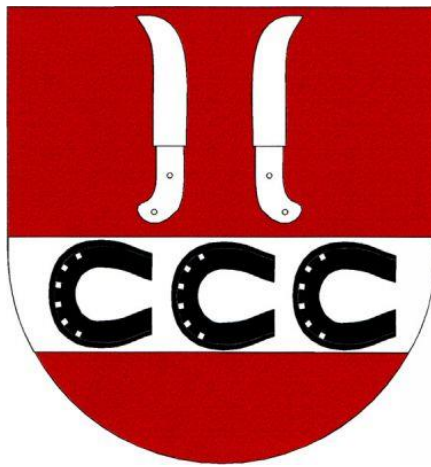


# ÚZEMNÍ PLÁN ŽABČICE



**ANONYMIZOVANÁ VERZE**

2026



Zastupitelstvo obce Žabčice, příslušné podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) v souladu s ust. § 104 odst. 2 stavebního zákona a ustanovení § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

**vydává**

usnesením č.

ze dne

opatření obecné povahy č. 1/2026

**Územní plán Žabčice**



**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI**

Správní orgán, který územní plán vydal:

**Zastupitelstvo obce Žabčice**

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel:

**Obecní úřad Žabčice**

Oprávněná osoba pořizovatele:

Ing. Jakub Coufalík, starosta

Podpis:

(úřední razítko)



**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:**

<b>OBJEDNATEL:</b>	<b>Obec Žabčice</b> Kopeček 4, 664 63 Žabčice Ing. Jakub Coufalík, starosta a určený zastupitel
<b>POŘIZOVATEL:</b>	<b>Obecní úřad Žabčice</b> Kopeček 4, 664 63 Žabčice jako úřad územního plánování podle ust. § 6, odst. 2 SZ, prostřednictvím kvalifikované osoby ve smyslu § 24 odst. 3, písm. a) SZ Ing. Jakub Coufalík, oprávněná osoba Ing. arch. Jarmila Filipová, kvalifikovaná osoba
<b>ZPRACOVATEL:</b>	<b>knesl kynčl architekti s.r.o.</b> Šumavská 416/15 602 00 Brno, IČ: 47912481
<b>garant projektu:</b>	doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D. číslo autorizace ČKA: 02 672
<b>projekční tým:</b>	doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D. Ing. arch. Jiří Knesl Ing. arch. Bohuš Zoubek Ing. arch. Jan Špirit Ing. arch. Jaroslava Soukupová
<b>dopravní infrastruktura:</b>	Ing. Kateřina Polesná (Atelier DPK, s.r.o.)
<b>technická infrastruktura:</b>	
- vodní hospodářství:	Ing. Vítězslav Vaněk
- zásobování plynem:	Ing. Vítězslav Vaněk
- zásobování elektřinou:	Ing. Vlastimila Nepevná
<b>ÚSES:</b>	RNDr. Jiří Kocián (AGERIS, s. r. o.)
<b>krajina, zábor půdního fondu:</b>	Ing. arch. Jiří Knesl



**OBSAH DOKUMENTACE:****I. Územní plán Žabčice**

Textová část územního plánu (výrok)

Grafická část:

I/01	Výkres základního členění území	1 : 5 000
I/02	Hlavní výkres	1 : 5 000
I/03	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
I/04	Výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu	1 : 2 000

**II. Odůvodnění Územního plánu Žabčice**

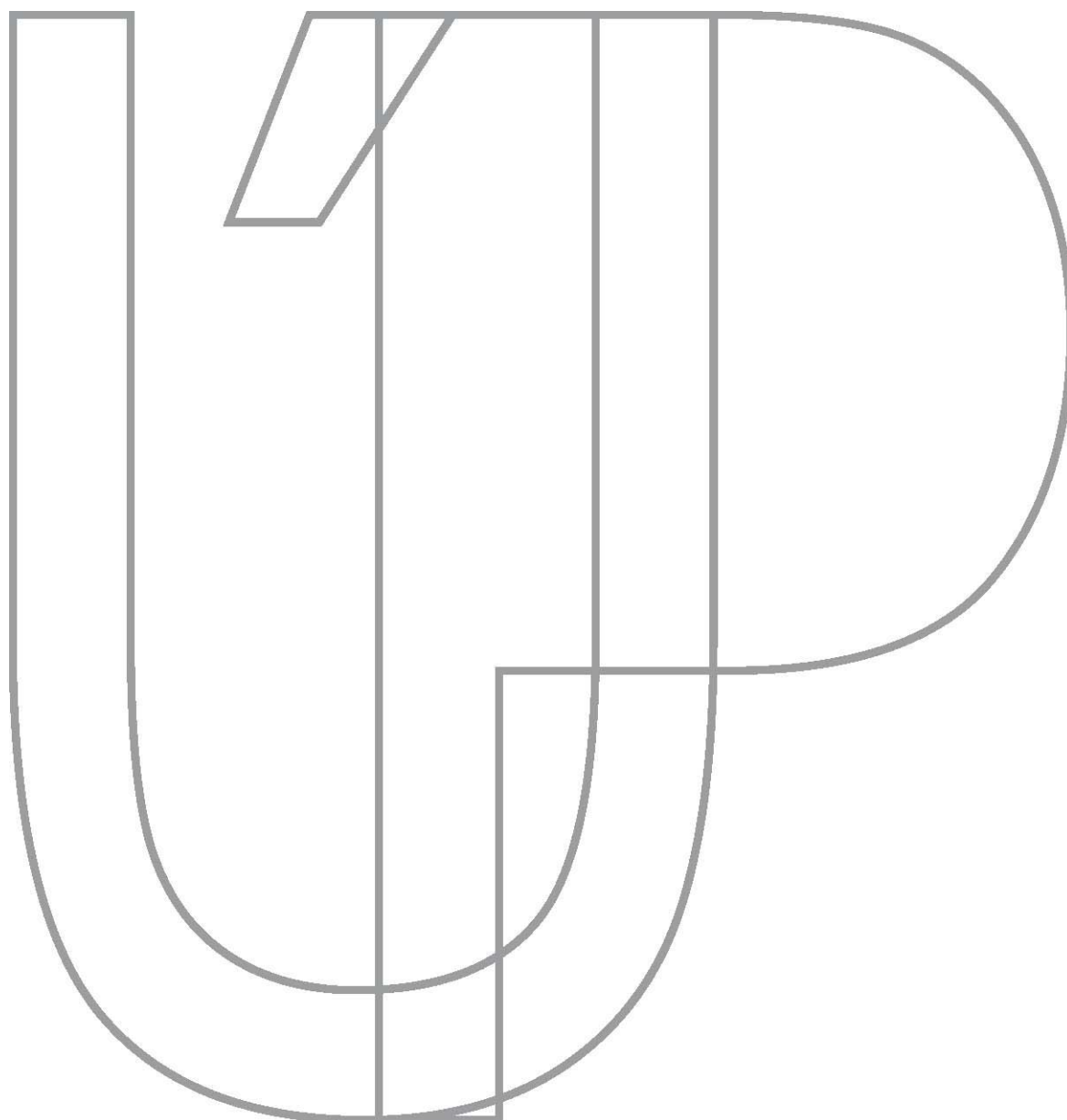
Textová část odůvodnění územního plánu

Grafická část:

II/01	Koordinační výkres	1 : 5 000
II/02	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
II/03	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
II/04	Výkres technické infrastruktury	1 : 5 000



## TEXTOVÁ ČÁST (VÝROK)



## 1. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.1. **Textová část** Územního plánu obsahuje 35 číslovaných stran formátu A4.

1.2. **Grafická část** Územního plánu obsahuje 4 výkresy:

I/01	Výkres základního členění území	v měřítku 1 : 5 000
I/02	Hlavní výkres	v měřítku 1 : 5 000
I/03	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	v měřítku 1 : 5 000
I/04	Výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu	v měřítku 1 : 2 000

1.3. **Ustanovení ke grafické části:**

Výkresy Územního plánu se pro rozhodování využívají pouze ve vydaných měřítkách. Odchylku hranic ploch od hranice pozemků menší než 5 m lze proto považovat za přiměřenou měřítku výkresů. V případě výkresu I/04 lze za přiměřenou odchylku považovat až 2 m, nejedná-li se o kótovanou vzdálenost.

Územní plán zobrazuje plochy větší než 2 000 m<sup>2</sup>, ve výjimečných případech i menší, zasluhuje-li to jejich význam v rámci organismu řešeného území.

Územní plán zobrazuje koridory šířky 10 m a větší, ve výjimečných případech i užší, zasluhuje-li to jejich význam v rámci organismu řešeného území.

## 2. POJMY

2.1. Pro účely tohoto Územního plánu se uvedeným prvkům rozumí takto:

- a) **Pěší propojení:** prvek určuje směrový průběh veřejného prostranství o minimální šířce 2 m přes plochu s rozdílným způsobem využití, případně na styku dvou sousedních ploch; zaručuje průchodnost 24 hodin denně; v případě potřeby lze při dodržení minimální šířky pro pěší vést touto trasou i cyklistickou dopravu; trasu lze vést v jiné poloze při prokázání obdobné prostupnosti dané lokality a zároveň v obdobné návaznosti na její okolí; trasy pěšího propojení jsou vymezeny bez rozlišení na stabilizované a rozvojové; prvek je zobrazen v Hlavním výkrese (I/02).
- b) **Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití** (z nadřazené dokumentace nebo vymezený územním plánem): prvek zajišťuje územní podmínky pro umístění vybrané technické infrastruktury (pro její vedení, pozemky či stavby); v tomto koridoru nelze provádět změny, které by zamezily realizaci této technické infrastruktury; prvek je zobrazen v Hlavním výkrese (I/02).
- c) **Biocentrum ÚSES, biokoridor ÚSES** (nebo také prvky ÚSES): prvky určují umístění skladebných prvků územního systému ekologické stability (ÚSES), které zajišťují územní podmínky pro posílení ekologické stability krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb; podmínky pro využití prvků jsou podrobněji stanoveny v bodě 7.9.1.; prvky jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02).

2.2. Pro účely tohoto Územního plánu se dalším pojmům rozumí takto:

- a) **Plochy stabilizované:** plochy vymezené pro zajištění jejich stávajícího funkčního využití anebo pro zajištění jejich prostorového uspořádání; jsou jim případně stanoveny podmínky prostorového uspořádání; plochy jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02).
- b) **Plochy návrhové (nebo také plochy změn):** plochy vymezené pro rozvoj či recyklaci jejich funkčního využití anebo pro rozvoj či recyklaci jejich prostorového uspořádání; jsou jim případně stanoveny podmínky prostorového využití; plochy změn se dělí na plochy přestavby (P), plochy zastavitelné (Z) a plochy změn v krajině (K); plochy jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02).
- c) **Územní rezervy (R):** plochy vymezené s prověřovaným budoucím využitím, přičemž jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití; plochy jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02).
- d) **Maximální výšková hladina zástavby:** je stanovena ve formátu x/y, přičemž „x“ je maximální výška římsy nebo okapní hrany staveb a „y“ je maximální výška hřebene střechy nebo ustoupeného podlaží po úhlem 45°, to vše měřeno od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby; výjimečně (v případě absence existujícího či navrhovaného veřejného prostranství či v případě ztížených terénních podmínek) lze výšku odměřit v nejnižším místě původního terénu při obvodu stavby; stanovenou výškovou hladinu mohou na stavbách překročit pouze technická zařízení, např. stožáry, antény, fotovoltaická zařízení, komíny, a architektonické prvky, např. nárožní věže, vikýře; požadavky na maximální výškovou hladinu jsou uvedeny v bodě 8.

- e) **Podkroví:** vnitřní přístupný prostor nad posledním nadzemním podlažím určený k účelovému využití, který je vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi; nadezdívka nad horní úroveň konstrukce stropu posledního celého nadzemního podlaží může mít výšku max. 1 m.
- f) **Charakter a struktura zástavby:** plošné a prostorové spolupůsobení existující zástavby; při posuzování souladu záměru s převažujícím charakterem a strukturou zástavby předmětné plochy se za přípustný bere takový záměr, který odpovídá převažujícímu půdorysnému uspořádání zástavby, převažujícímu umístění zástavby vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím a převažujícímu objemovému měřítku zástavby; vybočení z převažujícího půdorysného uspořádání, překročení z převažujícího umístění zástavby vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím nebo zvětšení objemového měřítku zástavby je ve zvlášť odůvodněných případech přípustné pro záměry na prostorově významných parcelách (zejména nárožních a na významných urbanistických osách) nebo pro stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury (pokud nejsou vyloučeny z Podmínek využití ploch).
- g) **Zastavěnost:** udává poměr zastavěné části pozemku, jeho části nebo souboru několika pozemků dotčeného stavebním záměrem k jeho celkové rozloze vyjádřen v procentech, přičemž zastavěnou částí se míní součet všech zastavěných ploch jednotlivých budov.

2.3. Pro účely tohoto Územního plánu se **prvkům regulačního plánu**, které jsou zobrazeny ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04), rozumí takto:

- a) **Část územního plánu s prvky regulačního plánu:** určuje území, ve kterém jsou vymezeny prvky regulačního plánu; je zobrazeno ve Výkrese základního členění území (I/01) a ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04).
- b) **Stavební čára:** závazná linie, která určuje umístění převažující části průčelí hlavní stavby na pozemku směrem k veřejnému prostranství. Ve ztížených prostorových situacích (např. v případě výrazně šikmé parcelace vzhledem k ose veřejného prostranství), kde nelze jednoduše průčelí domu na tuto linii umístit, se na stavební čáru umístí alespoň část průčelí (např. nároží). Stavební čára může být v celé své délce souvisle zastavěná. Stavební čára je určena kótami určujícími její odstup od hranice veřejného prostranství. Prvek je zobrazen ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04).
- c) **Stromořadí:** určuje umístění stromořadí v rámci uličního prostranství.
- d) **Oplocení:** závazná linie pro umístění oplocení pozemků směrem k veřejnému prostranství. Pokud je linie oplocení vedena po linii stavební čáry, umísťují se ploty zpravidla na prodlouženou linii průčelí stavby. Oplocení se provádí jednotně v dané ulici, tj. umísťuje se v jedné linii a má stejný charakter. Je tvořeno plným soklem se sloupky a průhlednou výplní (dřevěné laťování, drátěné pletivo apod.), přičemž výška soklu se pohybuje mezi 0,3 m a 0,8 m a celková maximální výška plotu se pohybuje mezi 1,3 m a 1,5 m.

### **3. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

- 3.1. **Zastavěné území** se vymezuje k datu 1. října 2024.
- 3.2. **Hranice zastavěného území** je zobrazena ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02).

## 4. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### 4.1. Preambule

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj území obce tak, aby bylo posilováno její postavení v rámci Jihomoravského kraje a zároveň byly chráněny a rozvíjeny její hodnoty v návaznosti na její historický vývoj a přírodní podmínky.

Územní plán vytváří podmínky pro kvalitní bydlení, práci a rekreaci obyvatel i návštěvníků, a to včetně ochrany a rozvoje hospodářského a rekreačního využití nezastavěného území.

Územní plán vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj obce.

### 4.2. Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### 4.2.1. Rozlišit intenzitu rozvoje, konkrétně:

- a) rozvíjet strukturu zástavby jádrové části Žabčic mezi silnicí II/416, železnicí a zaplavovanou nivou říčky Šatavy, a to jednak soustředěním rozvoje do zastavěného území (zejména využitím proluk, zbytkových prostorů, typicky mezi zástavbou a železnicí či silnicí, a tzv. brownfields) a jednak postupným rozvojem zástavby v zastavitelných plochách směrem zevnitř sídla ven (především v hlavní rozvojové oblasti „Zadní trať“ mezi jádrovým sídlem a lokalitou Malé Žabčice tak, aby došlo k jejich propojení);
- b) lokalitu u obalovny rozvíjet ve prospěch výrobních aktivit a odpadového hospodářství;
- c) stabilizovat enklávy zastavěného území v okolí jádrového sídla;
- d) na území ložisek nerostných surovin rozvíjet jejich těžbu včetně následné rekultivace nezastavěného území.

#### 4.2.2. Chránit a rozvíjet **krajinný ráz obce**, zejména s ohledem na hranici sídla a krajiny; cílem je zachovat přívětivé měřítko zástavby v obraze krajiny.

#### 4.2.3. Chránit a rozvíjet **polyfunkčnost sídla a krajiny**; konkrétně:

- a) rozvíjet harmonickou smíšenost vzájemně nerušivých funkcí uvnitř sídla, zejména bydlení, práce a rekreace;
- b) rozvíjet harmonickou smíšenost funkcí v rámci nezastavěné krajiny, zejména zvyšováním zastoupení stromořadí a remízů v zemědělsky využívaných partiích krajiny a zakládáním územního systému ekologické stability
- c) v nivě Šatavy obnovit lužní les.

#### 4.2.4. Chránit a rozvíjet obsluhu a propustnost území prostřednictvím **veřejné infrastruktury**; konkrétně:

- a) zajistit obsluhu území dopravní infrastrukturou a všesměrnou propustnost území (tj. propustnost uvnitř sídla, ze sídla do krajiny a v krajině) v rozsahu a kvalitě odpovídající potřebám obyvatel a území;
- b) rozvíjet veřejná prostranství včetně veřejné zeleně a zajistit jejich dostatečnou šířku pro obsluhu a propustnost území vycházející ze zvláštních právních předpisů;

- c) zajistit obsluhu území, zejména zastavitelných ploch, technickou infrastrukturou (především zásobování pitnou vodou, odkanalizování, zásobování elektřinou a plynem) v rozsahu a kvalitě odpovídající potřebám obyvatel a území;
- d) zajistit obsluhu území občanským vybavením veřejné infrastruktury v rozsahu a kvalitě odpovídající potřebám obyvatel a území.

4.2.5. Koordinovat **veřejné a soukromé zájmy** v území, konkrétně:

- a) zajistit územní podmínky pro základní potřeby veřejného zájmu (tj. pro veřejnou infrastrukturu odpovídající potřebám území); v ostatních území umožnit rozvoj pestré skladby vzájemně nerušivých funkcí a posilovat právní jistotu minimální regulací soukromých zájmů;
- b) koordinovat soukromé a veřejné zájmy, zejména u větších záměrů na změny v území;
- c) posilovat jasnou diferenciaci a hierarchizaci urbanistických prostorů, a to veřejných, polosoukromých a soukromých.

4.2.6. V rozvoji obce sledovat následující **konkrétní priority**:

- a) rozvíjet lokalitu Zadní trať zejména pro bydlení;
- b) rozvíjet lokalitu u křižovatky ulic Průmyslové, Zemědělské a Přísnotické především pro občanskou vybavenost, veřejnou vybavenost a podnikatelské aktivity;
- c) rozvíjet lokalitu u obalovny jako podnikatelskou zónu;
- d) zajistit vznik vysokorychlostní trati;
- e) rozvíjet těžbu nerostných surovin;
- f) podpořit obnovu lužního lesa v nivě Šatavy.

4.3. **Další požadavky na rozvoj území**

- 4.3.1. Chránit a rozvíjet **přírodní, kulturní a civilizační hodnoty** vycházející zejména ze zvláštních právních předpisů. Při jejich posuzování ve vztahu k záměrům je potřebné vycházet i z předpokladu, že současná hodnota může být nahrazena hodnotou novou.
- 4.3.2. Pro zajištění komfortního počtu parkovacích stání je pro celé území obce stanovena **korekce základního počtu parkovacích stání pro stavby pro bydlení** ve skupině bydlení dle Přílohy č. 1 vyhlášky o požadavcích na výstavbu č. 146/2024 Sb. **ve výši 250 %**. Korekce základního počtu parkovacích stání pro ostatní stavby mimo stavby pro bydlení se nestanovuje.
- 4.3.3. Při výstavbě obytné zástavby se zohledňuje potřeba zázemí pro každodenní rekreaci všech věkových skupin obyvatelstva.
- 4.3.4. Při umisťování staveb nebo jejich rekonstrukcích se respektují zájmy a limity Ministerstva obrany.
- 4.3.5. Z hlediska zásobování pitnou vodou:
  - a) Rozvojové plochy se obsluhují přednostně **napojením na vodovod** pro veřejnou potřebu. Podmínky konkrétního napojení staveb budou řešeny v navazujících správních řízeních.

- b) Při umísťování staveb nebo jejich rekonstrukcích se v případě jejich napojení na vodovodní síť upřednostňuje její zaokružování.

#### 4.3.6. Z hlediska odkanalizování:

- a) Rozvojové plochy se obsluhují přednostně **napojením na kanalizaci pro veřejnou potřebu ukončenou na ČOV**. Podmínky konkrétního napojení staveb budou řešeny v navazujících správních řízeních.
- b) Hospodaření se srážkovými vodami z urbanizovaného území se zajišťuje přednostně vsakováním či retencí v místě jejich vzniku (zpravidla přímo na pozemku stavby, z níž jsou srážkové vody odváděny).
- c) Při umísťování staveb se upřednostňuje realizace oddílné kanalizace.

## 5. URBANISTICKÁ KONCEPCE

### 5.1. Koncepte bydlení

Pro zajištění územních podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí a dosažení polyfunkčnosti obce se vymezují plochy smíšené obytné venkovské (SV). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 5.2. Koncepte občanského vybavení

#### 5.2.1. Koncepte občanského vybavení všeobecného

Pro zajištění územních podmínek a přiměřené dostupnosti kvalitního občanského vybavení se vymezují zejména plochy občanského vybavení všeobecného (OU). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

#### 5.2.2. Koncepte občanského vybavení veřejné infrastruktury

Viz bod 6.2.1.

#### 5.2.3. Koncepte sportovního vybavení

Viz bod 6.2.2.

### 5.3. Koncepte výroby

Pro zajištění kvalitních podmínek pro výrobu, výrobní služby, skladování a zemědělskou výrobu se vymezují plochy smíšené výrobní všeobecné (HU). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 5.4. Koncepte rekreace

#### 5.4.1. Koncepte rekreace v krajině

Viz bod 7.7.

### 5.5. Koncepte sídelní zeleně

Viz bod 6.1.2.

## 5.6. Urbanistická kompozice

Urbanistická kompozice je zajištěna vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek včetně podmínek prostorového využití (viz bod 8).

Ve vybraných lokalitách je prostorové využití zpodrobněno prostřednictvím prvků regulačního plánu, které jsou vymezeny ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04) a definovány v bodě 2.3. ÚP. Konkrétně jsou vymezeny tyto části územního plánu s prvky regulačního plánu:

a) **U.2:** U hřiště.

## 6. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### 6.1. Koncepce veřejných prostranství

#### 6.1.1. Koncepce prostupnosti a obsluhy území

Pro zajištění územních podmínek pro prostupnost a obsluhu území se vymezují zejména plochy dopravy všeobecné (DU), plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) a trasy pěších propojení. Tyto plochy a trasy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02), podmínky využití ploch jsou stanoveny v bodě 8, charakteristika tras pěších propojení je uvedena v bodě 2.

#### 6.1.2. Koncepce sídelní zeleně

Pro zajištění podmínek pro každodenní rekreaci obyvatel ve veřejně přístupné zeleni urbanizovaného území se vymezují zejména plochy zeleně všeobecné (ZU). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 6.2. Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury

#### 6.2.1. Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury

Pro zajištění rovnoměrného rozmístění a přiměřené dostupnosti občanského vybavení sloužícího především vzdělávání a výchově, zdravotnictví, sociální péči, veřejné správě, pohřebnictví a kultuře se vymezují zejména plochy občanského vybavení veřejného (OV) a plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

#### 6.2.2. Koncepce sportovního vybavení

Pro zajištění rovnoměrného rozmístění a přiměřené dostupnosti sportovního vybavení se vymezují zejména plochy občanského vybavení – sport (OS). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 6.3. Koncepce dopravní infrastruktury

#### 6.3.1. Koncepce pěší dopravy

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní pěší dopravu se vymezují zejména plochy dopravy všeobecné (DU), plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) a trasy pěších

propojení. Tyto plochy a trasy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02), podmínky využití ploch jsou stanoveny v bodě 8, charakteristika tras pěších propojení je uvedena v bodě 8.

#### 6.3.2. **Koncepce cyklistické dopravy**

Pro zajištění kvalitní cyklistické dopravy v řešeném území se vymezují zejména plochy dopravy všeobecné (DU) a plochy veřejných prostranství všeobecných (PU). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

#### 6.3.3. **Koncepce veřejné hromadné dopravy**

Územní podmínky pro kvalitní veřejnou hromadnou dopravu v řešeném území zajišťuje koncepce silniční dopravy a koncepce železniční dopravy.

#### 6.3.4. **Koncepce železniční dopravy**

Pro zajištění územních podmínek pro železniční dráhy v řešeném území se vymezují zejména plochy dopravy všeobecné (DU). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

#### 6.3.5. **Koncepce silniční dopravy**

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní hlavní síť pozemních komunikací pro automobilovou dopravu se vymezují zejména plochy dopravy všeobecné (DU) a případně plochy veřejných prostranství všeobecných (PU). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

#### 6.3.6. **Koncepce statické dopravy**

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní veřejné parkování se vymezují zejména plochy dopravy všeobecné (DU), plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) a dále například plochy občanského vybavení veřejného (OV), plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH), plochy občanského vybavení – sport (OS), plochy občanského vybavení všeobecného (OU) či plochy smíšené obytné venkovské (SV), v nichž se parkovací plochy či parkovací objekty mohou realizovat. Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 6.4. **Koncepce technické infrastruktury**

#### 6.4.1. **Koncepce zásobování vodou**

Pro zajištění územních podmínek pro získávání, úpravu a akumulaci vody (např. pro vodní zdroje, úpravny vody, čerpací stanice a vodojemy) se vymezují zejména plochy technické infrastruktury všeobecné (TU). Pro zajištění územních podmínek pro rozvádění vody v zástavbě vodovody se vymezují zejména plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) a plochy dopravy všeobecné (DU), jejichž podmínky využití vedení tohoto druhu technické infrastruktury umožňují. Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

Pro rozvoj nadmístního systému zásobování pitnou vodou se vymezuje koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití z nadřazené dokumentace.

a) **CNZ.TV02:** koridor pro napojení skupinového vodovodu Vranovice na Vířský oblastní vodovod.

Koridor je vymezen v Hlavním výkrese (I/02). Charakteristika koridoru nad plochami s rozdílným způsobem využití je uvedena v bodě 2.

#### 6.4.2. **Koncepce odkanalizování**

Pro zajištění územních podmínek pro vodní toky a plochy se vymezují zejména plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU). Pro zajištění územních podmínek pro čištění odpadních vod (např. pro ČOV) se vymezují zejména plochy technické infrastruktury všeobecné (TU). Pro zajištění územních podmínek pro odvádění odpadních vod v zástavbě kanalizací se vymezují zejména plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) a plochy dopravy všeobecné (DU), jejichž podmínky využití vedení tohoto druhu technické infrastruktury umožňují. Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

#### 6.4.3. **Koncepce zásobování elektrickou energií**

Pro zajištění územních podmínek pro elektrické stanice nadmístního významu se vymezují zejména plochy technické infrastruktury všeobecné (TU). Pro zajištění územních podmínek pro zásobování elektřinou v zástavbě se vymezují zejména plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) a plochy dopravy všeobecné (DU), jejichž podmínky využití vedení tohoto druhu technické infrastruktury umožňují. Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

Pro rozvoj místního systému zásobování elektrickou energií se vymezují koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezené územním plánem. Koridory jsou vymezeny v Hlavním výkrese (I/02). Charakteristika koridoru nad plochami s rozdílným způsobem využití je uvedena v bodě 2:

- a) **CNU.01:** koridor pro kabelová elektrická vedení 22 kV v lokalitě Zadní trať, včetně souvisejících zařízení, zejména trafostanic;
- b) **CNU.02:** koridor pro kabelová elektrická vedení 22 kV v lokalitě Průmyslová – Nádražní – Přísnotická, včetně souvisejících zařízení, zejména trafostanic.

Koridory jsou vymezeny v Hlavním výkrese (I/02). Charakteristika koridoru nad plochami s rozdílným způsobem využití je uvedena v bodě 2.

#### 6.4.4. **Koncepce zásobování plynem**

Pro zajištění územních podmínek pro regulační stanice plynu se vymezují zejména plochy technické infrastruktury všeobecné (TU). Pro zajištění územních podmínek pro zásobování plynem v zástavbě se vymezují zejména plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) a plochy dopravy všeobecné (DU), jejichž podmínky využití vedení tohoto druhu technické infrastruktury umožňují. Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

#### 6.4.5. **Koncepce odpadového hospodářství**

Pro zajištění územních podmínek pro hospodaření s odpady (např. pro sběrné dvory) se vymezují zejména plochy technické infrastruktury všeobecné (TU). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

#### 6.4.6. **Koncepce elektronických komunikací**

Pro zajištění územních podmínek pro elektronické komunikace v zástavbě se vymezují zejména plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) a plochy dopravy všeobecné (DU). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

## 7. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### 7.1. Koncepte smíšeného nezastavěného území

Pro zajištění různorodosti nezastavěné krajiny, zajištění její ekologické stability, jejího hospodářského, případně i rekreačního využití a dobré dostupnosti se vymezují zejména plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 7.2. Koncepte zemědělské krajiny

Pro zajištění kvalitních územních podmínek pro zemědělské využívání krajiny, zajištění její ekologické stability, různorodosti a dobré dostupnosti se vymezují zejména plochy zemědělské všeobecné (AU). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 7.3. Koncepte lesů

Pro zajištění kvalitních územních podmínek růstu lesa, zajištění ekologické stability krajiny, rekreačního a hospodářského využití a dobré dostupnosti a prostupnosti se vymezují zejména plochy lesní všeobecné (LU). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 7.4. Koncepte vodních toků a ploch

Pro zajištění územních podmínek pro hospodaření s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, pro regulaci vodního režimu v území a pro prostupnost podél vodních toků a ploch se vymezují zejména plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 7.5. Koncepte protipovodňové, protierozní a retenční ochrany

Pro zajištění územních podmínek pro ochranu především zastavěného území a zastavitelných ploch před záplavami se vymezují zejména plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU). Pro zajištění územních podmínek pro podporu retenční a protierozní schopnosti krajiny se vymezují zejména plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU). Tyto plochy jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 7.6. Koncepte prostupnosti krajiny

Územní podmínky pro prostupnost řešeného území zajišťuje zejména koncepte prostupnosti a obsluhy území (viz bod 6.1.1.).

### 7.7. Koncepte rekreace v krajině

Územní podmínky pro rekreaci obyvatel v krajině zajišťuje zejména koncepte prostupnosti a obsluhy území, koncepte smíšené nezastavěné krajiny, koncepte vodních toků a ploch, koncepte lesů. Plochy koncepte jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 7.8. **Koncepce dobývání nerostných surovin**

Pro zajištění územních podmínek pro dobývání nerostných surovin se vymezují zejména plochy těžby nerostů všeobecné (GU). Plochy koncepce jsou zobrazeny v Hlavním výkrese (I/02) a jejich podmínky využití jsou stanoveny v bodě 8.

### 7.9. **Územní systém ekologické stability (ÚSES)**

Pro zajištění územních podmínek pro ochranu a rozvoj přírodě blízkých ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu se vymezuje územní systém ekologické stability (ÚSES), který je tvořen propojenou soustavou biocenter a biokoridorů zobrazených v Hlavním výkrese (I/02).

#### 7.9.1. **Podmínky využití prvků ÚSES**

ÚSES zajišťuje územní podmínky pro posílení ekologické stability krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb. V plochách a koridorech ÚSES není přípustné jakékoli využití podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES. Do vymezených ploch a koridorů ÚSES nelze umisťovat nové budovy. Z jiných typů staveb lze do vymezených ploch a koridorů ÚSES umisťovat podmíněně:

- a) 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;
- b) stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami a koridory ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- c) stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami a koridory ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

#### 7.9.2. **Skladebné prvky ÚSES**

V řešeném území jsou vymezeny následující skladebné části (prvky) ÚSES, s ohledem na aktuální využití dotčených partií krajiny a na vyplývající územní nároky v grafické části členěné na stabilizované a určené ke změně využití:

- a) lokální biocentra LBC.ZA1, LBC.ZA2, LBC.ZA3 a LBC.ZA4;
- b) lokální biokoridory: LBK.ZA1, LBK.ZA2, LBK.ZA3 a LBK.ZA4.

#### 7.9.3. **Cílové ekosystémy**

Cílové ekosystémy jsou pro jednotlivé skladebné části (prvky) ÚSES stanoveny takto:

- a) mezofilní lesní i nelesní (ladní, stepní) ekosystémy – v případě lokálních biocenter LBC.ZA1, LBC.ZA2 a LBC.ZA3 a lokálních biokoridorů LBK.ZA1, LBK.ZA2 a LBK.ZA3;
- b) nivní (lesní, luční, mokřadní a vodní) ekosystémy v různém vzájemném poměru – v případě lokálního biocentra LBC.ZA4 a lokálního biokoridoru LBK.ZA4.

## 8. PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### 8.1. **Není-li zvlášť v podmínkách využití ploch stanoveno jinak, jsou v celém řešeném území v souladu s jeho charakterem přípustné:**

- a) stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní infrastrukturu, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí;
- b) stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí;
- c) přípojky a účelové komunikace;
- d) stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství (včetně vodních děl), včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí;
- e) stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (zejména protipovodňová, retenční nebo protierozní), včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí;
- f) stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí;
- g) stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí;
- h) stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí;
- i) stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepší podmínky využití území pro rekreaci a cestovní ruch (například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, hřiště a dále odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, informační zařízení naučných stezek, veřejná prostranství včetně parků, rekreační zeleň, rozhledny, amfiteátry, památníky, kaple, boží muka), to vše včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí;
- j) vodní toky a plochy včetně mokřadů;
- k) krajinná zeleň a územní systém ekologické stability;
- l) mosty, lávky, nadchody, tunely, podzemní chodby apod., procházející například přes či pod veřejnými prostranstvími a vodními toky;
- m) fotovoltaické elektrárny na střeších a fasádách budov;
- n) pěší propojení a koridory technické infrastruktury vymezené v grafické části územního plánu.

## 8.2. Plochy smíšené obytné venkovské (SV)

8.2.1. **Hlavní využití** není stanoveno.

8.2.2. **Přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti zčásti nebo celou:

- a) bydlení nebo související, podmiňující, doplňující nebo nerušící využití, zejména občanské vybavení, veřejné prostranství, rekreace, zemědělská činnost, dopravní a technická infrastruktura;
- b) další záměry uvedené v bodě 8.1. vyjma uvedených v nepřípustném využití.

8.2.3. **Podmíněně přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti zčásti nebo celou při splnění uvedených podmínek:

- a) nerušivá podnikatelská činnost, zahrnující převážně stavby a zařízení charakteru řemeslné nebo přidružené výroby, včetně výroby zemědělské, obvykle s maloobjemovou a malosériovou produkcí, a služby výrobní i nevýrobní, a to vše za splnění podmínky, že svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenaruší negativními účinky provoz a užívání staveb i zařízení ve svém okolí a nepřekročí limity ochrany životního prostředí souvisejícího území (jedná se především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na související komunikační síti a účinky zhoršující kvalitu ovzduší).
- b) garáže a parkoviště, které nesouvisejí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, pouze jako stavby dočasné;
- c) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné.

8.2.4. **Nepřípustné využití:**

- a) pozemky a stavby, které svým provozováním nebo technickým zařízením snižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše nebo nejsou slučitelné s rezidenčními aktivitami;
- b) mobilní domy a výrobky plnící funkci stavby pro bydlení nebo rodinnou rekreaci;
- c) zástavba v „druhé řadě“ – ve všech plochách smíšených obytných venkovských je umístování rodinných domů, staveb pro rodinnou rekreaci či jiných hlavních staveb za linií stávající či plánované uliční zástavby nepřípustné.

8.2.5. **Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) ve stabilizovaných plochách:
  - **zástavba nepřekročí výšku** jednoho nadzemního podlaží se sedlovou střechou (přičemž podkroví bude tvořit maximálně jedno nadzemní podlaží), nebo dvou nadzemních podlaží s plochou střechou, přičemž plochou střechou je možné nahradit nízkou šikmou střechou s minimálním sklonem bez možnosti vytvoření nadzemního podlaží; na ploše SV.009 zástavba nepřekročí výšku dvou nadzemních podlaží se sedlovou střechou;
  - zástavba bude odpovídat převažujícímu **charakteru a struktuře zástavby** předmětné plochy; tj. záměr bude odpovídat převažujícímu půdorysnému uspořádání okolní zástavby, bude respektovat stavební čáru stávající zástavby vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím, bude respektovat převažující typ zastřešení okolní zástavby včetně orientace hřebene střech a bude odpovídat

objemovému měřítku převažující zástavby. Vybočení z převažujícího půdorysného uspořádání, vykročení ze stavební čáry zástavby, volba jiného typu zastřešení nebo zvětšení objemového měřítku je ve zvlášť odůvodněných případech přípustné pro záměry na prostorově významných parcelách (zejména nárožních a na významných urbanistických osách) nebo pro stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury;

- **přístavby, stavební úpravy nebo údržba dokončené stavby**, jejíž výška přesahuje maximální výškovou hladinu, jsou přípustné do stávající výšky dokončené stavby.

b) v návrhových plochách:

- **zástavba nepřekročí výšku** jednoho nadzemního podlaží se sedlovou střechou (příčemž podkroví bude tvořit maximálně jedno nadzemní podlaží), nebo dvou nadzemních podlaží s plochou střechou, příčemž plochou střechu je možné nahradit nízkou šikmou střechou s minimálním sklonem bez možnosti vytvoření nadzemního podlaží;
- **podrobnější prostorové uspořádání** je pro části územního plánu prostřednictvím prvků regulačního plánu zobrazených na Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04) a charakterizovaných v bodě 2.3.;
- **maximální zastavěnost** je 50 %.

### 8.3. Plochy smíšené výrobní všeobecné (HU)

8.3.1. **Hlavní využití** není stanoveno.

8.3.2. **Přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti zčásti nebo celou:

- a) výroba a skladování (včetně výroby zemědělské) a související, podmiňující nebo doplňující využití, zejména občanské vybavení, veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura, čerpací stanice pohonných hmot;
- b) další záměry uvedené v bodě 8.1. vyjma uvedených v nepřipustném využití.

8.3.3. **Podmíněně přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti zčásti nebo celou při splnění uvedených podmínek:

- a) pozemky fotovoltaických elektráren pouze jako součást areálů (např. na rezervní ploše výrobních areálů nebo skladovacích areálů);
- b) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné;
- c) garáže a parkoviště, které nesouvisí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, pouze jako stavby dočasné.

8.3.4. **Nepřípustné využití:**

- a) stavby pro bydlení vyjma určených pro bydlení správců budov či areálů;
- b) stavby s doplňkovou funkcí bydlení vyjma určených pro bydlení správců budov či areálů;
- c) stavby pro rodinnou rekreaci;
- d) stavby s doplňkovou funkcí pobytové rekreace;
- e) pozemky fotovoltaických elektráren s výjimkou aplikace bodu 8.3.3. písm. a).

8.3.5. **Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) zástavba nepřekročí **maximální výškovou hladinu 11/11 m**;
- b) **technologické stavby a zařízení** (např. sila, sušičky, vodojemy), jejichž výška překračuje stanovenou maximální výškovou hladinu, se individuálně posuzují s ohledem na krajinný ráz;
- c) **přístavby stávajících budov**, jejichž výška přesahuje maximální výškovou hladinu, jsou povoleny do jejich současné výšky;
- d) **zástavba v ploše HU.100** bude odpovídat stávajícímu charakteru a struktuře zástavby;
- e) **maximální zastavěnost** není stanovena.

#### 8.4. Plochy občanského vybavení všeobecného (OU)

##### 8.4.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:

- a) občanské vybavení veřejné infrastruktury (tj. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva);
- b) tělovýchova a sport (např. tělocvičny, plavecké bazény, sportovní kluby, sportovní hřiště apod.);
- c) komerční vybavení (např. pro administrativu, služby včetně služeb výrobních, stravování, ubytování, to vše včetně skladů nezbytných pro jejich provozování);
- d) v ploše OU.010 – čerpací stanice pohonných hmot;
- e) v ploše OU.192 – zemědělská výroba a skladování a související, podmiňující nebo doplňující využití, zejména občanské vybavení, veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura, čerpací stanice pohonných hmot.

##### 8.4.2. Přípustné využití, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno její převažující hlavní využití:

- a) záměry související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, např. veřejné prostranství, dopravní a technická infrastruktura;
- b) další záměry uvedené v bodě 8.1. vyjma uvedených v nepřípustném využití.

##### 8.4.3. Podmíněně přípustné využití, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti při splnění uvedených podmínek pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití:

- a) nerušivá podnikatelská činnost, zahrnující převážně stavby a zařízení charakteru řemeslné nebo přidružené výroby, včetně výroby zemědělské, obvykle s maloobjemovou a malosériovou produkcí, a služby výrobní i nevýrobní, a to vše za splnění podmínky, že svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenaruší negativními účinky provoz a užívání staveb i zařízení ve svém okolí a nepřekročí limity ochrany životního prostředí souvisejícího území (jedná se především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na související komunikační síti a účinky zhoršující kvalitu ovzduší);
- b) garáže a parkoviště, které nesouvisejí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, pouze jako stavby dočasné;
- c) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné.

##### 8.4.4. Nepřípustné využití:

- a) stavby pro bydlení vyjma určených pro bydlení správců budov či areálů;
- b) stavby pro rodinnou rekreaci;
- c) pozemky staveb pro výrobu a skladování;
- d) pozemky zemědělských staveb, vyjma plochy uvedené v bodu 8.4.1. písm. e).

##### 8.4.5. Podmínky prostorového uspořádání:

- a) **maximální zastavěnost** je 60 %.

**8.5. Plochy občanského vybavení veřejného (OV)****8.5.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:**

- a) občanské vybavení veřejné infrastruktury (tj. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva).

**8.5.2. Přípustné využití, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno její převažující hlavní využití:**

- a) záměry související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, např. ostatní občanské vybavení, veřejné prostranství, dopravní a technická infrastruktura;
- b) další záměry uvedené v bodě 8.1. vyjma uvedených v nepřípustném využití.

**8.5.3. Podmíněně přípustné využití, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti při splnění uvedených podmínek pouze do té míry, aby bylo umožněno její převažující hlavní využití:**

- a) garáže a parkoviště, které nesouvisejí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, pouze jako stavby dočasné;
- b) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné.

**8.5.4. Nepřípustné využití:**

- a) stavby pro bydlení vyjma určených pro bydlení správců budov či areálů a vyjma bytových domů určených výhradně pro seniory;
- b) stavby pro rodinnou rekreaci;
- c) pozemky staveb pro výrobu a skladování;
- a) pozemky zemědělských staveb.

**8.5.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.**

## 8.6. Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)

### 8.6.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:

- a) pozemky veřejných pohřbišť.

### 8.6.2. Přípustné využití, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno její převažující hlavní využití:

- a) záměry související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, např. ostatní občanské vybavení (např. smuteční síň), veřejné prostranství, dopravní a technická infrastruktura;
- b) další záměry uvedené v bodě 8.1. vyjma uvedených v nepřípustném využití.

### 8.6.3. Podmíněně přípustné využití, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti při splnění uvedených podmínek pouze do té míry, aby bylo umožněno její převažující hlavní využití:

- a) občanské vybavení související s hlavním využitím v měřítku úměrném potenciálu území a v souladu s jeho charakterem (např. obchod s květinami, kamenictví, pohřební služby).

### 8.6.4. Nepřípustné využití:

- a) stavby pro bydlení;
- b) stavby pro rodinnou rekreaci;
- c) pozemky staveb pro výrobu a skladování;
- d) pozemky zemědělských staveb;
- e) stavby pro reklamu nebo samostatné reklamní zařízení.

### 8.6.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

**8.7. Plochy občanského vybavení – sport (OS)****8.7.1. Hlavní využití**, tj. převažující využití:

- a) tělovýchova a sport (např. tělocvičny, plavecké bazény, sportovní kluby, sportovní hřiště apod.).

**8.7.2. Přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno její převažující hlavní využití:

- a) záměry související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, např. ostatní občanské vybavení, veřejné prostranství, dopravní a technická infrastruktura;
- b) další záměry uvedené v bodě 8.1. vyjma uvedených v nepřípustném využití.

**8.7.3. Podmíněně přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti při splnění uvedených podmínek pouze do té míry, aby bylo umožněno její převažující hlavní využití:

- a) garáže a parkoviště, které nesouvisejí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, pouze jako stavby dočasné;
- b) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné.

**8.7.4. Nepřípustné využití:**

- a) stavby pro bydlení vyjma určených pro bydlení správců budov či areálů;
- b) stavby pro rodinnou rekreaci;
- c) pozemky staveb pro výrobu a skladování;
- d) pozemky zemědělských staveb.

**8.7.5. Podmínky prostorového uspořádání** nejsou stanoveny.

## 8.8. Plochy technické infrastruktury všeobecné (TU)

### 8.8.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:

a) pozemky vedení, staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení (například vodovodů, vodojemů, vodních zdrojů, úpraven vody, kanalizací, čistíren odpadních vod, trafostanic, energetických vedení, obnovitelných zdrojů energie, komunikačních vedení, elektronických komunikačních zařízení a produktovodů, odpadového hospodářství, technických služeb obce, včetně kompostárny).

### 8.8.2. Přípustné využití, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno její převažující hlavní využití:

a) záměry související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, např. občanské vybavení, veřejné prostranství, dopravní infrastruktura a ostatní technická infrastruktura;

b) další záměry uvedené v bodě 8.1. vyjma uvedených v nepřípustném využití.

### 8.8.3. Podmíněně přípustné využití, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti při splnění uvedených podmínek pouze do té míry, aby bylo umožněno její převažující hlavní využití:

a) garáže a parkoviště, které nesouvisejí s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, pouze jako stavby dočasné;

b) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné;

c) pozemky, stavby či jiná opatření na zbylé části plochy či koridoru technické infrastruktury v souladu s podmínkami využití sousedící plochy, za podmínky, že bylo například regulačním plánem, územní studií nebo územním rozhodnutím zajištěno hlavní využití této plochy či koridoru.

### 8.8.4. Nepřípustné využití (vyjma aplikace bodu 8.8.3., písm. c):

a) stavby pro bydlení vyjma určených pro bydlení správců budov či areálů;

b) stavby s doplňkovou funkcí bydlení vyjma určených pro bydlení správců budov či areálů;

c) stavby pro rodinnou rekreaci;

d) stavby s doplňkovou funkcí pobytové rekreace.

### 8.8.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

## 8.9. Plochy dopravy všeobecné (DU)

### 8.9.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:

- a) dopravní infrastruktura zajišťující obsluhu a prostupnost území (například pozemní komunikace, železniční dráhy, terminály veřejné hromadné dopravy, parkoviště, čerpací stanice);
- b) v ploše DU.185 – vysokorychlostní železniční trať;
- c) v plochách DU.134, DU.140 a DU.170 – železniční trať;

### 8.9.2. Přípustné využití, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno její převažující hlavní využití:

- a) záměry související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, např. občanské vybavení, veřejné prostranství, technická infrastruktura a ostatní dopravní infrastruktura;
- b) další záměry uvedené v bodě 8.1. vyjma uvedených v nepřípustném využití.

### 8.9.3. Podmíněně přípustné využití, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti při splnění uvedených podmínek pouze do té míry, aby bylo umožněno její převažující hlavní využití:

- a) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení pouze jako stavby dočasné;
- b) oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo lepší podmínky pro fungování hlavního využití;
- c) pozemky, stavby či jiná opatření na zbylé části plochy či koridoru technické infrastruktury v souladu s podmínkami využití sousedící plochy, za podmínky, že bylo například regulačním plánem, územní studií nebo územním rozhodnutím zajištěno hlavní využití této plochy či koridoru;
- d) v ploše DU.185 – hornická činnost na území ložisek nerostných surovin.

### 8.9.4. Nepřípustné využití (vyjma aplikace bodu 8.9.3., písm. c):

- a) pozemky staveb pro bydlení či rodinnou rekreaci, včetně mobilních domů a obytných posedů, vyjma určených pro bydlení správců budov či areálů;
- b) stavby s doplňkovou funkcí bydlení či pobytové rekreace;
- c) pozemky staveb pro výrobu a skladování;
- d) pozemky zemědělských staveb.

### 8.9.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

## 8.10. Plochy veřejných prostranství všeobecných (PU)

### 8.10.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:

- a) veřejná prostranství zajišťující obsluhu a prostupnost zejména uvnitř sídel a zároveň přístupná každému bez omezení (např. ulice, náměstí, návsi, chodníky, pěší trasy, cyklostezky).

### 8.10.2. Přípustné využití, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno její převažující hlavní využití:

- a) záměry související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, např. občanské vybavení, ostatní veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura (vyjma garáží);
- b) další záměry uvedené v bodě 8.1. vyjma uvedených v nepřípustném využití.

### 8.10.3. Podmíněně přípustné využití, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti při splnění uvedených podmínek pouze do té míry, aby bylo umožněno její převažující hlavní využití:

- a) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení, pouze jako stavby dočasné;
- b) oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepší podmínky pro fungování hlavního využití;
- c) pozemky, stavby či jiná opatření na zbylé části plochy či koridoru technické infrastruktury v souladu s podmínkami využití sousedící plochy, za podmínky, že bylo například regulačním plánem, územní studií nebo územním rozhodnutím zajištěno hlavní využití této plochy či koridoru.

### 8.10.4. Nepřípustné využití (vyjma aplikace bodu 8.10.3., písm. c):

- a) pozemky staveb pro bydlení či rodinnou rekreaci, včetně mobilních domů a obytných posedů;
- b) stavby s doplňkovou funkcí bydlení či pobytové rekreace;
- c) pozemky staveb pro výrobu a skladování;
- d) pozemky zemědělských staveb.

### 8.10.5. Podmínky prostorového uspořádání:

- a) Podrobnější prostorové uspořádání je pro části územního plánu stanoveno prostřednictvím prvků regulačního plánu zobrazených na Výkresu části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04) a charakterizovaných v bodě 2.3.
- b) Pro ostatní plochy nejsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny.

**8.11. Plochy zeleně všeobecné (ZU)****8.11.1. Hlavní využití**, tj. převažující využití:

- a) veřejná prostranství s převahou zeleně (např. parky).

**8.11.2. Přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno její převažující hlavní využití:

- a) záměry související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, např. občanské vybavení (např. pro zajištění obsluhy parku kulturou nebo stravováním), ostatní veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura (vyjma garáží), to vše v měřítku úměrném danému území;

- b) další záměry uvedené v bodě 8.1. vyjma uvedených v nepřípustném využití.

**8.11.3. Podmíněně přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti při splnění uvedených podmínek pouze do té míry, aby bylo umožněno její převažující hlavní využití:

- a) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení, pouze jako stavby dočasné;
- b) oplocení, které neznemožní hlavní využití anebo zlepší podmínky pro fungování hlavního využití.

**8.11.4. Nepřípustné využití:**

- a) pozemky staveb pro bydlení či rodinnou rekreaci, včetně mobilních domů a obytných posedů;
- b) stavby s doplňkovou funkcí bydlení či pobytové rekreace;
- c) pozemky staveb pro výrobu a skladování;
- d) pozemky zemědělských staveb.
- b) pozemky a stavby obnovitelných zdrojů energie (např. fotovoltaických nebo větrných elektráren).

**8.11.5. Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) Podrobnější prostorové uspořádání je pro části územního plánu prostřednictvím prvků regulačního plánu zobrazených na Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04) a charakterizovaných v bodě 2.3.
- b) Pro ostatní plochy nejsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny.

**8.12. Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)**

8.12.1. **Hlavní využití** není stanoveno.

8.12.2. **Přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti zčásti nebo celou:

- a) pozemky zemědělského půdního fondu;
- b) pozemky určené k plnění funkcí lesa;
- c) pozemky vodních toků a ploch;
- d) pozemky s trvalou vegetací přírodě blízkého charakteru;
- e) těžba nerostných surovin v ploše MU.256;
- f) záměry uvedené v bodě 8.1. vyjma uvedených v nepřípustném využití.

8.12.3. **Podmíněně přípustné využití** není stanoveno.

8.12.4. **Nepřípustné využití:**

- a) pozemky a stavby pro bydlení či rodinnou rekreaci, včetně mobilních domů a obytných posedů;
- b) stavby s doplňkovou funkcí bydlení či pobytové rekreace;
- c) pozemky a stavby obnovitelných zdrojů energie (např. fotovoltaických nebo větrných elektráren);
- c) stavby pro reklamu nebo samostatné reklamní zařízení
- d) trvalé oplocení pozemků, které výrazně omezí průchodnost územím a naruší harmonické měřítko krajiny.

8.12.5. **Podmínky prostorového uspořádání** nejsou stanoveny.

**8.13. Plochy zemědělské všeobecné (AU)****8.13.1. Hlavní využití**, tj. převažující využití:

- a) pozemky zemědělského půdního fondu (zejména orná půda, trvalé travní porosty a ovocné sady);
- b) v ploše AU.148 – pozemky fotovoltaické elektrárny.

**8.13.2. Přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno její převažující hlavní využití:

- a) pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí;
- b) pozemky určené k plnění funkcí lesa;
- c) pozemky s trvalou vegetací přírodě blízkého charakteru;
- d) záměry uvedené v bodě 8.1. vyjma uvedených v nepřípustném využití.

**8.13.3. Podmíněně přípustné využití** není stanoveno.**8.13.4. Nepřípustné využití:**

- a) pozemky staveb pro bydlení či rodinnou rekreaci, včetně mobilních domů a obytných posedů;
- b) stavby s doplňkovou funkcí bydlení či pobytové rekreace;
- c) pozemky a stavby obnovitelných zdrojů energie (např. fotovoltaických nebo větrných elektráren) vyjma agrovoltaických výroben elektřiny a vyjma fotovoltaické elektrárny v ploše AU.148;
- d) stavby pro reklamu nebo samostatné reklamní zařízení;
- e) trvalé oplocení pozemků, které výrazně omezí průchodnost územím a naruší harmonické měřítko krajiny.

**8.13.5. Podmínky prostorového uspořádání** nejsou stanoveny.

#### 8.14. Plochy lesní všeobecné (LU)

##### 8.14.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:

- a) pozemky určené k plnění funkcí lesa.

##### 8.14.2. Přípustné využití, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno její převažující hlavní využití:

- a) pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro lesnictví, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí;
- b) pozemky zemědělského půdního fondu;
- c) pozemky s trvalou vegetací přírodě blízkého charakteru;
- d) záměry uvedené v bodě 8.1. vyjma uvedených v nepřípustném využití.

##### 8.14.3. Podmíněně přípustné využití není stanoveno.

##### 8.14.4. Nepřípustné využití:

- a) pozemky staveb pro bydlení či rodinnou rekreaci, včetně mobilních domů a obytných posedů;
- b) stavby s doplňkovou funkcí bydlení či pobytové rekreace;
- e) pozemky a stavby obnovitelných zdrojů energie (např. fotovoltaických nebo větrných elektráren);
- f) stavby pro reklamu nebo samostatné reklamní zařízení;
- c) trvalé oplocení pozemků, které výrazně omezí průchodnost územím a naruší harmonické měřítko krajiny.

##### 8.14.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

**8.15. Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)****8.15.1. Hlavní využití**, tj. převažující využití:

- a) pozemky vodních toků a ploch;
- b) pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (např. stavidla, jezy, bermy) a pozemky protipovodňových a retenčních staveb a opatření (např. protipovodňové hráze, zábrany, stěny a mobilní hrazení).

**8.15.2. Přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno její převažující hlavní využití:

- a) pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro vodní hospodářství, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí;
- b) pozemky zemědělského půdního fondu;
- c) pozemky určené k plnění funkcí lesa;
- d) pozemky s trvalou vegetací přírodě blízkého charakteru;
- e) záměry uvedené v bodě 8.1. vyjma uvedených v nepřípustném využití.

**8.15.3. Podmíněně přípustné využití**, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti při splnění uvedených podmínek pouze do té míry, aby bylo umožněno její převažující hlavní využití:

- a) pozemky, stavby či jiná opatření na zbylé části plochy či koridoru technické infrastruktury v souladu s podmínkami využití sousedící plochy, za podmínky, že bylo například regulačním plánem, územní studií nebo územním rozhodnutím zajištěno hlavní využití této plochy či koridoru.

**8.15.4. Nepřípustné využití** (vyjma aplikace bodu 8.15.3., písm. a):

- a) pozemky staveb pro bydlení či rodinnou rekreaci, včetně mobilních domů a obytných posedů;
- g) stavby s doplňkovou funkcí bydlení či pobytové rekreace;
- h) pozemky a stavby obnovitelných zdrojů energie (např. fotovoltaických nebo větrných elektráren);
- b) stavby pro reklamu nebo samostatné reklamní zařízení;
- c) trvalé oplocení pozemků, které výrazně omezí průchodnost územím a naruší harmonické měřítko krajiny.

**8.15.5. Podmínky prostorového uspořádání** nejsou stanoveny.

## 8.16. Plochy těžby nerostů všeobecné (GU)

### 8.16.1. Hlavní využití, tj. převažující využití:

- a) pozemky, stavby a s nimi provozně související zařízení sloužící k těžbě nerostných surovin, k jejich zpracování a k následným rekultivacím.

### 8.16.2. Přípustné využití, přičemž předmětnou plochu lze využít pro uvedené činnosti pouze do té míry, aby bylo umožněno převažující hlavní využití:

- a) záměry související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, např. dopravní a technická infrastruktura;
- b) pozemky zemědělského půdního fondu;
- c) pozemky určené k plnění funkcí lesa;
- d) pozemky s trvalou vegetací přírodě blízkého charakteru;
- e) záměry uvedené v bodě 8.1. vyjma uvedených v nepřípustném využití.

### 8.16.3. Podmíněně přípustné využití není stanoveno.

### 8.16.4. Nepřípustné využití:

- a) pozemky staveb pro bydlení či rodinnou rekreaci, včetně mobilních domů a obytných posedů;
- b) stavby s doplňkovou funkcí bydlení či pobytové rekreace;
- c) pozemky a stavby obnovitelných zdrojů energie (např. fotovoltaických nebo větrných elektráren) vyjma agrovoltaických výroben elektřiny;
- d) stavby pro reklamu nebo samostatné reklamní zařízení.

### 8.16.5. Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

## 9. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

- 9.1. Vymezují se plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám **vyvlastnit**:
- 9.1.1. Veřejně prospěšné stavby **dopravní infrastruktury**:
- VD.1:** vysokorychlostní trať VRT Brno – Šakvice na ploše DU.185, včetně souvisejících staveb (záměr DZ11 dle ZÚR JMK);
  - VD.2:** terminál veřejné hromadné dopravy včetně souvisejících staveb (např. parkování) na ploše DU.186;
  - VD.3:** úprava křižovatky na silnici II/416 a terminál veřejné hromadné dopravy včetně souvisejících staveb (např. parkování) na ploše DU.187.
- 9.1.2. Veřejně prospěšné stavby **technické infrastruktury**:
- VT.1:** vodovodní řad pro napojení skupinového vodovodu Vranovice na Vířský oblastní vodovod v koridoru CNZ.TV02 (záměr TV02 dle ZÚR JMK).
- 9.1.3. Veřejně prospěšné stavby a opatření **pro snižování ohrožení území povodněmi** a jinými přírodními katastrofami:
- VK.1:** revitalizace Šatavy, včetně lokálního biocentra LBC.ZA4 a lokálního biokoridoru LBK.ZA4, na ploše WU.207 (záměr POP02 dle ZÚR JMK);
  - VK.2:** revitalizace Šatavy, včetně lokálního biokoridoru LBK.ZA4, na ploše WU.131 (záměr POP02 dle ZÚR JMK);
  - VK.3:** revitalizace Šatavy, včetně lokálního biokoridoru LBK.ZA4, na ploše WU.206 (záměr POP02 dle ZÚR JMK);
  - VK.4:** protipovodňová opatření na plochách WU.218 a WU.204 (záměr POT05 dle ZÚR JMK);
  - VK.5:** protipovodňová opatření na ploše WU.205 (záměr POT05 dle ZÚR JMK).
- 9.1.4. Veřejně prospěšná opatření pro **založení prvků ÚSES**:
- VU.1:** lokální biokoridor LBK.ZA1 na plochách MU.121, MU.229 a MU.230;
  - VU.2:** lokální biokoridor LBK.ZA2 na plochách MU.233, MU.235 a MU.236;
  - VU.3:** lokální biokoridor LBK.ZA3 na ploše MU.238.
- 9.2. Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit **předkupní právo, se nevymezují**.
- 9.3. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou stanoveny včetně ploch nezbytných k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel a nezbytně souvisejících staveb a zařízení.
- 9.4. Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření jsou zobrazeny ve Výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (I/03).

## 10. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

- 10.1. Kompenzační opatření **se nestanovují**.

## 11. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV

- 11.1. **K zajištění územních podmínek pro budoucí prověření využití území se vymezují plochy a koridory územních rezerv. Tyto plochy a koridory jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02).**

11.1.1. Pro zajištění podmínek pro možné budoucí využití se vymezuje tato územní rezerva:

- a) **R.1:** územní rezerva pro podnikatelské aktivity v lokalitě Oulehly.

## 12. PLÁNOVACÍ SMLOUVA

### 12.1. Úvodní ustanovení

12.1.1. K zajištění podmínek pro koordinovaný rozvoj vybraných území se vymezují plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy (dále jen „plochy pro uzavření plánovací smlouvy“).

12.1.2. Plánovací smlouvu lze v urbanisticky zvláště odůvodněných případech uzavřít jen na části plochy určené územním plánem pro uzavření plánovací smlouvy. Tím není dotčena podmínka uzavření plánovací smlouvy na zbylé části plochy ani lhůta pro její uzavření.

12.1.3. Plochy pro uzavření plánovací smlouvy jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (I/01).

### 12.2. Obsah plánovací smlouvy

12.2.1. Obsahem plánovací smlouvy jsou zejména závazky obce a stavebníka vázané na stanovené záměry.

12.2.2. Plánovací smlouvou se obec zavazuje zejména, že:

- a) poskytne stavebníkovi součinnost k uskutečnění záměru,
- b) od stavebníka převezme do svého vlastnictví jím zhotovené stavby veřejné infrastruktury,
- c) pozemky nebo stavby potřebné k realizaci záměru, k nimž vykonávají práva, ať již přímo, nebo prostřednictvím dalších osob, po sjednanou dobu nezatíží nebo nezciží.

12.2.3. Plánovací smlouvou se stavebník zavazuje zejména k:

- a) účasti na výstavbě nebo k převzetí nákladů na výstavbu definované veřejné infrastruktury v souladu s ve smlouvě podrobněji určenými technickými a estetickými parametry,
- b) účasti na případném narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem.

### 12.3. Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy

Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy se stanovuje na dobu 6 let od nabytí účinnosti územního plánu.

12.4. V plochách pro uzavření plánovací smlouvy nelze umisťovat záměry do doby uzavření plánovací smlouvy nebo do doby marného uplynutí lhůty stanovené pro její uzavření s výjimkou drobných staveb, a to pouze pokud jsou v souladu s podmínkami využití předmětné plochy s rozdílným způsobem využití.

### 12.5. Vymezení ploch pro uzavření plánovací smlouvy a určení záměrů

- a) **PS.1:** Zadní trať – plocha pro uzavření plánovací smlouvy, jejíž obsahem je zejména vzájemná povinnost obce a stavebníka poskytnout si součinnost při realizaci:
- záměru v ploše SV.252;
  - související veřejné infrastruktury dle jejího prověření v územní studii US.4.

## 13. ÚZEMNÍ STUDIE

13.1. K zajištění podmínek pro podrobnější prověření vybraných území se vymezují plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (dále jen „plochy pro zpracování územní studie“). Plochy pro zpracování územní studie jsou vymezeny ve Výkresu základního členění území (I/01).

13.1.1. V Územním plánu jsou vymezeny tyto plochy pro zpracování územní studie (US):

- a) **US.1:** „Terminál“ – územní studie určená pro podrobnější prověření dopravního terminálu (včetně parkování a souvisejících zařízení) v oblasti železniční stanice Žabčice, tj. zejména na plochách DU.133, DU.186 a DU.187;
- b) **US.3:** „Průmyslová – u křižovatky“ – územní studie určená pro podrobnější prověření rozvoje stabilizované plochy HU.194 a návrhové plochy HU.195;
- c) **US.4:** „Zadní trať“ – územní studie určena pro podrobnější prověření rozvoje v ploše SV.252, včetně umístění uceleného pozemku veřejných prostranství s převahou zeleně s výměrou alespoň 1,3 ha, včetně umístění pozemku pro stanoviště tříděného odpadu a včetně zajištění pěšího propojení přes celou plochu v severojižním směru;
- d) **US.5:** „Malé Žabčice“ – územní studie určena pro podrobnější prověření možností rozvoje v ploše SV.179.

### 13.2. Podmínky pro pořízení územní studie:

Územní studie prověří v řešeném území zejména podrobnější vymezení pozemků a jejich využití, podrobnější umístění a prostorové uspořádání staveb, podrobnější ochranu a rozvoj hodnot

a podrobnější řešení veřejné infrastruktury. Podmínkami pro pořízení územní studie jsou rovněž případné specifické požadavky uvedené v předchozích bodech.

- 13.3. Vymezené území a podmínky pro pořízení územní studie lze upravit nad rámec jejího stanovení Územním plánem.
- 13.4. V plochách pro zpracování územní studie **nelze umisťovat stavby a zařízení** do doby zaevidování územní studie nebo do doby marného uplynutí lhůty stanovené pro její pořízení a zaevidování **s výjimkou zdola vyjmenovaných**, a to pouze pokud jsou v souladu s podmínkami využití předmětné plochy:
- a) stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů;
  - b) stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky;
  - c) skleníky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky;
  - d) přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 4 m výšky;
  - e) stavební úpravy energetických vedení, vodovodů a kanalizací, pokud se nemění jejich trasa;
  - f) přípojky vodovodní, kanalizační a energetické;
  - g) informační a reklamní zařízení o celkové ploše menší než 0,6 m<sup>2</sup>;
  - h) informativní značky a oznámení na pozemních komunikacích;
  - i) bazény do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy;
  - j) dočasné stavby;
  - k) stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu řešené v souladu s koncepcí Územního plánu, a to včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení;
  - l) stavby a zařízení technické infrastruktury nemající zásadní vliv na využívání veřejných prostranství;
  - m) změny dokončených staveb nemající zásadní vliv na využívání veřejných prostranství (např. balkóny, lodžie, zádveří, výtahy, rampy, schodiště apod.);
  - n) změny v užívání staveb nemající zásadní vliv na využívání veřejných prostranství.
- 13.5. **Lhůta** pro pořízení a zaevidování územních studií uvedených v bodě 13.1. je stanovena do 30. 9. 2030.

## 14. REGULAČNÍ PLÁN

- 14.1. Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (RP), **se nevymezují**.

## 15. ETAPIZACE

- 15.1. Stanovuje se toto pořadí změn v území:

15.1.1. **ET.01:** stavební využití plochy občanského vybavení všeobecného OU.193 je podmíněno realizací veřejného prostranství na ploše PU.242, včetně komunikace, která propojí komunikace v plochách DU.136 a PU.188.

15.1.2. **ET.02:** stavební využití ploch SV.172, SV.179 a SV.252 je podmíněno rozšířením vodojemu Židlochovice.

15.1.3. **ET.03:** stavební využití ploch SV.172, SV.179 a SV.252 je podmíněno zajištěním dostatečné kapacity na ČOV Žabčice pro odkanalizování daného záměru.

15.1.4. **ET.04:** stavební využití ploch SV.252 a SV.179 je podmíněno přeložkou elektrického vedení VN, které přes plochy prochází.

## 16. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

- 16.1. Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, se nestanovují.