

# OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Zastupitelstvo obce Olšany, příslušné podle § 6 odst.5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu,(stavební zákon) v platném znění, za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. S odvoláním na § 171 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 zákona č.183/2006 Sb.

vydalo dne 4. 8. 2010 na zasedání Zastupitelstva obce Olšany č. Z-7/2010,  
usnesením č. Z-3/7/2010

## Územní plán Olšany

### Textová část

#### A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

=====

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci průzkumů a rozborů a samostatně projednáno v roce 2007. Rozsah podle výkresu 2, 2a Hlavní výkres.

V ÚP jsou vymezeny zastavitelné plochy.

#### B. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

##### B.1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

#### HLAVNÍ ZÁSADY KONCEPCE ROZVOJE OBCE

- Koncepce rozvoje obce vychází ze stávajícího funkčního využití území, s cílem v maximální míře zachovat a chránit hodnoty území.
- Rozvoj je zaměřen na bydlení a rekreaci – a to rekreaci pouze krátkodobou (vyjma dostaveb v prolukách ve stabilizovaném území rekreace není navrhována výstavba rekreačních objektů), využívající kvalit území, a činnosti s tím související - vybavenost pro krátkodobou rekreaci – turistiku a cykloturistiku. Kromě základní občanské vybavenosti obsahuje návrh vybavenost nadmístního významu. Výroba není navrhována. Nově navrhované plochy pro výstavbu navazují na zastavěné území.

#### HLAVNÍ ZÁSADY ROZVOJE A OCHRANY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- Koncepce rozvoje extravilánu vychází ze stávajícího funkčního využití ploch v katastrálním území.
- Převážná část území je zalesněna (PUPFL), nezbytné je zachovat přístupnost lesních komplexů pro hospodářské využití.
- V údolí Říčky zachovat stávající extenzivní způsoby využití v souladu s posláním Přírodního parku Říčky.

- V zemědělsky vyžívané části k.ú. zachovat reliktů původního maloplošného hospodaření v krajině.
- Vyloučit stavby ve volné krajině bez návaznosti na stávající zástavbu obce, vyjma staveb uvedených v § 18, odst. 5, zák. 183/2006 Sb. (dále jen Stavební zákon).

## **B.2. HODNOTY V ÚZEMÍ A NÁVRH JEJICH OCHRANY A ROZVOJE**

---

### **B.2.1. Architektonické hodnoty**

---

Chránit architektonické hodnoty (charakter původní zástavby) v souvislosti s dochovanou urbanistickou stopou a rázem obce v její historické části – podél silnice III. třídy - nové stavby i rekonstrukce provádět s ohledem na zachování kulturních a historických hodnot obce – respektovat charakter tradiční zástavby.

### **B.2.2. Urbanistické hodnoty – zachovalé urbanistické celky, půdorysy, dominanty**

---

Chránit zachovanou historickou urbanistickou stopu a ráz obce včetně zahrad u západní části zástavby RD – označené jako plochy s rozdílným způsobem využití Zsd.

### **B.2.3. Přírodní hodnoty**

---

V krajině respektovat navržené skladebné části ÚSES všech úrovní.

### **B.2.4. Krajinný ráz**

---

Chránit pohledově významný okrajový svah Dražanské vrchoviny, jehož horní hrana vytváří při pohledech ve směru od východu významný krajinný horizont. Tento okrajový svah je nezbytné důsledně chránit před zástavbou, která by narušila krajinný horizont – k ochraně jsou navrženy plochy se zvýšenou ochranou krajinného rázu označené jako plochy s rozdílným způsobem využití Okr.

V zemědělské krajině chránit poslední zbytky původního maloplošného využívání krajiny a dochované meze a linie zeleně podél cest.

V zahradách za zástavbou rodinných domů západně od silnice III. třídy je nutné zachovat stávající členění a využití a vyloučit výstavbu objektů pro bydlení či hospodářskou činnost – Zsd (také viz kapitola B.2.2.).

## **C. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

---

### **C.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

---

1. Chránit zachovalou původní urbanistickou stopu v historické části v údolí toku - podél silnice III. třídy.

2. Zachovat územní oddělenost vyšší občanské vybavenosti od souvisle zastavěného území obce. **Jakákoliv výstavba bydlení za hranicí p.č. 600/393 a 600/396 je nepřipustná – za hranicí pozemku B8.**

3. Zástavbu rozvíjet v návaznosti na souvisle zastavěné území obce. Nevytvářet další skupiny domů, rozptýlená zástavba je nepřipustná vůbec.

## **C.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

---

### **C.2.1. Bydlení**

---

- Jsou navrhovány plochy pro individuální bytovou výstavbu – rodinné domy.
- Využít proluky ve stabilizovaném území bydlení a plochy navazující na stávající zástavbu podle návrhu.

Jsou navrženy plochy B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8.

### **C.2.2. Občanská vybavenost**

---

#### **Základní občanská vybavenost**

Občanská vybavenost v rámci plochy B1 – **OVO** maloobchodní jednotka, **DHb** dětské hřiště s odpočivným zákoutím.

**OVH** – hřiště, zařízení pro kulturní a společenské akce, sociální zařízení, dětské hřiště, odpočivné zákoutí.

#### **Vyšší občanská vybavenost**

**VOV 1a** - plochy pro kulturu, sklady a technické zázemí farmy, **VOV 1b** – plochy pro jezdeckví a kulturu, **VOV 1c** plochy pro kulturu, **VOV 1d** plochy pro stravování a **VOV 1e** pro kulturu v areálu Farmy Bolka Polívky v návaznosti na stávající plochy.

Rozhledna na Červeném vrchu - **VOV 2**.

Informační centrum – **VOV 3** – informace, prodej suvenýrů, půjčovna kol, sloužící pro cestovní ruch.

### **C.2.3. Výroba**

---

Nové plochy nejsou navrhovány.

### **C.2.4. Rekreace**

---

Pro individuální rekreaci **Rlch** nejsou navrhovány nové plochy.

Možno doplnit ještě několik objektů individuální rekreace ve stabilizovaném území v lokalitě „Bolševik“.

#### Hromadná rekreace      **RH**

V případě souhlasu DOSS doplnit objekty v areálu hromadné rekreace v lokalitě Říčky, ale pouze výjimečně v rámci stabilizovaného zastavěného území.

### **C.2.5. Veřejná prostranství, zeleň v zastavěném území**

---

Jsou navrženy :

#### **Veřejná prostranství – zeleň veřejná PZz**

Je navržena úprava stávajících ploch :

PZzv1. Náves

PZzv2. Louka na strmém svahu

PZzv3. Travnatá mez u křižovatky

PZzv4. Hřbitov

PZzv5. Parčík u památníku obětem války

- nově navržena plocha:

**PZzv6.** Zeleň v ploše veřejného prostranství **VZ** v lokalitě B1

#### **Veřejná zeleň pro technickou infrastrukturu PZ ti**

- travnaté plochy pro uložení sítí technické infrastruktury v nově navrhovaných plochách označené **Z1, Z2, Z3, Za, Zb, Zc.**

#### **Soukromá zeleň s významnými solitery ZsPn**

Plocha ZsPn 1 je navržena pro občanskou vybavenost **VOV 1e** při zachování skupiny solitérů významné sadovnické hodnoty.

### **C.3. PLOCHY PŘESTAVBY**

---

Nejsou navrhovány.

## **D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

---

### **D.1. DOPRAVA A DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ**

---

Stávající síť silnic a místních komunikací zůstane zachována.

Koncepce rozvoje dopravy:

#### Silnice

V úseku od Obecního úřadu po severní konec parcely silnice je navrženo převedení silnice do kategorie místních komunikací.

Silnice III/37365 bude v extravilánové úpravě navrhována v šířkové kategorii **S 7,5** a silnice III/37930 v šířkové kategorii **S 6,5**. V průjezdním úseku bude silnice III/37930 upravována ve funkční skupině **C** a typu **MO 8/7/50**. Otáčení autobusů je zachováno.

#### Místní komunikace

Obytnou výstavbu na plochách východně historické části obce, na náhorní plošině, je navrženo dopravně obsloužit navrhovanou místní komunikací MK III, která je navázána na silnici III/37930 křížovatkou vstříchnou kolmou, tvaru "T". Komunikace bude vybudována ve funkční skupině C a typu MO2 8/7/30. Bude na ni připojena místní komunikace od Habrovan a stávající místní komunikace vedená od centra obce. Tato navržená komunikace bude pokračovat v trase stávající účelové a obslouží navrženou lokalitu B1, kde naváže na stávající místní komunikaci, která je navržena na rozšíření, je označena MKBo. V lokalitě B1 jsou navrženy místní komunikace MK Ba, MK Bb, MK Bc. Na komunikaci MK III naváže MK IIIa k ploše B8.

Část stávajících místních komunikací v novější výstavbě ve východní části obce je navržena k rozšíření tak, aby byly dvoupruhové – jsou označeny MK Ra, MK Rb, MK Rc, MK Rd, MK Re, MK Rf, MK Rg, MK Rh. Navržená funkční skupina a typ podle výkresové části územního plánu, výkresu 2a. Hlavní výkres 1 : 2000.

Stávající účelová komunikace vedená podél lokality B1 bude převedena mezi komunikace místní a rekonstruována ve funkční skupině C a typu MO2 8/ 7/30 – ozn. MKBo.

Účelová komunikace na severním okraji obce bude převedena a rekonstruována jako místní ve funkční skupině C a typu MO2k 6/6/30 – MK VOV3

#### Účelové komunikace

Navrhujeme změnu účelových komunikací do kategorie místních, a to k informačnímu turistickému centru VOV3 a vodárenskému zařízení na severním okraji obce. Je navržena změna účelové komunikace na místní pro lokalitu obytné výstavby B1 a podél lokality B2 (viz odstavec místní komunikace).

Účelová komunikace k Bolševiku je navržena na úpravu – v místě napojení na navrhovanou komunikaci MK III, u plochy návrhové pro bydlení B7 – je označena UK B7.

Účelová komunikace k farmě je navržena k obnově – označena UK Kob.

#### Doprava v klidu

##### *Parkování a odstavení vozidel*

Je navrženo doplnit parkování u několika objektů občanského vybavení – u obecního úřadu Po a hřbitova Ph. Parkování je také navrhováno v rámci plochy VOV 3.

Vozidla obyvatel musí být parkována na soukromých pozemcích nebo garážována přímo v obytných objektech.

Parkování aut návštěvníků Farmy B.Polívky je nutno řešit v areálu Farmy - je navrhováno v rámci plochy VOV 1a.

Parkování pro penziony v obci si rovněž zajistí majitelé sami.

##### *Garážování*

Pro novou výstavbu se počítá s garáží ve vlastním domě, nebo na vlastním pozemku včetně rezervy pro návštěvníky nebo druhé auto v rodině.

#### **Pěší trasy**

Podél navrhované MK III je navržen chodník PK III. Dále je navržen chodník PK Bo v lokalitě B1 podél navržených místních komunikací a chodník údolnicí lokality podél trasy elektrického

vedení - PCHa, PCHb - tento chodník je navržen ve funkční podskupině D3 pro pěší s výjimečnou možností dopravní obsluhy správců a majitelů sítí a pro údržbu zeleně.

V rámci lokality B1 jsou navrženy pěší komunikace PK Ba, PK Bb, PK Bc.

Dále je navrženo pěší propojení z lokality B1 na účelovou komunikaci v chatové osadě a dále na hřbitov (pokračování PK Bb).

V parčíku v jižní části obce je navržena pěší komunikace PKp jako spojnice (zkratka) mezi silnicí III. třídy a místní komunikací na náhorní plošině.

Spolu s cyklostezkou podél nově navrhované místní komunikace MK III a stávající komunikace podél farmy do Habrovan je veden pruh pro pěší.

#### Cyklostezky

Podél navržené místní komunikace MKIII, je navržena v úseku od navržené křižovatky místní a účelové komunikace po katastrálním území směrem na Habrovany cyklostezka - označena kódem CS 1.

#### Hipostezka

Pro jízdu na koni a trénink jezdců je navržena hipostezka jako okruh okolo areálu Farmy Bolka Polívky. Hipostezka bude v majetku a tím i údržbě provozovatelů a majitelů jezdeckého areálu. Komunikace nebude veřejně přístupná a bude v terénu vyznačena. Návrh je označen kódem HP 1, HP 2.

## **D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

---

### **D.2.1. Zásobování vodou**

---

Návrh ÚP respektuje stávající vodovodní síť v obci a zahrnuje návrh vodovodních řadů do míst, která jsou navržena především k obytné zástavbě.

Návrh zásobení pitnou vodou :

#### **Nově navržené lokality pro bydlení**

##### **Lokalita B 1**

Plocha bude napojena na stávající vodovodní síť v obci novými řady.

##### **Lokalita B 2**

Lokalita bude zásobena pitnou vodou ze stejného řadu jako horní část lokality B1, a to prodloužením navrženího úseku. Potrubí bude zokruhováno s vodovodním přípojkou vedoucí směrem ke hřbitovu.

##### **Lokalita B 3**

Plocha ležící vedle lokality B 2, obě lokality rozděluje komunikace, ve které budou uloženy inženýrské sítě, tedy i navržení vodovod (viz popis u lokality B 2), na který bude plocha napojena.

##### **Lokalita B 4**

Plocha bude napojena na stávající rozvod vody.

##### **Lokalita B 5**

Zásobení bude řešeno individuálně, vlastní studnou, podmínky budou prověřeny v rámci projektu pro stavební povolení.

##### **Lokalita B 6**

Bude napojena na stávající rozvod vody, který vede souběžně s touto komunikací. Vodovodní přípojka bude provedena pro oba RD přes pozemky dotčené lokality.

##### **Lokalita B 7**

Bude napojena na navržení rozvod pro plochu B1.

### Lokalita B 8

Bude napojena na stávající rozvod vody. Vodovodní přípojka bude provedena pro oba RD přes pozemky dotčené lokality.

### Proluky

Jde o místa ve stávající zástavbě v obci, kde je stávající rozvod vody, na které lze domy přípojkami napojit.

**Návrhové plochy občanské vybavenosti základní** – nároky na vodu buď nejsou žádné nebo minimální. V případě lokality OVH je možno uvažovat s napojením na stávající síť v obci, dětské hřiště DHb zásobení nepotřebuje a občanská vybavenost v lokalitě B1 – OVO- bude napojena z navrhované sítě v lokalitě B1.

**Návrhové plochy VOV** (vyšší občanská vybavenost) - tyto plochy je možno podle potřeby napojit na stávající rozvody pitné vody.

## D.2.2. Odvádění a čištění odpadních vod

Návrh ÚP obsahuje koncepci odkanalizování převzatou z dokumentace pro územní řízení „Olšany - kanalizace“.

V souladu s koncepcí PRVKUC JmK bude území obcí Olšany a Habrovany odkanalizováno jednotnou kanalizací přivedenou na společnou čistírnu umístěnou pod obcí Habrovany. Kanalizační sběrač z horní části Olšan do Habrovan je veden tak, aby bylo možno gravitačně napojit i odpadní vody z Farmy B. Polívky. Stávající stoková síť v horní části Olšan (v povodí toku Habrůvka) je v plném rozsahu zachována a bude sloužit jako kanalizace jednotná. Z kapacitních důvodů je v koncové části současné stoky navržen dešťový oddělovač s využitím současné dešťové stoky, která převede oddělené vody do toku Habrůvka.

Odpadní vody z povodí Habrovanského potoka je nutno do sběrače přečerpávat po oddělení odpadních vod od vod povrchových. Zatrubnění Habrovanského potoka zůstane v plném rozsahu zachováno s tím, že do něj nebudou vypouštěny odpadní vody. Zatrubnění potoka od bývalého koupaliště bude rovněž zachováno pouze pro odvedení dešťových vod z komunikací a převážně části extravilánových vod z ploch nad stávající zástavbou.

Pro odvedení odpadních vod se navrhuje kombinovaný systém splaškové gravitační kanalizace a tlakové kanalizace, které jsou vyvedeny do čerpací stanice a výtlakem přečerpány do sběrače A. Nejspodnější část obce v údolní části je odkanalizována tlakovou kanalizací s přímým vyústěním do gravitační stokové sítě sběrače A.

Ve vymezené části obce, kde nelze z prostorových důvodů a stávajících inženýrských sítí navrhnout souvislé propojení tlakové nebo gravitační kanalizace, je navrženo individuální čištění v malých domovních čistírnách, které budou převážně umístěny na pozemku vlastní nemovitosti. Tyto domovní ČOV jsou navrženy jako součást celkového odkanalizování obce a budou provozovány budoucím provozovatelem kanalizací.

**S ohledem na nově navrženou výstavbu bude třeba v rámci dalšího stupně projektové dokumentace začlenit návrhové lokality jak z hlediska rozšíření navržené kanalizace, tak i z hlediska prověření dimenze stok a kapacity navržené ČOV v Habrovanech.**

### Návrh odkanalizování :

#### Lokalita B 1

Je navržena jednotná kanalizace (stoky C 1 – C5) s výtlakem.

Stoky C 1 – C 5 jsou zaústěny do hlavní stoky C. Tato stoka je před vyústěním do potoka opatřena odlehčovací komorou a splaškové vody budou přečerpávány do hlavního sběrače A. Do stoky C1 budou svedeny gravitačně i odpadní vody z lokality B 2.

Stávající dešťová kanalizace je navržena na přeložení souběžně se stokou C s vyústěním do stejné vodoteče. Do této kanalizace budou rovněž převáděny odlehčené vody z navržené odlehčovací komory. V následující fázi PD kanalizace Olšany je nutno uvažovat s posunutím odlehčovací stoky OS 1 směrem jižněji po hranici pozemku.

Je třeba provést technická opatření související s částečným zamokřením pozemku a existencí drenážního odvodnění tak, aby nedocházelo k ohrožování staveb.

#### **Lokalita B 2**

Lokalita bude odkanalizována pomocí úseku, který se napojí na navrženou stoku C1 na lokalitě B1.

#### **Lokalita B 3**

Malá lokalita ležící vedle lokality B 2, obě lokality rozděluje komunikace, ve které budou uloženy inženýrské sítě, tedy i navržená kanalizace (viz popis u lokality B 2), na kterou bude plocha připojena.

#### **Lokalita B 4**

Plocha bude napojena na stávající jednotnou kanalizaci - stoka A.

#### **Lokalita B 5**

Splaškové vody budou likvidovány individuálně (buď malou domovní ČOV, nebo jímkou na vyvážení).

#### **Lokalita B 6**

Plocha bude napojena na navržený sběrač A (RD při stávající místní komunikaci lze napojit přes pozemek plochy také na sběrač A nebo ho lze napojit na stoku S1 jednotné kanalizace přípojkou)

#### **Lokalita B 7**

Podle přesného umístění domu bude prověřeno, zda ze spádových poměrů půjde napojit na plánovaný sběrač A gravitačně, či přečerpáváním (Je také možná individuální likvidace splaškových vod malou domovní ČOV nebo jímkou na vyvážení).

#### **Lokalita B 8**

Lze gravitačně napojit na navržený kanalizační sběrač jednotné kanalizace „A“. (Odkanalizování vzdálenějšího RD od místa napojení na sběrač formou břemene přes pozemek RD blíže ke sběrači.)

#### **Proluky**

Lze napojit na stávající nebo navrženou kanalizaci.

**Návrhové plochy občanské vybavenosti základní** – V případě lokality OVH je možno uvažovat s napojením na navrhovanou kanalizaci v obci, u dětského hřiště DHb povrchové vody vsáknou do pozemku a občanská vybavenost v lokalitě B1 – OVO - bude napojena na navrhovanou kanalizaci v lokalitě B1.

**Návrhové plochy VOV** (vyšší občanská vybavenost) - budou podle potřeby napojeny na uvažovaný systém kanalizace v obci (lze uvažovat i s individuálním čištěním odpadních vod).

### **D.2.3. Zásobování elektrickou energií**

---

#### **A.2 ZÁSOBOVÁNÍ OBCE**

Systém zásobování obce elektrickou energií je respektován, beze změn zůstane základní konfigurace elektrického vedení VN. Změny jsou navrhovány u úseků trasy, které výrazně omezují výstavbu v návrhových plochách (dle dalšího stupně PD budou upraveny, přeloženy, realizovány kabelovým vedením v zemi nebo závěsným kabelem) - do návrhu ÚP je zapracována přeložka.

Předpokládaný potřebný příkon pro plánovaný rozvoj obce bude zajištěn ze stávající distribuční soustavy.

#### **D.2.4. Zásobování plynem**

---

Stávající koncepce zásobování obce plynem zůstane zachována.

Veškeré požadavky na dodávku potřebného množství ZP vyplývající z návrhu ÚP budou zajištěny prostřednictvím stávající distribuční sítě v obci po jejím rozšíření do příslušných lokalit. V ÚP je navržena přeložka STL plynovodu v lokalitě B1.

#### **D.2.5. Zásobování teplem**

---

Územní plán nenavrhuje opatření a zařízení pro zásobování teplem.

#### **D.2.6. Elektronická komunikační zařízení**

---

A.3 ÚZEMNÍ NÁROKY PRO ELEKTRONICKÁ KOMUNIKAČNÍ ZAŘÍZENÍ ŘEŠENÁ NA ÚROVNI ÚP V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ NEJSOU.

#### **D.2.7. Likvidace tuhého komunálního odpadu**

---

Plochy pro umístění nádob na shromažďování tuhého komunálního odpadu jsou součástí navrhovaných ploch.

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

---

#### **E.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

---

Koncepce uspořádání krajiny v extravilánu se výrazně nemění.

#### **E.2. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN**

---

##### **E.2.1. Zemědělský půdní fond**

---

Pro zemědělské využití nejsou navrhovány nové plochy, naopak část zemědělských ploch je navržena k zástavbě.

##### **E.2.2. Pozemky určené k plnění funkce lesa**

---

Nejsou navrhovány nové plochy k zalesnění. Malá část lesa je navržena na odejmutí – pro výstavbu veřejně prospěšné stavby – místní komunikaci zajišťující dostupnost do východní části obce jako jediná místní komunikace splňující požadavky legislativy na místní komunikace (MK III).

### **E.2.3. Plochy smíšené nezastavěného území – plochy krajinné zeleně**

---

Nejsou navrhovány nové plochy krajinné zeleně, vyjma biokoridorů, které vytvářejí funkci překryvnou..

### **E.2.4. Plochy vodní a vodohospodářské**

---

Do návrhu ÚPN byla zařazena obnova vodní nádrže **VP 1** na soutoku Řičky s Malou Řičkou, která je převážně na pozemcích v k.ú. Hostěnice a zčásti zasahuje i do k.ú. Olšany.

### **E.2.5. Plochy těžby**

---

Stávající plochy těžby jsou respektovány, nové nejsou navrhovány.

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

---

Převážná část ÚSES je navržena v lesních porostech – průběh biokoridorů a poloha biocenter byla zpřesněna podle dostupných podkladů (ÚTP, OPRL, plány ÚSES na sousedících k.ú.). Na nadregionálním biokoridoru K 132 MH je nově vloženo lokální biocentrum C 16 V korytině. Poloha nadregionálního biokoridoru K 132 T (K 20) mezi biocentry C 13 Nad Habrovany a C 11 Pod Pilátem byla zpřesněna. Vzhledem k poloze nově navrhované přístupové komunikace k „Farmě Bolka Polívky“ byl upraven tvar lokálního biocentra C 13 Nad Habrovany.

## **F. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A DALŠÍ REGULACE**

---

### **F.1. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

---

#### **BYDLENÍ**

##### **BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU **B1v****

Charakteristika: bydlení v rodinných domech venkovského typu s hospodářským zázemím (s užitkovými zahradami a drobnými hospodářskými objekty).

#### **- přípustné druhy funkčního využití území**

- bydlení v rodinných domech venkovského typu
- individuální bydlení venkovského charakteru s užitkovými zahradami a drobnými hospodářskými objekty
- zařízení občanské vybavenosti
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň
- stavby pro civilní ochranu

#### **- podmíněně přípustné druhy funkčního využití území**

- drobné výrobní provozovny nenarušující svým provozem okolí
- individuální rekreace

**- nepřipustné druhy funkčního využití území**

- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí
- stavby pro výrobu a skladování rušící svým provozem okolí
- stavby pro zemědělskou výrobu

Regulativy platí pro stávající zastavěné území včetně dostaveb a nové výstavby v tomto území (vyznačeno ve výkrese č. 2, 2a Hlavní výkres).

**BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ ČISTÉ**

**Blč**

Charakteristika: bydlení v rodinných domech charakterem objektů odpovídajícím venkovské zástavbě, se zahradami a zázemím pro bydlení

**- přípustné druhy funkčního využití území**

- bydlení v rodinných domech
- zařízení občanské vybavenosti
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň
- stavby pro civilní ochranu

**- podmíněně přípustné druhy funkčního využití území**

- drobné výrobní provozovny nenarušující svým provozem okolí
- individuální rekreace

**- nepřipustné druhy funkčního využití území**

- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí
- stavby pro výrobu a skladování rušící svým provozem okolí
- stavby pro zemědělskou výrobu

Regulativy platí pro stávající území a navrhované plochy **B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8** a také plochy s vydaným územním rozhodnutím.

**Další podmínky využití ploch :**

B1 – podmíněně využitelná část plochy, která je zamokřená, a dále část plochy, na které se vyskytují odvodnění, za předpokladu řešení problému – hydrogeologický průzkum apod. a návrh v dalším stupni projektové dokumentace s ohledem na výsledky průzkumu; podmíněně využití části plochy v ochranných pásmech technické infrastruktury (respektování OP nadzemního vedení VN, STL plynovodu, vodovodní přípojky, telefonního kabelu, dešťové kanalizace nebo jejich přeložení nebo možnosti menšího omezení využitím jiných řešení – nahrazení nadzemního vedení VN závěsným kabelem apod.)

B2 - podmíněně využitelná za předpokladu respektování OP lesa zasahujícího do plochy

B3 - podmíněně využitelná část plochy v OP nadzemního vedení VN (respektování OP nadzemního vedení VN nebo jeho přeložení nebo snížení omezení za předpokladu jiného řešení – nahrazení nadzemního vedení závěsným kabelem)

B6, B7 – podmíněně využitelné plochy za předpokladu, že objekty budou umístovány mimo rozhledové pole křižovatky (rozhledové trojúhelníky)

B8 - podmíněně využitelná část plochy, za předpokladu, že do ní zasahuje OP nadzemního vedení VN (respektování OP nadzemí. vedení VN, jeho přeložení nebo snížení omezení za předpokladu jiného řešení – nahrazení nadzemního vedení závěsným kabelem)

*Pozn. Zda OP do plochy zasahuje, bude možno určit až po vytýčení parcely*

## OBČANSKÁ VYBAVENOST

Charakteristika : **OV v ploše centrální + plochy občanské vybavenosti - podle druhu obč. vybavenosti** - ve výkresové části a ozn. viz níže

|   |       |
|---|-------|
| - VEŘEJNÁ VYBAVENOST – VZDĚLÁNÍ A VÝCHOVA                           | OV.1  |
| - VEŘEJNÁ VYBAVENOST – VEŘEJNÁ SPRÁVA                               | OV.5  |
| - VEŘEJNÁ VYBAVENOST – VÍCEÚČELOVÉ ZAŘÍZENÍ                         | OV.7  |
| - VEŘEJNÁ VYBAVENOST – CESTOVNÍ RUCH A REKREACE                     | OV.8  |
| - VEŘEJNÁ VYBAVENOST – KULTURA                                      | OV.9  |
| - VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ A SOUVISEJÍCÍ SLUŽBY                           | OH    |
| - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ – PRO OBCHOD                                    | OK.1  |
| - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ – PRO UBYTOVÁNÍ                                 | OK.2  |
| - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ – PRO STRAVOVÁNÍ                                | OK.3  |
| - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ - PRO KULTURU                                   | OK.4. |
| - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ – PRO ATRAKCE                                   | OK.5  |
| - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ – PRO SPORT                                     | OK.6  |
| - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ PRO SPORT A CHOVATELSTVÍ                        | OK.7  |
| - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ – PRO DOPLŇKOVÉ VYBAVENÍ – PARKOVIŠTĚ           | OK.8  |
| - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ – SKLADY, TECHNICKÉ ZÁZEMÍ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI | OK.9  |
| - TĚLOVÝCHOVA A SPORT – HŘIŠTĚ                                      | OSh   |
| - VYBAVENOST SPECIFICKÝCH FOREM – KAPLIČKA                          | OXk   |
| - VYBAVENOST SPECIFICKÝCH FOREM - VYHLÍDKOVÁ VĚŽ                    | OXr   |

### - přípustné druhy funkčního využití území

- občanská vybavenost podle druhu – viz výše
- stavby pro individuální bydlení
- stavby pro drobné výrobní provozy bez negativních vlivů na okolí
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň
- stavby pro civilní ochranu

### - podmíněně přípustné druhy funkčního využití území

- jiný druh OV než je uvedený u stávající nebo navrhované plochy

### - nepřípustné druhy funkčního využití území

- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí
- stavby pro výrobu a skladování rušící svým provozem okolí
- stavby pro zemědělskou výrobu

Výše uvedené regulativy platí pro stávající a navrhované plochy občanské vybavenosti podle kódu funkčního využití uvedeného v grafické části – výkres č.2 , 2a Hlavní výkres.

Navrženy plochy :

- Základní OV - **OVO, DHb, OVH**
- Vyšší OV - **VOV 1a, VOV 1b, VOV 1c, VOV 1d a VOV 1e** pro Farmu B.Polívky a plochy **VOV 2 a VOV 3**.

#### **Další podmínky využití ploch :**

VOV1a - podmíněně využitelná část plochy v OP STL plynovodu (respektování OP nebo jeho přeložení) a část plochy za předpokladu respektování požadavků vyplývajících ze skutečnosti, že je v ochranném pásmu dobývacích prací.

VOV1b - podmíněně využitelná část plochy ležící v OP lesa a část v OP vodovodu (respektování OP nebo jeho přeložení)

VOV1c - podmíněně využitelná – leží v OP lesa

VOV1d - podmíněně využitelná část pl. v OP vodovodu (respektování nebo přeložení)

VOV1e – podmíněně využitelná za předpokladu zachování skupiny solitérů s vysokou sadovnickou hodnotou. Část plochy podmíněně využitelná za předpokladu respektování požadavků vyplývajících ze skutečnosti, že je v ochranném pásmu dobývacích prací.

VOV 2 – plocha pro rozhlednu je podmíněně využitelná, protože se nachází v v ochranném pásmu RLP - může být výškově omezena. Její realizace je podmíněna souhlasným stanoviskem VUSS Brno po předložení příslušné projektové dokumentace.

VOV 3 – plocha podmíněně využitelná vzhledem k tomu, že se nachází v OP lesa a v sousedství vodojemu – nutně respektovat požadavky DOSS, správce lesa a vodojemu.

### **REKREACE**

#### **INDIVIDUÁLNÍ REKREACE**

#### **Rich**

Charakteristika: bydlení přechodné - rekreační - v rekreačních objektech velikostí odpovídající max velikosti rodinného domu - chaty, rekreační domky, chalupy.

#### **- přípustné druhy funkčního využití území**

- stavby pro individuální rekreaci
- užitkové zahrady
- objekty pro uskladnění zahradního náčiní a zemědělské produkty
- stavby pro civilní ochranu
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň

#### **- podmíněně přípustné druhy funkčního využití území**

- bydlení

#### **- nepřípustné druhy funkčního využití území**

- vše ostatní

Platí pro stávající plochy.

#### **- HROMADNÁ REKREACE**

#### **RH**

Charakteristika: rekreace v objektech, které velikostí připomínající spíše objekty individuální rekreace.

#### **- přípustné druhy funkčního využití území**

- stavby pro rekreaci
- plochy pro sport
- objekty pro uskladnění zahradního nábytku a sportovního vybavení
- stavby pro civilní ochranu
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň

**- podmíněně přípustné druhy funkčního využití území**

- zařízení pro stravování pro ubytované v areálu

**- nepřípustné druhy funkčního využití území**

- vše ostatní

Platí pro stávající plochy ve stabilizovaném zastavěném území, nové plochy nejsou navrhovány, pouze za podmínky souhlasu DOSS lze doplnit objekty stabilizovaného zastavěného území v areálu hromadné rekreace v lokalitě Říčky.

## **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, ZELEŇ V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ**

### **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ VEŘEJNÁ**

### **PZzv**

Charakteristika: plochy veřejné zeleně s převahou nezpevněných ploch, parků, nástupní prostory k občanské vybavenosti

**- aktivity přípustné:** údržba zeleně, výsadba domácích druhů dřevin, rekonstrukce pěších komunikací

**- aktivity nepřípustné:** kácení dřevin vyjma poškozených, zvyšování podílu exotických a jehličnatých dřevin a panašovaných kultivarů, neúměrné zvyšování zpevněné plochy

**- aktivity podmíněně přípustné:** vybavení parkovým mobiliářem, dopravní a technická infrastruktura

Platí pro stávající plochy, pro které je navržena úprava PZzv1, PZzv2, PZzv3, PZzv4, PZzv5 a nově navrženou plochu **PZzv6 (VZ v lokalitě B1)**.

### **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ OSTATNÍ (veřejné plochy a předzahrádky) PZo**

Charakteristika: veřejné plochy a předzahrádky - pásy zeleně se smíšenými výsadbami trvalek, letniček, keřů a stromů, tvořící tradiční obraz intravilánu obce.

**- aktivity přípustné:** údržba zeleně, výsadba solitér stromů (listnaté druhy domácí provenience), umístění mobiliáře - laviček

**- aktivity nepřípustné:** kácení stromů (vyjma silně poškozených a exotických druhů), zvyšování podílu exotických a jehličnatých dřevin a panašovaných kultivarů, budování oplocení tvořících pohledovou bariéru.

**- aktivity podmíněně přípustné:** dopravní a technická infrastruktura

Platí pro stávající plochy.

### **VEŘEJNÁ ZELEŇ PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**

### **PZ ti**

Charakteristika: Travnaté plochy pro umístění sítí technické infrastruktury

**- aktivity přípustné:** umístění a údržba sítí technické infrastruktury, dopravní infrastruktura

**- aktivity nepřípustné:** vše ostatní

Platí pro navrhované plochy **Z1, Z2, Z3, Za, Zb, Zc**.

## ZAHRADY U HISTORICKÉ ZÁSTAVBY

Zsd

Charakteristika: Plochy u nichž je cílem zachování významného prvku krajinného rázu se stávajícím využíváním pozemků se zahradami, extenzivními sady, lučnými porosty a malými poličky na pohledově výrazně exponovaném svahu.

- **aktivity přípustné:** údržba zeleně, výsadba ovocných stromů (krajové odrůdy ovocných dřevin, vysokokmeny, polokmeny)

- **aktivity nepřípustné:** kácení sadů či solitér stromů (vyjma silně poškozených stromů) výsadba exotických a jehličnatých dřevin a panašovaných kultivarů, budování oplocení tvořících pohledovou bariéru, výstavba

- **aktivity podmíněně přípustné:** dopravní a technická infrastruktura

Platí pro plochy zahrad západně zástavby při silnici III. třídy.

## SOUKROMÁ ZELEŇ S VÝZNAMNÝMI SOLITERY

ZsPn

Charakteristika: Plochy se solitéry vysoké sadovnické hodnoty

- **aktivity přípustné:** údržba zeleně

- **aktivity nepřípustné:** kácení stromů (vyjma silně poškozených), výsadba exotických a jehličnatých dřevin a panašovaných kultivarů, zpevněné plochy

- **aktivity podmíněně přípustné :** umístění mobiliáře, výstavba při respektování podmínky zachování skupiny stromů s vysokou sadovnickou hodnotou, dopravní a technická infrastruktura

Platí pro plochu u Farmy B. Polívky.

## ZAHRADY V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

Zzz

Charakteristika: zahrady v zastavěném území využívané pro drobnou zemědělskou činnost a krátkodobou individuální rekreaci

- **aktivity přípustné:** malovýrobní využívání zemědělské půdy

- **aktivity nepřípustné:** umístování staveb, vyjma podmíněně přípustných, skládek, aktivity ohrožující kvalitu zemědělské půdy

- **aktivity podmíněně přípustné :** změna kultury, umístování dočasných staveb slučitelných s využitím pozemku, dopravní a technická infrastruktura

Platí pro stávající plochy.

## DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Charakteristika: plochy pro dopravu všeho druhu, plochy zařízení dopravy – podle druhu viz

níže :

|   |      |
|---|------|
| - SILNIČNÍ DOPRAVA – SILNICE III. TŘ.                           | DSs  |
| - SILNIČNÍ DOPRAVA – MÍSTNÍ KOMUNIKACE                          | DSmk |
| - SILNIČNÍ DOPRAVA – ÚČELOVÁ KOMUNIKACE<br>(na vlastní parcele) | DSuk |
| - SILNIČNÍ DOPRAVA – PĚŠÍ KOMUNIKACE                            | DSpk |
| - SILNIČNÍ DOPRAVA – GARÁŽE                                     | DSg  |
| - SILNIČNÍ DOPRAVA – PARKOVIŠTĚ                                 | DSp  |

- SILNIČNÍ DOPRAVA – AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA DSaz
  - SILNIČNÍ DOPRAVA – CYKLOSTEZKA DSc
  - OSTATNÍ DOPRAVA – HIPOSTEZKA ODh
  - přípustné druhy funkčního využití území
    - podle druhu – viz výše
  - podmíněně přípustné druhy funkčního využití území
    - technická infrastruktura
    - jiný druh dopravy
  - nepřípustné druhy funkčního využití území
    - vše ostatní
- Regulativy platí pro stávající území a navrhované plochy :
- místní komunikace MK III, MK IIIa, MK VOV 3, MK Bo, MK Ba, MK Bb, MK Bc, MK Ra, MK Rb, MK Rc, MK Rd, MK Re, MK Rf, M Rg, MK Rh, parkoviště Po, Ph, Pv, účelová komunikace ÚKB7, UK Kob, pěší komunikace PKBo, PK Ba, PK Bb, PK Bc a pojezdové pěší komunikace PCHa, PCHb, pěší komunikace jako součást cyklostezky CS 1, pěší komunikace PK III, PKp, cyklostezka CS 1, hipostezka HP1, HP2 – funkční plocha vždy podle kódu v grafické části – výkres 2, 2a, Hlavní výkres

Pozn.:

Pěší komunikace DSPk jsou pěší tahy nebo chodníky, které mají samostatnou parcelu (nejsou součástí jiné funkční plochy). Navrhované jsou vymezeny samostatně stávající jsou přiřazeny k dopravě silniční vzhledem k tomu, že většinou probíhají podél silnice a jsou součástí jejich pozemku.

Ve výkresové části jsou zakresleny 2 typy účelových komunikací – DSuk - na vlastní parcele a účelové komunikace DSuk', které nemají svoji parcelu, ale v území existují (nejedná se pouze o vyjeté pojezdové cesty), existují tedy v rámci jiné funkce – jedná se tedy pouze o funkci překryvnou - silniční doprava – účelová komunikace DSuk'.

#### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Charakteristika: plochy a zařízení pro technickou infrastrukturu, podle druhu – viz níže

- VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ – VODOJEM TVv
- přípustné druhy funkčního využití území
  - vodní hospodářství – vodojem
- podmíněně přípustné druhy funkčního využití území
  - zeleň
  - doprava

**- nepřípustné druhy funkčního využití území**

- vše ostatní

Regulativy platí pro stávající území.

Pozn. Plochy koridorů technické infrastruktury (tvořené plochou vymezenou mezi ochrannými pásmy sítí technické infrastruktury) tvoří funkci překryvnou – znamenají pouze omezení ve funkci, ale jinak nemají vliv na využití území.

**PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZPF**

***Intenzivně zemědělsky využívané plochy***

|  |    |
|--|----|
| PLOCHY ORNÉ PŮDY V BLOCÍCH   | Zp |
| TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (intenzivní pastviny a zatravněná orná půda) | ZI |

Charakteristika: úrodné půdy, plochy potencionálně ohrožené vodní erozí.

- **omezení využívání** : využití jako orná půda, trvalé travní porosty, intenzivní sady.

- **aktivity přípustné** : rostlinná výroba - orná půda, zatravnění, pastva, výsadba rozptýlené ovocné zeleně - podél cest a po hranicích pozemků, údržba a obnova cestní sítě, realizace agrotechnických protierozních opatření. Realizace ÚSES.

- **aktivity nepřípustné** : umístování staveb vyjma uvedených v § 18, odst. 5, Stavebního zákona, či skládek, aktivity ohrožující kvalitu zemědělské půdy, terasování svahů.

- **aktivity podmíněně přípustné** : změna kultury, vymezení nových přístupových cest, dočasné skládkování zemědělských produktů (sláma,..)

Platí pro stávající plochy.

***Extenzivně a mozaikovitě využívané zemědělské plochy***

|  |    |
|--|----|
| PLOCHY ORNÉ PŮDY V DROBNÉ DRŽBĚ (maloplošné záhumenky)                 | Zd |
| PLOCHY TRVALÝCH TRAVNÍCH POROSTŮ (polokulturní louky a travní porosty) | ZI |
| BYLINNÁ LADA SE STROMY A KEŘI  | Zb |
| ZARŮSTAJÍCÍ BYLINNÁ LADA   | Zk |
| PLOCHY ZAHRAD A SADŮ (navazující na zástavbu obce)                     | Zz |
| PLOCHY EXTENZIVNÍCH (UDRŽOVANÝCH) SADŮ                                 | Zs |
| PLOCHY ZARŮSTAJÍCÍCH EXTENZIVNÍCH SADŮ                                 | Zr |

Charakteristika: půdy všech druhů, bonity a sklonitosti převážně navazující na zastavěnou část obce i dále od obce. Má význam ekologický, estetický, krajinářský i hygienický (příznivé ovlivnění mezoklimatu obce).

- **omezení využívání** : v žádném případě neomezovat plochy těchto kultur ve prospěch velkoplošné orné půdy.

- **aktivity přípustné** : malovýrobní využívání zemědělské půdy.

- **aktivity nepřípustné** : umístování staveb, vyjma podmíněně přípustných, či skládek, aktivity ohrožující kvalitu zemědělské půdy, změna trvalých kultur na ornou apod.

- **aktivity podmíněně přípustné** : změna kultury, pastva, oplocování, skládkování zemědělských produktů, umístování staveb uvedených v § 18, odst. 5, Stavebního zákona

Platí pro stávající plochy.

**PLOCHY LESNÍ - PUPFL**

|                  |    |
|------------------|----|
| LESY HOSPODÁŘSKÉ | Lh |
|------------------|----|

## LESY OCHRANNÉ - LESY NA NEPŘÍZIVÝCH STANOVIŠTÍCH

Lo

Lesy zvláštního určení (lesní porosty v PHO, ÚSES – BC, BK) nejsou zvláště vymezovány, o jejich rozsahu vypovídá vymezení PHO a ÚSES.

Charakteristika: lesy zapsané v katastru nemovitostí v kultuře les, s lesními porosty, zasahující buď do ochranných pásem vodních zdrojů nebo do vymezených prvků ÚSES.

- **omezení využívání** : respektovat platný LHP, nelze umisťovat stavby vyjma podmíněně přípustných. Způsob využití musí být v souladu s PHO a ÚSES.
- **aktivity přípustné** : lesnické hospodaření v souladu s platným LHP, v souladu s platnými předpisy o hospodaření v PHO, případně s Plánem péče o prvek ÚSES, údržba lesních cest a protierozních opatření.
- **aktivity nepřípustné** : umisťování staveb, vyjma podmíněně přípustných, či skládek, aktivity ohrožující kvalitu půdy a vody, změna kultury.
- **aktivity podmíněně přípustné** : umisťování staveb uvedených v § 18, odst. 5, Stavebního zákona, drobných lesnických a mysliveckých zařízení, změny cestní sítě.

Platí pro stávající plochy.

## PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ

### *Nelesní zapojené porosty stromů a keřů*

#### ZAPOJENÉ POROSTY DŘEVIN (mimo les)

Kp

Charakteristika: krajinná zeleň ovocných i lesních druhů dřevin, výrazná ekostabilizační a protierozní funkce.

- **omezení využívání** : respektování ochranných režimů zeleně, nelze umisťovat stavby vyjma uvedených v § 18, odst. 5, Stavebního zákona.
- **aktivity přípustné** : údržba zeleně, u ovocných dřevin běžné využití, při obnově a dalších výsadbách preferovat domácí druhy dřevin.
- **aktivity nepřípustné** : umisťování staveb, vyjma podmíněně přípustných, či skládek, aktivity ohrožující kvalitu půdy a vod, likvidace porostu.
- **aktivity podmíněně přípustné** : obnova porostů, umisťování drobných rekreačních prvků (lavička, přístřešek), umisťovat drobná myslivecká zařízení, umisťování staveb uvedených v § 18, odst. 5, Stavebního zákona.

Platí pro stávající plochy.

### *Liniová zeleň v krajině*

#### BŘEHOVÉ POROSTY PODÉL VODNÍCH TOKŮ

Kv

#### LINIE DŘEVIN (ZAPOJENÉ)

KI

#### BYLINNÉ LINIE SE STROMY A KEŘI

Kk

#### BYLINNÉ LINIE

Kb

Charakteristika: okrajové bylinné a dřevinné lemy a porosty podél vodních toků a melioračních kanálů, stromořadí a bylinné lemy podél cest a silnic, dřeviny a jejich skupinky.

- **omezení využívání** : respektování ochranných režimů dřevin a jejich skupin, respektování ochranných režimů vodních toků, respektování jejich ochranných pásem.
- **aktivity přípustné** : kontrola rozvoje dřevin – zejména likvidace nevhodných dřevin, u ovocných dřevin běžné využití, při případných dosadbách či dalších výsadbách používat domácí druhy dřevin.
- **aktivity nepřípustné** : umisťování staveb, vyjma podmíněně přípustných, či skládek, likvidace plošných i liniových prvků a solitér.

- **aktivity podmíněně přípustné** : obnova liniových prvků, umisťovat drobná myslivecká zařízení, umisťování staveb uvedených v § 18, odst. 5, Stavebního zákona,

Platí pro stávající plochy.

## PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ

|  |    |
|--|----|
| PLOCHY DŘEVIN PO TĚŽBĚ (probíhá rekultivace) | Dr |
| PLOCHY DŘEVIN V TĚŽENÝCH POROSTECH           | Dt |
| REKULTIVOVANÉ PLOCHY PO TĚŽBĚ                | Tr |
| TĚŽEBNÍ PLOCHY                               | Tf |

Charakteristika: ruderalní bylinné a dřevinné porosty na plochách člověkem přeměněných, výsadby na rekultivovaných plochách, plochy těžby.

- **omezení využívání** : plochy přeměněné člověkem, ruderalní a pionýrské porosty – omezení nejsou stanoveny.

- **aktivity přípustné** : rekultivace, kontrola rozvoje dřevin – zejména likvidace nevhodných dřevin, při případných dosadbách či dalších výsadbách používat domácí druhy dřevin, těžba v plochách Tf a Df.

- **aktivity nepřípustné** : umisťování skládek, další devastace ploch.

- **aktivity podmíněně přípustné** : umisťovat stavby uvedené v § 18, odst. 5, Stavebního zákona.

Platí pro stávající plochy.

## PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

### VODNÍ PLOCHY A TOKY – VODNÍ NÁDRŽE

WTn

Charakteristika: menší vodní nádrže s hlinitými břehy, ruderalizované bylinné porosty místy udržované, nezapojené dřeviny a keře.

- **omezení využívání** : zachování současného charakteru břehů, částečná údržba, dosadba autochtonních dřevin, vyloučení nevhodných úprav břehů, na březích nelze umisťovat stavby vyjma uvedených v § 18, odst. 5, Stavebního zákona.

- **aktivity přípustné** : kontrola rozvoje dřevin – zejména likvidace nevhodných dřevin, při dosadbách či dalších výsadbách preferovat domácí druhy dřevin.

- **aktivity nepřípustné** : umisťování staveb, vyjma uvedených v § 18, odst. 5, Stavebního zákona, či skládek, likvidace porostu.

- **aktivity podmíněně přípustné** : obnova porostů, pravidelná údržba.

Platí pro stávající plochy a navrženou plochu **VP1**.

### VODNÍ PLOCHY A TOKY – VODNÍ TOKY (vodoteče, potoky)

WTt

Charakteristika: upravené vodní toky, často s hrázemi, hlinité břehy, ruderalizované bylinné porosty místy udržované, nezapojené dřeviny a keře.

- **omezení využívání** : zachování současného charakteru vodního toku, částečná údržba, dosadba autochtonních dřevin, vyloučení dalších nevhodných úprav toků, na březích nelze umisťovat stavby, vyjma uvedených v § 18, odst. 5, Stavebního zákona, skládky.

- **aktivity přípustné** : revitalizace, kontrola rozvoje dřevin – zejména likvidace nevhodných dřevin, při dosadbách či dalších výsadbách preferovat domácí druhy dřevin.

- **aktivity nepřípustné** : umisťování staveb, vyjma uvedených v § 18, odst. 5, Stavebního zákona, či skládek, likvidace porostu, nevhodné úpravy toku a břehů.

- **aktivity podmíněně přípustné** : obnova porostů, pravidelná údržba.

Platí pro stávající plochy.

#### VODNÍ PLOCHY A TOKY - MOKŘADY

WTm

Charakteristika: přírodě blízké až ruderalizované bylinné porosty, nezapojené dřeviny a keře.

- **omezení využití** : zachování současného charakteru porostů, likvidace nevhodných dřevin, částečná údržba popřípadě dosadba autochtonních dřevin, vyloučení odvodnění a nevhodných úprav břehů, nelze umisťovat stavby vyjma podmíněně přípustných.
- **aktivity přípustné** : kontrola rozvoje dřevin – zejména likvidace nevhodných dřevin, při dosadbách či dalších výsadbách preferovat domácí druhy dřevin.
- **aktivity nepřípustné** : umisťování staveb, vyjma podmíněně přípustných, či skládek, odvodnění, likvidace mokřadu.
- **aktivity podmíněně přípustné** : občasná údržba, umisťování staveb uvedených v § 18, odst. 5, Stavebního zákona.

Platí pro stávající plochy.

#### PLOCHY VODOHOSPODÁŘSKÉ – vytvářející funkci překryvnou

- ZAMOKŘENÉ PL. (KROMĚ LESNÍCH POZEMKŮ)
- ODVODNĚNÉ PLOCHY
- VODNÍ TOKY (VODOTEČE, POTOKY) – OBČASNÉ
- VODNÍ TOKY (VODOT., POT.) – ZATRUBNĚNÉ

WPz

WPo

WTt'

WTtt

Charakteristika: plochy bez vlastní parcely, vytvářející funkci překryvnou, významné z hlediska vodního režimu v krajině, zároveň mohou potencionálně vytvořit nebezpečí pro novou výstavbu.

- **aktivity přípustné** : v souladu se stávajícím využitím funkční plochy nad (nebo pod) kterou vytvářejí funkci překryvnou
- **aktivity nepřípustné** : činnosti narušující přirozený režim v krajině bez vytvoření opatření
- **aktivity podmíněně přípustné** : výstavba objektů, za předpokladu návrhu a realizace opatření

Platí pro stávající plochy.

#### PLOCHY SPECIFICKÉ

##### PLOCHY OSTATNÍ – zdevastované

Op

Charakteristika: plochy devastované, neudržované, celkově ve špatném stavu, které je nutno upravit.

- **přípustné**: využití v souladu s navrhovanou funkcí, možnost využít podle funkce okolních ploch, rekultivace, výsadby travních porostů, dřevin, tam, kde je to možné; používat domácí druhy dřevin.
- **podmíněně přípustné**: zpevnění ploch
- **nepřípustné**: další devastace ploch

#### PLOCHY SE ZVÝŠENOU OCHRANOU KRAJINNÉHO RÁZU – vytvářející funkci překryvnou

Okr

Charakteristika: plochy významně pohledově exponované se zachovalým maloplošným využitím krajiny, plochy krajinné zeleně a plochy historických zahrad u obytné zástavby.

Jedná se o funkci překryvnou nad plochami - *Extenzivně a mozaikovitě využívané zemědělské plochy* s dochovaným krajinným rázem

B - dobře dochovalý krajinný ráz (Zd, Zb, Zk, Zz, Zs, Zr)

II. stupeň ochrany krajinného rázu

C - částečně dochovalý krajinný ráz (ZI)

a nad plochami krajinné zeleně a plochami zahrad u historické zástavby Zsd.

- **přípustné:** využití v souladu se stávající funkcí (viz výše)

- **nepřípustné:** stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu a jakékoliv jiné vyjma podmíněně přípustných

- **podmíněně přípustné:** umístování staveb uvedených v § 18, odst. 5 Stavebního zákona, pokud nenaruší krajinný horizont

## ÚSES

### PLOCHY PŘÍRODNÍ

#### ÚSES - BIOCENTRA

C

Charakteristika: přírodě blízké lesní porosty s převahou autochtonních dřevin, plochy krajinné zeleně, polokulturní louky a pastviny s rozptýlenými dřevinami, fragmenty typického maloplošného hospodaření v krajinně, plochy luk, pastvin a lesů navržených pro biocentra všech úrovní

- **omezení:** respektování ochranného pásma lesních porostů, respektování ochranných režimů dřevin a jejich skupin, respektování ochranných režimů vodních toků, respektování jejich ochranných pásem, nelze umísťovat trvalé či dočasné stavby ani drobné stavby.

- **přípustné, nepřípustné a podmíněně přípustné:** lesnické hospodaření v souladu s platným LHP, přírodě blízké hospodaření ve skladebných částech ÚSES, údržba lesních porostů, údržba zeleně, u ovocných dřevin běžné využití, při obnově a dalších výsadbách preferovat domácí druhy dřevin.

### PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ

#### ÚSES - BIODORIDORY

K

Charakteristika: lesní porosty, krajinná zeleň ovocných i lesních druhů dřevin, výrazná ekostabilizační a protierozní funkce. Okrajové bylinné a dřevinné lemy a porosty podél vodních toků, stromořadí a bylinné lemy podél cest a silnic, osaměle stojící dřeviny a jejich skupinky.

**Omezení využívání:** respektování ochranného pásma lesních porostů, respektování ochranných režimů dřevin a jejich skupin, respektování ochranných režimů vodních toků, respektování jejich ochranných pásem, nelze umísťovat jakékoliv stavby.

**Přípustné:** lesnické hospodaření v souladu s platným LHP, přírodě blízké hospodaření ve skladebných částech ÚSES, údržba lesních cest a protierozních opatření, údržba zeleně, u ovocných dřevin běžné využití, při obnově a dalších výsadbách používat domácí druhy dřevin, údržba a obnova břehových porostů.

**Nepřípustné:** umístování staveb či skládek, změny trvalých kultur na ornou půdu, likvidace porostů dřevin.

**Podmíněně přípustné:** obnova porostů v souladu s cílem ÚSES, liniové stavby technické infrastruktury.

## F.2. PROSTOROVÉ REGULATIVY V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

Bydlení :

**Intenzita využití ploch :**

Max 30 % plochy lze zastavět.

Zástavbu realizovat s ohledem na ochranu hodnot území - dochovalost historické urbanistické stopy v historické části obce. Dále zástavbu realizovat s ohledem na ochranu krajinného rázu .

## F.3. PODMÍNKY PRO ZAJIŠTĚNÍ OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU A HODNOT VE VOLNÉ KRAJINĚ

- Důsledně chránit pohledově významný a exponovaný okrajový svah Dražanské vrchoviny, jehož horní hrana vytváří při pohledech ve směru od východu významný krajinný horizont, před zástavbou, která by narušila krajinný horizont – k ochraně jsou navrženy plochy se zvýšenou ochranou krajinného rázu označené jako plochy s rozdílným způsobem využití Okr.

- V zemědělské krajině je nutno chránit poslední zbytky původního maloplošného využívání krajiny a dochované meze a linie zeleně podél cest.

- V obci jsou cenné zahrady za zástavbou rodinných domů západně od silnice III. třídy. Zde je nutné zachovat stávající členění a využití a vyloučit výstavbu objektů pro bydlení či hospodářskou činnost.

- Výšková regulace zástavby:

- individuální bydlení (v RD) - 1 nadzemní podlaží, novostavby ve stabilizovaných plochách bydlení budou přizpůsobeny výškové hladině okolní zástavby

- občanská vybavenost – max. 2 NP;

- výroba v rámci ploch bydlení a občanské vybavenosti - 1NP

- rekreace 1 NP

## G. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT

=====

### G.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

-----

#### **Dopravní infrastruktura**

- *místní komunikace*

- místní komunikace MK III – propojení a zpřístupnění severní a východní části obce ze silnice III. třídy

- místní komunikace MK IIIa – připojení k B8

- místní komunikace MK VOV 3 – v trase účelové komunikace jako přístupová komunikace k informačnímu centru

- rozšíření místní komunikace západně od lokality B1 a její prodloužení v trase stávající účelové komunikace MK Bo

- 3 místní komunikace v lokalitě B1 – MK Ba, MK Bb, MK Bc

- rozšíření stávajících místních komunikací ve východní části obce MK Rb, MK Rc, MK Rd, MK Re, MK Rf, M Rg, MK Rh

- *účelové komunikace*

- účelová komunikace v prodloužení stávající – napojení na komunikaci MK Bo – ozn. ÚKB7

- *pěší komunikace*
- pěší komunikace podél navrhované lokality B1 – ozn. PK Bo
- pěší komunikace v lokalitě B1 – PK Ba, PK Bb, PK Bc a výjimečně pojízdné pěší komunikace PCHa, PCHb
- pěší komunikace jako součást cyklostezky CS 1
- pěší komunikace PK III – podél části navrhované místní komunikace MK III
- pěší komunikace v parčíku v jižní části obce PKp
- *cyklostezky*
- cyklostezka CS 1

### **Technická infrastruktura**

- rozvody vody k nově navrhované zástavbě
- jednotná a splašková kanalizace dle DÚR
- jednotná kanalizace k navrhované zástavbě
  - dešťová kanalizace v lokalitě B1 (nahrazení stávající)
  - přeložka STL plynu a návrh plynovodní sítě k navrhovaným plochám
  - kabelová přeložka nadzemního vedení VN (VN náhrada za stávající – posunutí)
  - včetně plochy zeleně pro umístění technické infrastruktury Za, Zb, Zc, Z1, Z2, Z3 (plochy, ve kterých budou sítě tech. infra. v lokalitě B1 uloženy)

### **Vodní hospodářství v krajině**

- vodní plocha s retenční funkcí VP 1 (přecházející z k.ú. Hostěnice)

### **G.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ**

---

- ÚSES (K 20)

### **G.3. ASANACE**

---

- Hospodářský objekt v lokalitě B1 – ozn. HO na p.č. 600/354.

## H. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

### H.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

#### Občanská vybavenost

- dětské hřiště DHb – část p.č. 600/380 a 600/382

### H.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

- Veřejné prostranství VZ – část p.č. 600/386, 600/387, 600/388.

## I. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

### I.1. POČTY STRAN ÚZEMNÍHO PLÁNU

Návrh:

- A) Textová část - 35 stran.

### I.2. POČTY VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Jedno paré návrhu obsahuje 6 výkresů (přitom některé z nich mají více částí).

## J. DALŠÍ POŽADAVKY

### J.1. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV

Pro územní rezervu je navrženo :

- plocha VOV 4 – občanské vybavení nadmístního významu – využití plochy ve stanoveném dobývacím prostoru po dotěžení;
- parkoviště pro VOV 4.

## **J.2. PLOCHY A KORIDORY PROVĚŘOVANÉ ÚZEMNÍ STUDIÍ**

---

### **J.2.1. Vymezení ploch a koridorů**

---

Požadavek na zpracování územní studie je uplatněn u plochy B1 a plochy VOV3.

### **J.2.2. Lhůty pro pořízení územní studie**

---

Územní studie budou zpracovány v dostatečném předstihu před realizací.

## **J.3. PLOCHY A KORIDORY, PRO KTERÉ BUDE ZPRACOVÁN REGULAČNÍ PLÁN**

---

V ÚP nejsou vymezeny plochy a koridory, pro které bude zpracován regulační plán.

## **J.4. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

---

Etapizace nebyla stanovena.

## **J.5. ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÉ STAVBY, PRO KTERÉ DOKUMENTACI ZPRACUJE AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

---

Pro navrhované zařízení občanské vybavenosti pro **VOV 1** - pro kulturu (VOV1a, VOV1b, VOV1c a VOV1e) zpracuje dokumentaci autorizovaný architekt.

## **J.6. STAVBY NEZPŮSOBILÉ PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ**

---

Jedná se o stavby občanské vybavenosti, a také výrobní objekty v rámci ploch pro bydlení.

### **GRAFICKÁ ČÁST**

|  |            |
|--|------------|
| 1. Výkres základního členění v území   | M 1: 5 000 |
| 2. Hlavní výkres s komplexním návrhem v rozsahu celého k.ú.  | M 1: 5 000 |
| 2.a. Hlavní výkres – výřez v rozsahu zastavěného území a zastavitelných ploch, včetně řešení dopravy | M 1: 2 000 |
| 3. Hlavní výkres - technická infrastruktura – vodní hospodářství                                     | M 1: 2 000 |
| 4. Hlavní výkres - technická infrastruktura – energetika   | M 1: 2 000 |
| 5. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace  | M 1: 2 000 |

## Odůvodnění

Textová část odůvodnění obsahuje následující body zpracované pořizovatelem.

1. Postup při pořízení územního plánu.
2. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů.
3. Vyhodnocení souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území. Vyhodnocení souladu s požadavky zákona č.183/2006 Sb.,o územním plánování a stavebním řádu , v platném znění (stavební zákon) a jeho prováděcími právními předpisy.
4. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě výsledek řešení rozporu.
5. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.
6. Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivu na životní prostředí a způsob jeho zohlednění.
7. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.
8. Řešení uplatněných připomínek, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění.

Součástí textové části odůvodnění je i část zpracovaná projektantem. Je samostatnou přílohou. Obsahuje zejména:

9. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, zejména souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
10. Údaje o splnění zadání.
11. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.
12. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.
13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Grafická část odůvodnění je samostatnou přílohou. Obsahuje následující výkresy:

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| 01 Širší vztahy                       | 1 : 25 000 |
| 02 Koordinační výkres                 | 1 : 5 000  |
| 03 Koordinační výkres – zástavba obce | 1 : 2 000  |
| 04 Zábor ZPF a PUPFL                  | 1 : 5 000  |

### 1. Postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Olšany rozhodlo o pořízení územního plánu na svém zasedání usnesením č. Z-3/2/2007 ze dne 21.2.2007. Jako pořizovatel byl určen Městský úřad Vyškov, odbor územního plánování a rozvoje. Spoluprací s pořizovatelem byla pověřena starostka paní Dana Křížová. Obec si jako projektanta vybrala Ing.arch.Miladu Chroboczkovou z ateliéru LÖW, spol. s r.o. Po doručení žádosti o pořízení byl zpracován návrh zadání územního plánu, který byl vyvěšen na úřední desce obce Olšany od 5.3.2008 do 21.4.2008 a na úřední desce Městského úřadu ve Vyškově od 5.3.2008 do 21.4.2008. Dotčeným orgánům, ostatním orgánům a správcům sítí byl návrh zadání rozeslán adresně. Podle požadavků byl návrh zadání upraven a zadání bylo předloženo

Zastupitelstvu obce Olšany ke schválení. Zadání bylo schváleno dne 25.6.2008 na zasedání zastupitelstva usnesením č.Z-3/6/2008.

Po předání zadání projektantovi byl zpracován návrh Územního plánu Olšany. Návrh byl dotčeným orgánům, ostatním orgánům a správcům sítí i sousedním obcím představen projektantem a pořizovatelem na společném jednání dne 4.3.2009 na Městském úřadě ve Vyškově. Pozvánky k jednání byly zaslány adresně, s výzvou k uplatnění stanovisek a vyjádření v zákonem stanovené lhůtě.

Krajský úřad Jihomoravského kraje 1.4.2009 vydal koordinované stanovisko souhlasné (pouze s podmínkou odboru dopravy na úpravu silnice III/37365, která bude v extravilánové úpravě navrhována v šířkové kategorii S7,5; silnice III/37930, která bude v extravilánové úpravě navrhována v šířkové kategorii S6,5; silnice III/37930 bude v průjezdném úseku uváděna ve funkční skupině C a typu MO 8/7/50; v návrhu bude zachováno otáčení autobusů,). Ostatní stanoviska byla souhlasná (některá s požadavkem na doplnění nebo upřesnění návrhu). Do návrhu byla zpracována všechna doporučení a požadavky ze stanovisek a vyjádření. Obec Olšany požádala o doplnění plochy pro bydlení do již projednaného územního plánu. O zařazení plochy (označené jako B8) na p.č. 600/393 rozhodla na zastupitelstvu obce dne 14.10.2009 – na žádost majitele pozemku. Na základě této žádosti požádal pořizovatel o doplnění stanoviska krajský úřad Jihomoravského kraje k záboru ZPF k návrhu Územního plánu Olšany. Souhlasné doplnění stanoviska bylo dodáno 14.12.2009. Plocha B8 byla zpracována do ploch pro bydlení návrhu územního plánu Olšany.

Pořizovatel požádal Krajský úřad Jihomoravského kraje o posouzení návrhu z hlediska koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší vztahy, atd.(podle § 51 zákona č.183/2006 Sb) a o doporučení k zahájení řízení o vydání. Krajský úřad vydal stanovisko a doporučil zahájit řízení o vydání (doručeno dne 2.2.2010). Zahájení řízení a datum veřejného projednání návrhu bylo oznámeno veřejnou vyhláškou – na úřední desce Obce Olšany od 23.2.2010 do 15.4.2010 a na úřední desce Městského úřadu ve Vyškově od 26.2.2010 do 15.4.2010. Na veřejné projednání byly dotčené orgány, ostatní orgány i správcové sítí přizváni jednotlivě. Veřejné projednání návrhu Územního plánu Olšany se konalo 15.4.2010 na Obecním úřadě v Olšanech za účasti pořizovatele i projektanta. Během pořizování územního plánu Olšany byly podány písemně námítky a připomínky občanů. Při veřejném projednání návrhu byly písemně vzneseny námítky pana Ing.Dušana Koudelky a pana Leoše Koudelky (žádost o zařazení jejich pozemků do ploch pro bydlení), písemně vznesena námítka pana Petra Pospíšila (změna regulativu intenzity využití pozemku z min. 1500m2 na 1000m2) a písemně vzneseny připomínky pana Ing.Ivo Hermana (před zahájením výstavby na ploše B1 prvně vyřešit příjezdovou komunikaci MKIII) a paní Eriky Polákové (požadavek na úpravu termínu regulativu parcelace pozemku v lokalitě B1 z min 1500m2 na cca 1500m2).

Řešení uplatněných připomínek a rozhodnutí o námítkách včetně odůvodnění je uvedeno v bodě 8.

Po veřejném projednání obec Olšany požádala o zvětšení plochy pro bydlení u lokality B6 – na žádost majitele pozemku. Na základě této žádosti požádal pořizovatel o doplnění stanoviska krajský úřad Jihomoravského kraje k záboru ZPF k návrhu Územního plánu Olšany. Souhlasné doplnění stanoviska bylo dodáno 27.5.2010. Zvětšení plochy B6 bylo zpracováno do ploch pro bydlení návrhu územního plánu Olšany. Na základě územního rozhodnutí č.I/21/2010 č.j. 2400/10-2831/2010-467/Pj ze dne 30.6.2010 byl do stavu mapového podkladu ÚP Olšany zařazen pozemek p.č. 600/374 a p.č.600/428 jako plochy pro bydlení. Na základě územního souhlasu č.XII/48/2010 č.j. 2400/10-4795/2010-652/Pj ze dne 22.7. 2010 byl do stavu mapového podkladu ÚP Olšany zařazen pozemek p.č. 713/2 jako plochy pro rekreaci s vydaným územním souhlasem.

Celý spis k pořízení Územního plánu Olšany je k nahlédnutí u pořizovatele, tzn. na odboru územního plánování a rozvoje Městského úřadu Vyškov.

## 2. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů.

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 vyplývá, že obec Olšany patří do rozvojové oblasti OB3 – Brno. Požadavky na rozvojovou oblast OB3 (rozvoj rekreačního potenciálu) jsou v možné míře Územním plánem Olšany zohledněny.

ÚP Olšany svým řešením nijak neomezuje budoucí využití dopravního koridoru ŽD1 (koridor konvenční železniční dopravy Brno-Přerov). Územní systém ekologické stability (ÚSES) – regionální biokoridor v severní části navazuje na systém ÚSES obce Hostěnice a na území Račice-Pístovice, vedení nadregionálního biokoridoru v jižní části k.ú. je koordinováno se systémem ÚSES na k.ú.

sídelního útvaru Rousínov a obce Nemojany. Vedení nadregionálního koridoru severně od zastavěné části obce Olšany je v západní části koordinováno se systémem ÚSES navrženým ÚP obce Pozořice, návaznost na území Račice – Pístovice byla zajištěna.

V rámci odkanalizování je navrženo odkanalizování obcí Habrovany a Olšany jednotnou kanalizací přivedenou na společnou ČOV umístěnou pod obcí Habrovany.

Zásady územního rozvoje nejsou dosud vydány. Byl zpracován pouze návrh Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Územní plán velkého územního celku Brněnské sídelní a regionální aglomerace pozbyl 31.12.2009 platnost.

3. Vyhodnocení souladu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území. Vyhodnocení souladu s požadavky zákona č.183/2006 Sb., a jeho prováděcími právními předpisy.

Cíle územního plánování jsou dány § 18 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Všechny předpoklady pro výstavbu, udržitelný rozvoj území, ochranu veřejných zájmů a jejich koordinaci se zájmy soukromými, rozvoj a ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot Územní plán Olšany naplňuje a zajišťuje také ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, ochranu krajiny a všech jejích složek. Všechny další cíle územního plánování podle výše uvedeného zákona jsou územním plánem splněny. Úkoly územního plánování podle § 19 zákona č.183/2006 Sb., byly při pořizování územního plánu vyřešeny. Územní plán je v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (stavebním zákonem), s vyhláškou č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, s vyhláškou č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území i s navazujícími právními předpisy.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě výsledek řešení rozporu.

Požadavky dodané dotčenými orgány, ostatními oslovenými orgány i správci sítí k návrhu zadání byly do zadání začleněny a návrhem potom splněny. Stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná. Některá souhlasná stanoviska obsahovala podmínky či doporučení, kterým bylo upravením návrhu vyhověno. Při veřejném projednání nebyla uplatněna stanoviska dotčených orgánů k připomínkám a námitkám.

5. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.

Dotčený orgán, Krajský úřad Jihomoravského kraje neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí. Vyhodnocení vlivu na územní rozvoj nebylo proto zpracováno.

6. Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivu na životní prostředí a způsob jeho zohlednění.

Na základě posouzení kritérií přílohy č.8 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, neuplatnil odbor životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí. Současně jako orgán ochrany přírody vydal k návrhu zadání stanovisko, že uvedený záměr nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

7. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Zastavěné území je v současné době plně využito. Zastavitelné plochy B1, B2, B3, B4 logicky „doplňují“ půdorys obce, zastavitelné plochy B5, B6 B8 navazují na zastavěné území obce. Je navržen zábor ZPF o celkové výměře 19,1319 ha z toho k doplnění krajinné zeleně případně zalesnění v rámci ÚSES je navrženo celkem 3,6799 ha orné půdy.

## 8. Řešení uplatněných připomínek, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění.

Připomínka obce Habrovany – podána písemně ze dne 30.3.2009 v průběhu pořizování ÚP Olšany.

- 1) Nesouhlas s návrhem nové komunikace MKIII z důvodu zvýšení provozu přes obec Habrovany v době výstavby a také z obav negativního dopadu na životní prostředí.
- 2) Požadavek na zpracování posouzení vlivu záměru na životní prostředí (EIA).

Návrh řešení připomínky:

- 1) Připomínce se nevyhoví. Komunikace v obci Olšanech jsou přetížené - nedostatečné, další propojení pomocí komunikace MKIII je nutné.
- 2) Připomínce se nevyhoví. Podle přílohy č.1 zákona č.100/2001Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění nespadá záměr výstavby místní komunikace obslužné (v návrhu uvedeny parametry C MO 8/7/30) do žádné z jmenovitě uvedených kategorií, na které je nutné nebo možné posudek EIA zpracovat.

Připomínka pana Petra Kleina – podána písemně ze dne 30.1.2009 v průběhu pořizování ÚP Olšany. Požadavek na obnovení cesty na obecním pozemku p.č.737/1 k pozemkům na „Smuhách“.

Návrh řešení připomínky:

Připomínce vyhověno. Trasa cesty je v souladu s koncepcí obce. Trasa cesty je v návrhu zpracována.

Připomínka paní Jaroslavy Kleinové – podána písemně ze dne 12.2.2009 v průběhu pořizování ÚP Olšany.

Požadavek na rozšíření celé plochy pozemku p.č.600/101, již je vlastníkem na plochy pro bydlení.

Návrh řešení připomínky:

Připomínce se nevyhoví. Navrhovaná plocha zasahuje do ochranného pásma hřbitova – obec nemá zájem aby se tento prostor narušoval. Plocha přesahuje hranici zástavby navrženou územním plánem. Obec neuvažuje nyní ani v blízké budoucnosti s budováním inženýrských sítí v prostoru ochranného pásma hřbitova.

Připomínka paní Eriky Polákové - podána písemně na obci ze dne 26.1.2009 v průběhu pořizování ÚP Olšany.

Požadavek na úpravu příjezdové komunikace k p.č. 600/218 a p.č. 600/375, tak aby komunikace v koncové části nezasahovala do p.č. 600/375.

Návrh řešení připomínky:

Připomínce vyhověno. Tvar komunikace v ÚP Olšany zpracován.

Námitka manželů Petry a Dušana Kmetových – podána písemně ze dne 6.11.2009 v průběhu pořizování ÚP Olšany.

Požadavek na zahrnutí p.č. 600/393, již jsou vlastníky do ploch pro bydlení z důvodu výstavby dvou RD.

Návrh rozhodnutí námítky:

Námítce vyhověno. Obec vydala předběžný souhlas s výstavbou již před započítím prací na ÚP. Plocha navazuje na stávající zástavbu.

Námítka Mgr.Boleslava Polívky – podána písemně ze dne 8.3.2010 v průběhu pořizování ÚP Olšany. Požadavek na zařazení pozemku p.č. 302/1, jehož je vlastníkem do ploch občanské vybavenosti – kulturní zařízení z důvodu výstavby galerie „Červený kůň“.

Návrh rozhodnutí námítky:

Námítce bude vyhověno. Obec námítce vyhověla za podmínky, že na pozemku bude zachována skupina stromů s vysokou sadovnickou hodnotou.

Námítka paní Martiny Jindrové – podána písemně ze dne 4.3.2010 v průběhu pořizování ÚP Olšany. Požadavek na zahrnutí pozemku na p.č. 16 a p.č. 600/189, jehož je vlastníkem do ploch pro bydlení z důvodu výstavby RD.

Návrh rozhodnutí námítky:

Námítce bude vyhověno. Pozemek se nachází v zastavěném území a je v souladu s navrženou koncepcí obce.

Námítka Mgr. Vlasty Zlesákové – podána písemně ze dne 26.3.2010 v průběhu pořizování ÚP Olšany. Požadavek na zařazení pozemku na p.č.713/7 a p.č. 737/4, jehož je vlastníkem do ploch pro bydlení z důvodu výstavby RD.

Návrh rozhodnutí námítky:

Námítce se nevyhoví. Pozemek je mimo zastavěné území ve volné krajině, což je v rozporu s koncepcí obce. Obec neuvažuje nyní ani v blízké budoucnosti s budováním inženýrských sítí v tomto prostoru, které by musely být napojeny na inženýrské sítě v jiném katastrálním území tj. obec Habrovany. Obec Habrovany nesouhlasí s napojením ani s vedením inženýrských sítí přes její katastrální území.

Námítka paní Anny Chyťové – podána písemně ze dne 31.3.2010 v průběhu pořizování ÚP Olšany. Požadavek na zařazení pozemku na p.č.446, p.č. 441/1 a p.č. 444/4, jehož je vlastníkem do ploch pro bydlení z důvodu výstavby RD.

Návrh rozhodnutí námítky:

Námítce se nevyhoví. Pozemek je mimo zastavěné území ve volné krajině, což je v rozporu s koncepcí obce. Pozemek je v ochranném pásmu lesa. Obec neuvažuje nyní ani v blízké budoucnosti s budováním inženýrských sítí v tomto prostoru, které by musely být napojeny na inženýrské sítě v jiném katastrálním území tj. obec Habrovany. Obec Habrovany nesouhlasí s napojením ani s vedením inženýrských sítí přes její katastrální území.

Námítka pana Boleslava Škrabala – podána písemně ze dne 12.4.2010 v průběhu pořizování ÚP Olšany.

- 1) Požadavek na odsunutí komunikace MKIII procházející přes pozemek p.č. 600/394, jehož je vlastníkem na kraj z důvodu nemožnosti využití zbylé části pozemku.
- 2) Požadavek na rozšíření plochy označené jako B6 (na p.č.600/394 – již je vlastníkem) pro bydlení do úrovně stávající uliční čáry na jedné straně a směrem k navržené komunikaci MKIII na druhé straně.
- 3) Požadavek na napojení plochy B6 (na p.č.600/394 – již je vlastníkem) na podélné straně plochy B6 z komunikace MKIII.
- 4) Požadavek na začlenění pozemku plochy B6 (na p.č.600/394 – již je vlastníkem ) na napojení vodoinstalace ze strany stávající uliční čáry a kanalizace ze strany navrhované komunikace MKIII.
- 5) Požadavek na definování plochy B6 v textové části na plochu pro 2RD.

Návrh rozhodnutí námítky:

- 1) Námítce v části 1) se nevyhoví. Trasa komunikace byla převzata ze studie zpracované firmou HBH projekt. Komunikace bude upřesněna v dalším stupni projektové dokumentace. V územním plánu je nutné vymezit dostatečnou územní rezervu pro následné technické řešení komunikace. Navrhovaná komunikace MKIII je veřejně prospěšnou stavbou.
- 2) Námítce v části 2) se vyhoví. Požadavku na rozšíření plochy B6 v obou směrech se vyhoví, ale pouze do té míry, aby se nezhoršily technické parametry navrhované komunikace MKIII.

- 3) Námitce v části 3) se nevyhoví. Navrhované napojení z komunikace MKIII je příčně přes sousední parcelu č.600/20, jejímž vlastníkem není navrhovatel. ÚP neřeší připojení mimo komunikaci.
- 4) Námitka v části 4) je bezpředmětná – územní plán neřeší napojení na inženýrské sítě.
- 5) Námitce bude vyhověno. Tato regulace bude vypuštěna z textové části závazné návrhu ÚP Olšany.

Námitka paní Pavliny Faltusové (roz.Konečné) a RNDr.Přemysla Konečného – podána písemně ze dne 11.4.2010 v průběhu pořizování ÚP Olšany.

Požadavek na zařazení pozemku na p.č.600/103, jehož jsou vlastníky do ploch pro bydlení z důvodu využití parcely jako stavební.

Návrh rozhodnutí námitky:

Námitce bude vyhověno. Část pozemku na p.č.600/103 navazující rozlohou shodně s návrhovou plochou B2 bude zařazena do ploch pro bydlení. Pozemek se v současné době nachází v plochách určených k rekreaci a bezprostředně navazuje na plochy označené jako plocha B2 – plochy pro bydlení, což je v souladu s koncepcí obce.

Námitka paní Evy Kahovcové – podána písemně ze dne 13.4.2010 v průběhu pořizování ÚP Olšany. Požadavek na posunutí komunikace MKIII mimo parcelu č.600/392, již je vlastníkem.

Návrh rozhodnutí námitky:

Námitce se nevyhoví. Trasa komunikace byla převzata ze studie zpracované firmou *HBH*. Komunikace bude upřesněna v dalším stupni projektové dokumentace. V územním plánu je nutné vymezit dostatečnou územní rezervu pro následné technické řešení komunikace. Navrhovaná komunikace MKIII je veřejně prospěšnou stavbou.

Připomínka Ing.Ivo Hermana – podána písemně při veřejném projednání ÚP Olšany dne 15.4.2010.

Požadavek aby před zahájením masivní výstavby na ploše B1 byly vyřešena příjezdová komunikace MKIII z důvodu enormního zatížení stávajících komunikací.

Návrh řešení připomínky:

Připomínce se nevyhoví. Územní plán stanoví základní koncepci obce – vymezuje plochy, koridory a vymezuje jejich využití. Neřeší časovou posloupnost při realizaci, kromě etapizace (postupně zastavování ploch pro bydlení), která u ÚP Olšany nebyla stanovena.

Námitka Ing.Dušana Koudelky – podána písemně při veřejném projednání ÚP Olšany dne 15.4.2010.

- 1) Požadavek na zařazení pozemku na p.č.464/16, jehož je vlastníkem do ploch pro bydlení z důvodu plnohodnotného využití.
- 2) Požadavek na upravení regulativu v textové části návrhu v plochách s rozdílným způsobem využití.

Návrh rozhodnutí námitky:

První částí námitky se nevyhoví. Pozemek je v návrhu ÚP Olšany zařazen do ploch označených jako Zz – plochy zahrad a celý se nachází v ochranném pásmu lesa.

Druhé části námitky se vyhoví. V návrhu ÚP bude označení plochy zpřesněno na Zzz – plocha zahrad v zastavěném území a v regulativech ploch s rozdílným způsobem využití a dalších regulacích u ploch zemědělských označených Zzz-plochy zahrad v zastavěném území bude v aktivitách podmíněně přístupných uvedeno - umístování dočasných staveb slučitelných s využitím pozemku

Námitka pana Leoše Koudelky – podána písemně při veřejném projednání ÚP Olšany dne 15.4.2010.

- 1) Požadavek na zařazení pozemku na p.č.464/9, jehož je vlastníkem do ploch pro bydlení z důvodu plnohodnotného využití.
- 2) Požadavek na upravení regulativu v textové části návrhu v plochách s rozdílným způsobem využití.

Návrh rozhodnutí námitky:

První částí námítky se nevyhoví. Pozemek je v návrhu ÚP Olšany zařazen do ploch označených jako Zz – plochy zahrad a celý se nachází v ochranném pásmu lesa.

Druhé části námítky se vyhoví. V návrhu ÚP bude označení plochy zpřesněno na Zzz – plocha zahrad v zastavěném území a v regulativech ploch s rozdílným způsobem využití a dalších regulacích u ploch zemědělských označených Zzz-plocha zahrad v zastavěném území bude v aktivitách podmíněně přístupných uvedeno - umístování dočasných staveb slučitelných s využitím pozemku.

Námítka pana Petra Pospíšila – podána písemně při veřejném projednání ÚP Olšany dne 15.4.2010. Požadavek na změnu regulativu intenzity využití pozemku z 1500m<sup>2</sup> na 1000m<sup>2</sup> u ploch pro bydlení v lokalitě označené jako B1, ve které je vlastníkem pozemku na p.č. 600/153.

Návrh rozhodnutí námítky:

Námítce se nevyhoví. Podle bodu f) přílohy č.7 .vyhlášky č.500/2006Sb., je možné pro stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, stanovit - např.výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách. Není tedy možné vymezovat (určovat) v rámci územního plánu jednotlivé pozemky. Z tohoto důvodu bude regulativ „parcelace – min. výměra 1500m<sup>2</sup>“ z textové části územního plánu vypuštěn. Po vydání územního plánu bude na žádost obce pořízena pro lokalitu B1 územní studie, která stanoví koncepci lokality B1, při zachování technické a dopravní infrastruktury navržené územním plánem.

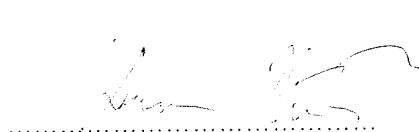
Připomínka paní Eriky Polákové - podána písemně při veřejném projednání ÚP Olšany dne 15.4.2010. Majitelka pozemku p.č.600/218 v lokalitě B1. Požadavek na úpravu termínu regulativu parcelace pozemku v lokalitě B1 v textové části odůvodnění - ze stanoveného termínu **minimální** výměra parcely 1500m<sup>2</sup> na orientační výměra parcely 1500m<sup>2</sup> (tzn.: je přípustná i velikost parcely např. 1350m<sup>2</sup>, 1200m<sup>2</sup> atd.) a to z důvodu lépe proveditelné přeparcelizace lokality B1.

Návrh řešení připomínky:

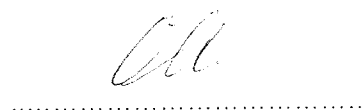
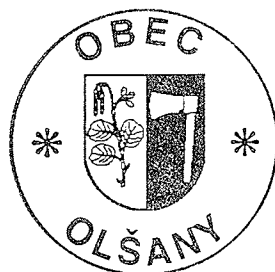
Připomínce se nevyhoví. Podle bodu f) přílohy č.7 .vyhlášky č.500/2006Sb., je možné pro stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, stanovit - např.výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách. Není tedy možné vymezovat (určovat) v rámci územního plánu jednotlivé pozemky. Z tohoto důvodu bude regulativ „parcelace – min. výměra 1500m<sup>2</sup>“ z textové části územního plánu vypuštěn. Po vydání územního plánu bude na žádost obce pořízena pro lokalitu B1 územní studie, která stanoví koncepci lokality B1, při zachování technické a dopravní infrastruktury navržené územním plánem.

Poučení:

Proti Územnímu plánu Olšany vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst.2 zákona č.500/2004 Sb.,správní řád)



paní Dana Křížová  
starostka  
Obce Olšany



Ing.Arnošt Ohlí  
místostarosta  
Obce Olšany

Vyvěšeno na úřední desce dne: 5.8.2010

Vyvěšeno na elektronické úřední desce dne: 5.8.2010

Sňato z úřední desky dne:

Sňato z elektronické úřední desky dne: