

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU VOHANČICE

archislužba.cz
A R C H I T E K T I

OBJEDNATEL

Obec Vohančice, Vohančice 29, 666 01 Tišnov

POŘIZOVATEL

MěÚ Tišnov, Odbor územního plánování, nám. Míru 346, 666 19 Tišnov

ZHOTOVITEL

Ing. arch. Lukáš Pecka, Ph.D., autorizovaný architekt ČKA

SPOLUPRÁCE

Ing. arch. Ivana Smětáková

A. TEXTOVÁ ČÁST (VÝROK) ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU VOHANČICE

DATUM

říjen 2021

jihomoravský kraj

Poskytovatelem části finančních prostředků
na zpracování Změny č. 2 ÚP Vohančice
byl Jihomoravský kraj

Změna č. 2

Územního plánu Vohančice

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
<i>Správní orgán, který změnu územního plánu vydal:</i>	Zastupitelstvo obce Vohančice	
<i>Datum nabytí účinnosti změny:</i>		
<i>Pořizovatel:</i>	Městský úřad Tišnov Odbor územního plánování	
<i>Odpovědná úřední osoba pořizovatele:</i>	Ing. Hana Červenková	
<i>Funkce:</i>	referentka Odboru územního plánování	
		<i>Podpis a otisk úředního razítka</i>

Zastupitelstvo obce Vohančice, příslušné podle § 6 odst. 5 písmena c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů za použití ustanovení § 55a-c stavebního zákona, ve spojení s § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

Změnu č. 2 Územního plánu Vohančice

jako opatření obecné povahy č.

Příčemž Změna č. 2 zahrnuje dílčí změny:

Zm2/A

úprava rozsahu a způsobu využití zastavitelné plochy Z12; způsob využití plochy Z12 i s navrženým rozšířením bude změněn z „SO - plochy smíšené obytné“ na „Br - plochy bydlení v rodinných domech“. Navržené rozšíření plochy Z12 je na základě pořízené územní studie Vohančice „Lokalita Z12 - Haltýře“ 09/2019, zhotovitel Ing. arch. Lukáš Pecka, Ph.D.; tato dílčí změna je pořízena s prvky regulačního plánu.

Zm2/B

vymezení plochy územní rezervy pro funkci „Br – bydlení v rodinných domech“ navazující na upravenou zastavitelnou plochu Z12. Podkladem pro její vymezení je též územní studie Vohančice „Lokalita Z12 - Haltýře“ 09/2019

Zm2/C

vymezení nové zastavitelné plochy pro „OV - občanské vybavení veřejné infrastruktury“. Podkladem je studie Vohančice „Haltýře – Západ s objekty občanské vybavenosti“ 04/2020, zhotovitel Ing. arch. Lukáš Pecka, Ph.D.; tato dílčí změna je pořízena s prvky regulačního plánu.

Zm2/D

zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 2 ÚP Vohančice na udržitelný rozvoj území, a to na základě stanoviska OŽP KÚ JMK dle ust. §55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, vydaného dne 1. 7. 2020 pod č.j. JMK 92424/2020, sp. zn. S-JMK 77536/2020 OŽP/Zlv

Zm2/E

dílčí změny ve vedení tras LBK (zejména zohlednění příznivější morfologie terénu)

Zm2/F

Zpracování nové vedení cest (účelových komunikací) v katastru obce dle poskytnutého geodetického podkladu (zejména z důvodu příznivější morfologie terénu a z důvodu posílení protierozní funkce těchto prvků v krajině)

Zm2/G

změna způsobu využití zastavitelné plochy Z11 z „OV - plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury“ na „PV - plocha veřejného prostranství“.

Zm2/H.1

vymezení nové hydrofilní větve lokálního ÚSES vedeného ve vazbě na tok Heroltického potoka; větev je tvořena hydrofilním lokálním biokoridorem (LBK Heroltický potok) a hydrofilním koncovým biocentrem (LBC Pod Křížiky). S předpokládanými přesahy do k.ú. Pejškov.

Zm2/H.2

změny využití „zemědělských ploch NZ“ na plochy „NZe - zemědělské environmentální“ na pozemcích ve vlastnictví obce za účelem snížení erozní zátěže a udržení vody v krajině – v lokalitě Skalka

Zm2/H.3

změny využití „zemědělských ploch NZ“ na plochy „NZe - zemědělské environmentální“ na pozemcích ve vlastnictví obce za účelem snížení erozní zátěže a udržení vody v krajině – v lokalitě Kozí doly

Zm2/I

prověření uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a jejich rozsah v ploše přestavby P1 z hlediska aktuálních záměrů a potřeb

Zm2/J

prověření a úpravy rozsahu a podmínek využití a podmínek prostorového uspořádání plochy OV (Obecní úřad) a přilehlých ploch veřejných prostranství PV z hlediska aktuálních záměrů a potřeb obce

Zm2/K

prověření a úpravy podmínek využití a podmínek prostorového uspořádání u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití

Zm2/L

aktualizace vymezení zastavěného území obce

A. Textová část Změny č. 2 Územního plánu Vohančice

Územní plán Vohančice vydaný formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce Vohančice, který nabyl účinnost dne 30. 10. 2014, v Úplném znění po změně č. 1, která nabyla účinnosti dne 8. 9. 2020 se Změnou č. 2 mění v textové části (podle jednotlivých článků a odstavců jeho výrokové části) takto:

1.

V článku A.1 se aktualizuje datum, ke kterému byla vymezena hranice zastavěného území, a to z „31. 1. 2020“ na „31. 1. 2021“.

2.

V článku A.2 se slova „v oblasti turistického ruchu“ nahrazují slovy „a občanské vybavenosti“.

3.

V článku A.3.1, v odstavci „Zásady řešení“ se v první odrážce slova „venkovského charakteru“ nahrazují větou „jejichž podoba (osazení na pozemek, konstrukce, tvar a materiály) v co největší míře vychází z krajinného rázu a kulturních tradic brněnského regionu“.

V článku A.3.1, v odstavci „Zásady řešení“ se ve druhé odrážce doplní slova „a severní“, zároveň se vypouští slova „a ve vazbě na střed obce formou plochy smíšené“.

V článku A.3.1, v odstavci „Zásady řešení“ se v osmé odrážce doplní slova „na její protierozní funkci a na zadržování vody v krajině“.

V článku A.3.1, v odstavci „Zásady řešení“ se v předposlední odrážce doplní značka „R1“.

V článku A.3.1, v odstavci „Zásady řešení“ se doplní nová odrážka „v severní části obce je vymezena plocha pro bydlení v rodinných domech formou územní rezervy R2“.

4.

Na konci článku A.3.1, v odstavci „Územním plánem se vymezují následující plochy s rozdílným způsobem využití“ vypouští výraz „plochy smíšené obytné SO“ a nově se vkládá výraz „plochy zemědělské environmentální NZe“.

Na konci tohoto odstavce se vypouští text „Hu - plochy vodní a vodohospodářské umělé, zatravněné“

5.

V článku A.3.2, v seznamu zastavitelných ploch a ploch přestaveb, jsou provedeny tyto úpravy:

Z11 – zkratka „OV“ se nahrazuje zkratkou „PV“, vypouští se slova „občanská vybavenost veřejné infrastruktury – plocha pro technické a hospodářské zázemí obce“ a nově se vkládají slova „veřejné prostranství“; upravuje se velikost plochy z „0,35 ha“ na „0,31 ha“

Z12 – vypouští se text „SO, PV – S část obce - plocha smíšená obytná a veřejné prostranství, respektovat ochranné pásmo el. vedení VN, územní studie je podmínkou pro rozhodování v území, územní studie prověří i řešení dopravního napojení na střední část obce“ a nahrazuje se textem „Br -

S část obce individuální bydlení v RD (plocha s regulačními prvky)“; upravuje se velikost plochy z „2,38 ha“ na „5,14 ha“.

Nově přibývá řádek „Z16“, s textem „OV - S část obce - plocha občanské vybavenosti a plocha veřejné zeleně (plocha s regulačními prvky)“ a s výměrou „2,54 ha“.

P1 - zkratka „PV, Zp“ se vypouští, vypouští se také slova „veřejné prostranství, zeleň předzahrádek“.

6.

V článku A.3.2 se vypouští věta „Lhůta pro pořízení územní studie je 5 let od vydání ÚP“.

Nově se doplňuje text „pokud není v podrobnějších regulativech konkrétní plochy uvedeno jinak.“

Část souvětí „nově je navržena plocha na východě obce“ se nově mění na „nově jsou navrženy plochy na severu obce“.

Ve větě „Rozvoj občanského vybavení je předpokládán v navržených zastavitelných plochách pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury, v ploše smíšené obytné a v rámci ploch pro bydlení.“ se nově vypouští text „v ploše smíšené obytné“.

Nově se doplňuje věta „ÚP vymezuje plochu Br územní rezervy R2 na severu obce pro bydlení v rodinných domech.“

7.

V článku A.3.3 se prvním odstavci doplňuje věta „Nová plocha sídelní zeleně veřejné je vymezena na severu obce při silnici na Závist.“ Ve druhém odstavci se nově doplňuje věta „Nová plocha sídelní zeleně veřejné je vymezena na severu obce při silnici na Závist jako předpolí navržené výstavby objektů veřejné vybavenosti.“ a nově se vypouští věta „Součástí přestavbové plochy pro bydlení je plocha zeleně předzahrádek.“

V odstavci „Navrženy jsou zastavitelné plochy a plocha přestavby:“ se nově doplňuje řádek „Z16 - Zv - Zeleň sídelní veřejná“.

8.

V článku A.4.1 se v odstavci „Pěší komunikace“ doplňují slova „ploch zeleně veřejné sídelní“.

V článku A.4.1 se v odstavci „Doprava v klidu“ mění slova „tj. 400 osob/ 1 vozidlo.“ na slova „tj. 400 automobilů na 1000 osob“.

V článku A.4.1 se v odstavci „Hromadná doprava“ doplňují slova „a na okraji obce ve směru na Závist“.

V článku A.4.1 se v odstavci „Dopravní infrastruktura – návrh“ upravují odrážky následovně:

- text „úprava silnice III/37912 v průjezdním úseku ve funkční skupině C a typu MS2 8/6,5/50“ se upravuje na text: „úprava silnice III/37912 v průjezdním úseku ve funkční skupině C a typu min. MS2 8/6,5/50“;
- text „místní komunikace pro dopravní obsluhu návrhové plochy Z12 ve funkční skupině a typu C MO2 -/5/30“ se upravuje na text: „místní komunikace pro dopravní obsluhu návrhové plochy Z12 ve funkční skupině a typu C min. MO2 -/5/30“;
- v odrážce „autobusová zastávka na silnici III/38522 na stávajícím pozemku silnice a ploše veřejného prostranství Z 13“ se vypouští slova „a ploše veřejného prostranství Z 13“;
- nově se doplňuje odrážka „- autobusová zastávka na silnici III/37912 na stávajícím pozemku silnice, popřípadě také na sousedících zastavitelných plochách Z12 a Z16“;

- v odrážce „účelová komunikace na jižním okraji zastavěného území obce v kategorii P4/30 jako polní hlavní cestu s návazností na silnici III/38512, veřejné prostranství Z13 a areál čistírny odpadních vod“ se vypouští slova „, veřejné prostranství Z13“;
- nově se doplňuje odrážka „- účelové komunikace (polní cesty) v kategorii P4/30 v severní části území (lokalita Skalka) k zajištění dopravní obsluhy území“;

9.

V článku A.4.2 se v odstavci „Zásobování pitnou vodou“ nahrazuje věta „Pro zásobování obce ve výhledu stávající vrtaný zdroj co do vydatnosti vyhovuje. Stávající čerpací stanici ve vrtu se doporučuje provozovat na minimální požadované čerpané množství.“ novou větou „V projekční přípravě je zkapacitnění tohoto vodojemu na 2x50 m³ a propojení systému s veřejným vodovodem v obci Heroltice.“.

Ve stejném odstavci se věta „Vodojem svou velikostí nevyhovuje pro předpokládaný rozvoj, je navrženo jej zvětšit doplněním další trouby na celkových 50 m³.“ nahrazuje novou větou „Stávající vodojem svou velikostí nevyhovuje pro předpokládaný rozvoj, je navrženo jej zvětšit doplněním další trouby na celkových 2x50 m³.“.

V článku A.4.2 se v odstavci „Elektroenergetika“ vkládají nově věty: „V rámci návrhové plochy pro bydlení Z12 se předpokládá vybudování nové kioskové trafostanice.“ a „V rámci návrhové plochy pro občanskou vybavenost se předpokládá vybudování nové trafostanice pro napojení těchto objektů.“

10.

V článku A.4.3 do odstavce „Koncepce rozvoje“ se znění druhé věty mění z „V územním plánu je navržen možný rozvoj této vybavenosti na ploše v západní části obce, v jižní části obce poblíž Heroltického potoka a dále v rámci plochy smíšené obytné v severní části obce“ na „V územním plánu je navržen možný rozvoj této vybavenosti, v jižní části obce poblíž Heroltického potoka a dále na ploše v severní části obce“.

V odstavci „Navržená je zastavitelná plocha:“ se ruší položka „Z11 – plocha pro občanské vybavení veřejné infrastruktury“ a dále se nově vkládá položka „Z16 - plocha pro občanské vybavení veřejné infrastruktury“.

11.

V článku A.4.4 v odstavci „Koncepce rozvoje“ se vypouští druhá věta odstavce „Je navržena v rámci smíšené plochy obytné Z12.“

12.

Článek A.4.5 se celý ruší.

13.

Číslování článku „A.6 Plochy pro veřejná prostranství – ozn. PV“ se mění nově na „A.5“.

V poslední větě tohoto článku se vypouští označení v závorce „Z2, Z12“.

14.

V článku A.5.1 se v odstavci „Návrh“ vypouští odrážka „návrh vodní plochy jižně od obce na Heroltickém potoku“.

15.

Do článku A.5.2 se vkládá nový odstavec ve znění:

„Plochy zemědělské environmentální - ozn. NZe

Plochy s přírodními a terénními podmínkami pro zemědělskou výrobu, na kterých je hospodářská funkce v souladu s environmentálními mimoprodukčními funkcemi (zejména s funkcemi půdoochrannou, protierozní, vodochrannou, přírodoochrannou, krajinotvornou). Jedná se především o plochy trvalých travních porostů, doplněné o prvky zajišťující přírodní rovnováhu, podporu biologické rozmanitosti zemědělských ekosystémů a ochranu přírodě blízkých společenstev rostlin a živočichů ve volné krajině (remízky, meze apod.).

Podmínky využití území jsou zejména:

- Přírodě blízké hospodaření na trvalých travních porostech
- Zvyšování mimoprodukční funkce zejména na erozí ohrožených částech území (např. výsadbou sadů, remízků)

Přírodě blízkými opatřeními je nutno zvyšovat retenční schopnost území, bránit odtoku vod a rovněž vodní a větrné erozi. Dále je nutno bránit krajinný ráz před civilizačními dominantami, které lze umísťovat výjimečně s přihlédnutím k dálkovým pohledům. Se souhlasem orgánu životního prostředí je možné povolovat změny kultur zemědělské půdy s přihlédnutím k okolní krajině.“

Dále se v článku A.5.2, v odstavci „Plochy vodní a vodohospodářské - ozn. H“ vypouští první věta „V územním plánu je navržena vodní plocha jižně od obce na Heroltickém potoku.“

16.

V článku A.5.3 se v odstavci „Souhrnný popis navržených prvků ÚSES“ upravuje výčet prvků ÚSES. Druhý odstavec se mění takto: „Územní plán vymezuje 3 lokální biocentra (LBC 3 a LBC 4 a LBC 5) a 2 biocentra v lokálních parametrech vložená do trasy nadregionálního biokoridoru K128MB a K128MH (K128MB/LBC 1 a K128MH/LBC 2). Dále je vymezeno 5 lokálních biokoridorů (LBK 1 až LBK 5) a 2 úseky nadregionálního biokoridoru K128MB (NRBK K128MB/1 a NRBK K128MB/2).“

Do odstavce „Hydrofilní soustava“ se nově doplňuje věta „Na území obce je dále vymezena hydrofilní větev lokálního ÚSES vedeného ve vazbě na tok Heroltického potoka. Tato větev je tvořena hydrofilním lokálním biokoridorem LBK 5 Heroltický potok) a hydrofilním koncovým biocentrem (LBC 5 Pod Křížičky). LBK 5 a LBC 5 mají přesahy do k. ú. Pejškov.“

Na konec odstavce „Podmínky pro využití ploch ÚSES“ se nově vkládají věty: „V existujících i navrhovaných skladebných částech ÚSES – biocentrech a biokoridorech je vhodné postupně přeměňovat druhovou skladbu dřevin ve prospěch autochtonních druhů, nové výsadby realizovat podle projektové dokumentace. Použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG).“

17.

V článku A.5.3 v tabulce „Přehled navržených biocenter“ se vkládá nový řádek „LBC 5, lokální biocentrum hydrofilní, přesah do k. ú. Pejškov, bez návaznosti mimo řešené území“.

V článku A.5.3 v tabulce „Přehled navržených biokoridorů“ se vkládá nový řádek „LBK 5, lokální biokoridor hydrofilní, přesah do k. ú. Heroltice u Tišnova, bez návaznosti mimo řešené území“.

18.

V článku A.5.5 „Vymezení ploch pro protierozní opatření“ se znění první věty prvního odstavce upravuje takto: „Protierozní opatření technického charakteru nejsou navrhována, jako protierozní opatření budou sloužit opatření územního systému ekologické stability stejně jako uplatnění vhodných biologických a biotechnických protierozních opatření v návaznosti na odpovídající celkový systém hospodaření.“.

Znění druhé věty druhého odstavce se mění na: „Lokální biokoridor LBK4, který je napojen na LBC1 Nad zámkem a na LBK1 K128MH/LBC 2 a v dané poloze plní zejména funkci protierozní.“

Do odstavce „Zásady řešení protierozní ochrany zemědělské půdy“ se do poslední odrážky nově doplňuje slovní spojení „výsadba remízků“.

19.

V článku A.5.6 se vypouští věta „Jižně od obce je navržena plocha pro vodní nádrž na Heroltickém potoku.“.

20.

Na konec úvodního textu článku „A.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ se nově vkládají tyto věty: „V části územního plánu s prvky regulačního plánu jsou nad rámec podmínek prostorového využití jednotlivých ploch stanoveny prvky regulačního plánu. Tyto prvky jsou vymezeny ve výkresu „Výkres s prvky regulačního plánu - zastavitelné plochy Z12 a Z16“.“.

21.

V článku A.6.1 se v seznamu typů ploch s rozdílným způsobem využití mění následující odrážky:

Vypouští se odrážka „plochy smíšené obytné SO“.

Nově se vkládá odrážka „zemědělské environmentální NZe“.

Vypouští se odrážka „Hu - plochy vodní a vodohospodářské umělé, zatrubněné“.

22.

V článku A.6.2 v odstavci „Plochy pro bydlení v rodinných domech ozn. Br“ se „Podmínky prostorového uspořádání“ mění takto:

- ve druhé odrážce se na konec věty vkládá spojení „pokud podrobnější regulativy neurčí jinak“;

- ve čtvrté odrážce se na konec věty vkládá spojení „pokud podrobnější regulativy neurčí jinak“;

- vkládá se celá nová odrážka ve znění „zastavění plochy Z12 je podmíněno napojením lokality na inženýrské sítě, dostatečně dimenzovanými i pro lokalitu Z16 (zejména odkanalizování a veřejný vodovod)“;
 - vkládá se celá nová odrážka ve znění „zastavění plochy Z12 je podmíněno přeložením stávajícího vzdušného vedení VN“;
 - vkládá se celá nová odrážka ve znění „před zahájením výstavby na stávajících plochách ZPF provést opatření k zabránění znehodnocení ornice, plochy nevyužité pro výstavbu užívat dále jako ZPF“;
 - vkládá se celá nová odrážka ve znění „v konkrétních projektových dokumentacích jednotlivých záměrů na zastavitelných plochách preferovat záměry s nejmenším vlivem na ZPF“;
 - vkládá se celá nová odrážka ve znění „v co největší míře navrhnout opatření, která by eliminovala negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala vsak povrchové vody do půdy“;
- Odstavec „Navržené zastavitelné plochy a plochy přestavby“ se mění takto:
- nově se přidává položka „Z12 - Br (plocha s podrobnými regulativy)“
 - nově se v položce „P1“ ruší indexy „PV, Zp“.

23.

V článku A.6.2 v odstavci „Plochy sídelní zeleně - ozn. Z“ se odstavec „Navrženy jsou zastavitelné plochy“ mění takto:

- vkládá se celá nová odrážka ve znění „Z16 - Ov, Zv (plocha s podrobnými regulativy)“.

24.

V článku A.6.2 v odstavci „Plochy občanské vybavenosti veřejné infrastruktury - ozn. OV“ se „Hlavní využití“ mění takto:

- znění poslední odrážky se z „plochy pro technické a hospodářské zázemí obce“ mění na nové znění: „pozemky pro stavby a zařízení technického a hospodářského zázemí obce“.

Odstavec „Přípustné využití“ se mění takto:

- vkládá se celá nová odrážka ve znění „drobná výroba, řemesla a služby“.

Odstavec „Podmínky prostorového uspořádání“ se mění takto:

- ve druhé odrážce se na konec věty vkládá spojení „pokud podrobnější regulativy neurčí jinak“;
- ve čtvrté odrážce se na konec věty vkládá spojení „pokud podrobnější regulativy neurčí jinak“;
- vkládá se celá nová odrážka ve znění „zastavění plochy Z16 je podmíněno napojením lokality na inženýrské sítě (zejména na kanalizaci a na veřejný vodovod)“;
- vkládá se celá nová odrážka ve znění „před zahájením výstavby na stávajících plochách ZPF provést opatření k zabránění znehodnocení ornice, plochy nevyužité pro výstavbu užívat dále jako ZPF“;
- vkládá se celá nová odrážka ve znění „v konkrétních projektových dokumentacích jednotlivých záměrů na zastavitelných plochách preferovat záměry s nejmenším vlivem na ZPF“;
- vkládá se celá nová odrážka ve znění „v co největší míře navrhnout opatření, která by eliminovala negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala vsak povrchové vody do půdy“;

Odstavec „Navržena je zastavitelná plocha“ se mění takto:

- nově se přidává položka „Z16 - OV, Zv (plocha s podrobnými regulativy)“.

25.

V článku A.6.2 se ruší celý odstavec „Plochy smíšené obytné ozn. SO“

26.

V článku A.6.2 v odstavci „Plochy veřejných prostranství - ozn. PV“ se ruší poslední věta ve znění „Další plochy veřejných prostranství jsou součástí návrhových zastavitelných ploch bydlení P1 a plochy smíšené obytné Z12.“

27.

Do článku A.6.2 se vkládá celý nový odstavec „Plochy zemědělské environmentální - ozn. NZe“ ve znění:

„Hlavní využití:

- extenzivní hospodaření na ZPF (krajinný pokryv formou zatravněných ploch - louky, pastviny) - činnosti související s extenzivním hospodařením na ZPF
- solitérní dřeviny a skupinové porosty z geograficky původních i ovocných dřevin
- přírodě blízká půdoochranná, protierozní, vodochranná, přírodněochranářská a krajinná opatření

Přípustné využití:

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- plochy interakčních prvků a krajinné zeleně
- opatření, stavby a zařízení pro ochranu přírody a krajiny
- změny kultury v rámci ZPF
- pěší a účelové komunikace
- drobná výtvarná díla, drobný mobiliář
- rekreační využití bez stavební činnosti

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení, která nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím
- umístování nových staveb oplocení v krajině
- výsadby geograficky nepůvodních neovocných dřevin

Podmíněně přípustné:

- činnosti a stavby, které jsou v souladu s hlavním a přípustným využitím, jsou v souladu s charakterem krajiny, při zachování prostupnosti krajiny a souhlasným stanoviskem orgánu ochrany přírody (např. zařízení pro zvěř, seníky, včelíny, výběhy, ohradníky a oplocení)
- dočasné oplocenky chránící výsadby do doby jejich zajištění

V ÚP jsou vymezeny stabilizované plochy NZe.“

28.

V článku A.6.2 v odstavci „Plochy lesní - ozn. NL“ se v odstavci „Nepřípustné využití“ doplňuje poslední věta ve znění „umístování nových staveb oplocení v krajině, s výjimkou dočasných oplocenek výsadeb“.

29.

V článku A.6.2 v odstavci „Plochy krajinné zeleně - ozn. NK“ se odstavec „Přípustné využití“ mění takto:

- ruší se celá odrážka ve znění „pomníky, sochy, kříže“;

- vkládá se celá nová odrážka ve znění „drobná výtvarná díla, drobný mobiliář“.

Dále se v odstavci „Nepřípustné využití“ doplňuje poslední věta ve znění „umísťování nových staveb oplocení v krajině, s výjimkou dočasných oplocenek výsadeb“.

30.

V článku A.6.2 v odstavci „Plochy přírodní - ozn. NP“ se do odstavce „Přípustné využití“ doplňují tyto odrážky:

„- revitalizace vodních toků a přírodě blízká protipovodňová opatření“;

„- nezbytná technická vodohospodářská opatření - podélné a příčné objekty na tocích, nezhoršující odtokové poměry území“;

„- přírodě blízká a rozsahem přiměřená opatření a stavby pro udržení vody v krajině“;

„- dočasné oplocenky chránící výsadby do doby jejich zajištění“.

Do odstavce „Nepřípustné využití“ se doplňují tyto odrážky:

„- činnosti, děje a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu“;

Do odstavce „Podmínky využití území“ se doplňují tyto odrážky:

„- v případě jakéhokoliv dotčení vodního toku je nutné si vyžádat vyjádření správce toku“.

31.

V článku A.6.2 v odstavci „Plochy vodní a vodohospodářské - ozn. H“ se vypouští řádek ve znění „u - vodní a vodohospodářské umělé, zatravněné“.

32.

V článku A.6.2 se vypouští celý odstavec „Plochy vodní a vodohospodářské umělé ozn. Hu“.

33.

Vkládá se celý nový odstavec „A.6.3 Podmínky pro využití ploch v části územního plánu s prvky regulačního plánu“ následujícího znění:

„V části územního plánu s prvky regulačního plánu jsou nad rámec podmínek prostorového využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití stanoveny prvky regulačního plánu. Tyto prvky jsou graficky vymezeny ve výkrese „Výkres s prvky regulačního plánu - zastavitelné plochy Z12 a Z16“.

Základní principy regulace na zastavitelné ploše Z12

Jednotlivé stavby v řešeném území musí svým měřítkem, objemem, svým architektonickým výrazem a svými vzájemnými odstupy respektovat ucelený charakter řešené části obce Vohančice. Zastavění lokality Z12 je členěno na jednotlivé „skupiny“ rodinných domů. Celkem je navrženo 7 skupin, označených písmeny A-B-C-D-E-F-G.

Žádoucí je pravidelný rytmus řazení domů v jednotlivých skupinách. Žádoucí je řešit domy v jednotlivých skupinách jako koncepční celek – jednotná uliční a stavební čára, jednotná výška atiky nebo jednotná orientace hřebene a sklon střechy. Regulativy pro jednotlivé skupiny domů jsou popsány v tabulce dále.

Závazné regulace výstavby na zastavitelné ploše Z12

Tyto regulativy definují míru zastavění pozemku, přípustné stavební typy, stavební čáru a hranici, podlažnost objektů, podobu zastřešení, orientaci hřebene a štítů, tvar štítů a vikýřů, povrchy fasád a podobu oplocení:

indexy zastavění pozemku

trojice číslic, předepisující maximální poměr využití plochy pozemku (v procentech):

- maximální zastavěnost pozemku
- maximální podíl zpevněných povrchů na pozemku
- minimální předepsaná plocha zahrady (nezpevněné části pozemku)

Přípustné stavební typy

Přípustné jsou stavby a prvky staveb, jejichž podoba (osazení na pozemek, konstrukce, tvar a materiály) v co největší míře vychází z krajinného rázu a kulturních tradic brněnského regionu.

Archetypem je vesnický dům, popřípadě předměstský dům/vila: „Vesnický dům“ je jednopodlažní s podkrovím, na obdélném půdoryse, krytý sedlovou střechou jednoduché geometrie. „Předměstský dům/vila“ je jedno nebo dvoupodlažní dům čistých geometrických forem a přiměřené velikosti, krytý plochou střechou.

Nepřípustné jsou cizorodé stavební typy: bungalov bez podkroví, roubený srub, hrázděný dům.

Nepřípustné jsou složité půdorysné tvary a složité tvary střech.

Nepřípustné jsou nepřiměřené terénní úpravy, viditelné z veřejného prostoru.

Vymezená plocha pro umístění objektu

plocha pozemku, vymezená stavební čarou a nepřekročitelnou stavební hranicí, na kterou je možné umístit hlavní a vedlejší objekty (např. rodinný dům, garáž, kůlna, altán, bazén vyšší než 1,5 m nad terénem apod.).

Stavební čára - plná:

hranice, rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku. Hranici musí hlavní objem objektu dodržet (tj. nesmí ji překročit ani od ní ustoupit) v minimální souvislé délce 6 metrů. Hranici nesmí objekt překročit v celém svém průběhu. Před stavební čárou smí vystupovat balkony, arkýře, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu;

Stavební čára – otevřená:

hranice, rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku. Hlavní objem objektu musí mít alespoň jeden společný bod se stavební čarou, nesmí ji ale překročit. Před stavební čarou smí vystupovat balkony, arkýře, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu;

Nepřekročitelná stavební hranice

hranice, kterou nesmí hlavní ani vedlejší objekty (garáže, altány, kůlny, bazény vyšší jak 1,5 m nad terénem) překročit, smí však od ní libovolně ustoupit. Za nepřekročitelnou hranici smí vystupovat balkony, arkýře, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu;

Podlažnost

požadovaná podlažnost objektů v lokalitě je stanovena na 1 NP+podkroví v případě sedlové střechy, resp. 1 NP nebo 2 NP v případě ploché vegetační střechy;
podsklepení je možné za podmínky, že úroveň 1. NP nebude výše než 1,0 m nad úroveň přilehlého terénu;

Sedlová střecha

předepsanou sedlovou střechou se rozumí střecha jednoduchého symetrického sedlového tvaru nad hlavním objemem stavby. Střecha má předepsaný sklon střešních rovin 40-45° a maximální výšku hřebene 8,5 m nad rovinou 1.NP. Jsou přípustné pouze jednoduché tvary střech: přímé linie hřebene, žlabů a atik. Valby a polovalby nejsou přípustné.

Sklon roviny dodatečně osazovaných prvků technologií (např. fotovoltaické panely) musí být shodný se střešní rovinou.

Krytina sedlové střechy

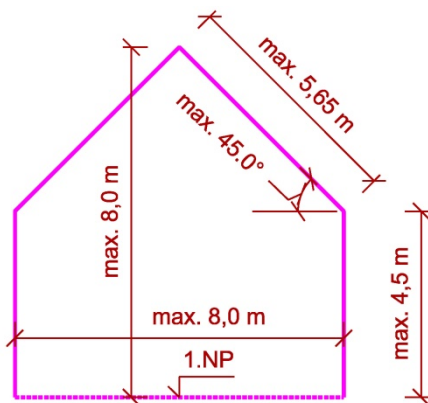
Je přípustná skládaná maloformátová krytina (střešní taška pálená, popř. betonová). Jsou přípustné tradiční červené odstíny krytiny v matné úpravě. Glazovaná střešní krytina není přípustná.

Orientace hřebene

orientací hřebene střechy se rozumí směr hřebene hlavního objemu stavby ve vztahu k přilehlé komunikaci. Jiná orientace hřebene střechy menšího objemu stavby (např. bočního křídla budovy, garáže apod.) je přípustná.

Orientace a tvar štítů

orientací štítů se rozumí umístění štítových stěn (tedy stěn kolmých na hřeben střechy) hlavního objemu stavby; přípustným tvarem štítu se rozumí štít hlavního objemu stavby, jehož rozměry (tzn. maximální výška, maximální šířka a maximální délka střešní hrany) jsou menší nebo rovny rozměrům „vzorového štítu“.



Obrázek - vzorový štít

Střešní okna a tvary vikýřů

jsou přípustná přiměřená střešní okna a vikýře. Tvar vikýře je přípustný pouze s pultovou stříškou.

Plochá střecha

Sklon ploché střechy je přípustný 0-7°. Přípustná je pouze „zelená“ vegetační (intenzivní nebo extenzivní) plochá střecha. Obvodová atika smí převyšovat úroveň střešní roviny. Dodatečně osazované prvky technologií (např. fotovoltaické panely) mohou přesahovat horní líc roviny střechy o max. 1,5 m.

Povrchy fasád

Přípustné jsou fasády omítané. Vedlejší objemy stavby (např. garáž) mohou být obkládané dřevem.

Odstíny omítaných povrchů fasád jsou předepsané zemité, pískové, co nejvíce tlumené přírodní, popřípadě bílé. Mohou vycházet z následujících odstínů systému RAL: 1013, 1014, 1015, 7035, 7047, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016.

Předepsaná povrchová úprava dřevěného obkladu je matná lazura přírodních odstínů (dtto omítky) nebo olej.

Nepřípustné jsou výrazné barevné tóny a lesklé povrchové úpravy.

Oplocení

je předepsána podoba oplocení mezi veřejným prostranstvím a soukromým pozemkem a dále oplocení mezi dvěma soukromými pozemky do vzdálenosti 6 m od veřejného prostranství do hloubky pozemku.

Oplocení je předepsáno v podobě živého plotu z vhodných tuzemských listnatých taxonů (např. habr). Výška oplocení je předepsána max. 1,5 m. Variantně přípustné bez oplocení.

Branky a vjezdové brány na pozemek

Je předepsáno materiálové řešení a geometrie těchto prvků. Nosná konstrukce je přípustná dřevěná nebo kovová. Výplň je přípustná pouze průhledná, dřevěná (např. latě, půlkuláčky). Maximální výška branek a bran je stejná jako výška navazujícího živého plotu - max. 1,5 m.

Kapacita parkování

Odstavná a parkovací stání rezidentů rodinných domů budou umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. Minimální požadovaná kapacita jsou dvě stání pro jeden rodinný dům.

Úsek vjezdů

úsek hranice mezi soukromým pozemkem a veřejným prostranstvím, v rámci kterého je přípustné řešit sjezd na pozemek rodinného domu;

Regulace veřejných prostranství na zastavitelné ploše Z12

Tyto regulativy definují polohu hlavních prvků v rámci veřejných prostranství. V rámci dalších stupňů projektu je možné počet, polohu a charakter těchto prvků přiměřeně upřesňovat.

Závazné stromy

výrazné solitérní listnaté stromy místně rostoucích taxonů na veřejných prostranstvích

Uliční stromořadí

předepsaný úsek veřejného prostranství, ve kterém je požadována výsadba stromořadí (listnaté stromy místně přítomných taxonů);

Průchody

předepsaná průchodnost územím pro pěší

Stanoviště nádob na separovaný odpad

předepsané umístění stanoviště pro nádoby na separovaný odpad;

Autobusová zastávka

předepsaný požadavek na umístění zastávky hromadné dopravy osob;

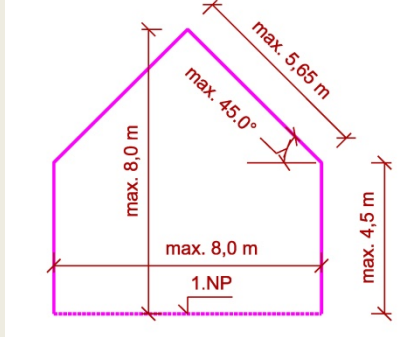
Kiosková trafostanice

vyhrazené místo pro umístění trafostanice;

Akcent veřejného prostranství, výtvarné dílo

předepsaný požadavek na umístění prvku, vhodně doplňujícího charakter veřejných prostranství (křížek, zvonička, výtvarné dílo ve veřejném prostoru, lavička apod.)

Regulativy pro jednotlivé skupiny rodinných domů – viz následující tabulka.

Závazné regulativy výstavby v zastavitelné ploše Z12 - přehledová tabulka								
regulativ	SKUPINA A	SKUPINA B	SKUPINA C	SKUPINA D	SKUPINA E	SKUPINA F	SKUPINA G	
index zastavění pozemku	viz definice v textu, viz grafická část							
přípustné stavební typy	stavby a prvky staveb, jejichž podoba (osazení na pozemek, konstrukce, tvar a materiály) co nejvíce vychází z krajinného rázu a kulturních tradic regionu (Brněnsko); archetypem je „vesnický dům“: jednopodlažní dům s podkrovím, na obdélném půdoryse, krytý sedlovou střechou jednoduché geometrie. Nepřípustné jsou cizorodé stavební typy: bungalov bez podkroví, roubený srub, hrázděný dům. Nepřípustné jsou složité půdorysné tvary a složité tvary střech. Nepřípustné jsou nepřiměřené terénní úpravy, viditelné z veřejného prostoru.			stavby a prvky staveb, jejichž podoba (osazení na pozemek, konstrukce, tvar a materiály) co nejvíce vychází z krajinného rázu a kulturních tradic regionu (Brněnsko); archetypem je předměstský dům/vila: jedno nebo dvoupodlažní dům čistých geometrických forem a přiměřené velikosti, krytý plochou střechou. Nepřípustné jsou cizorodé stavební typy: bungalov bez podkroví, roubený srub, hrázděný dům. Nepřípustné jsou složité půdorysné tvary a složité tvary střech. Nepřípustné jsou nepřiměřené terénní úpravy, viditelné z veřejného prostoru.			dtto skupina A-B-C	
stavební čára – plná, otevřená, nepřekročitelná stavební hranice	viz definice v textu výše, viz grafická část							
požadovaná podlažnost	jedno nadzemní podlaží a podkroví			jedno nebo dvě nadzemní podlaží		jedno nadzemní podlaží	jedno nadzemní podlaží a podkroví	
tvar střechy	sedlová střecha, jednoduchý tvar, sklon 40° - 45°, max. výška hřebene 8,5 m, bez valeb a polovaleb, maloformátová taška, barva krytiny červená			plochá vegetační střecha			dtto skupina A-B-C	
orientace hřebene střechy	kolmo k ulici			-	-	-	rovnoběžně s ulicí	
orientace a tvar štítů	orientace rovnoběžně se stavební čarou, maximální rozměry štítu hlavního objemu stavby: 			-	-	-	orientace kolmo ke stavební čáře	
střešní okna a vikýře	přiměřená okna a vikýře; vikýře jen s pultovou stříškou			-	-	-	přiměřená okna a vikýře; vikýře jen s pultovou stříškou	
úsek vjezdů	viz grafická část							
povrchy fasád	hlavní objem stavby omítané fasády, vedlejší objem stavby (např. garáž) omítané fasády nebo obklad dřevem; Odstíny zemité, pískové, co nejvíce tlumené přírodní, popřípadě bílé. Nepřípustné výrazné barevné tóny a lesklé povrchové úpravy							
oplocení	podoba oplocení mezi veřejným prostranstvím a soukromým pozemkem a dále oplocení mezi dvěma soukromými pozemky do vzdálenosti 6 m od veřejného prostranství do hloubky pozemku: živý plot z vhodných tuzemských listnatých taxonů (např. habr), výška oplocení max. 1,5 m							
brány a branky	nosná konstrukce dřevěná nebo kovová, výplň průhledná dřevěná (např. dřevěné latě, půlkuláčky). Maximální výška branek a bran stejná jako výška navazujícího živého plotu - max. 1,5 m; variantně bez oplocení							
kapacita parkování	minimálně dvě stání na vlastním pozemku pro jeden rodinný dům							

Regulace výstavby a veřejných prostranství v zastavitelné ploše Z16

Tyto regulativy definují prostorové osazení objektů na pozemku, stavební čáru a hranici, podlažnost objektů, a orientaci hlavních objemů staveb. Dále regulace definují polohu hlavních prvků v rámci veřejných prostranství. V rámci dalších stupňů projektu je možné počet, polohu a charakter těchto prvků přiměřeně upřesňovat.

Vymezená plocha pro umístění objektu

plocha pozemku, vymezená stavební čarou a nepřekročitelnou stavební hranicí, na kterou je možné umístit hlavní a vedlejší objekty;

Stavební čára – otevřená:

hranice, rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku. Hlavní objem objektu musí mít alespoň jeden společný bod se stavební čarou, nesmí ji ale překročit. Před stavební čarou smí vystupovat balkony, arkýře, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu;

Nepřekročitelná stavební hranice

hranice, kterou nesmí hlavní ani vedlejší objekty překročit, smí však od ní libovolně ustoupit. Za nepřekročitelnou hranici smí vystupovat balkony, arkýře, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu;

Podlažnost

požadovaná podlažnost objektů v ploše Z16 je stanovena na 1 NP+podkroví v případě sedlové střechy, resp. 1 NP v případě ploché střechy;

Kompoziční osa objektu

nástroj uspořádání vějířové struktury zastavění;

hlavní hmoty a objemy jednotlivých objektů nebo jejich částí by měly držet směr nejbližší kompoziční osy tak, aby výsledná podoba zastavění dodržela vějířovou strukturu;

Závazné stromy

výrazné solitérní listnaté stromy místně rostoucích taxonů na veřejných prostranstvích;

Uliční stromořadí

předepsaný úsek veřejného prostranství, ve kterém je požadována výsadba stromořadí (listnaté stromy místně přítomných taxonů);

Průchody

předepsaná průchodnost územím pro pěší;

Autobusová zastávka

předepsaný požadavek na umístění zastávky hromadné dopravy osob;

Akcent veřejného prostranství, výtvarné dílo

předepsaný požadavek na umístění prvku, vhodně doplňujícího charakter veřejných prostranství (křížek, zvonička, výtvarné dílo ve veřejném prostoru, lavička apod.);“.

34.

V článku A.10 se na konec textu nově přidává odstavec tohoto znění:

„V ÚP je vymezena plocha územní rezervy R2 pro zajištění podmínek pro možné budoucí využití - pro funkci bydlení v rodinných domech. Plocha navazuje na návrhové plochy bydlení v rodinných domech v severní části obce. Plochu lze využívat dosavadním způsobem, při změnách v území jsou nepřípustné veškeré zásahy, které by znemožnily její budoucí způsob využití.

Podmínky budoucího možného využití:

- v plochách územní rezervy mohou být v souladu s podmínkami využití dané plochy případně umístěny dočasné stavby, například oplocení, přístřešky, demontovatelné stavby apod.
- zpracování podrobných regulačních podmínek výstavby v této lokalitě (formou regulačního plánu nebo změny územního plánu s prvky regulačního plánu)
- budoucí využití plochy územní rezervy R2 - bydlení v rodinných domech - bude možné až po využití návrhové plochy Z12 nejméně z 70%.“.

35.

V článku A.12 „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“ se stávající text celého odstavce vč. tabulky nahrazuje touto větou: „V ÚP nejsou takové plochy vymezeny.“.

36.

V článku A.13 se ruší stávající text a je nahrazen novým textem následujícího znění:

Počet listů územního plánu: 46 číslovaných listů Textové části Územního plánu.

Počet výkresů grafické části Územního plánu: 4

Počet výkresů grafické části odůvodnění Územního plánu: 2

B. GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY Č. 2 ÚP VOHANČICE

B.1 Výkres základního členění území, 1 : 5 000

B.2 Hlavní výkres, 1 : 5 000

B.3 Dopravní řešení, 1 : 5 000

B.4 Výkres s prvky regulačního plánu, zastavitelné plochy Z12 a Z16, 1 : 1 000

D. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP VOHANČICE

D.1 Koordinační výkres, 1 : 5 000

D.2 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, 1 : 5 000