – p.č. 3425/9, 3425/31-84.

Dle požadavků obce je navržena asanace objektů ve východním centru pro dotvoření důstojného a reprezentativního administrativního centra obce – p.č. 1462 – 1465. Jedná se o delší časový horizont, obec poskytne vlastníkům náhradní bydlení za RD.

Navržena je asanace objektu v těsné blízkosti bytových domů – p.č. 409/15. Objekt je nevhodně umístěn v těsné blízkosti bytových domů a je ve špatném stavebním stavu.

10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

- Územní rezervy b13, b14 na jihovýchodním a jihozápadním okraji obce vymezené pro plochy bydlení. Plochy budou využívány stávajícím způsobem. Případné investice do půdy nesmí snížit možnost navrženého funkčního využití. Dále pro ně budou platit podmínky využití uvedené v kapitole 6.2, BR - plochy bydlení rodinného.
- Územní rezerva V6 severně od obce vymezená pro plochy výroby. Plochy budou využívány stávajícím způsobem. Případné investice do půdy nesmí snížit možnost navrženého funkčního využití. Dále pro ně platí podmínky využití uvedené v kapitole 6.2, - plochy výroby.

11 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, stanovení lhůty pro pořízení územní studie

Zpracování územních studií

- Zpracování územních studií pro lokality bydlení b2, b5, b7, b8, b10, b11 včetně řešení technické infrastruktury. Lhůta pro pořízení ÚS je stanovena do 4 roků po nabytí účinnosti změny č. 1 ÚP Střelice.
- Zpracování územní studie smíšené plochy výroby s2 včetně řešení technické infrastruktury. Lhůta pro pořízení ÚS je stanovena do 4 roků po nabytí účinnosti změny č. 1 ÚP Střelice.
- Zpracování územní studie plochy bydlení b12 a b1-8 včetně řešení technické infrastruktury. Pořízení ÚS do 4 roků po nabytí účinnosti změny č. 1 ÚP Střelice.

12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č.9.

Pořízení regulačního plánu pro lokalitu b12 se ruší. Regulační plán nahrazuje územní studie. Její podmínky budou vycházet ze Zadání regulačního plánu uvedeného v Územním plánu Střelice, které bylo schváleno v rámci ÚP Střelice.

13 Stanovení pořadí změn v území – etapizace

- V I. etapě výstavby jsou doporučeny k realizaci lokality bydlení b1, b2, b3, b4 a b5 včetně výstavby technické infrastruktury a rozšíření areálu mateřské školy. Dále výroba v2 ve východní části obce a drobná výroba v4 situovaná na severním okraji katastru.
- Další navržené plochy budou realizovány s ohledem na majetkoprávní vztahy a připravenost výstavby. Jejich pořadí není stanoveno.
- Vzhledem k tomu, že etapizace je pouze doporučena, není znázorněna na samostatném výkresu.

14 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

- Dostavba objektu občanského vybavení ve východním centru obce a dotvoření veřejného prostranství a prostoru vzniklého po asanaci objektů v tomto centru.
- Návrh občanského vybavení ve střední části obce.

15 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojených

- Textová část Územního plánu Střelice má 31 stran a celkem 34 listů.
- Grafická část územního plánu Střelice má 6 výkresů.

Grafická část je doplněna o Koordinační výkres, náležející do odůvodnění ÚP.