



Ú z e m n í p l á n H R A D Č A N Y

Textová část územního plánu

Úplné znění územního plánu po změně č.2



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Jihomoravský kraj

atelier ERA
urbanismus a architektura
sdružení architektů Fixel&Pech

červenec 2023

Spolufinancováno Jihomoravským krajem

Územní plán byl spolufinancován z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj

Objednatel: Obec Hradčany
Tišnovská 131
666 03 Hradčany
Zastoupená Ludmilou Špačkovou, starostkou obce

Určený zastupitel: Ludmila Špačková, starostka obce

Zhotovitel: Ing. arch. Zbyněk Pech
IČ - 14625601
Autorizace ČKA – 00 161
Atelier ERA - sdružení architektů Fixel a Pech
Soběšická 27, 614 00 Brno
adresa atelieru a pro korespondenci
Hudcova 78, 612 00 Brno
tel. 541513597
era@volny.cz

Autorský kolektiv: Ing. arch. Zbyněk Pech
Ing. arch. Jiří Fixel

Doprava
Vodní hospodářství
Zásobování elektrickou energií

Ing. Jiří Matula
Ing. Milan. Přinosil Ph.D., Ing. Pavel Dvořák Ph.D.
Ing. Vlastimila Nepevná

Životní prostředí, krajina, ekologie

AGERIS s.r.o. - RNDr. Jiří Kocián

Pořizovatel: Městský úřad Tišnov
Odbor územního plánování
náměstí Míru 346, 666 19 Tišnov

Číslo smlouvy: 2/2017, 2/2020, 1/2022

Datum: červenec 2023

Obsah textové části územního plánu

| | |
|--|----|
| A. Vymezení zastavěného území..... | 1 |
| B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot..... | 1 |
| C. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | 3 |
| D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití | 16 |
| E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin | 20 |
| F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití)..... | 25 |
| G. 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..... | 41 |
| H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo | 43 |
| I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona | 43 |
| J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv | 43 |
| K. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci | 44 |
| L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie | 44 |
| M. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu | 45 |
| N. Stanovení pořadí změn v území | 45 |
| O. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb | 45 |

Obsah připojené grafické části územního plánu

| | |
|---|-----------|
| 1 Základní členění území | 1 : 5 000 |
| 2 Hlavní výkres - Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny | 1 : 5 000 |
| 3 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace | 1 : 5 000 |
| SCHEMA Stanovení pořadí změn v území | 1 : 2 500 |

A. Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla vymezena dle zákona 183/2006 Sb. v rámci zpracování návrhu územního plánu, změny č.1 a změny č.2. Hranice zastavěného území je vymezena k 14.01.2023. Hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části územního plánu.

B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Celková koncepce rozvoje obce

Koncepce rozvoje obce Hradčany je založena na následujících principech:

- stabilizace územního rozvoje v návaznosti na koncepci založenou předcházejícím územním plánem;
- důsledná ochrana kulturních, přírodních a urbanistických hodnot;
- ochrana stávající obce před průjezdnou dopravou vytvořením podmínek pro realizaci přeložky silnice II/385;
- zajistit zachování kompaktní formy zastavěného území obce;
- odstranění disproporcí v urbanistické struktuře v centru obce v návaznosti na historickou náves a další rozvoj obce;
- vytvoření podmínek pro postupnou realizaci ÚSES,
- vytvoření podmínek pro zachování krajinného rázu obce, především v jižní části katastru, který je z hlediska stávajících hodnot a vnímání krajinného rázu nejcitlivější.

Obec Hradčany má především rezidenční funkci, která je postupně posilována díky atraktivní poloze v blízkosti města Tišnova a Brna. Zároveň Hradčany představují jistou nabídku pracovních příležitostí v lokalitách výroby.

Hlavní cíle rozvoje

Cílem návrhu je vytvoření územních podmínek pro udržitelný rozvoj obce umožňující soulad všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, při respektování zásad péče o životní prostředí a minimalizaci ohrožení podmínek života budoucích generací.

Jde o vytvoření vyvážených podmínek hospodářského a sociálního rozvoje při zajištění kvality přírodního a životního prostředí.

Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

Ochrana přírody a krajiny

Cílem návrhu územního plánu Hradčany je z hlediska ochrany přírody a krajiny respektování přírodních hodnot území, které jsou představovány registrovanými VKP – Horka, Bažinka pod Sokolím, Meandry Lubě, VKP ze zákona – lesy, vodní toky a údolní nivy.

Rozvoj zastavěného území je potřeba usměrňovat do kompaktní formy pouze s minimálními vstupy do volné krajiny.

Řešeným územím prochází skladebné části územního systému ekologické stability regionálního a lokálního významu, které je nutno územním plánem vymežit.

Ochrana kulturních hodnot v území

Hradčany jsou z hlediska kulturních hodnot obcí, která postupným rozvojem ztratila charakter původní zemědělské obce a byla postupně transformována na obec s převážně rezidenční funkcí v rámci sídelní dělby práce.

Cílem návrhu územního plánu je ochrana stávajících prvků kulturního dědictví původní obce, které je představováno památkami místního významu a poměrně zachovalou urbanistickou strukturou původní zemědělské obce. Z hlediska dalšího rozvoje je pro obec Hradčany podstatné udržení vlastní identity.

Územní plán zajišťuje zejména tyto podmínky ochrany kulturních hodnot:

- stabilizuje stávající původní strukturu obce,
- dotváří urbanistickou strukturu do podoby kompaktního zastavění obce;
- v návaznosti na okolní krajinu je navrženo „ozelenění“ vodních toků s možností průchodnosti.

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

Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází z historických souvislostí vývoje obce a koncepce rozvoje založené v platném územním plánu. Koncepce je postavena na principu uzavírání založené urbanistické struktury a doplnění nezbytných veřejných ploch a vybavenosti, zajišťujících pozitivní vnímání obce jejími obyvateli jako místa pro plnohodnotné bydlení. Koncepce respektuje kulturní a přírodní hodnoty obce a vytváří podmínky pro nenarušení krajinného rázu jako součásti budoucího obrazu obce.

Významným prvkem navržené urbanistické koncepce je vytvoření podmínek pro realizaci silničního obchvatu obce. Vyřešení a odstranění neúměrně průjezdné dopravy mimo obec navrátí obci charakter klidného sídla s vlastní identitou.

Rezidenční území

Rezidenční území (plochy bydlení) tvoří základ funkčního využití území. V období posledních dvaceti let došlo k přiměřenému nárůstu ploch bydlení a to především v jižní části obce. Rozvoj rezidenčního území byl realizován úměrně k možnostem veřejné vybavenosti s minimálním zastoupením veřejných prostranství s odpočinkovou funkcí.

Územní plán navrhuje plochy bydlení v rodinných domech v lokalitách:
(navrhované plochy jsou v souladu s platným územním plánem)

- zastavitelná plocha **Z1** – lokalita „Za Radkem“
- zastavitelná plocha **Z2** – lokalita „Louky“
- zastavitelná plocha **Z3** – lokalita „Nad Loukama“
- zastavitelná plocha **Z4** – lokalita „ul. Lesní“
- zastavitelná plocha **Z5** – lokalita „Nad Úvozem“
- zastavitelná plocha **Z6** – lokalita „ul. Chaloupky“
- zastavitelná plocha **Z7** – lokalita „ul. Čebinská“
- zastavitelná plocha **Z8** – lokalita „ul. Horka“

Podmínky pro využití ploch bydlení jsou stanoveny v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Smišené obytné území

Smišené obytné území je území původní historicky vzniklé struktury zemědělských statků v centru obce využívané především pro funkce bydlení, ale také pro služby podnikatelských aktivit a veřejnou vybavenost. Smišené obytné území je lokalizováno v oblasti původního krystalizačního jádra obce a to kolem původní cesty mezi Brnem a Tišnovem. Na takto vymezených plochách převládá obytná funkce, ale na rozdíl od ostatního obytného území je zde možno připustit i jiné funkce, které svým charakterem neovlivní kvalitu bydlení v území. Zároveň vzniká větší flexibilita využití území pro lokalizaci podnikatelských aktivit lokálního významu.

Podmínky pro využití ploch smíšených obytných jsou stanoveny v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Občanské vybavení

Stávající občanské vybavení v obci je umístěno jednak v samostatných funkčních plochách (Sportoviště a výletišť, restaurace Hradčany, veřejné prostranství s hřišti), ale také v plochách smíšených obytných - obecní úřad, kulturní dům a školka.

Územní plán navrhuje plochu občanského vybavení v lokalitě:

- zastavitelná plocha **Z11** – lokalita „U hřiště“
- zastavitelná plocha **Z28** – lokalita „Veřejná vybavenost Pod Horkou“
- plocha přestavby **P1** – lokalita „Nová vybavenost“

Na místě bývalého statku, dnes užívaného Správou údržby silnic, je navrženo nové využití pro potřeby rozvoje veřejného vybavení obce. Cílem návrhu je vytvořit v centrální části obce podmínky pro realizaci nové veřejné vybavenosti (veřejné správa, školství a výchova, kultura). Vytvořeny budou zároveň podmínky pro propojení veřejného prostoru návsi s prostorem kolem hlavní ulice a zastávkou hromadné dopravy.

V lokalitě pod sportovním areálem je navrženo nové využití pro rozšíření veřejného vybavení obce. V souvislosti s nárůstem počtu obyvatel je zapotřebí pokrýt požadavky na předškolní výchovu dětí. V nové lokalitě jsou vytvořeny podmínky pro realizaci nové mateřské školy.

Plochy občanského vybavení jsou umísťovány především podle potřeb celkového rozvoje obce pro zajištění jejího fungování.

Podmínky pro využití ploch občanského vybavení jsou stanoveny v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Výroba a skladování

Stávající plochy výroby a skladování jsou soustředěny v lokalitách na vjezdech do obce jak od Tišnova, tak od Čebína. V centru obce se nachází dvě plochy se stabilizovanou skladovací funkcí.

Územní plán navrhuje plochy výroby a skladování v lokalitách:

- zastavitelná plocha **Z12** – lokalita „U silnice na Březinu I“
- zastavitelná plocha **Z13** – lokalita „U silnice na Březinu II“
- zastavitelná plocha **Z14** – lokalita „U silnice na Čebín“
- zastavitelná plocha **Z15** – lokalita „U nového obchvatu I“
- zastavitelná plocha **Z16** – lokalita „U nového obchvatu II“
- zastavitelná plocha **Z17** – lokalita „U nového obchvatu III“
- zastavitelná plocha **Z18** – lokalita „U nového obchvatu IV“

Nové plochy pro výrobu a skladování jsou navrhovány ve dvou lokalitách. Při příjezdu od Čebína jsou nové zastavitelné plochy navrženy v návaznosti na stávající areály a nový silniční obchvat obce. Kolem krajské silnice na Březinu jsou nové zastavitelné plochy navrženy mezi stávajícím výrobním areálem a fotovoltaickou elektrárnou a dále pak v pásu kolem komunikace.

Podmínky pro využití ploch výroby a skladování jsou stanoveny v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Technická infrastruktura

Plochy technické infrastruktury jsou na území obce Hradčany významně a výrazně zastoupeny plochou rozvodny Čebín. V posledním období pak „doplněnou“ dvěma fotovoltaickými elektrárnami.

Územní plán navrhuje plochu technické infrastruktury v lokalitě:

(navrhovaná plocha je v souladu se ZÚR JMK)

- zastavitelná plocha **Z19** – lokalita „Rozvodna Čebín“

Územní plán navrhuje koridory technické infrastruktury (navrhovaný koridor K1 je v souladu se ZÚR JMK)

- koridor **K1** – zdvojené vedení ZVN 400 kV
- koridor **K3** – obsluha komplexní infrastrukturou
- koridor **K4** – stoka dešťové kanalizace

Z hlediska dalšího rozvoje jsou pro území obce zásadní požadavky na rozvoj rozvodny, které mají výrazný nadmístní charakter.

Rozvoj technické infrastruktury v obci vychází ze stavu stávajících zařízení a sítí. Navrženy jsou nové sítě a zařízení, řešící stávající disproporce v technické obsluze území a zajišťující obsluhu navržených zastavitelných ploch.

Podmínky pro využití ploch technické infrastruktury jsou stanoveny v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Komunikace a prostranství místního významu

Plochy komunikací a prostranství místního významu jsou vymezeny jako veřejné plochy sloužící k zajištění přístupu a dopravní obsluhy funkčních ploch. Ve stávající zástavbě jsou na základě reálných podmínek vymezeny stávající plochy systému dopravní obsluhy. V zastavitelných plochách jsou vymezeny komunikace a prostranství místního významu pro obsluhu nových staveb, odpovídající požadavkům legislativy. Pro potřeby dalšího rozvoje je vymezena zastavitelná plocha návsi.

Územní plán navrhuje plochy komunikací a prostranství místního významu v lokalitách:

- zastavitelná plocha **Z20** – lokalita „ul. Sportovní“
- zastavitelná plocha **Z22** – lokalita „Napojení na Čebín“
- zastavitelná plocha **Z23** – lokalita „Napojení výrobních ploch“
- zastavitelná plocha **Z24** – lokalita „Napojení pod železnici“
- zastavitelná plocha **Z25** – lokalita „Napojení na Drásovskou“
- zastavitelná plocha **Z26** – lokalita „Náves“

Podmínky pro využití ploch komunikací a prostranství místního významu jsou stanoveny v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Dopravní infrastruktura

Obsluha obce dopravní infrastrukturou a její napojení na silniční síť se mění v důsledku záměru na vybudování obchvatu obce. Napojení je zajištěno silnicemi II/385 Nové město na Moravě – Tišnov – Česká, III/38522 Hradčany – Březina – Deblín a III/38525 Hradčany – Drásov.

Územní plán navrhuje plochu dopravní infrastruktury (navrhovaná plocha je v souladu s platným územním plánem a ZÚR JMK)

- zastavitelná plocha **Z27** – silniční obchvat Hradčany

Územní plán navrhuje koridory dopravní infrastruktury (navrhované koridory jsou v souladu se ZÚR JMK)

- koridor **K2** – cyklistická trasa EuroVelo 4
- koridor **K5** – železniční trať č. 250 Tišnov – Brno, Řečkovice

Z hlediska dalšího rozvoje je pro obec zásadní návrh ploch pro realizaci silničního obchvatu. Dále pak vymezení koridoru pro ochranu realizace staveb při optimalizaci železniční trati. Na území obce jsou

z hlediska cyklistické dopravy územním plánem vytvořeny podmínky pro vedení mezinárodní cyklistické trasy EuroVelo 4.

Podmínky pro využití ploch dopravní infrastruktury jsou stanoveny v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Individuální rekreace

Plochy slouží pro individuální rekreaci na soukromých oplocených pozemcích zemědělského půdního fondu a staveb využívaných pro individuální rekreaci, tvořících ucelené plochy. Plochy individuální rekreace jsou soustředěny především v lokalitě nad rozvodnou Čebín (severovýchodní část k.ú. Hradčany u Tišnova). Dále pak v přímé návaznosti na obec v lokalitě „Nad Loukama“ a v jihozápadní části katastru je to pak plocha individuální rekreace, která je součástí chatové lokality kolem řeky Svatky.

Územní plán navrhuje plochu individuální rekreace v lokalitě:

- zastavitelná plocha **Z9** – lokalita „Chaty nad rozvodnou – Kopaniny“

Územní plán existující plochy individuální rekreace stabilizuje. Rozšíření navrhuje pouze v lokalitě nad rozvodnou, na ploše s předpoklady pro tuto funkci. Navrženy jsou regulativy omezující zvýšení intenzity jejich využití s cílem zachovat stávající využití pro individuální rekreaci bez možnosti realizace větších staveb, které by umožňovaly využívat plochy pro formy trvalého bydlení.

Podmínky pro využití ploch individuální rekreace jsou stanoveny v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Urbanistická kompozice

Urbanistická kompozice obce Hradčany odpovídá koncepci historického vývoje obce ve vztahu k měnícím se společenským podmínkám společnosti:

- Urbanistická koncepce a kompozice původní zemědělské obce se statky kolem významné obchodní cesty, návěs a vyvýšená tvrz
- Urbanistická koncepce a kompozice vycházející z utvářené silniční sítě, její obestavení novou výstavbou rodinných domů, výstavba železnice
- Urbanistická koncepce a kompozice obce měněná vstupem zástavby do svahů v severní a jižní části obce
- Urbanistická koncepce a kompozice výrazně ovlivněná výstavbou elektrorozvodny, změna obrazu části obce na průmyslovou krajinu
- Urbanistická koncepce a kompozice další výstavby výrobních areálů a solárních elektráren při dopravních vstupech do obce
- Urbanistická koncepce a kompozice rozšiřování obce jižním směrem do nivy řeky Svatky

Návrh územního plánu:

- Urbanistická koncepce a kompozice korigující platný územní plán
- Urbanistická koncepce a kompozice založená na novém dopravním obchvatu obce, který jasně oddělí průmyslově využitou krajinu od znovu nabytého identického obrazu obce

Územní plán zachovává skladbu prostoru návsi, prostoru pod tvrzí a prostoru u kaple. Zachována a stabilizována je poměrně zachovaná skladba zástavby na úpatích Kopce a Horky ve vztahu k zeleným horizontům těchto místních dominant. Stabilizovány a návrhem jsou chráněny pohledy z místních přírodních dominant do otevřené krajiny říční nivy směrem k řece Svatce.

Pro novou zástavbu jsou stanoveny regulativy (minimální velikost pozemku, výška zástavby) tak, aby bylo zachováno a doplněno přiměřené měřítko a proporce vesnické zástavby.

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Zastavitelné plochy

Z1 – zastavitelná plocha „Za Radkem“

Využití plochy

- stav – zemědělská půda (pole)
- stav - komunikace a prostranství místního významu (účelová cesta)
- návrh – bydlení v rodinných domech
- návrh - komunikace a prostranství místního významu

Podmínky využití

- stanovena je etapizace využití plochy
- napojení nové výstavby na místní komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- dílčí část plochy je definována jako území, ve kterém je omezeno umístění staveb (plocha využitelná pouze pro realizaci zahrad rodinných domů)
- respektování limitů využití území

Z2 – zastavitelná plocha „Louky“

Využití plochy

- stav – zemědělská půda (pole)
- návrh – bydlení v rodinných domech
- návrh - komunikace a prostranství místního významu

Podmínky využití

- napojení nové výstavby na místní komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- dílčí část plochy je definována jako území, ve kterém je omezeno umístění staveb (plocha využitelná pouze pro realizaci zahrad rodinných domů)
- vytvoření veřejného prostranství v ploše

Podmínka pro rozhodování

- zpracování územní studie pro plochu A dle výkresu 1 – Základní členění území

Z3 – zastavitelná plocha „Nad Loukama“

Využití plochy

- stav – zemědělská půda (pole)
- stav - komunikace a prostranství místního významu (účelová cesta)
- návrh – bydlení v rodinných domech
- návrh - komunikace a prostranství místního významu

Podmínky využití

- stanovena je etapizace využití plochy
- napojení nové výstavby na místní komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- dílčí část plochy je definována jako území, ve kterém je omezeno umístění staveb (plocha využitelná pouze pro realizaci zahrad rodinných domů)
- respektování limitů využití území

Podmínka pro rozhodování

- zpracování územní studie pro plochu C dle výkresu 1 – Základní členění území

Z4 – zastavitelná plocha „ul. Lesní“

Využití plochy

- stav – zemědělská půda (louky)
- návrh – bydlení v rodinných domech s přípustností využití plochy pro sociální vybavenost
- veřejná zeleň

Podmínky využití

- napojení nové výstavby na místní komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- respektování limitů využití území

Z5 – zastavitelná plocha „Nad Úvozem“

Využití plochy

- stav – zemědělská půda (zahrady, sady)
- stav – krajinná zeleň
- návrh – bydlení v rodinných domech
- návrh - komunikace a prostranství místního významu

Podmínky využití

- napojení nové výstavby na místní komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu

Z6 – zastavitelná plocha „ul. Chaloupky“

Využití plochy

- stav – zemědělská půda (zahrada)
- návrh – bydlení v rodinných domech

Podmínky využití

- napojení nové výstavby na místní komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu

Z7 – zastavitelná plocha „ul. Čebínská“

Využití plochy

- stav – zemědělská půda (pole)
- stav - komunikace a prostranství místního významu (účelová cesta)
- návrh – bydlení v rodinných domech

Podmínky využití

- napojení nové výstavby na místní komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- dílčí část plochy je definována jako území, ve kterém je omezeno umístění staveb (plocha využitelná pouze pro realizaci zahrad rodinných domů)
- respektování limitů využití území

Podmínka pro rozhodování

- zpracování územní studie pro plochu B dle výkresu 1 – Základní členění území

Z8 – zastavitelná plocha „ul. Horka“

Využití plochy

- stav – zemědělská půda (louka)
- stav - komunikace a prostranství místního významu (účelová cesta)
- návrh – bydlení v rodinných domech
- návrh - komunikace a prostranství místního významu

Podmínky využití

- napojení nové výstavby na místní komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- respektování limitů využití území

Z9 – zastavitelná plocha „Chaty nad rozvodnou – Kopaniny“

Využití plochy

- stav – zemědělská půda (zahrady)
- návrh – plochy individuální rekreace

Podmínky využití

- napojení nové výstavby na účelovou komunikaci
- respektování limitů využití území

Z11 – zastavitelná plocha „U hřiště“

Využití plochy

- stav – krajinná zeleň
- návrh - občanské vybavení

Podmínky využití

- respektování limitů využití území (VKP – Horka)

Z12 – zastavitelná plocha „U silnice na Březinu I“

Využití plochy

- stav – zemědělská půda (pole)
- návrh – výroba a skladování
- návrh - komunikace a prostranství místního významu (místní komunikace)
- návrh – veřejná zeleň

Podmínky využití

- stanovena je etapizace využití plochy
- napojení nové výstavby na místní a krajskou komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- respektování limitů využití území

Z13 – zastavitelná plocha "U silnice na Březinu II"

Využití plochy

- stav – zemědělská půda (pole, sad a zahrada)
- návrh – výroba s rostlinnou produkcí
- návrh – veřejná zeleň

Podmínky využití

- napojení nové výstavby na krajskou komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- respektování limitů využití území

Podmínky využití

- posouzení konkrétního záměru z hlediska jeho vlivu na krajinný ráz

Z14 – zastavitelná plocha "U silnice na Čebín"

Využití plochy

- stav – zemědělská půda (pole, zahrada)
- stav - propustek
- návrh – výroba a skladování
- návrh - komunikace a prostranství místního významu

Podmínky využití

- napojení nové výstavby na místní a stávající krajskou komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- respektování limitů využití území

Z15 – zastavitelná plocha „U nového obchvatu I“

Využití plochy

- stav – výroba a skladování (dočasné využití)
- návrh – výroba a skladování

Podmínky využití

- napojení nové výstavby na místní a stávající krajskou komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- respektování limitů využití území

Z16 – zastavitelná plocha „U nového obchvatu II“

Využití plochy

- stav – zemědělská půda (pole, část nevyužita)
- návrh – výroba a skladování

Podmínky využití

- respektování záměru optimalizace železniční trati č. 250 v rámci koridoru K5
- napojení nové výstavby na místní a krajskou komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- respektování limitů využití území

Z17 – zastavitelná plocha „U nového obchvatu III“

Využití plochy

- stav – zemědělská půda (pole)
- návrh – výroba a skladování

Podmínky využití

- napojení nové výstavby na místní komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu

Z18 – zastavitelná plocha „U nového obchvatu IV“

Využití plochy

- stav – zemědělská půda (pole)
- návrh – výroba a skladování

Podmínky využití

- napojení nové výstavby na místní komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- respektování limitů využití území

Z19 – zastavitelná plocha „Rozvodna Čebín“

Využití plochy

- stav – PUPFL
- stav - zemědělská půda (pole)
- stav – přírodní plochy
- návrh – technická infrastruktura – zásobení elektrickou energií

Podmínky využití

- zajištění zachování dopravních vazeb stávající sítě účelových a polních cest

- napojení nové výstavby na místní komunikační síť
- respektování limitů využití území
- vydání rozhodnutí o trvalém odnětí pozemku určeného k plnění funkcí lesa
- minimalizovat skutečný zábor lesa a zemědělské půdy s I. třídou ochrany

Z20 – zastavitelná plocha „ul. Sportovní“

Využití plochy

- stav - komunikace a prostranství místního významu
- stav - zemědělská půda (louka, nevyužita)
- návrh - komunikace a prostranství místního významu

Podmínky využití

- respektování limitů využití území

Z22 – zastavitelná plocha „Napojení na Čebín“

Využití plochy

- stav zemědělská půda (pole)
- stav – doprava silniční
- stav - komunikace a prostranství místního významu
- návrh - komunikace a prostranství místního významu

Podmínky využití

- respektování limitů využití území

Z23 – zastavitelná plocha „Napojení výrobních ploch“

Využití plochy

- stav zemědělská půda (pole)
- návrh - komunikace a prostranství místního významu

Podmínky využití

- respektování limitů využití území

Z24 – zastavitelná plocha „Napojení pod železnici“

Využití plochy

- stav zemědělská půda (pole)
- návrh - komunikace a prostranství místního významu

Podmínky využití

- respektování limitů využití území

Z25 – zastavitelná plocha „Napojení na Drásovskou“

Využití plochy

- stav zemědělská půda (pole)
- návrh - komunikace a prostranství místního významu

Podmínky využití

- respektování limitů využití území

Z26 – zastavitelná plocha „Náves“

Využití plochy

- stav - komunikace a prostranství místního významu
- stav - zemědělská půda (zahrada)
- návrh - komunikace a prostranství místního významu

Podmínky využití

- respektování limitů využití území

Z27 – zastavitelná plocha - dopravní obchvat

Využití plochy

- stav – PUPFL
- stav - zemědělská půda (pole)
- stav - krajinná zeleň
- stav – doprava silniční
- stav - komunikace a prostranství místního významu
- návrh – doprava silniční

Podmínky využití

- respektování limitů využití území
- vydání rozhodnutí o trvalém odnětí pozemku určeného k plnění funkcí lesa
- minimalizovat zásahy do koryta Lubě a jeho břehových porostů
- minimalizovat skutečný zábor lesa a zemědělské půdy s I. třídou ochrany
- respektování závěrů posouzení stavby z hlediska vlivů na životní prostředí (EIA)

Z28 – zastavitelná plocha „Veřejná vybavenost Pod Horkou“

Využití plochy

- stav - zemědělská půda (louka, nevyužita)
- návrh - občanské vybavení

Podmínky využití

- respektování limitů využití území
- respektování limitů využití území, ochrana přírodních hodnot - VKP Horka
- chráněné prostory lze umístit v ploše pouze při splnění hygienických limitů hluku

Plochy přestavby

P1 – plocha přestavby „Nová vybavenost“

Využití plochy

- stav – zastavěná plocha (plocha skladování a výroby)
- návrh - občanské vybavení

Podmínky využití

- napojení nové výstavby na místní komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- respektování limitů využití území
- chráněné prostory lze umístit v ploše pouze při splnění hygienických limitů hluku
- zajištění požadavků na veřejné parkování
- zajištění požadavků na pěší průchodnost

Koridory

K1 – koridor technické infrastruktury „pro vedení ZVN 400 kV“

Využití koridoru

- stav – zemědělská půda (pole)
- stav - komunikace a prostranství místního významu (účelová cesta)
- stav – plochy dopravní infrastruktury (krajské silnice, železniční trať, vlečka)
- návrh – plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční (silniční obchvat Hradčan)
- návrh – koridor dopravní infrastruktury – doprava železniční
- návrh – koridor technické infrastruktury – zásobení elektrickou energií

Podmínky využití

- respektování limitů využití území
- koordinace se záměrem optimalizaci železniční trati č. 250 v rámci koridoru K5
- koordinace se záměrem výstavby silnice II/385 – obchvat Hradčany
- stavby dopravní infrastruktury lze umístit v koridoru za podmínky, že v místě křížení se navzájem neznemožní nebo podstatně nesníží využití koridoru

Podmínka pro rozhodování

- zpracování projektové dokumentace

K2 – koridor dopravní infrastruktury „pro vedení cyklotrasy EuroVelo 4“

Využití koridoru

- stav – zemědělská půda (pole)
- stav - komunikace a prostranství místního významu (účelová cesta)
- stav – plochy dopravní infrastruktury (krajská silnice, železniční trať)
- stav – přírodní plochy
- návrh – koridor dopravní infrastruktury – doprava cyklistická

Podmínky využití

- respektování limitů využití území

Podmínka pro rozhodování

- zpracování projektové dokumentace

K3 – koridor technické infrastruktury „pro vedení sítí technické infrastruktury“

Využití koridoru

- stav – zemědělská půda (pole)
- stav – technická infrastruktura (fotovoltaická elektrárna)
- stav – zemědělská půda (sad a zahrada)
- návrh – koridor technické infrastruktury – technická infrastruktura obecně

Podmínky využití

- respektování limitů využití území

Podmínka pro rozhodování

- zpracování projektové dokumentace

K4 – koridor technické infrastruktury „pro vedení dešťové kanalizace“

Využití koridoru

- stav – zemědělská půda (pole)
- návrh – koridor technické infrastruktury – kanalizace

Podmínky využití

- respektování limitů využití území
- respektování ÚSES

Podmínka pro rozhodování

- zpracování projektové dokumentace

K5 – koridor dopravní infrastruktury „pro optimalizaci železniční trati č. 250“

Využití koridoru

- stav – zemědělská půda (pole)
- stav - komunikace a prostranství místního významu (účelové cesty)
- stav – plochy dopravní infrastruktury (krajská silnice)
- návrh – plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční (silniční obchvat Hradčan)
- návrh – koridor technické infrastruktury – zásobení elektrickou energií
- návrh – koridor dopravní infrastruktury – doprava železniční

Podmínky využití

- respektování limitů využití území
- koordinace se záměrem vedení ZVN 400 kV v rámci koridoru K1
- koordinace se záměrem výstavby silnice II/385 – obchvat Hradčany
- stavby technické infrastruktury lze umístit v koridoru za podmínky, že v místě křížení se navzájem neznemožní nebo podstatně nesníží využití koridoru

Podmínka pro rozhodování

- zpracování projektové dokumentace

Vymezení systému sídelní zeleně

V urbanistické struktuře obce jsou vymezeny dvě stávající plochy veřejné zeleně. Jedná se o plochu kolem kaple sv. Anny a plochu při ulici Tišnovské naproti bývalé tvrze.

Veřejná zeleň je součástí stávajících ploch komunikací a prostranství místního významu především kolem bývalé tvrze.

Nová plocha veřejné zeleně je vymezena v souvislosti se zastavitelnou plochou Z4 v jihozápadní části obce. Předpoklady pro realizaci nové veřejné zeleně jsou územním plánem vytvořeny v plochách komunikací a prostranství místního významu (především pak v rámci nových úprav návsi) a ploše přestavby na veřejné občanské vybavení.

Zeleň zastoupená v rámci jiných ploch není v územním plánu samostatně plošně vyjádřena, tvoří však důležitou součást především ploch bydlení. Dominantní roli v tomto ohledu mají zahrady v plochách bydlení v rodinných domech ve starší zástavbě obce. Nová zástavba bydlení v rodinných domech je většinou realizována na menších pozemcích s nižším zastoupením zeleně. Míra zastoupení zeleně v rámci ploch s rozdílným způsobem využití není územním plánem regulována.

D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Veřejná prostranství

Jako veřejná prostranství jsou vymezeny plochy zahrnující vybrané plochy veřejné zeleně a plochy komunikací a prostranství místního významu.

Nová plocha veřejné zeleně je vymezena v souvislosti se zastavitelnou plochou **Z4** v jihozápadní části obce. Plocha veřejné zeleně je navržena jako krajinářsky upravené veřejné prostranství s možností vybudování odpočinkových ploch pro obyvatele této části obce.

Nedílnou součástí veřejných prostranství jsou plochy komunikací a prostranství místního významu. Stávající plochy jsou územním plánem stabilizovány. Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství jako **plochy komunikací a prostranství místního významu** v souvislosti se zastavitelnými plochami pro bydlení **Z1** a revitalizací návsi **Z26**.

Plochy veřejných prostranství (plochy veřejné zeleně a plochy komunikací prostranství místního významu) jsou umístovány především podle potřeb celkového rozvoje obce pro zajištění jejího fungování. Využití ploch užívaných jako veřejná prostranství musí být v souladu se stanovenými podmínkami v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Dopravní infrastruktura

Přepravní vztahy

Obec Hradčany leží na významné krajské silnici II/385, která zajišťuje dominantní vztah obce k městu Brno a Tišnovu.

Železniční doprava

Severně od zastavěného území obce prochází k.ú. Hradčany železniční trať č. 250 Břeclav - Brno – Křižanov – Havlíčkův Brod, jež je součástí koridoru konvenční železniční dopravy C-E61 Děčín – Nymburk – Kolín – Havlíčkův Brod – Brno.

Územní plán vymezuje koridor pro optimalizaci celostátní železniční trati v souladu se záměrem ZÚR JMK označeným DZ02.

Z Tišnova je severně od železniční tratě vedena železniční vlečka, která je ukončena na kat. území Hradčan za areálem rozvodny Čebín. Územní plán trať i plochy vlečky stabilizuje.

Automobilová doprava

Katastrálním územím obce Hradčany procházejí krajské silnice:

| | |
|-----------|---|
| II/385 | Česká – Kuřim – Tišnov – Nové Město na Moravě |
| III/38522 | Hradčany – Březina – Vohančice - Deblín |
| III/38525 | Hradčany - Drásov |

Územní plán navrhuje kategorizaci silnic dle Kategorizace krajských silnic JmK takto:

- silnice II/385 - návrhová kategorie S 9,5; na území obce není vymezen průjezdný úsek; Územní plán navrhuje přeložku silnice II/385 (obchvat Hradčan) mimo zastavěné území obce. Přeložka silnice II/385 je územním plánem vymezena v souladu se záměrem ZÚR JMK označeným DS30.
- silnice III/38522 - návrhová kategorie S 6,5; průjezdní úsek - funkční skupina C, typ MK;

- silnice III/38525 - návrhová kategorie S 6,5; průjezdní úsek - funkční skupina C, typ MK;

Místní komunikace

Územní plán navrhuje změnu zařazení úseku silnice II/385 v mezikřižovatkovém úseku silnic III/38525 a III/38526 po vybudování silničního obchvatu do kategorie místních komunikací.

Síť místních komunikací v obci vznikala postupně při historickém vývoji obce ve vazbě krajské silnice a novou zástavbu.

Územní plán navrhuje doplnění místních komunikací v zastavitelných plochách **Z1, Z3, Z5, Z12, Z20 a Z22**, kde je navrhována nová výstavba. Navrženy jsou nové místní komunikace se zařazením do funkční skupiny C a D1.

Doprava v klidu

Pro odstavování vozidel v obci mají rozhodující význam možnosti parkování jak ve stabilizovaných, tak návrhových plochách komunikací a prostranství místního významu.

Územní plán navrhuje realizovat parkovací plochy v rámci zastavitelné plochy Z26 na návsi a v rámci plochy přestavby P1 navržené pro veřejné vybavení obce.

Při výstavbě nových objektů je nutno v podmínkách navazujících řízení požadovat vyřešení odstavování vozidel na pozemku stavebníka.

Veřejná hromadná doprava osob

Hromadná doprava osob je zajišťována integrovaným dopravním systémem Jihomoravského kraje. Ve středu obce se nachází obousměrná autobusová zastávka na stávající silnici II/385, která je stabilizována.

Účelová doprava

Síť účelových komunikací v katastrálním území obce je stabilizovaná.

Územní plán navrhuje doplnění nových účelových komunikací v zastavitelných plochách **Z23 a Z27** pro zajištění dopravních vazeb na stávající síť účelových a polních cest.

Pěší a cyklistická doprava

Územní plán respektuje pěší trasy vedené ve stávajících uličních profilech a v nových zastavitelných plochách vytváří podmínky pro jejich realizaci. V rámci plochy přestavby **P1** je navrženo nové pěší propojení spojující autobusovou zastávku s jižní částí obce.

Obcí procházejí turisticky značené cesty, která jsou respektována.

Obcí procházejí stávající cyklotrasy:

- místní okruhy Čebínských tras A, B, C jsou vedeny po méně zatížených krajských silnicích, místních a účelových komunikacích;
Územní plán tyto trasy respektuje.

Územní plán navrhuje nové vedení cyklotras:

- trasu nadnárodního významu **EuroVelo 4** v trase Drásov – Hradčany – Tišnov v souladu se záměrem ZÚR JMK. Územní plán vymezuje pro trasu cyklotrasy návrhový koridor,
- trasu od návsi v Hradčanech (návaznost na Čebínské trasy, EuroVelo 4, Pražskou stezku) ve směru na Březinu,
- trasu z Hradčan kolem Čebínského potoka do Čebína.

Podmínky umístování staveb z hlediska dopravních zařízení

Plochy dopravní infrastruktury jsou určeny k umístování staveb a zařízení, které slouží pro dopravní obsluhu území. Při umístování nových dopravních zařízení a staveb je nutno posoudit jejich vliv na okolní zástavbu a přírodu, zejména zátěže hlukové, emisní, odvod povrchových vod apod. Při umístování jiných staveb nesmí tyto stavby zasahovat do ploch plánovaných k jinému využití v rámci dopravní infrastruktury, nesmí omezovat jiná dopravní zařízení a komunikace především zasahováním do rozhledových polí křižovatek, směrových oblouků komunikací, vjezdů na pozemky, přechodů pro pěší, příp. jiným způsobem narušovat podmínky bezpečnosti a plynulosti dopravy na pozemních komunikacích.

Tyto podmínky platí i pro plochy komunikací a prostranství místního významu, kde je veden průjezdní úsek komunikací II. a III. třídy v zastavěném území obce.

Technická infrastruktura

Současné systémy technické infrastruktury jsou doplněny a rozšířeny pro zajištění plnohodnotné obsluhy navrženého využití území obce.

Vodní plochy a vodní toky

Katastr obce Hradčany přísluší do povodí vodoteče Čebínský potok - Lubě, který je levostranným přítokem řeky Svratky. Obě vodoteče jsou součástí povodí Svratky s vazbou na Brněnskou přehradní nádrž.

V jihovýchodní části katastrálního území Hradčany je vyhlášeno záplavového území Q100 řeky Svratky a záplavové území Q100 zvláštní povodně vodní nádrže Vír.

Zásobování pitnou vodou

Obec Hradčany je zásobena pitnou vodou ze skupinového vodovodu Tišnov, jehož hlavními zdroji jsou především prameniště Heroltice, Lomnice a Předklášteří. Akumulace pro tuto oblast je ve třech vodojemech s přibližně stejnou kótou hladiny.

Na katastru obce Hradčany jsou dále situovány další významné vodovodní řady, které nejsou začleněny do vodovodní sítě obce Hradčany, hlavní řad mezi vodojemy Heroltice - Klucanina, hlavní řad mezi vodojemy Heroltice – Čebín a řad užitkového vodovodu z řeky Svratky do TOS Kuřim.

Pro zajištění územních podmínek zásobení území vodou budou využity trasy stávajících vodovodních řadů. Územní plán navrhuje rozšířit do nových rozvojových ploch vodovodní řady (v souladu s požárními normami), které budou uloženy zejména v plochách komunikací a prostranství místního významu.

Kanalizace

Odkanalizování obce je řešeno oddílným systémem. Odvedení splaškových odpadních vod je řešeno splaškovou kanalizací pro veřejnou potřebu, která je vedena na skupinovou ČOV Tišnov. ČOV je situována na k.ú. Březina. V obci Hradčany je provedena splašková kanalizace pro veřejnou potřebu v kombinaci gravitační kanalizace a čerpání výtlačným potrubím z dílčích čerpacích stanic. V areálu rozvodny Čebín má hlavní budova domovní ČOV.

Čistírna odpadních vod Tišnov se nachází na hranici své kapacity. V rámci rozvoje jednotlivých obcí a jejich jednotlivých rozvojových ploch je nutné aktualizovat údaje o množství přitékajících odpadních vod na tuto ČOV a připravovat její rozšíření.

Způsob odvedení dešťových vod, je řešen příkopy, propustky a stávající dešťovou kanalizací v západní části obce a pro krajskou silnici s vyústěním do vodoteče Čebínský potok.

Pro zajištění územních podmínek odkanalizování budou využity trasy stávajících kanalizačních řadů. Je nutné důsledně separovat dešťové vody od splaškových odpadních vod.

Územní plán navrhuje nové rozvojové plochy řešit formou oddílné kanalizace. Splašková voda bude řešena napojením na stávající systém splaškové kanalizace. Dešťové vody budou přednostně řešeny zasakování na pozemcích stavebníků dle technických podmínek. Na veřejných plochách je potřeba realizovat zpomalení odtoku technickými opatřeními. Kanalizační řady budou uloženy v plochách komunikací a prostranství místního významu.

Zásobování zemním plynem

Obec je napojena na STL plynovod a je plynofikována. Pro zajištění územních podmínek pro zásobování území plynem budou využity trasy STL plynovodů. Stavby a trasy zásobování plynem jsou umístěny v plochách komunikací a prostranství místního významu.

Územní plán navrhuje rozšířit do nových rozvojových ploch stávající STL rozvody.

Zásobování elektrickou energií

Pro zajištění územních podmínek pro zásobování území elektrickou energií se vymezuje koridor pro vedení ZVN 400 kV, trasy elektrického vedení VN (22 kV) a koncepční prvek elektrická rozvodna 400/110/22 kV a elektrické trafostanice 22/0,4 kV.

Trasy elektrického vedení 22 kV vymezují významné elektrické vedení, které zajišťuje zásobování sídla elektřinou, včetně umístění elektrické stanice.

Trasy vedení elektrické energie jsou umístěny nad vymezenými plochami rozdílného způsobu využití.

Územní plán vymezuje nový koridor technické infrastruktury pro vedení ZVN 400 kV, v souladu se záměrem ZÚR JMK.

Územní plán vymezuje novou zastavitelnou plochu pro rozšíření elektrické stanice 400 kV Čebín, v souladu se záměrem ZÚR JMK.

Spoje a radiokomunikace

Nad katastrálním územím obce Hradčany probíhají dva paprsky radioreléových spojů. Přes území obce jsou vedeny dálkové optické kabely různých provozovatelů, především v souběhu s vedením VVN a železniční tratě.

V obci je vybudována základní telekomunikační síť zajišťující přenos televizního a internetového připojení, která je provozována firmou CETIN a.s..

Samostatné plochy technické infrastruktury pro spoje a radiokomunikace nejsou územním plánem vymezeny.

Území obce Hradčany je dotčeno ochranným pásmem radiolokačního zařízení Ministerstva obrany ČR.

Nakládání s odpady

Nakládání s odpadem na území obce se řídí Obecně závaznou vyhláškou obce Hradčany, kterou se zavádí systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů. Odvoz odpadu z obce ze sběrných nádob je zajišťován odbornou firmou.

V obci se nenachází sběrné středisko komunálního odpadu, využíváno je SSO v Tišnově.

Koncepce odpadového hospodářství zůstává nezměněna.

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

Koncepce uspořádání krajiny

Základním cílem koncepce uspořádání krajiny je podpora trvale udržitelného rozvoje území, zahrnujícího zachování stávajících estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich další rozvoj a podporu mimoprodukčních funkcí krajiny.

Konkrétní využití ploch v území je obecně třeba přizpůsobit ochraně krajinného rázu.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Plochy zemědělské

Plochy s přírodními a terénními podmínkami pro zemědělskou výrobu, u které není produkční funkce limitována jinými funkcemi – převládá orná půda.

Koncepce rozvoje

Územní plán vymezuje rozsáhlé plochy s převažujícím produkčním charakterem v různých částech katastrálního území, které jsou stabilizovány. Nové plochy zemědělské územní plán nenavrhuje.

Podmínky pro využití ploch zemědělských jsou stanoveny v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy zemědělské – drobná držba

Plochy s charakterem střídaných se maloplošně obhospodařovaných produkčních zahrad, sadů, travních porostů, polí a okrasné zeleně, oplocené i neoplocené. A to jak s přímou vazbou na plochy bydlení, tak s vazbou na plochy individuální rekreace.

Koncepce rozvoje

Největší stávající plocha drobné držby, s přímou vazbou na plochy bydlení, je vymezena za rodinnou zástavbou mezi ulicemi Drásovskou a železniční tratí. Lokalita se nachází v zastavěném území. Další stávající plochy jsou vymezeny s vazbou na plochy individuální rekreace. Ve východní části katastru tvoří tyto plochy předpolí lokalitě individuální rekreace nad rozvodnou. V západní části katastru pak tvoří plochy drobné držby předpolí chatové oblasti u řeky Svratky. Obě lokality se nachází mimo zastavěné území obce. Nové plochy zemědělské - drobná držba územní plán nenavrhuje.

Podmínky pro využití ploch zemědělských - drobná držba jsou stanoveny v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy zemědělské – sady a zahrady

Plochy s charakterem specializované zemědělské činnosti se zaměřením na pěstování okrasných dřevin, ovocných stromů a zemědělských plodin, s možností oplocení.

Koncepce rozvoje

Územní plán vymezuje jednu stávající plochu sadů a zahrad v pravobřeží Lubě západně od Hradčan využívanou pro pěstování a produkci okrasných dřevin. Nové plochy zemědělské - sady a zahrady územní plán nenavrhuje.

Podmínky pro využití ploch zemědělských – sady a zahrady jsou stanoveny v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy smíšené nezastavěného území

Plochy s pestrou strukturou využití a s významnou krajinnou a ekologickou funkcí. Plochy jsou vymezeny v případě, kdy není možné nebo účelné funkční členění ploch na zemědělské, lesní, vodní a vodohospodářské, přírodní, nebo jiné v nezastavěném území.

Koncepce rozvoje

Stávající plochy jsou vymezeny rozptýleně v různých částech katastru - největší ve svažitých územích v prostoru Horky, z jižní strany zastavěného území k lesnímu komplexu a východně od rozvodny.

Nové plochy územní plán vymezuje u vodních toků (v levobřeží Lubě pod Horkou a v pravobřeží Čebínského potoka směrem k Čebínu). Dále jsou tyto plochy vymezeny ve vazbě na řešení dopravního obchvatu obce při jeho dopravním napojení na obec ve směru k Čebínu. Nové plochy smíšené nezastavěného území jsou také vymezeny jako nezastavitelný pás mezi silnicí na Březinu a novými plochami pro výrobu a skladování.

Podmínky pro využití ploch smíšených nezastavěného území jsou stanoveny v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy přírodní

Plochy s převažující krajinnou a ekologickou funkcí vymezované s cílem zajištění optimálních podmínek pro ochranu přírody a krajiny.

Koncepce rozvoje

Stávající plochy jsou vymezeny pouze v ploše biocentra LBC 2 Pod Horkou a v ploše dílčího úseku regionálního biokoridoru RK JM017 / RBK 1.

Nové plochy jsou vymezeny v ostatních částech biocentra a biokoridorů nezařazených do ploch lesních či do ploch vodních a vodohospodářských a také v pravobřeží Čebínského potoka nad jeho ústím do Lubě.

Podmínky pro využití ploch přírodních jsou stanoveny v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy lesní

Plochy slouží pro zajištění plnění funkcí lesa a souvisejících činností.

Koncepce rozvoje

Jsou vymezeny pouze stávající plochy lesní (lesní pozemky nezačleněné do ploch smíšených nezastavěného území a nenavrhané k jinému využití).

Nové plochy lesní územní plán nenavrhuje.

Podmínky pro využití ploch lesních jsou stanoveny v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy vodní a vodohospodářské

Plochy slouží pro zajištění podmínek pro nakládání s vodami.

Koncepce rozvoje

Jsou vymezeny pouze stávající plochy vodní a vodohospodářské (pozemky vodních toků).

Nové plochy vodní a vodohospodářské územní plán nenavrhuje.

Podmínky pro využití ploch vodních a vodohospodářských jsou stanoveny v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní systém ekologické stability

Vymezení územního systému ekologické stability

Vymezeny jsou následující skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES):

- dílčí část regionálního biocentra RBC JM08 Březina;
- část dílčího úseku regionálního biokoridoru RK JM017 / RBK 1;
- lokální biocentra LBC 1 Hradčanský potok (příslušná část), LBC 2 Pod Horkou (příslušná část), LBC 3 Na Stráži;
- lokální biokoridory LBK 1, LBK 2 (příslušná část), LBK 3 (příslušná část), LBK 4 (příslušná část) a LBK 5 (příslušná část).

Cílovými ekosystémy skladebných částí ÚSES jsou:

- nivní a mokřadní ekosystémy bez rozlišení (lesní i nelesní) - v případě příslušných částí regionálního biocentra RBC JM08 Březina a dílčího úseku regionálního biokoridoru RK JM017 / RBK 1, lokálních biocenter LBC 1 Hradčanský potok a LBC 2 Pod Horkou a lokálních biokoridorů LBK 1, LBK 2 a LBK 3;
- mezofilní lesní ekosystémy - v případě lokálního biocentra LBC 3 Na Stráži a lokálních biokoridorů LBK 4 a LBK 5.

Podmínky pro využití ploch a koridorů ÚSES

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do vymezených skladebných částí ÚSES platí místo podmínek využití stanovených pro příslušné typy ploch s rozdílným způsobem využití následující podmínky:

- Hlavní je využití sloužící k posílení či zachování funkčnosti ÚSES.
- Podmíněně přípustné je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území.
- Nepřípustné je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

Do vymezených ploch ÚSES nelze umisťovat budovy. Z jiných typů staveb lze do vymezených ploch ÚSES umisťovat podmíněně:

- stavby pro vodní hospodářství, včetně staveb protierozní či protipovodňové ochrany, pokud jde o stavby ve veřejném zájmu, za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Vymezení ploch změn v krajině

Územní plán vymezuje celkem 9 ploch změn v krajině, jejichž cílem je především vytvoření podmínek pro realizaci ÚSES. Jedná se o plochy, které jsou vymezeny mimo zastavěné území obce a zastavitelné plochy a jsou určeny pro změny využití území nestavební povahy, které předpokládají změnu zařazení zemědělských ploch.

K1 – plocha pro realizaci regionálního biocentra RBC JM08 Březina, lokálního biokoridoru LBK1 a LBK2, lokálního biocentra LBC1 Hradčanský soutok a přírodních ploch

- stávající využití – plochy zemědělské, plochy vodní a vodohospodářské, plochy krajinné zeleně
- navrhované využití – plochy přírodní

K2 – plocha pro realizaci lokálního biokoridoru LBK2 a ploch smíšených nezastavěného území

- stávající využití – plochy zemědělské
- navrhované využití – plochy smíšené nezastavěného území

K3 – plocha pro realizaci lokálního biocentra LBC2 Pod Horkou

- stávající využití – plochy zemědělské
- navrhované využití – plochy přírodní

K4 – plocha pro realizaci lokálního biokoridoru LBK3

- stávající využití - plochy zemědělské, plochy vodní a vodohospodářské
- navrhované využití – plochy přírodní

K5 – plocha pro realizaci lokálního biokoridoru LBK4

- stávající využití - plochy zemědělské
- navrhované využití – plochy přírodní

K6 – plocha pro realizaci smíšených ploch nezastavěného území

- stávající využití - plochy zemědělské
- navrhované využití – plochy smíšené nezastavěného území

K7 – plocha pro realizaci smíšených ploch nezastavěného území

- stávající využití - plochy zemědělské
- navrhované využití – plochy smíšené nezastavěného území

K8 – plocha pro realizaci smíšených ploch nezastavěného území

- stávající využití - plochy zemědělské, plochy urbánních lad
- navrhované využití – plochy smíšené nezastavěného území

K9 – plocha pro realizaci smíšených ploch nezastavěného území

- stávající využití - plochy zemědělské – drobná držba, plochy technické infrastruktury
- navrhované využití – plochy smíšené nezastavěného území

Vymezení ploch pro protierozní opatření, podmínky pro využití těchto ploch

Nejsou vymezeny žádné speciální plochy pro protierozní opatření. Návrh a realizace konkrétních opatření proti půdní erozi jsou obecně přípustné nebo podmíněně přípustné ve všech typech ploch v nezastavěném území. Podmíněně přípustné jsou tam, kde by mohlo dojít k negativnímu ovlivnění zájmů ochrany přírody a krajiny.

Vymezení ploch pro opatření proti povodním, podmínky pro využití těchto ploch

Územní plán nevymezuje žádné plochy pro opatření proti povodním.

Koncepce rekreačního využívání krajiny

V řešeném území katastrálního území Hradčany je rekreační využití krajiny primárně ovlivněno jejími základními přírodními charakteristikami.

Území Hradčan z hlediska morfologie terénu vytváří příznivé podmínky pro vedení cyklistické dopravy. Územní plán stabilizuje stávající cyklistické trasy a navrhuje a vytváří podmínky pro vedení cyklotras nových.

Územím prochází značená turistické trasy mezi Tišnovem a Veverskou Bítýškou.

V severovýchodní části katastrálního území Hradčany, nad elektrorozvodnou Čebín, se nachází plocha individuální rekreace, která přímo navazuje na plochy lesa. Další plocha individuální rekreace se nachází v jihozápadní části katastru ve vazbě na chatovou oblast kolem řeky Svratky. Územní plán tyto plochy individuální rekreace stabilizuje a navrhuje jejich minimální logické rozšíření. Pro plochy individuální rekreace jsou navrženy regulativy omezující zvýšení intenzity jejich využití s cílem zachovat pro tuto lokalitu stávajícího využití pro individuální rekreaci bez možnosti realizace větších staveb, které by umožňovaly využívat plochy pro formy trvalého bydlení.

F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití)

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území.

Seznam typů ploch a koridorů s rozdílným způsobem využití

| kód v grafické části | využití ploch |
|-------------------------|---|
| Br | Plochy bydlení bydlení v rodinných domech |
| So | Plochy smíšené obytné |
| Ov | Plochy občanského vybavení veřejná správa, školství a výchova, kultura |
| Os | Plochy občanského vybavení sport a využití volného času |
| Oc | Plochy občanského vybavení komerční |
| Ir | Plochy individuální rekreace |
| Vp | Plochy výroby průmyslová výroba a sklady |
| Vz | Plochy výroby výroba s rostlinnou produkcí |
| Te | Plochy technické infrastruktury zásobení elektrickou energií |
| KTi | Koridory technické infrastruktury technická infrastruktura obecně |
| KTe | Koridory technické infrastruktury zásobení elektrickou energií |
| KTk | Koridory technické infrastruktury kanalizace |
| Ds | Plochy dopravní infrastruktury doprava silniční |
| Dz | Plochy dopravní infrastruktury doprava železniční |
| KDc | Koridory dopravní infrastruktury doprava cyklistická |
| A | Plochy komunikací a prostranství místního významu |
| Z | Plochy veřejné zeleně |
| W | Plochy vodní a vodohospodářské |
| Nz | Plochy zemědělské |
| Nd | Plochy zemědělské - drobná držba |
| Nsz | Plochy zemědělské - sady a zahrady |
| Ns | Plochy smíšené nezastavěného území |
| Np | Plochy přírodní |
| L | Plochy lesní |

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Obecné podmínky pro využití všech níže uvedených ploch s rozdílným způsobem využití je požadováno:

- chráněné prostory budou v dotyku s plochami dopravní infrastruktury (dopravních staveb, silnic) a plochami výroby navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně zhodnocení reálnosti navržených protihlukových opatření, což musí být doloženo v navazujících řízeních;
- nově vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů, nebo záměrů uvedených v územně plánovací dokumentaci, u kterých lze důvodně předpokládat, že budou po uvedení do provozu zdrojem hluku nebo vibrací;
- při umísťování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací; podmínky využití ploch bydlení přiléhající ke krajským silnicím II. a III. třídy nebudou z hlediska hlukové ochrany oslabovány;
- pro realizaci zástavby v zastavitelných plochách je nutno vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu v rozsahu odpovídajícím funkčnímu využití. Přímé napojování jednotlivých staveb v návrhových plochách (s výjimkou proluk) na průjezdný úsek silnice II/385 bude podmínkami využití ploch částečně omezeno. Dopravní obsluha jednotlivých staveb v návrhových plochách přiléhajících k průjezdnému úseku silnice II/385 bude přednostně řešena prostřednictvím stávajících nebo navrhovaných komunikací s funkcí obslužnou;
- novostavby v rámci stávajících ploch s rozdílným způsobem využití lze umísťovat v prolukách stávající zástavby a parcelách stávajících staveb pouze tak, že bude zajištěn přístup a napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu;
- konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být v návaznosti na zdravotní rizika související s potenciální expozicí jednotlivých skupin populace látkám znečišťujícím ovzduší předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví;
- ve všech plochách lze umísťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu.
- v nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství (malého rozsahu), lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Dále pak cyklistické stezky a ekologická a informační centra. Přípouští se oplocení za podmínky zachování prostupnosti krajiny a nenarušení krajinného rázu.

Plochy bydlení

Plochy bydlení jsou vymezeny k využití pozemků pro bydlení. Plochy bydlení zajišťují podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňují nerušený a bezpečný pobyt, každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Br – plochy bydlení v rodinných domech

Hlavní funkční využití:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné funkční využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- doplňkové stavby pro bydlení, včetně garáží a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- jako doplňkové - maloobchod do 50 m² prodejní plochy, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jejím okolí; je slučitelný s bydlením
- jako doplňkové - sociální služby, zdravotnická a školská zařízení slouží pouze obyvatelům obce
- jako doplňkové - nevýrobní služby a řemeslná výroba, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jejím okolí; jsou slučitelné s bydlením
- jako doplňkové – ubytování v soukromí
- jako doplňkové - administrativní činnosti související s podnikáním
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- v zastavitelné ploše **Z4** se připouští využití staveb pro vybavenost charakteru sociálních služeb – ubytování seniorů, v rozsahu a kapacitě odpovídající charakteru obce

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím
- pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují přípustnou limitní mez stanovenou v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení)

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve stávajících plochách bydlení, při zástavbě proluk, dostavbách nebo rekonstrukcích, respektovat stávající charakter staveb a stávající výškovou úroveň zástavby. Maximální stávající výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží s obytným podkrovím
- v zastavitelných plochách bydlení se výšková hladina staveb stanovuje maximálně na jedno nadzemní podlaží s obytným podkrovím
- za obytné podkroví je považován vnitřní obytný prostor pod krovem nad posledním nadzemním podlažím, přičemž obytný prostor tvoří maximálně 60% podlahové plochy posledního nadzemního podlaží
- v zastavitelných plochách bydlení jsou přípustné samostatně stojící rodinné domy
- pro nové stavební pozemky bydlení, vymezené na zastavitelných plochách, je stanovena minimální velikost stavebního pozemku 800 m²
- pro nové stavební pozemky bydlení, vymezené na stávajících plochách, je stanovena minimální velikost stavebního pozemku 700 m²
- na nových stavebních pozemcích bydlení, vymezených ve stávajících i navrhovaných plochách, je zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků max. 40%. Zastavěná plocha pozemku je součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb, a to veškerých staveb na pozemku (vč. bazénů, pozemních komunikací, zpevněných ploch, které jsou stavbou, teras, apod.), s výjimkou staveb podpovrchových (inženýrské sítě apod.)

Plochy smíšené obytné

Plochy smíšené obytné jsou vymezeny tam, kde není účelné odděleně vyčleňovat plochy bydlení, občanské vybavenosti a výrobních a nevýrobních služeb, a kde je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižující kvalitu prostředí v této ploše. Plochy smíšené obytné jsou vymezeny k využití pozemků pro stavby bydlení, vybavenosti, výrobních a nevýrobních služeb. Celkový charakter vymezeného území těmito pozemky je smíšený bez negativního ovlivňování jednotlivých funkcí navzájem. Tyto plochy jsou vymezeny s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití.

So - plochy smíšené obytné

Hlavní funkční využití:

- bydlení
- občanské vybavení sloužící obyvatelům obce (administrativa, vzdělávací zařízení - MŠ, obchody, stravování, zařízení kultury, provozovny služeb atd.)

Přípustné funkční využití:

- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- místní komunikace, pěší cesty
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- stavby a zařízení technické infrastruktury

Podmínečně přípustné funkční využití:

- výrobní a nevýrobní služby bez negativních vlivů na související plochy
- drobné hospodářské činnosti a chov zvířat bez negativních vlivů na související plochy

Podmínky přípustnosti:

Přípustné jsou stavby nenarušující svým provozem a technickým zařízením užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území. Přípustné je pouze takové využití území, které následným provozem nebude obtěžovat nad přípustnou míru okolní území. Pro posouzení je rozhodující stávající stav nebo vydaná územní rozhodnutí nebo stavební povolení.

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmínečně přípustným funkčním využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyločení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení)

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve stávajících plochách smíšených obytných, dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat stávající charakter staveb a stávající výškovou úroveň zástavby
- maximální výšková hladina zástavby ve stávajících plochách i plochách zastavitelných se stanovuje na dvě nadzemní podlaží s podkrovím využitým pro přípustnou funkci
- za podkroví je považován vnitřní, pro přípustnou funkci využitý prostor pod krovem nad posledním nadzemním podlažím, přičemž prostor využitý pro přípustnou funkci tvoří maximálně 60% podlahové plochy posledního nadzemního podlaží

Plochy občanského vybavení

Plochy občanského vybavení jsou vymezeny k využití pozemků pro stavby občanského vybavení sloužícího veřejným společenským potřebám a zájmům. Plochy občanského vybavení zahrnují pozemky staveb a zařízení občanského vybavení veřejnou správu, školství a výchovu, kulturu, pro sport a využití volného času, stravování, ubytování a sociální péči. Dále zahrnují pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání výše uvedených staveb a k zajištění

podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. Plochy pro stavby a zařízení občanského vybavení jsou dále členěny podle podrobnější specifikace využití území, dané kódem.

Ov – veřejná správa, školství a výchova, kultura

Hlavní funkční využití:

- stavby a zařízení určené pro výkon veřejné správy, výchovu a vzdělávání, kulturní a osvětovou činnost

Přípustné funkční využití:

- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- zeleň s parkovými úpravami
- místní komunikace, pěší cesty
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- stavby protihlukových opatření

Podmínečně přípustné funkční využití:

- stravování

Podmínky přípustnosti:

V ploše lze umístit stravovací prostory při splnění podmínek definovaných platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví.

- byt správce

Podmínky přípustnosti:

V ploše lze umístit stravovací prostory při splnění podmínek definovaných platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví.

- druhy zařízení s chráněnými prostory

V ploše lze umístit chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinnosti stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, příp. vibrací (chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy).

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmínečně přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- při dostavbě stávající uliční fronty respektovat stávající charakter staveb a stávající výškovou úroveň zástavby
- maximální výšková hladina zástavby je dvě nadzemní podlaží s možností využití podkrovní

Os – sport a využití volného času

Hlavní funkční využití:

- stavby a zařízení tělovýchovy a sportu včetně volných hřišť a sportovišť
- stavby kulturního charakteru pro zajištění spolkového života v obci

Přípustné funkční využití:

- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- doplňková stravovací zařízení
- zeleň s parkovými úpravami a dětskými hřišti
- místní komunikace, pěší cesty
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- stavby a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- v plochách se přípouštějí halové a doplňkové stavby s jedním nadzemním podlažím

Oc – komerční

Hlavní funkční využití:

- stavby a zařízení určené pro stravování, obchod, služby a ubytování

Přípustné funkční využití:

- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- zeleň s parkovými úpravami
- místní komunikace, pěší cesty
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- stavby a zařízení technické infrastruktury

Podmínečně přípustné funkční využití:

- byt správce

Podmínky přípustnosti:

V ploše lze umístit stravovací prostory při splnění podmínek definovaných platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví.

- zábavní zařízení

Podmínky přípustnosti:

V ploše lze umístit zábavní zařízení při splnění podmínek definovaných platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví.

- potravinářská výroba

Podmínky přípustnosti:

V ploše lze umístit potravinářskou výrobu v rozsahu do 400 m² výrobní plochy, při splnění podmínek definovaných platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví.

Činnosti spojené s touto funkcí nesmí svým provozem a technickým vybavením snižovat kvalitu prostředí okolního obytného území.

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmínečně přípustným funkčním využitím
- veškeré činnosti a stavby (např. i ubytovny), které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmínky prostorového uspořádání:

- při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat stávající charakter staveb a prostorové vazby na zástavbu a stavby přilehlého okolí

Plochy individuální rekreace

Plochy individuální rekreace zahrnují oplocené pozemky zemědělského půdního fondu a staveb využívaných pro individuální rekreaci v uměle vytvořeném přírodním prostředí těchto ploch.

Ir - plochy individuální rekreace

Hlavní funkční využití:

- využití volného času na plochách užitkových, okrasných a rekreačních zahrad a k nim náležících staveb využívaných pro rodinnou rekreaci

Přípustné funkční využití:

- stávající stavby pro rodinnou rekreaci a k nim příslušející zahrady v oplocení
- doplňkové stavby pro rodinnou rekreaci (terasy, bazény, altány, skleníky, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch
- plochy odstavných stání sloužící přímé obsluze území
- plochy účelových cest

Podmínečně přípustné funkční využití:

- nové stavby pro rodinnou rekreaci

Podmínky přípustnosti:

- nové stavby se přípouští pouze za podmínky napojení stavby na technickou infrastrukturu odpovídající platné legislativě

- umístování nových staveb pro rodinnou rekreaci je přípustné v plochách mimo záplavové území. V záplavovém území jsou přípustné pouze stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro nové stavební pozemky individuální rekreace, vymezené na zastavitelných plochách, je stanovena minimální velikost stavebního pozemku 600 m², ve výjimečných a zdůvodněných případech je možno stanovit menší velikost stavebního pozemku
- pro nové stavební pozemky individuální rekreace, vymezené na stávajících plochách, je stanovena minimální velikost stavebního pozemku 350 m², ve výjimečných a zdůvodněných případech je možno stanovit menší velikost stavebního pozemku
- nové stavby pro rodinnou rekreaci je možno realizovat do 25 m² celkové zastavěné plochy hlavní stavbou
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci (hlavní stavbu) je možno rekonstruovat a dostavovat do 25 m² celkové zastavěné plochy nebo do velikosti stávající zastavěné plochy stavbou
- maximální výšková hladina zástavby se stanovuje na jedno nadzemní podlaží s podkrovím
- stavby musí respektovat charakter, měřítko a objem sousedních staveb využívaných pro rodinnou rekreaci
- přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oploceném pozemku a jejího okolí. V záplavových územích nesmí typ oplocení pozemku a použitý materiál zhoršovat průběh povodně. Oplocení pozemků nacházející se v pásmu podmíněného využívání ploch při okraji lesa je možné za podmínky splnění požadavků správce lesa

Plochy výroby

Plochy výroby slouží k uskutečňování průmyslové výrobních činností, rostlinné výrobní činnosti, ke skladování a výrobním službám včetně doprovodné administrativy v uzavřených areálech.

Vp - plochy průmyslové výroby a skladování

Hlavní funkční využití:

- lehká výroba
- výrobní a nevýrobní služby
- skladování

Přípustné funkční využití:

- stavby lehké výroby a skladování nenarušující svým provozem a technickým zařízením užívání staveb za hranicí této plochy a nesnižující kvalitu prostředí okolního území
- skladové plochy nenarušující svým provozem a technickým zařízením užívání staveb za hranicí této plochy a nesnižující kvalitu prostředí okolního území
- stavby jiného podnikání nenarušující svým provozem a technickým zařízením užívání staveb za hranicí této plochy a nesnižující kvalitu prostředí okolního území
- stavby administrativy související s hlavním funkčním využitím
- stavby vybavenosti pro zaměstnance
- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- místní komunikace, pěší cesty
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- plochy doplňkové zeleně
- stavby a zařízení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné funkční využití:

- bydlení pro správce areálu

Podmínky přípustnosti:

V ploše lze umístit stravovací prostory při splnění podmínek definovaných platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví.

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím
- nepřípustné je nové umístování provozoven těžkého průmyslu, zejména výroben, obaloven živočišných směsí, chemického průmyslu, skladů nebezpečných odpadů a veškerých činností s možným negativním vlivem na kvalitu životního prostředí
- bydlení pro správce v RD

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve stávajících plochách je nutno respektovat objemový a hmotový vztah ke stávajícím stavbám okolních ploch
- ve stávajících a návrhových plochách se připouští výstavba dvoupodlažních staveb s maximálně 4 m konstrukční výšky podlaží a staveb halového charakteru do 10 m nad terénem. Halový objekt může zahrnovat i vnitřní vestavěná podlaží s různými nároky na užžitnou výšku prostoru

Vz - plochy výroby s rostlinnou produkcí

Hlavní funkční využití:

- zemědělská výroba – rostlinná produkce, zaměřená na pěstování a zpracování okrasných rostlin, ovocných stromů a plodin

Přípustné funkční využití:

- účelové stavby a zařízení pro zahradnictví nenarušující svým provozem a technickým zařízením užívání staveb za hranicí této plochy a nesnižující kvalitu prostředí okolního území
- stavby a zařízení administrativy a provozu související s hlavním funkčním využitím
- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- plochy doplňkové zeleně
- stavby a zařízení technické infrastruktury

Podmínky prostorového uspořádání:

- v návrhových plochách se připouští výstavba jednopodlažních staveb s maximálně 4 m konstrukční výškou podlaží a jednopodlažních staveb halového charakteru do 8 m nad terén

Plochy technické infrastruktury

Plochy technické infrastruktury zahrnují pozemky staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení.

Te - plochy technické infrastruktury - zásobení elektrickou energií

Plochy technické infrastruktury slouží pro zajištění distribuce a výroby elektrické energie.

Hlavní funkční využití:

- plocha technické infrastruktury pro distribuci a výrobu elektrické energie

Přípustné funkční využití:

- stavby pro zajištění distribuce elektrické energie
- stavby pro zajištění výroby elektrické energie
- stavby a zařízení administrativy související s hlavním funkčním využitím
- stavby vybavenosti pro zaměstnance
- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací stání
- plochy izolační a doprovozné zeleně
- stavby a zařízení ostatní technické infrastruktury
- účelové komunikace a cesty

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- neuplatňují se

Koridory technické infrastruktury

Koridory technické infrastruktury jsou vymezeny pro vedení tras a řadů médií technické infrastruktury. Koridory technické infrastruktury vymezují prostor, ve kterém může být budoucí stavba umístěna na základě zpracované projektové dokumentace. Koridory technické infrastruktury jsou dále členěny podle podrobnější specifikace využití území, dané kódem.

KTi - koridory technické infrastruktury – technická infrastruktura obecně

Hlavní funkční využití:

- koridor pro vedení řadů kanalizace, vodovodu, plynovodu, elektrické energie a spojů

Přípustné funkční využití:

- využití území bez omezení, které nevylučuje vedení tras technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se neuplatňují

KTe - koridory technické infrastruktury – zásobení elektrickou energií

Hlavní funkční využití:

- koridor pro vedení tras elektrické energie ZVN, VVN a VN

Přípustné funkční využití:

- využití území bez omezení, které nevylučuje vedení trasy elektrické energie ZVN, VVN a VN

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se neuplatňují

KTk - koridory technické infrastruktury – kanalizace

Hlavní funkční využití:

- koridor pro vedení trasy dešťové kanalizace

Přípustné funkční využití:

- využití území bez omezení, které nevylučuje vedení trasy kanalizace

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se neuplatňují

Plochy dopravní infrastruktury

Plochy dopravní infrastruktury jsou vymezeny pro využití pozemků dopravních staveb, které intenzitou dopravy a negativními vlivy vylučují jejich začlenění do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy pro stavby a zařízení dopravní infrastruktury jsou dále členěny podle podrobnější specifikace využití území, dané kódem.

Ds - plochy dopravní infrastruktury - doprava silniční

Hlavní funkční využití:

- plochy silnic II. a III. třídy mimo zastavěné území obce

Přípustné funkční využití:

- tělesa dopravních staveb včetně pozemků, na kterých jsou umístěny související stavby (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty)
- stavby protihlukových opatření
- doprovodná a izolační zeleň
- stavby a zařízení cyklistické a pěší dopravy
- stavby a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- neuplatňují se

Dz - plochy dopravní infrastruktury – doprava železniční

Hlavní funkční využití:

- plochy železnice

Přípustné funkční využití:

- tělesa železničních liniových staveb včetně pozemků, na kterých jsou umístěny související stavby (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty)
- stavby a zařízení železniční dopravy (technické zabezpečení provozu)
- stavby protihlukových opatření
- účelové komunikace pro zajištění provozu železničních zařízení
- doprovodná a izolační zeleň
- stavby a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- neuplatňují se

Koridor dopravní infrastruktury - doprava cyklistická

Koridor dopravní infrastruktury cyklistické je vymezen pro využití pozemků cyklistických dopravních staveb. Koridory dopravní infrastruktury cyklistické vymezují prostor, ve kterém může být budoucí stavba umístěna na základě zpracované projektové dokumentace.

KDc - koridor dopravní infrastruktury - doprava cyklistická

Hlavní funkční využití:

- koridor cyklotrasy

Přípustné funkční využití:

- stavby těles cyklostezek, včetně doprovodných staveb (cykloodpočívadla)
- účelové komunikace zajišťující vedení cyklotrasy
- doprovodná a izolační zeleň
- stavby a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se neuplatňují

Plochy komunikací a prostranství místního významu

Plochy komunikací a prostranství místního významu jsou vymezeny pro zajištění přístupu a obsluhy všech vymezených ploch s rozdílným způsobem využití. Zajišťují obsluhu automobilovou dopravou a umožňují pěší pohyb, cyklistickou a účelovou dopravu. Plní funkci veřejných prostranství.

A - plochy komunikací a prostranství místního významu

Hlavní funkční využití:

- plochy silnic II. a III. třídy v zastavěném území obce
- plochy místních komunikací a účelových cest
- plochy odstavných stání sloužící přímé obsluze území
- chodníky a pěší komunikace, cyklistické stezky
- veřejná a doprovodná zeleň
- dětská hřiště s herními prvky

Přípustné funkční využití:

- ve stávajících plochách stavby legálních garáží pokud nebrání provozu na komunikacích
- zastávkové pruhy a zastávky hromadné dopravy (pouze u krajských silnic)
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- umístění sběrných míst separovaného odpadu
- stavby drobné architektury doplňující veřejná prostranství

Podmíněně přípustné funkční využití:

- vedení silnic II. a III. třídy v zastavěném území obce

Podmínky přípustnosti:

Plochy, ve kterých jsou v zastavěném území vedeny silnice III. třídy, musí umožnit vedení průjezdního úseku silnice v plynulé trase a v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice.

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- při výstavbě krytých zastávek hromadné dopravy a prvků drobné architektury je požadováno respektovat charakter okolní zástavby

Plochy veřejné zeleně

Plochy veřejné zeleně jsou vymezeny jako veřejná prostranství pro umístění veřejně přístupné zeleně, sloužící krátkodobé rekreaci obyvatel a izolačním funkcím.

Z - plochy veřejné zeleně

Hlavní funkční využití:

- parkově upravená esteticky hodnotná zeleň určená pro využití volného času obyvatel obce

Přípustné funkční využití:

- plochy parkové zeleně
- církevní stavby
- komunikace pro pěší
- dětská hřiště, volně přístupná hřiště pro obyvatele (z hlediska bezpečnosti je možné v odůvodněných případech hřiště oplotit)
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- drobný mobiliář, vodní prvky

Podmíněně přípustné funkční využití:

pro zastavitelnou plochu **Z12**

- plochy účelových cest sloužící přímé obsluze zastavitelné plochy
- plochy odstavných stání sloužící přímé obsluze zastavitelné plochy

Podmínky přípustnosti:

Plochy účelových cest a odstavných stání budou sloužit výhradně pro přiléhající navrhované plochy výroby a skladování

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- neuplatňují se

Plochy vodní a vodohospodářské

Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny tam, kde je třeba zajištění podmínek vodohospodářských činností a podmínek pro nakládání s vodami a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny. Zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a odvodňovacích zařízení.

W - plochy vodní

Hlavní funkční využití:

- plochy vodní a vodohospodářské

Přípustné funkční využití:

- jiné pozemky a stavby s převažujícím vodohospodářským využitím
- související zeleň v krajině – břehové porosty
- dopravní infrastruktura vedená na mostních objektech
- doprovodné účelové komunikace včetně peších a cyklistických tras
- liniové stavby technické infrastruktury
- opatření zajišťující revitalizaci vodních toků a ploch

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- neuplatňují se

Plochy zemědělské

Plochy zemědělské jsou vymezeny pro zajištění zemědělské činnosti v území na plochách orné půdy.

Nz - plochy zemědělské

Hlavní funkční využití:

- rostlinná zemědělská výroba

Přípustné funkční využití:

- užívání pozemků jako zemědělské půdy a pro stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
- protierozní opatření a opatření pro ekologickou stabilitu krajiny (remízy, meze, stromořadí)
- veřejně přístupné cesty (účelové, pěší, cyklotrasy) nekolidující s hospodářskou obsluhou a hlavním využitím ploch zemědělských
- veřejné stavby a zařízení technické infrastruktury
- protipovodňová opatření

Podmíněně přípustné funkční využití:

- jiné zemědělské využití - změna kultury

Podmínky přípustnosti:

Pokud nemá negativní vliv na krajinu a nenarušuje svým provozem užívání pozemků ve svém okolí a nesnižuje kvalitu prostředí souvisejícího území

- plochy silnic II. třídy

Podmínky přípustnosti:

Soulad s nadřazenou dokumentací - ZÚR JMK

pro zastavitelnou plochu navrženou ÚP Sentice na k.ú. Sentice (ÚP Sentice - Z12)

- plochy místních komunikací

Podmínky přípustnosti:

Plocha místní komunikace bude sloužit výhradně pro napojení navrhované plochy bydlení na k.ú. Sentice

Nepřípustné využití:

- oplocení pozemků
- způsoby využití nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se neuplatňují

Plochy zemědělské – drobná držba

Plochy zemědělské – drobné držby jsou vymezeny pro zajištění rostlinné zemědělské výroby realizované především drobnými pěstiteli.

Nd - plochy zemědělské – drobná držba

Hlavní funkční využití:

- rostlinná zemědělská výroba realizovaná drobnými pěstiteli

Přípustné funkční využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu jako jsou produkční zahrady, sady, okrasná zeleň, plochy pro pěstování zeleniny, zatravněné plochy, které mohou být oploceny
- účelové stavby pro ukládání zahradního nářadí do maximální zastavěné plochy do 16m²
- veřejně přístupné cesty (účelové, pěší, cyklotrasy) nekolidující s hospodářskou obsluhou a hlavním využitím plochy
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- protipovodňová opatření

Podmíněně přípustné funkční využití:

- umístování staveb

Podmínky přípustnosti:

Umístování staveb pro ukládání zahradního nářadí je přípustné v plochách mimo záplavové území. V záplavovém území jsou přípustné pouze stavby liniové technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- způsoby využití nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby pro ukládání zahradního nářadí se přípouští s výškou maximálně 1 nadzemního podlaží

Plochy zemědělské – sady a zahrady

Plochy zemědělské – sady a zahrady jsou vymezeny pro zajištění specializované zemědělské činnosti v území.

Nsz - plochy zemědělské – sady a zahrady

Hlavní funkční využití:

- specializovaná zemědělská výroba zaměřená na pěstování okrasných a ovocných stromů, zemědělských plodin, které mohou být oploceny

Přípustné funkční využití:

- pozemky doplňkových staveb pro zajištění hlavního využití zemědělské činnosti
- oplocení pozemků pro zajištění ochrany stromů a specializovaných plodin
- zemědělské účelové cesty
- stavby a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- způsoby využití nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- neuplatňují se

Plochy smíšené nezastavěného území

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny v případě, kdy není možné nebo účelné funkční členění ploch na zemědělské, lesní, vodní a vodohospodářské, přírodní, nebo jiné v nezastavěném území.

Ns - plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní funkční využití:

- není stanoveno

Přípustné funkční využití:

- pozemky krajinné zeleně
- pozemky pro realizaci biokoridorů
- pozemky pro realizaci opatření proti erozi
- veřejně přístupné cesty (účelové, pěší, cyklotrasy) nekolidující s hlavním využitím plochy
- liniové stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné funkční využití:

- užívání pozemků jako zemědělské půdy a pro stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství

Podmínky přípustnosti:

Pokud nezpůsobující likvidaci stávající krajinné zeleně (mezí, břehových porostů), lesních pozemků, nezpůsobují erozi a jiné negativní dopady na krajinu a neznemožňují realizaci prvků VKP a ÚSES v lokalitách k tomu určených

- plochy silnic II. třídy

Podmínky přípustnosti:

Soulad s nadřazenou dokumentací - ZÚR JMK

pro zastavitelnou plochu (Z12) navrženou ÚP Sentice na k.ú. Sentice

- plochy místních komunikací

Podmínky přípustnosti:

Plocha místní komunikace bude sloužit výhradně pro napojení navrhované plochy bydlení na k.ú. Sentice

Nepřípustné využití:

- oplocení pozemků
- způsoby využití nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se neuplatňují

Plochy přírodní

Plochy přírodní jsou vymezeny pro zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.

Np - plochy přírodní

Hlavní funkční využití:

- krajinná zeleň pro zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny

Přípustné funkční využití:

- pozemky zvláště chráněných území,
- pozemky biocenter a biokoridorů
- přírodě blízká protipovodňová opatření

Podmíněně přípustné funkční využití:

- opatření proti erozi
- liniové stavby technické infrastruktury
- veřejně přístupné cesty (účelové, pěší a cyklotrasy) nekolidující s hlavním využitím plochy

Podmínky přípustnosti:

Soulad s funkcí prvků VKP a ÚSES v lokalitách k tomu určených.

Nepřípustné využití:

- oplocení pozemků
- umístování staveb v záplavovém území s výjimkou staveb liniové technické infrastruktury
- způsoby využití nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se neuplatňují

Plochy lesní

Plochy lesní jsou vymezeny pro zajištění funkcí lesa a souvisejících činností v území.

L - plochy lesní

Hlavní funkční využití:

- zajištění podmínek využití pozemků pro funkci lesa

Přípustné funkční využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)
- pozemky staveb, zařízení a opatření pro lesní hospodářství, monitorování stavu životního prostředí a myslivecké činnosti v území
- realizace prvků ÚSES
- liniové stavby technické infrastruktury
- veřejně přístupné cesty (účelové, pěší a cyklotrasy) nekolidující s hlavním využitím ploch

Nepřípustné využití:

- způsoby využití nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se neuplatňují

Zvláštní podmínky využití území

Zvláštní podmínky využití území definují plochy, ve kterých je uplatňováno omezení využití území vyplývající z ochrany návrhových prvků řešení, ochrany hodnot v území a ochrany kvality prostředí.

Územní systém ekologické stability

vymezené prvky systému ÚSES ve struktuře:

- regionální biocentra;
- regionální biokoridory;
- lokální biocentra;
- lokální biokoridory.

Podmínky pro využití ploch ÚSES jsou obsahem kapitoly E. – Koncepce ÚSES.

Územní ochrana z hlediska krajinného rázu

V částech ploch navrhovaných pro bydlení je z hlediska vlivu na krajinný ráz a eliminace vlivů dopravy omezeno umístění staveb.

Připouští se pouze umístění staveb:

- oplocení;
- skleníků;
- bazénů;
- zahradního mobiliáře;
- nezbytné zpevněné manipulační plochy;
- liniové stavby a zařízení technické infrastruktury.

G. 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 územní plán vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Plochy dopravní infrastruktury nadmístní

| | |
|--------------------------------------|---|
| DS1 | Přestavba silnice II/385 – obchvat Hradčany |
| pro stavby | přestavba krajského tahu silnice II/385 – obchvat Hradčany, včetně souvisejících staveb |
| dotčené pozemky | dle výkresu 3 |
| (v ZÚR JMK identifikované jako DS30) | |

Koridory dopravní infrastruktury nadmístní

| | |
|--------------------------------------|--|
| DZ1 | Koridor pro optimalizaci železniční trati č. 250 Tišnov – Brno, Řečkovice |
| pro stavby | optimalizace celostátní železniční trati, včetně souvisejících staveb |
| dotčené pozemky | dle výkresu 3 |
| (v ZÚR JMK identifikované jako DZ02) | |

| | |
|----------------------------------|--|
| DC1 | Koridor pro vedení cyklistické dopravy - EuroVelo4 |
| pro stavby | mezinárodní cyklistická trasa na území k.ú. obce Hradčany - EuroVelo 4 |
| dotčené pozemky | dle výkresu 3 |
| (v ZÚR JMK bez územního průmětu) | |

Plochy technické infrastruktury nadmístní

| | |
|---------------------------------------|---|
| TE1 | Rozšíření el. stanice Čebín |
| pro stavby | rozšíření elektrické stanice 400 kV Čebín |
| dotčené pozemky | dle výkresu 3 |
| (v ZÚR JMK identifikované jako TEE04) | |

Koridory technické infrastruktury nadmístní

| | |
|---------------------------------------|---|
| TE2 | Koridor vedení elektrické energie |
| pro stavby | zdvojení vedení ZVN 400 kV / Čebín – Přibyslavice – hranice kraje (– Mírovka) |
| dotčené pozemky | dle výkresu 3 |
| (v ZÚR JMK identifikované jako TEE03) | |

Plochy dopravní infrastruktury pro napojení zastavitelných ploch

| | |
|-----------------|--|
| Dk1 | Stavba účelové komunikace |
| pro stavby | účelová komunikace zajišťující obsluhu hospodářské činnosti na polních a lesních pozemcích |
| dotčené pozemky | dle výkresu 3 |

| | |
|-----------------|--|
| Dk2 | Stavba místní komunikace |
| pro stavby | místní komunikace v zastavitelných plochách Z1, Z12 zajišťují nové napojení obce na silniční síť a zajišťující obsluhu těchto ploch včetně obsluhy plochy přestavby P1 |
| dotčené pozemky | dle výkresu 3 |

| | |
|-----------------|---|
| Dk3 | Stavba místní komunikace |
| pro stavby | místní komunikace v zastavitelné ploše Z3 |
| dotčené pozemky | dle výkresu 3 |

| | |
|-----------------|---|
| Dk4 | Stavba místní komunikace |
| pro stavby | místní komunikace v zastavitelné ploše Z5 |
| dotčené pozemky | dle výkresu 3 |

Koridory technické infrastruktury

| | |
|-----------------|--|
| Ti1 | Koridor vedení kanalizace, vodovodu, plynovodu, elektrické energie a spojů |
| pro stavby | nové vedení řadů technické infrastruktury pro obsluhu zastavitelných ploch Z12 a Z13 |
| dotčené pozemky | dle výkresu 3 |

| | |
|-----------------|---|
| Ti2 | Koridor vedení kanalizace |
| pro stavby | nová dešťová kanalizace pro odvedení srážkových vod z ploch komunikací a prostranství místního významu zastavitelných ploch Z2 a Z3 |
| dotčené pozemky | dle výkresu 3 |

Zařízení technické infrastruktury

Zařízení pro distribuci elektrické energie

| | |
|-----------------|---|
| pro stavby | transformační stanice pro obsluhu zastavitelné plochy Z12 |
| dotčené pozemky | dle výkresu 3 |

Veřejně prospěšná opatření pro realizaci ÚSES

| | |
|--|---|
| Bc1 | Realizace regionálního biocentra ÚSES |
| opatření | změny kultur pro realizaci RBC JM08 – Březina, západní část |
| dotčené pozemky | dle výkresu 3 |
| (v ZÚR JMK identifikované jako RBC JM08) | |

| | |
|--|--|
| Bc2 | Realizace regionálního biocentra ÚSES |
| opatření | změny kultur pro realizaci RBC JM08 – Březina, východní část |
| dotčené pozemky | dle výkresu 3 |
| (v ZÚR JMK identifikované jako RBC JM08) | |

| | |
|-----------------|---|
| Bc3 | Realizace lokálního biocentra ÚSES |
| opatření | změny kultur pro realizaci LBC 1 – Hradčanský potok |
| dotčené pozemky | dle výkresu 3 |

| | |
|-----------------|---|
| Bc4 | Realizace lokálního biocentra ÚSES |
| opatření | změny kultur pro realizaci LBC 2 – Pod Horkou |
| dotčené pozemky | dle výkresu 3 |

| | |
|-----------------|--|
| Bc5 | Realizace lokálního biocentra ÚSES |
| opatření | změny kultur pro realizaci LBC 3 – Na Stráži |
| dotčené pozemky | dle výkresu 3 |

| | |
|--|--|
| Bk1 | Realizace regionálního biokoridoru ÚSES |
| opatření | změny kultur pro realizaci RK JM017/RBK 1 |
| dotčené pozemky | dle výkresu 3 |
| (v ZÚR JMK identifikované jako RK JM017) | |

| | |
|-----------------|---|
| Bk2 | Realizace lokálního biokoridoru ÚSES |
| opatření | změny kultur pro realizaci LBK 1 |
| dotčené pozemky | dle výkresu 3 |
| Bk3 | Realizace lokálního biokoridoru ÚSES |
| opatření | změny kultur pro realizaci LBK 2 |
| dotčené pozemky | dle výkresu 3 |
| Bk4 | Realizace lokálního biokoridoru ÚSES |
| opatření | změny kultur pro realizaci LBK 3 |
| dotčené pozemky | dle výkresu 3 |
| Bk5 | Realizace lokálního biokoridoru ÚSES |
| opatření | změny kultur pro realizaci LBK 4 |
| dotčené pozemky | dle výkresu 3 |
| Bk6 | Realizace lokálního biokoridoru ÚSES |
| opatření | změny kultur pro realizaci LBK 5 |
| dotčené pozemky | dle výkresu 3 |

H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Dle §101 stavebního zákona územní plán vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Plochy občanského vybavení – veřejná správa, vzdělávání a výchova, kultura

| | |
|-----------------|--|
| Ov1 | Stavba veřejného občanského vybavení |
| pro stavby | nová výstavba veřejného vybavení pro potřeby obce v ploše přestavby P1 |
| ve prospěch | obec Hradčany |
| dotčené pozemky | p.č. 111/1, 111/2, 111/3, 112, k.ú. Hradčany u Tišnova |

Plochy komunikací a prostranství místního významu – veřejná prostranství

| | |
|-----------------|---|
| Vp1 | Stavba veřejného prostranství |
| pro stavby | úprava a dostavba veřejného prostranství v zastavitelné ploše Z25 |
| ve prospěch | obec Hradčany |
| dotčené pozemky | p.č. 92, k.ú. Hradčany u Tišnova |

I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Územní plánem nejsou kompenzační opatření stanovena.

J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní plán vymezuje plochu územní rezervy:

- **R1 – územní rezerva pro bydlení v rodinných domech**
Plocha územní rezervy je vymezena v návaznosti na zastavěné území a zastavitelnou plochu Z3 v severozápadní části obce. Územní rezerva je určena pro umístění ploch bydlení v rodinných domech. Zároveň bude v návaznosti na tuto plochu nutno umístit návrhovou plochu komunikací a prostranství místního významu.

Podmínka pro prověření:

Vyčerpání zastavitelných ploch pro bydlení vymezených územním plánem, nebo vyhodnocení jejich nevyužitelnosti pro funkci bydlení.

K. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Územním plánem nejsou vymezeny žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní plán Hradčany vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (graficky vyznačeno ve výkrese 1 - Základní členění území):

A – „Louky“ – zastavitelná plocha Z2

- Podmínky pro pořízení územní studie

Využití plochy

Umístění pozemků ploch bydlení v rodinných domech, prostranství místního významu (veřejný dopravní prostor) určených pro obsluhu řešené lokality a veřejné zeleně jako veřejného prostranství. Zástavba bude napojena na veřejnou technickou infrastrukturu.

Podmínkou je vytvoření veřejného prostranství s velikostí min. 400 m² přiléhajícího k ulici Luční, respektování územních limitů v lokalitě.

- Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti:
4 roky od data nabytí účinnosti územního plánu

B – „Za ulicí Čebínskou“ – zastavitelná plocha Z7

- Podmínky pro pořízení územní studie

Využití plochy

Umístění pozemků ploch bydlení v rodinných domech a prostranství místního významu (veřejný dopravní prostor) určených pro obsluhu řešené lokality. Zástavba bude napojena na veřejnou technickou infrastrukturu.

Podmínkou je respektování územních limitů v lokalitě.

- Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti:
4 roky od data nabytí účinnosti územního plánu

Součástí územních studií bude prověření kapacity stávající kanalizační sítě podrobným výpočtem a stanovení podmínek pro napojení rozvojových ploch.

C – „Prodloužení ulice Luční“ – zastavitelná plocha Z3

- Podmínky pro pořízení územní studie

Rozvoj veřejné infrastruktury

Umístění systémů veřejné technické infrastruktury a dopravní infrastruktury v ploše komunikací a prostranství místního významu. Tyto systémy ovlivňují a podmiňují novou výstavbu v zastavitelné ploše Z2 a Z3.

Podmínkou je respektování územních limitů v lokalitě.

- Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti:
4 roky od data nabytí účinnosti územního plánu

- Požadavky na obsah řešení územní studie:

Řešení veřejné dopravní infrastruktury – v řešeném území bude navrženo umístění nové místní komunikace, navrženo bude dopravní napojení zastavitelné plochy Z2, navržen bude způsob připojení (vjezdy) nové výstavby.

Řešení veřejné technické infrastruktury - v řešeném území bude navržena koncepce a trasy jednotlivých veřejných inženýrských sítí, provedena bude bilance potřeb jednotlivých médií.

Řešení veřejných prostranství – v rámci vymezené plochy prostranství místního významu bude jasně vymezeno rozhraní mezi soukromým a veřejným prostorem.

Řešení koordinace – návrh řešení bude koordinováno z návrhem řešení zastavitelné plochy Z2 (Územní studie Hradčany „Louky“).

Řešení postupu výstavby – navržena bude etapizace realizace veřejné technické a dopravní infrastruktury ve vztahu ke stanovému pořadí změn v zastavitelné ploše Z3.

M. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Územním plánem nejsou vymezeny žádné plochy ani koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

N. Stanovení pořadí změn v území

Pro výstavbu v zastavitelné ploše **Z1** je stanoveno toto pořadí změn v území.

Jako první bude realizována výstavba jižní části plochy v návaznosti na jádrové území obce - historická náves, původní statky a návrh nové veřejné občanské vybavenosti. Součástí bude výstavba přístupové komunikace včetně potřebné infrastruktury. Tato I. etapa je navržena v rozsahu navrženým platným ÚPO. Až po realizaci I. etapy bude možná výstavba ve zbývající části zastavitelné plochy Z1, včetně realizace nového dopravního napojení obce na krajskou komunikaci. Navržená II. etapa je v souladu s redukovanou územní rezervou navrženou platným ÚPO.

Pro výstavbu v zastavitelné ploše **Z12** je stanoveno toto pořadí změn v území.

Jako první bude realizována polovina plochy přiléhající ke stávajícímu výrobnímu areálu, včetně nového dopravního napojení výrobních ploch a obce na krajskou silnici. Po naplnění těchto ploch bude realizováno využití zbývajících pozemků po stávající fotovoltaickou elektrárnou.

Návrh využití zastavitelné plochy Z12 je v souladu se stávajícím ÚPO.

Pro výstavbu v zastavitelné ploše **Z3** je stanoveno toto pořadí změn v území.

Jako 1. etapa výstavby bude zpracována územní studie „Prodloužení ulice Luční“ (C – zastavitelná plocha Z3) s následným nezbytným zainvestováním dopravní a technické infrastruktury v návrhové ploše prostranství místního významu zastavitelné plochy Z3. Cílem je zajištění koordinace nového řešení veřejného prostranství pro obsluhu zastavitelné plochy Z3 a Z2:

- rozšíření plochy komunikací a prostranství místního významu v návaznosti na stávající veřejný dopravní prostor na ulici Luční
- řešení nové místní obslužné komunikace v požadovaných parametrech
- řešení nových řadů technické infrastruktury - voda, kanalizace, plyn STL, vedení NN, veřejného osvětlení a případně telekomunikačních sítí

Podmínky:

- zpracování územní studie „Prodloužení ulice Luční“
- vybudování nezbytné veřejné technické infrastruktury umožňující výstavbu RD

Jako 2. etapa výstavby bude realizována zástavba rodinnými domy.

Podmínky výstavby v ploše bydlení:

- napojení na veřejnou technickou infrastrukturu
- možné napojení na stávající účelovou komunikaci

Jako 3. etapa výstavby bude realizována komplexní výsledná podoba veřejného prostranství v ulici Luční s novou místní komunikací a veřejnou technickou infrastrukturu.

O. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Územní plán tyto stavby nevymezuje.

| | |
|---|-----------|
| Počet listů územního plánu: | 46 |
| Počet výkresů grafické části územního plánu: | 4 |
| 1 Základní členění území | 1 : 5 000 |
| 2 Hlavní výkres - Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny | 1 : 5 000 |
| 3. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace | 1 : 5 000 |
| SCHEMA Stanovení pořadí změn v území | 1 : 2 500 |