

# **Změna č. 4** **Územního plánu Hradčany**

## **Odůvodnění** **Textová část odůvodnění** Text ÚP Hradčany s vyznačením změn



Duben 2026

## TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ TEXT ÚP HRADČANY S VYZNAČENÍM ZMĚN

Jedná se vyznačení navrhovaných a poté vydaných změn textu opatření obecné povahy textové části Územního plánu Hradčany. Je uváděn z toho důvodu, aby prováděná změna byla jasná a přehledná. Na základě tohoto Srovnávacího textu s vyznačením změn je možné v procesu pořizování změny ÚP jednoznačně doložit, co se v textové části ÚP mění oproti předchozímu právnímu stavu.

Změny textu, které jsou změnou prováděny jsou zde promítnuty tak, že to, co se změnou přidává je vyznačeno **červeně**, co se změnou ruší je ~~červeně – přeškrtnutým písmem~~.

## Ú z e m n í p l á n H R A D Č A N Y

### Textová část územního plánu

#### Obsah textové části územního plánu

A.	Vymezení zastavěného území .....	3
B.	Základní koncepce rozvoje území obce .....	3
C.	Urbanistická koncepce .....	5
D.	Koncepce veřejné infrastruktury .....	16
E.	Koncepce uspořádání krajiny .....	24
F.	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití .....	29
G.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci .....	44
H.	Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny .....	46
J.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....	46
K.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie ..	46
L.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu ..	47
M.	Stanovení pořadí provádění změn v území .....	47

## A. Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla vymezena dle zákona 183/2006 Sb. v rámci zpracování návrhu územního plánu, ~~změny č.1, změny č.2 a změny č.3~~ změny č. 1 až č. 4. Hranice zastavěného území je vymezena k ~~29.7.2024~~ 31.3.2026. Hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části územního plánu.

## B. Základní koncepce rozvoje území obce

### **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

### 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 neúměrné 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 **Z.1**– lokalita „Za Radkem“
- zastavitelná plocha **Z.2**– lokalita „Louky“
- zastavitelná plocha **Z.3**– lokalita „Nad Loukama“
- zastavitelná plocha **Z.4**– lokalita „ul. Lesní“
- zastavitelná plocha **Z.5** – lokalita „Nad Úvozem“
- zastavitelná plocha **Z.6**– lokalita „ul. Chaloupky“
- zastavitelná plocha **Z.7**– lokalita „ul. Čebínská“
- zastavitelná plocha **Z.8** – lokalita „ul. Horka“

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

### Smíšené obytné území

Smíšené 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. Smíšené 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 výletišťe, 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 **Z.11** – lokalita „U hřiště“
- zastavitelná plocha **Z.28** – lokalita „Veřejná vybavenost Pod Horkou“
- transformační plocha **T.1** – 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 v 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 **Z.12** – lokalita „U silnice na Březinu I“
- zastavitelná plocha **Z.13** – lokalita „U silnice na Březinu II“
- zastavitelná plocha **Z.14** – lokalita „U silnice na Čebín“
- zastavitelná plocha **Z.15** – lokalita „U nového obchvatu I“
- zastavitelná plocha **Z.16** – lokalita „U nového obchvatu II“
- zastavitelná plocha **Z.17** – lokalita „U nového obchvatu III“
- zastavitelná plocha **Z.18** – lokalita „U nového obchvatu IV“
- **zastavitelná plocha Z.29 – lokalita „U nového obchvatu V“**
- transformační plocha **T.2** – lokalita „bývalé ZD“

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 **Z.19** – lokalita „Rozvodna Čebín“

Územní plán navrhuje koridory technické infrastruktury  
(navrhovaný koridor K.1 je v souladu se ZÚR JMK)

- koridor **CNZ.K1** – zdvojené vedení ZVN 400 kV
- koridor **CNU.K3** – obsluha komplexní infrastrukturou
- koridor **CNU.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 **Z.20** – lokalita „ul. Sportovní“
- zastavitelná plocha **Z.22** – lokalita „Napojení na Čebín“
- zastavitelná plocha **Z.23** – lokalita „Napojení výrobních ploch“
- zastavitelná plocha **Z.24** – lokalita „Napojení pod železnici“
- zastavitelná plocha **Z.25** – lokalita „Napojení na Drásovskou“
- zastavitelná plocha **Z.26** – 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 **Z.27** – silniční obchvat Hradčany

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

- koridor **CNZ.K2** – cyklistická trasa EuroVelo 4
- koridor **CNZ.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 Svratky.

### Územní plán navrhuje plochu individuální rekreace v lokalitě:

- zastavitelná plocha **Z.9** – 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 Svratky

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 Svratce.

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 transformačních ploch

### Zastavitelné plochy

#### Z.1– 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

#### Z.2 – 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

#### Z.3 – 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

### Z.4 – 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

### Z.5 – 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

### Z.6 – 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

### Z.7 – 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

#### **Z.8 – 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

#### **Z.9 – 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

#### **Z.11 – zastavitelná plocha „U hřiště“**

##### Využití plochy

- stav – krajinná zeleň
- návrh - občanské vybavení

##### Podmínky využití

- respektování limitů využití území (VKP – Horka)

#### **Z.12 – 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

#### **Z.13– 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

#### **Z.14 – 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

#### **Z.15– 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

#### **Z.16 – 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

#### **Z.17 – 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

#### **Z.18 – 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

#### **Z.19 – 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

#### **Z.20– 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

#### **Z.22 – 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

#### **Z.23 – zastavitelná plocha „Napojení výrobních ploch“**

##### Využití plochy

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

##### Podmínky využití

- respektování limitů využití území

#### **Z.24– zastavitelná plocha „Napojení pod železnici“**

Využití plochy

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

Podmínky využití

- respektování limitů využití území

#### **Z.25 – zastavitelná plocha „Napojení na Drásovskou“**

Využití plochy

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

Podmínky využití

- respektování limitů využití území

#### **Z.26 – 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

#### **Z.27– 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)

#### **Z.28 – 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

## **Z.29 – zastavitelná plocha „U nového obchvatu V“**

### 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

## **Transformační plochy**

### **T.1 – Transformační plocha „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

### **T.2 – Transformační plocha „bývalé ZD“**

#### Využití plochy

- stav – zastavěná plocha - občanské vybavení
- návrh – výroba lehká

#### Podmínky využití

- napojení na okolní zástavbu v zastavitelné ploše Z.15
- napojení na dopravní a technickou infrastrukturu navazující plochy Z.15
- respektování záměru nadřazené technické infrastruktury
- respektování limitů využití území
- chráněné prostory lze umístit v ploše pouze při splnění hygienických limitů hluku

## **Vymezení systému sídelní zeleně**

V urbanistické struktuře obce jsou vymezeny dvě stávající plochy zeleně – zeleň parková a parkově upravená, které jsou součástí sídelní a veřejné zeleně. Jedná se o plochu kolem kaple sv. Anny a plochu při ulici Tišnovské naproti bývalé tvrzi.

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

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

### **Veřejná prostranství**

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

**Nová plocha zeleně ZP** je vymezena v souvislosti se zastavitelnou plochou **Z.4** v jihozápadní části obce. Plocha 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 **veřejná prostranství všeobecná PU** v souvislosti se zastavitelnými plochami pro bydlení **Z.1** a revitalizací návsi **Z.26**.

Plochy veřejných prostranství (plochy veřejné zeleně a plochy komunikací prostranství místního významu) jsou umísťovány 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 Brnu 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 **Z.1, Z.3, Z.5, Z.12, Z.20 a Z.22**, 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 Z.26 na návsi a v rámci plochy přestavby T.1 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 **Z.23 a Z.27** 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 **T.1** je navrženo nové pěší propojení spojující autobusovou zastávku s jižní částí obce.

Obcí procházejí turisticky značené cesty, která jsou respektovány.

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.

### **Koridory pro dopravní infrastrukturu**

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.

#### **CNZ.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

##### **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
- jiné stavby a zařízení dopravní infrastruktury

##### **Nepřípustné využití:**

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

#### **CNZ.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
- jiné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury

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

## **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.

### **Koridory pro technickou infrastrukturu**

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.

#### **CNZ.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 Hradčany)
- 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

#### 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

### **CNU.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

#### 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

### **CNU.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

**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

## E. **Koncepce uspořádání krajiny**

### **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 – zemědělské všeobecné AU**

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 – zemědělské jiné AX – drobná držba**

Plochy s charakterem střídajících 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 ulicí 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 tohoto druhu územní plán nenavrhuje.

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

### **Plochy zeleně** **– zeleň zahradní a sadová ZZ**

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 zeleně - 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 krajinné** **- smíšené krajinné všeobecné MU**

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 obvodu obce při jeho dopravním napojení na obec ve směru k Čebínu. Nové plochy smíšené krajinné jsou také vymezeny jako nezastavitelný pás mezi silnicí na Březinu a novými plochami pro výrobu a skladování.

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

### **Plochy přírodní** **- přírodní všeobecné NU**

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

#### Koncepce rozvoje

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

Nové plochy jsou vymezeny v ostatních částech biocenter 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 - lesní všeobecné LU**

Plochy slouží pro zajištění plnění funkcí lesa a souvisejících činností.

### Koncepce rozvoje

Jsou vymezeny pouze stávající plochy lesní (lesní pozemky nezačleněné do ploch smíšených krajinných 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 - vodní a vodních toků WT**

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 RBK.RK JM017 /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 RBK.RK JM017 /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.

**K.1 – plocha pro realizaci regionálního biocentra RBC.JM08 Březina, lokálního biokoridoru LBK.1 a LBK.2, lokálního biocentra LBC.1 Hradčanský soutok a přírodních ploch**

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

**K.2 – plocha pro realizaci lokálního biokoridoru LBK.2 a ploch smíšených nezastavěného území**

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

**K.3 – plocha pro realizaci lokálního biocentra LBC2 Pod Horkou**

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

**K.4 – plocha pro realizaci lokálního biokoridoru LBK.3**

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

**K.5 – plocha pro realizaci lokálního biokoridoru LBK.4**

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

**K.6 – plocha pro realizaci smíšených ploch nezastavěného území**

- stávající využití - plochy zemědělské
- navrhované využití – plochy smíšené krajinné

**K.7 – plocha pro realizaci smíšených ploch nezastavěného území**

- stávající využití - plochy zemědělské
- navrhované využití – plochy smíšené krajinné

**K.8 – plocha pro realizaci smíšených ploch nezastavěného území**

- stávající využití - plochy zemědělské, plochy urbánních lad
- navrhované využití – plochy smíšené krajinné

**K.9 – plocha pro realizaci smíšených ploch nezastavěného území**

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

**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. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem 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
BI	Plochy bydlení bydlení individuální
SU	Plochy smíšené obytné Smíšené obytné všeobecné
OV	Plochy občanského vybavení občanské vybavení veřejné
OS	Plochy občanského vybavení občanské vybavení - sport
OK	Plochy občanského vybavení občanské vybavení komerční
RI	Plochy rekreace rekreace individuální
VL	Plochy výroby a skladování výroba lehká
VZ	Plochy výroby a skladování výroba zemědělská a lesnická
TE	Plochy technické infrastruktury energetika
DS	Plochy dopravní infrastruktury doprava silniční
DD	Plochy dopravní infrastruktury doprava drážní
PU	Plochy veřejných prostranství veřejná prostranství všeobecná
ZP	Plochy zeleně zeleň parková a parkově upravená
WT	Plochy vodní a vodohospodářské vodních ploch a toků
AU	Plochy zemědělské zemědělské všeobecné
AX	Plochy zemědělské zemědělské jiné - drobná držba
ZZ	Plochy zeleně zeleň - zahrady a sady
MU	Plochy smíšené nezastavěného území smíšené krajinné všeobecné
NU	Plochy přírodní Přírodní všeobecné
LU	Plochy lesní Lesní všeobecné

### 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. Připouští 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.

### **BI bydlení individuální**

#### **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 m<sup>2</sup> 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 **Z.4** se přípouští 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 účinku 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 m<sup>2</sup>
- pro nové stavební pozemky bydlení, vymezené na stávajících plochách, je stanovena minimální velikost stavebního pozemku 700 m<sup>2</sup>
- 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.

### **SU smíšené obytné všeobecné**

#### **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 (vyloučení 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 občanské vybavení veřejné**

### **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.

- být 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 občanské vybavení – sport**

### **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

### **OK občanské vybavení 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 m<sup>2</sup> 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.

### **RI rekreace individuální**

#### **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 připouští 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, ve výjimečných a zdůvodněných případech je možno stanovit menší velikost stavebního pozemku
- nové stavby pro rodinnou rekreaci je možno realizovat do ~~25-m<sup>2</sup>~~ 50 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy hlavní stavbou
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci (hlavní stavbu) je možno rekonstruovat a dostavovat do ~~25-m<sup>2</sup>~~ 50 m<sup>2</sup> 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.

### **VL výroba lehká**

**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 užitnou výšku prostoru

### **VZ výroba zemědělská a lesnická**

#### **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 energetika**

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 doprovodné 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

**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 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

**DD doprava drážní**

**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

## **Plochy veřejných prostranství**

Plochy veřejných prostranství 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 různých druhů veřejných prostranství.

### **PU veřejná prostranství všeobecná**

#### **Hlavní funkční využití:**

- plochy silnic II. a III. třídy v zastavěné 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 zeleně**

### **ZZ zeleň - zahrady a sady**

#### **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

## **ZP zeleň parková a parkově upravená**

### **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 **Z.12**

- 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.

## **WT vodních ploch a toků**

### **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.

#### **AU zemědělské všeobecné**

##### **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

#### **AX zemědělské jiné**

##### **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 16m<sup>2</sup>
- 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 připouští s výškou maximálně 1 nadzemního podlaží

**Plochy smíšené krajinné**

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

**MU Plochy smíšené krajinné všeobecné**

**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.

**NU plochy přírodní všeobecné**

**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.

#### **LU plochy lesní všeobecné**

##### **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**

Dle 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**

<b>VD.DS1</b>	<b>Přestavba silnice II/385 – obchvat Hradčany</b>
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**

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

<b>VD.DC1</b>	<b>Koridor pro vedení cyklistické dopravy - EuroVelo4</b>
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**

<b>VT.TE1</b>	<b>Rozšíření el. stanice Čebín</b>
pro stavby	rozšíření elektrické stanice 400 kV Čebín
dotčené pozemky	dle výkresu 3
(v ZÚR JMK identifikované jako TEE04)	

**Koridory technické infrastruktury nadmístní**

<b>VT.TE2</b>	<b>Koridor vedení elektrické energie</b>
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**

<b>VD.Dk2</b>	<b>Stavba místní komunikace</b>
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

<b>VD.Dk3</b>	<b>Stavba místní komunikace</b>
pro stavby	místní komunikace v zastavitelné ploše Z3
dotčené pozemky	dle výkresu 3

<b>VD.Dk4</b>	<b>Stavba místní komunikace</b>
---------------	---------------------------------

pro stavby	místní komunikace v zastavitelné ploše Z5
dotčené pozemky	dle výkresu 3

### Koridory technické infrastruktury

<b>VT. Ti1</b>	<b>Koridor vedení kanalizace, vodovodu, plynovodu, elektrické energie a spojů</b>
----------------	---

pro stavby	nové vedení řadů technické infrastruktury pro obsluhu zastavitelných ploch Z12 a Z13
dotčené pozemky	dle výkresu 3

<b>VT. Ti2</b>	<b>Koridor vedení kanalizace</b>
----------------	----------------------------------

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

#### VT.T 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

<b>VU.Bc1</b>	<b>Realizace regionálního biocentra ÚSES</b>
---------------	--

opatření	změny kultur pro realizaci RBC.JM08 – Březina, západní část
dotčené pozemky	dle výkresu 3
(v ZÚR JMK identifikované jako RBC JM08)	

<b>VU.Bc2</b>	<b>Realizace regionálního biocentra ÚSES</b>
---------------	--

opatření	změny kultur pro realizaci RBC.JM08 – Březina, východní část
dotčené pozemky	dle výkresu 3
(v ZÚR JMK identifikované jako RBC JM08)	

<b>VU.Bc3</b>	<b>Realizace lokálního biocentra ÚSES</b>
---------------	---

opatření	změny kultur pro realizaci LBC.1 – Hradčanský potok
dotčené pozemky	dle výkresu 3

<b>VU.Bc4</b>	<b>Realizace lokálního biocentra ÚSES</b>
---------------	---

opatření	změny kultur pro realizaci LBC.2 – Pod Horkou
dotčené pozemky	dle výkresu 3

<b>VU.Bc5</b>	<b>Realizace lokálního biocentra ÚSES</b>
---------------	---

opatření	změny kultur pro realizaci LBC.3 – Na Stráži
dotčené pozemky	dle výkresu 3

<b>VU.Bk1</b>	<b>Realizace regionálního biokoridoru ÚSES</b>
---------------	--

opatření	změny kultur pro realizaci RBK.RK JM017/ 1
dotčené pozemky	dle výkresu 3
(v ZÚR JMK identifikované jako RK JM017)	

<b>VU.Bk2</b>	<b>Realizace lokálního biokoridoru ÚSES</b>
opatření	změny kultur pro realizaci LBK.1
dotčené pozemky	dle výkresu 3
<b>VU.Bk3</b>	<b>Realizace lokálního biokoridoru ÚSES</b>
opatření	změny kultur pro realizaci LBK.2
dotčené pozemky	dle výkresu 3
<b>VU.Bk4</b>	<b>Realizace lokálního biokoridoru ÚSES</b>
opatření	změny kultur pro realizaci LBK.3
dotčené pozemky	dle výkresu 3
<b>VU.Bk5</b>	<b>Realizace lokálního biokoridoru ÚSES</b>
opatření	změny kultur pro realizaci LBK.4
dotčené pozemky	dle výkresu 3
<b>VU.Bk6</b>	<b>Realizace lokálního biokoridoru ÚSES</b>
opatření	změny kultur pro realizaci LBK.5
dotčené pozemky	dle výkresu 3

#### H. **Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny**

Územní plánem nejsou kompenzační opatření stanovena.

#### J. **Vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

Územní plán vymezuje plochu územní rezervy:

- **R.1– územní rezerva pro bydlení v rodinných domech**  
Plocha územní rezervy je vymezena v návaznosti na zastavěné území a zastavitelnou plochu ~~Z3-Z.3~~ 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 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):

##### **US.A – „Louky“ – zastavitelná plocha Z.2**

- 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 m<sup>2</sup> 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

#### **US.B – „Za ulicí Čebínskou“ – zastavitelná plocha Z.7**

- 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.

#### **US.C – „Prodloužení ulice Luční“ – zastavitelná plocha Z.3**

- 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 Z.2, navrženo 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 – navrženo řešení bude koordinováno s návrhem řešení zastavitelné plochy Z.2 (Územní studie Hradčany „Louky“).  
Řešení postupu výstavby – navržena bude etapizace realizace veřejné technické a dopravní infrastruktury ve vztahu ke stanovenému pořadí změn v zastavitelné ploše Z.3.  
**Výstavba jednotlivých rodinných domů v zastavitelné ploše Z.3 je podmíněna vybudováním technické infrastruktury bez nutnosti řešení místní komunikace. Místní komunikace bude řešena následně ve 3. etapě bez povinné účasti jednotlivých stavebníků rodinných domů či developerů.**

#### **L. 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.

#### **M. Stanovení pořadí provádění změn v území**

Pro výstavbu v zastavitelné ploše Z.1 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. Až po realizaci I. etapy bude možná výstavba ve zbývající části zastavitelné plochy Z.1, včetně realizace nového dopravního napojení obce na krajskou komunikaci.

Pro výstavbu v zastavitelné ploše **Z.12** 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.

~~Pro výstavbu v zastavitelné ploše **Z.3** 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 Z.3. Cílem je zajištění koordinace nového řešení veřejného prostranství pro obsluhu zastavitelné plochy Z.3 a Z.2:~~

- ~~• 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 infrastrukturou~~
- ~~• 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 infrastrukturou.~~

Pro výstavbu v zastavitelné ploše **Z.3** 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 Z.3. Cílem je zajištění koordinace nového řešení veřejného prostranství pro obsluhu zastavitelné plochy Z.3 a Z.2:

- 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 infrastrukturou
- 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 infrastrukturou. Výstavba jednotlivých rodinných domů v zastavitelné ploše Z.3 je podmíněna vybudováním technické infrastruktury bez nutnosti řešení místní

komunikace. Místní komunikace bude řešena následně ve 3. etapě bez povinné účasti jednotlivých stavebníků rodinných domů či developerů.

Počet listů územního plánu:	<b>46</b>
Počet výkresů grafické části územního plánu:	<b>4</b>
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