

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

PŘÍLOHA Č. 1 - TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

DATUM

říjen 2021

jihomoravský kraj

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

PŘÍLOHA Č. 1
TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ
ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU VOHANČICE

TEXTOVÁ ČÁST S VYZNAČENÍM ZMĚN

Označení změn v textu:

~~rušený text~~

- vložený, doplněný (přidaný či nahrazený) text

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím je správní území obce Vohančice, které je shodné s územím katastrálním (cca 339 ha). Je tvořeno zastavěným a nezastavěným územím.

Zastavěné území, vymezené návrhem územního plánu má rozlohu cca 29,7 ha a představuje 8,8 % celého řešeného území.

Zastavěné území je vymezeno z původní hranice intravilánu z roku 1966 a k tomuto území jsou doplněny další zastavěné plochy z mapových podkladů KN a dle průzkumů.

Hranice zastavěného území je vymezena k datu ~~31. 1. 2020~~ **31. 1. 2021**. Zastavěné území je zakresleno ve výkresové části dokumentace návrhu územního plánu (ÚP).

A.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Koncepce rozvoje území obce vychází ze schváleného územního plánu a navazuje na historické a přírodní hodnoty v území při respektování urbanistických a architektonických tradic. Obec plní zejména funkci bydlení s minimální občanskou vybaveností a funkci rekreační. Vzhledem ke své poloze vůči Brnu a silniční síti plní v malé míře i funkci podnikatelsko - výrobní. V koncepci rozvoje obce je preferována zejména funkce bydlení v kvalitním životním prostředí.

Hlavní cíle rozvoje

Cílem ÚP je zajistit udržitelný rozvoj sídla zejména dostatečnou nabídkou pozemků pro bydlení, služby a nerušící podnikatelské aktivity. Rozvoj je směřován na posílení nabídky služeb **a občanské vybavenosti**. ~~v oblasti turistického ruchu.~~

Tyto cíle budou naplňovány při zabezpečení souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území s ohledem na péči o životní prostředí a bez ohrožení podmínek života budoucích generací.

Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

Ochrana přírody a krajiny

Cílem ÚP je respektovat a posilovat systém ochrany přírody a krajiny, zejm. významných krajinných prvků a ÚSES.

Zásahy do krajinného rázu mohou být prováděny dále pouze s ohledem na kulturní dominanty krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Ochrana kulturních hodnot v území

Cílem ÚP je respektovat a posilovat kulturní hodnoty v území, zejm. respektovat území s archeologickými nálezy, posilovat zachování charakteru dosavadní zástavby obce dokladující její

historický vývoj, a to jak z hlediska architektonických forem tradičních pro venkovskou zástavbu, tak z hlediska urbanistického uspořádání. Nezbytné je respektovat podmínky využití území.

Předmětem ochrany v obci je zejména jádro urbanizace území, které je tvořeno původní částí osady kolem návsi, ta leží na průjezdní silnici v prostoru rozšířené části ulicové zástavby, kde je kaplička, malá vodní nádrž a zámek, který tvoří dominantu obce.

Hospodářský rozvoj

Cílem ÚP je vytvořit územně technické podmínky pro podnikání na vlastních pozemcích v rámci zastavěného území a vymezením ploch pro bydlení v rodinných domech, kde je nerušící podnikání a služby přípustné, vytvořit podmínky pro rozvoj cestovního ruchu.

Sociální rozvoj

V rámci řešení územního plánu je třeba vytvořit územně technické podmínky pro zvýšení životní úrovně obyvatelstva, a to především zkvalitněním bytového fondu, služeb a občanské vybavenosti, zkvalitněním prostředí sídla vytvářet místa společenských kontaktů obyvatel a podpořit tak sociální soudržnost, dojíždění za prací pro většinu obyvatel vyvážit možností bydlení v příznivém a zdravějším životním prostředí.

Kvalitní životní podmínky

Zásadní pro rozvoj obce je udržitelný rozvoj i po stránce kvality životního prostředí, v uspořádání řešeného území je nutno v maximální možné míře omezit riziko negativních vlivů na životní prostředí (exhalace, hluk) a naopak podporovat zásady zdravého sídla, vytvořit územně technické podmínky pro kvalitní životní prostředí poskytující pohodu, zejména v plochách bydlení ve fungujícím organismu obce.

Doprava

Cílem dopravního řešení je propojit všechny části zastavěného území a místní části v jeden organický a fungující celek. Vytvořit rekreační zázemí obce a to jednak pro krátkodobou rekreaci a dále připojení obce na rekreační a turistické lokality nadmístního významu, zvýšení bezpečnosti chodců a ochrana před zvýšenou hladinou hluku z dopravy; dále dopravní prostupnost, obslužnost a zajištění prostupnosti pro záchranné sbory, zajištění prostupnosti krajiny.

V ÚP je v severní části katastru zajištěna územní ochrana koridoru pro dopravu formou rezervy.

A.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE

vč. urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

A.3.1 Urbanistická koncepce, vč. urbanistické kompozice a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán respektuje širší vztahy a vazby daného území a řešení územního plánu z nich vychází.

Koncepce řešení rozvoje obce vychází z priorit, které byly formulovány a následně schváleny v zadání územního plánu a projednaného návrhu územního plánu na společném jednání. Urbanistická koncepcie respektuje dané a navržené limity v řešeném území.

Rozvoj obce je limitován:

- technickými limity (dle platných právních předpisů, nařízení a rozhodnutí)
- přírodními limity (dle platných právních předpisů, nařízení a rozhodnutí)

Zásady řešení

- rozvoj zástavby v obci je navržen na nových zastavitelných plochách pro bydlení v návaznosti na stávající plochy bydlení, v celé obci je řešeno bydlení v rodinných domech **(venkovského charakteru) jejichž podoba (osazení na pozemek, konstrukce, tvar a materiály) v co největší míře vychází z krajinného rázu a kulturních tradic brněnského regionu** s respektováním měřítka zástavby a bez narušení volné krajiny.
- pro občanskou vybavenost rozvíjející se obce jsou navrženy plochy v západní **a severní** části obce **a ve vazbě na střed obce formou plochy smíšené**
- zastavitelné plochy zahradní zeleň jsou situovány ve vazbě na stávající zástavbu tohoto typu
- je navržena chybějící technická a dopravní infrastruktura v zastavěném území a v zastavitelných plochách
- v jižní části obce je navržena plocha sportu a rekreace jako doplnění stávající plochy sportu
- jsou respektovány přírodní podmínky a všechny rozvojové plochy pro zástavbu respektují řešení územního systému ekologické stability
- je navržen územní systém ekologické stability
- je řešena ochrana a využití volné krajiny se zřetelem na její prostupnost, **na její protierozní funkci a na zadržování vody v krajině**
- severně od obce je vymezen koridor dopravy nadmístního významu formou územní rezervy **R1**
- **v severní části obce je vymezena plocha pro bydlení v rodinných domech formou územní rezervy R2**

Územní plán rozvíjí urbanistickou strukturu sídla v návaznosti na volnou krajinu se zřetelem na její prostupnost a akceptování krajinného rázu.

Územním plánem se vymezují následující plochy s rozdílným způsobem využití:

plochy bydlení B

Br - bydlení v rodinných domech

plochy sídelní zeleně Z

Zv - plochy zeleně veřejné

Zz - plochy zeleně zahradní

Zp - plochy zeleně předzahrádek

Zi - plochy zeleně izolační

ZX - plochy zeleně se specifickým využitím

plochy rekreace R

Rs – otevřená sportoviště, plochy rekreace se zázemím

Ri - plochy individuální rekreace

plochy výroby V

Vz - zemědělská výroba

Vd - drobná výroba, řemesla, služby

Ve - výroba el. energie (fotovoltaika)

plochy dopravní infrastruktury D

Ds - dopravní infrastruktura silniční

plochy technické infrastruktury TI

plochy občanské vybavenosti veřejné infrastruktury OV

plochy občanské vybavenosti O

Oa - kultura, sportovní zařízení, zájmová činnost, církevní zařízení

~~plochy smíšené obytné SO~~

plochy veřejných prostranství PV

nezastavěné území – plochy neurbanizované:

plochy zemědělské NZ

plochy zemědělské environmentální NZe

plochy lesní NL

plochy krajinné zeleně NK

plochy přírodní NP

plochy vodní a vodohospodářské H

Hp - plochy vodní a vodohospodářské přírodní

~~Hu – plochy vodní a vodohospodářské umělé, zatrubněné~~

A.3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Přehled vymezených zastavitelných ploch

Označení lokalit	Navržený způsob hlavního využití	Výměra v ha
Z2	Br, PV - JZ část obce – individuální bydlení v RD a veřejné prostranství pro pěší propojení	2,15
Z4	Br, Zz – S část obce – individuální bydlení v RD s plochou zahradní zeleně, výstavba do 50 m od hranice lesa je podmíněna udělením výjimky	0,18
Z5	Br – V část obce – individuální bydlení v RD	0,17
Z6	Rs – J část obce – otevřené sportoviště se zázemím, respektování ochranného a bezpečnostního pásma VTL a regulační stanice plynu	0,12
Z8	Zz – V část obce – plochy zahradní zeleně	0,10
Z10	Ds – S část obce – plocha pro dopravu – parkoviště	0,13
Z11	OV PV – Z část obce – občanská vybavenost veřejné infrastruktury – plocha pro technické a hospodářské zázemí obce , plocha pro veřejné prostranství , místní komunikaci s chodníkem	0,35 0,31
Z12	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 Br - S část obce individuální bydlení v RD (plocha s regulačními prvky)	2,38 5,14
Z14	Zz - V část obce - plocha zahradní zeleně	0,68
Z15	OV - J část obce - plocha občanské vybavenosti	0,35
Z16	OV - S část obce - plocha občanské vybavenosti a plocha veřejné zeleně (plocha s regulačními prvky)	2,54

Vymezená plocha přestavby

Označení lokalit	Navržený způsob hlavního využití	Výměra v ha
P1	Br, PV, Zp - Z část obce – individuální bydlení v RD, veřejné prostranství, zeleň předzahrádek , respektování ochranného pásma ZD	0,54
P2	Zi - Z část obce, plocha izolační zeleně	0,07

~~Lhůta pro pořízení územní studie je 5 let od vydání ÚP.~~

Potenciál růstu je zajištěn nabídkou stabilizovaných a zastavitelných ploch a ploch přestavby.

Návrh urbanistické koncepce je ovlivněn historickou stavební strukturou, snahou organicky ji doplnit a zvýraznit centrální prostor v obci, a to při zachování výškové hladiny a objemové struktury jak u nové zástavby, tak v zastavěné části obce při dostavbách a rekonstrukcích. S ohledem na zachování tradičního charakteru a panoramatu obce dle jejích jednotlivých částí je proto nutno volit výšku nové zástavby 1-2 nadzemní podlaží s upřednostněním šikmé střechy, **pokud není v podrobnějších regulativech konkrétní plochy uvedeno jinak.**

Nové zastavitelné plochy a plochy přestavby směřují především k rozvoji obytné zástavby v návaznosti na stávající plochy bydlení v rodinných domech a jsou navrženy úměrně s ohledem na velikost a potřeby obce – plochy převzaté z platné územně plánovací dokumentace jsou již částečně zastavěny, nově **je jsou** navrženy plochy na **východě severu** obce. Pro bydlení je navržena i plocha přestavby v nevyužívané části areálu ZD při respektování ochranného pásma ZD.

Rozvoj občanského vybavení je předpokládán v navržených zastavitelných plochách pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury, **v ploše smíšené obytné** a v rámci ploch pro bydlení.

Plochy pro sportovní aktivity jsou navrženy v jižní části obce v návaznosti na stávající plochy rekreace a sportu.

Výrobní plochy nejsou navrženy, funkce tohoto druhu je v obci zastoupena v dostatečné míře v areálu bývalého ZD.

Rozvoj technické a dopravní infrastruktury vychází ze stávajících zařízení, která respektuje, územní plán navrhuje chybějící infrastrukturu nebo její doplnění v souladu s rozšířením zástavby a potřebami obce.

ÚP respektuje koridor územní rezervy R1 pro silniční dopravu nadmístního významu - přeložení silnice II/379.

ÚP vymezuje plochu Br územní rezervy R2 na severu obce pro bydlení v rodinných domech.

Jsou respektovány přírodní podmínky a všechny rozvojové plochy pro zástavbu respektují řešení územního systému ekologické stability a ochranu krajiny, územní plán rozvíjí urbanistickou strukturu sídla v návaznosti na volnou krajinu se zřetelem na její prostupnost a akceptování krajinného rázu.

A.3.3 Návrh systému sídelní zeleně - ozn. Z

Plochy sídelní zeleně zahrnují plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích, které jsou přístupné veřejnosti bez omezení, dále se jedná o plochy zeleně zahradní. Plochy sídelní zeleně vyhrazené jsou plochy v ohrazených areálech a plní funkci odstínění areálů vůči obytné zástavbě, popř. do krajiny a jsou součástí ploch s jiným způsobem využití.

Stávající plochy sídelní zeleně veřejné jsou vymezeny na návsi, popř. jsou součástí ploch s jiným způsobem využití. **Nová plocha sídelní zeleně veřejné je vymezena na severu obce při silnici na Závist.**

Koncepce rozvoje

Plochy veřejné zeleně jsou na veřejných prostranstvích na návsi, kolem požární nádrže, kolem kaple a dále kolem průjezdných komunikací. Pohledově se významně uplatňují solitérní stromy za hospodářskými staveními.

Nová plocha sídelní zeleně veřejné je vymezena na severu obce při silnici na Závist jako předpolí navržené výstavby objektů veřejné vybavenosti.

Veřejná zeleň je součástí navržených veřejných prostranství. Nutná je průběžná péče o zatravněné plochy, náhrada nevhodných typů dřevin a dosadba dřevinami zejména domácími, obraz obce doplnit

o nové pohledové dominanty i v nových rozvojových lokalitách, kde je třeba zástavbu přizpůsobit – aleje kolem komunikací apod.

Navrženy jsou plochy zeleně zahradní za rodinnými domy, dále izolační zeleň kolem stávajícího bydlení ve vazbě na ZD. [Součástí přestavbové plochy pro bydlení je plocha zeleně předzahrádek.](#)

Navrženy jsou zastavitelné plochy a plocha přestavby:

Z8 - Zz zeleň zahradní

Z14 - Zz zeleň zahradní

Z16 - Zv - Zeleň sídelní veřejná

P2 - Zp zeleň izolační

A.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

vč. podmínek pro jejich umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, vč. stanovení podmínek pro jejich využití

A.4.1 Dopravní infrastruktura - ozn. D

Koncepce rozvoje

Stávající dopravní skelet je zachován, zajišťuje přiměřenou dopravní obsluhu řešeného území.

Silniční síť

Je v katastrálním území obce stabilizována a prochází jím silnice:

II/379 Velká Bíteš – Tišnov – Blansko - Vyškov

III/37912 Závist - Vohančice

III/38522 Hradčany – Březina – Deblín

III/38524 Pejškov - spojovací

Obec je silnicí II/379 a navazujícími silnicemi dostatečně dopravně napojena na důležité dopravní cíle, jako je krajské město Brno, město Tišnov a Velkou Bíteš, proto je uvažováno výhledově s přeložením této silnice, která dopravně zatěžuje sousední obce. Územní plán respektuje koridor územní rezervy R1 pro silniční dopravu nadmístního významu - přeložení silnice II/379 Velká Bíteš – Tišnov – Blansko – Vyškov v severní části katastru.

Místní komunikace

Budou doplněny pro obsluhu navržené zástavby, v navržených lokalitách většího rozsahu bude dopravní řešení součástí další projektové dokumentace, připojování nových místních komunikací pro umožnění dopravní obsluhy návrhových ploch na silnice II. a III. třídy bude řešeno dle platné legislativy.

Pěší komunikace

Budou doplněny v souvislosti s úpravami silnice III/37912 a III/38522, místních komunikací, zastávek hromadné dopravy, zvýšení dopravní bezpečnosti a prostupnosti obce, a to v rámci ploch veřejných prostranství, **ploch zeleně veřejné sídelní** a nebo pozemku silnice.

Doprava v klidu

Obec v současné době nemá vyčleněny plochy pro dopravu v klidu. Parkování na ploše komunikace a plochách veřejného prostranství zůstane zachováno. Je navrženo doplnění jednou plochou v centru zástavby. Firmy si budou zajišťovat parkování ve vlastním areálu. Garážování, tj. dlouhodobé odstavení aut bude zajištěno i nadále každým majitelem na svém pozemku a nebo ve svém objektu, a to pro automobilizaci 1 : 2,5, tj. ~~400 osob/1 vozidlo.~~ **400 automobilů na 1000 osob.**

Hromadná doprava

Vohančice jsou součástí Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje a jsou obslouženy autobusovou dopravou. Autobusové zastávky Vohančice jsou po rekonstrukci. Pro novou zástavbu je navrženo dobudování zastávky na okraji obce ve směru na Březinu a Heroltice **a na okraji obce ve směru na Závist.**

Účelová doprava

Je navrženo doplnění účelových komunikací z důvodů zajištění prostupnosti a dopravní obslužnosti pozemků a zajištění provozování kanalizace v obci. Obec nemá vypracován projekt Komplexních pozemkových úprav, zatím ani nebyl zahájen.

Dopravní infrastruktura - návrh

Stávající dopravní skelet je zachován, zajišťuje přiměřenou dopravní obsluhu řešeného území.

Nově se vymezuje:

- úprava silnice II/379 mimo průjezdní úsek do kategorie S 7,5/60
- úprava silnice III/38522 mimo průjezdní úsek do kategorie S 6,5/60
- úprava silnice III/37912 mimo průjezdní úsek do kategorie S 6,5/60
- úprava silnice III/38524 mimo průjezdní úsek do kategorie S 6,5/50
- úprava silnice III/38522 v průjezdním úseku ve funkční skupině C a typu MS2
- 8/6,5/50
- úprava silnice III/37912 v průjezdním úseku ve funkční skupině C a typu **min.** MS2 8/6,5/50
- místní komunikace pro dopravní obsluhu návrhové plochy Z12 ve funkční skupině a typu C **min.** MO2 -/5/30, jako obslužná komunikace, obousměrná, pro rychlost 30 km/hod.
- autobusová zastávka na silnici III/38522 na stávajícím pozemku silnice ~~a ploše veřejného prostranství Z13~~
- **autobusová zastávka na silnici III/37912 na stávajícím pozemku silnice, popřípadě také na sousedících zastavitelných plochách Z12 a Z16**
- 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 čistírnou odpadních vod
- účelová komunikace v kategorii P4/30 na jihovýchodním okraji zastavěného území obce k dopravní obsluze nové návrhové plochy Z14, s návazností na stávající veřejné prostranství
- dopravní plocha Z10 pro parkování
- **účelové komunikace (polní cesty) v kategorii P4/30 v severní části území (lokalita Skalka) k zajištění dopravní obsluhy území**

- koridor územní rezervy R1 pro silniční dopravu nadmístního významu - přeložení silnice II/379 Velká Bíteš – Tišnov – Blansko – Vyškov v severní části katastru

Podmínky umístování:

Plochy a koridory, ve kterých jsou vedeny stávající silnice II. a III. třídy jsou využitelné za podmínky, že nebude znemožněno vedení v plynulé trase, a to v průjezdním úseku silnice v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice a mimo průjezdní úsek v souladu s Návrhovou kategorizací krajských silnic JMK. Silnice pak mohou být upravovány ve stávajících šířkových parametrech nebo v parametrech odpovídajících Návrhové kategorizaci krajských silnic JMK.

Navržené úpravy a nové trasy místních komunikací jsou součástí ploch veřejných prostranství. Na pozemcích tras a ploch vymezených pro dopravní infrastrukturu nesmí být umístovány a povolovány novostavby a přístavby stávajících staveb, s výjimkou liniových staveb technického vybavení.

Připojování nových místních komunikací na silnice II. a III. třídy pro umožnění dopravní obsluhy návrhových ploch bude řešeno dle platné legislativy. - Stávající funkční skupina a typ místních komunikací vyplývá ze stávajícího stavu. Navržené komunikace a dopravní plochy jsou jednoznačně vymezeny pozemkem stavby a určeny navrženou funkční skupinou a typem komunikace. Plochy pro dopravu v klidu jsou součástí ploch veřejných prostranství.

Připojování nových místních komunikací na silnice II. a III. třídy pro umožnění dopravní obsluhy návrhových ploch bude řešeno dle platné legislativy.

Podmínky pro umístování chráněných prostor z hlediska ochrany před hlukem nejsou v územním plánu oslabovány. Ochrana před hlukovou zátěží silnic je řešena ve způsobu využití území jednotlivých funkčních ploch.

Navržena je zastavitelná plocha a koridor rezervy:

Z10 –plocha Ds pro místní komunikaci a parkoviště

R1 – koridor rezervy pro přeložku silnice II/379

A.4.2 Technická infrastruktura - ozn. TI

Plochy jsou určeny k umístění staveb a zařízení, které slouží pro technickou obsluhu území. Při umístování nových zařízení a ploch je třeba posoudit vhodnost z hlediska dopadů na okolí. Jedná se o vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení např. vodovody, vodojemy, kanalizace, ČOV, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, sběr a likvidace odpadů atp.

Zásobování pitnou vodou

Zdrojem je stávající jímací území (JÚ) Vohančice situované na Z od obce v katastru obce Pejškov.

Vydatnost vrtaného zdroje pro rozvoj vyhovuje s rezervou. Z vrtu je voda čerpána výtlačným řadem do vodojemu Vohančice 30 m³. **V projekční přípravě je zkapacitnění tohoto vodojemu na 2x50 m³ a propojení systému s veřejným vodovodem v obci Heroltice. 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.**

Dimenze přívodného potrubí z vodojemu do obce a stávající rozvodná síť v obci je DN 100 a je vyhovující i pro výhled. Tlakové poměry na síti jsou dostatečné. Na vodovodní síti může být realizován odběr požární vody. Akumulační objem vodojemu vyhovuje pro současný stav zásobení.

Stávající vodojem svou velikostí nevyhovuje pro předpokládaný rozvoj, je navrženo jej zvětšit doplněním další trouby na celkových $2 \times 50 \text{ m}^3$.

ÚP Vohančice zachovává koncepci zásobování pitnou vodou v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizace (PRVK) – tedy z vlastního zdroje a vodojemu.

V rámci rozvoje obce bude provedeno rozšíření vodovodní sítě současně s plánovanou zástavbou s respektováním stávající zástavby a zařízení za dodržení ochranných a bezpečnostních pásem stávajících inženýrských sítí.

Kanalizace

Kanalizace dešťová

V obci je vybudována dešťová kanalizace s vyústěním do místní vodoteče a stávajících povrchových příkopů. Odvádění dešťových vod z nově zastavovaného území bude řešeno tak, aby nedošlo ke změně odtokových poměrů a byl zachován stávající odtokový koeficient. Při likvidaci dešťových vod budou využity všechny možnosti pro vsakování, akumulaci a zdržení vody v krajině.

Kanalizace splašková

Pro odvedení a likvidaci produkce splaškových odpadních vod v obci je zrealizována nová splašková kanalizace. Na území obce jsou vybudovány gravitační kanalizační stoky doplněné z důvodu terénní konfigurace o výtlačné řady, odpadní vody jsou odvedeny do čistírny odpadních vod Březina. Část zástavby ve východní části obce má původní čistírnu odpadních vod přebudovanou na čerpací stanici, jež přečerpává odpadní vody na ČOV Březina.

Odvodnění plánované zástavby kanalizací dešťovou i splaškovou se bude provádět v rámci výstavby lokalit na základě studie a projektů s napojením na stávající větve kanalizace. Výstavba v lokalitách je podmíněna řádným odkanalizováním oddílnou kanalizací.

Zásobování zemním plynem

Zásobování plánovaných lokalit určených k zástavbě se bude provádět dle druhu zástavby a požadavků investorů na dodávku plynu s napojením na stávající plynovodní STL rozvody v obci. Stávající regulační stanice a stávající i navržená plynovodní síť vyhoví pro stávající i plánovanou zástavbu, případně pro posílení odběrů v obci.

Elektroenergetika

Obec je napájena z venkovního vedení VN 71 - odbočka Pejškov, na něž jsou napojeny 2 trafostanice. Vedení budou v plném rozsahu respektována, stávající zástavba bude napájena ze stávajících venkovních distribučních trafostanic Tr1 a Tr2.

V rámci návrhové plochy pro bydlení Z12 se předpokládá vybudování nové kioskové trafostanice.

V rámci návrhové plochy pro občanskou vybavenost se předpokládá vybudování nové trafostanice pro napojení těchto objektů.

Na plochách, kde dojde ke střetu navrženého využití plochy se stávajícím zařízením nebo vedením a z charakteru využití nebo zástavby nebude možné dodržet režim stanovený v ochranném pásmu dotčeného zařízení, bude navržena přeložka vedení nebo zařízení.

Veřejné osvětlení

V současné době odpovídá charakteru obce Vohančice. S rozvojem obce bude řešeno veřejné osvětlení i ve všech rozvojových plochách. Výhledově bude řešena s kabelizací NN i kabelizace veřejného osvětlení.

Spoje, telekomunikace, pošta

Řešeným územím prochází dálkový optický kabel. Územní plán respektuje stávající trasy a zařízení. V obci není pošta, poštovní služby pro obec zajišťuje pošta Tišnov 1, neuvažuje se se zřízením pošty v této obci.

Obec Vohančice je součástí středového místního telefonního obvodu Tišnov a je připojena na digitální ústřednu v Tišnově, která má dostatečnou kapacitu.

Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat.

Koncepce nakládání s odpady

Pro novou výstavbu je uvažováno s popelnicemi, v případě podnikatelské činnosti si podnikající subjekt zajistí odvoz odpadu sám.

Tyto plochy nejsou samostatně navrženy.

A.4.3 Občanské vybavení veřejné infrastruktury – ozn. OV

Koncepce rozvoje

V obci se nachází minimální vybavenost – obecní úřad.

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~~ **na ploše** v severní části obce.

Možný rozvoj je v nevyužívaných objektech v jádru obce i v lokalitách navržených pro bytovou výstavbu.

Navržena je zastavitelná plocha:

~~Z11 – plocha pro občanské vybavení veřejné infrastruktury~~

Z15 - plocha pro občanské vybavení veřejné infrastruktury

Z16 - plocha pro občanské vybavení veřejné infrastruktury

A.4.4 Další plochy pro občanské vybavení - ozn. O

Koncepce rozvoje

Vzhledem k velikosti obce zde není ani základní vybavenost – pouze kaplička v centru obce a územní plán tuto plochu samostatně nenavrhuje. ~~Je navržena v rámci smíšené plochy obytné Z12.~~

Další možný rozvoj je v neobydlených objektech v jádru obce za předpokladu jejich využití pro komerční účely, další možností je adaptace vlastních obytných objektů. Rozvoj občanské vybavenosti je možný i v lokalitách navržených pro bytovou výstavbu. Situace bude ovlivňována poptávkou a trhem.

Tyto plochy nejsou v ÚP samostatně navrženy.

A.4.5 Plochy smíšené obytné – ozn. SO

Koncepce rozvoje

Plocha smíšená obytná je navržena pro možný rozvoj bydlení v rodinných domech v bezprostřední vazbě na občanské vybavení, které je v obci dosud v minimální míře. Vzhledem k růstu obce v posledních letech tak bude umožněn rozvoj obou funkcí v blízkosti centra obce, aniž by plocha byla rušena silniční průjezdní dopravou.

Navržena je zastavitelná plocha:

Z12 – plocha smíšená obytná, veřejné prostranství (územní studie je podmínkou pro rozhodování v území, územní studie prověří i řešení dopravního napojení na střední část obce)

A.4.65 Plochy pro veřejná prostranství – ozn. PV

Plochy veřejných prostranství jsou území přístupné veřejnosti bez omezení. Plochy veřejných prostranství zahrnují stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a obč. vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.

Plochy veřejných prostranství jsou navrhovány jako součást zastavitelných ploch s odlišnými převažujícími podmínkami využití. (Z2, Z12).

A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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

A.5.1 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny zajišťuje ekologickou stabilitu krajiny. Vychází z předpokladu vzájemně oddělit labilní část krajiny soustavou stabilních a stabilizujících ekosystémů a propojit izolovaná přirozená stanoviště společenstev, která jsou pro řešené území charakteristická.

Pro udržení a posílení ekologické stability území je navržen územní systém ekologické stability (ÚSES) v kap. A.5.3 „Koncepce územního systému ekologické stability“.

Obecně platí v celém řešeném území tyto zásady:

- Posilovat podíl stromové zeleně v sídlech i krajině, zejména pak v uličních prostorech.
- Posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině, realizovat zalučnění v plochách orné půdy podél toků a v plochách pro navržený ÚSES.

- Udržovat a zlepšovat estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů a obnovením nebo výstavbou nových vodních ploch.
- Respektovat charakter přírodních horizontů sídla (nesmí se trvale odlesnit, vykácet vzrostlá zeleň na pohledově exponovaných horizontech).
- Při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům, jejich trasy je možno měnit beze změny ÚP při zachování nebo zlepšení průchodnosti krajiny se souhlasem orgánu ochrany životního prostředí, zachovat průchodnost krajiny ve vazbě na sousední katastry

Ochrana krajinného rázu:

- Stavby pro bydlení situovat tak, aby zeleň zahrad tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny.
- Stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby situované ve vazbě na krajinu odclonit izolační zelení.
- Stavby v krajině (např. typu staveb pro zemědělství, staveb a zařízení lesního hospodářství) nebudou narušovat krajinný ráz a vytvářet dominanty. Tyto stavby neumísťovat na pohledově exponované plochy, např. na přírodní dominanty, horizonty.
- V krajině jsou přípustné stavby (např. stavby rozhleden, sakrálních staveb) dle podmínek využití území v případě, že umocňují a spoluvytvářejí krajinný ráz.
- Podporovat zvyšování podílu ovocných dřevin v zahradách a v záhumencích, tvořící přechod zástavby do krajiny.

Návrh

Realizace navržených opatření zahrnutých do územního plánu obce ovlivní kvalitu krajiny a přírody.

- realizace prvků ÚSES
- návrh plochy krajinné zeleně na parcele ostatní plochy na svahu severně od obce – navážka
- [návrh vodní plochy jižně od obce na Heroltickém potoce](#)

A.5.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení koncepčních podmínek pro změny v jejich využití

Plochy zemědělské - ozn. NZ

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

Řešení územního plánu vymezuje plochy s převažujícím produkčním charakterem, které jsou stabilizovány. Výjimku tvoří plochy, které jsou navrženy pro rozvoj sídla.

Krajinu obce je třeba nejen chránit před výraznými zásahy ale i dále udržovat a kultivovat.

Podmínky pro ochranu ZPF jsou zejména:

- Při hospodaření na ZPF uplatňovat ekologické zásady
- Snižovat podíl orné půdy na erozí ohrožených pozemcích např. zatravněním, výsadbou sadů

Využíváním produkční krajiny nesmí být výrazně měněn krajinný ráz a vhodnými opatřeními bránit odtoku vod z území 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.

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, krajinnotvornou). 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.

Plochy lesní - ozn. NL

Území slouží pro lesní prvovýrobu a činnosti související, tvoří je pozemky, které jsou trvale určeny k plnění funkce lesa. Součástí mohou být i plochy pro stabilizaci a obnovu krajinných hodnot. V ÚP nejsou tyto plochy navrženy.

Podmínky pro ochranu PUPFL jsou zejména:

Obecně je nutné vytvořit podmínky pro ochranu lesních pozemků, v územním plánu při vymezování zastavitelných ploch respektovat ochranu lesa jako limitu daného zákonem.

V rámci podmínek využití ploch lesa zajistit zejména:

- zachování ekologické rovnováhy
- zachování krajinného rázu
- v rámci hospodaření zamezit erozním účinkům

Plochy krajinné zeleně - ozn. NK

Území je tvořeno nezastavěnou krajinou s prvky rozptýlené krajinné zeleně a částmi přírodních neplodných ploch, protierozní funkce.

V ÚP je navržena plocha krajinné zeleně na parcele ostatní plochy na svahu severně od obce. Plocha bude působit současně jako protierozní opatření.

Podmínky využití území:

- zachování ekologické rovnováhy

- zachování krajinného rázu
- zamezení erozních účinků

Plochy přírodní – ozn. NP

Jedná se o plochy přírodní všeobecně chráněné ochranným režimem (územní systém ekologické stability, plochy kostry ekologické stability, VKP, chráněná území apod.) a podléhají rovněž regulačním podmínkám příslušného ochranného režimu, v ÚP jsou chráněná území respektována.

V rámci ÚSES jsou navrženy plochy přírodní zeleně.

Plochy vodní a vodohospodářské – ozn. H

~~V územním plánu je navržena vodní plocha jižně od obce na Heroltickém potoce.~~

Pro nové rozvojové lokality je třeba řešit odvodnění tak, aby nebyly zhoršeny stávající odtokové poměry. Navýšený povrchový odtok vzniklý výstavbou bude v maximální míře zadržován a zasakován na pozemcích investorů.

Podmínky využití území:

- zachování a obnova přirozených ekologických a krajinných funkcí vodních toků
- omezení regulace vodních toků (zahlobení, napřímení, zatravnění)
- s výjimkou nově zastavovaných ploch (i zde přitom dosáhnout max. vsaku a zadržování vody na pozemku zastavované plochy) neprovádět nová odvodnění pozemků

A.5.3 Návrh systému ÚSES, vymezení ploch pro ÚSES

Souhrnný popis navržených prvků ÚSES

Územní systém ekologické stability v územním plánu obce Vohančice tvoří plochy biocenter a biokoridorů lokální a nadregionální biogeografické úrovně. Celkem je územním plánem vymezeno 10 prvků či jejich částí (v případě prvků s přesahem mimo správní území obce).

Územní plán vymezuje 2 3 lokální biocentra (LBC 3, 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 jsou je vymezeny 4 5 lokálních biokoridorů (LBK 1 až LBK 4 5) a 2 úseky nadregionálního biokoridoru K128MB (NRBK K128MB/1 a NRBK K128MB/2).

Soubory biocenter a biokoridorů vytváří na území obce 2 samostatné soustavy prvků ÚSES.

Hydrofilní soustava je na území obce Vohančice vymezena podél severozápadní hranice obce ve vazbě na tok potoka Závistka. Součástí soustavy jsou 2 lokální biokoridory (LBK 2 a LBK 3) a jedno lokální biocentrum (LBC 3).

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 Křížiky). LBK 5 a LBC 5 mají přesahy do k. ú. Pejškov.

Mezofilní soustava je na území obce Vohančice vymezena v souvislých lesních komplexech v severozápadní, severní až severovýchodní části obce. Součástí mezofilní soustavy je jedno lokální biocentrum (LBC 4) a dva lokální biokoridory (LBK 1 a LBK 4).

Dále lze k mezofilní soustavě počítat také segmenty nadregionálního biokoridoru K128MB a K128MH, která jsou blíže specifikována pro mezofilní bučinná a hájová společenstva.

Po zpřesnění trasy a šířky koridoru v platném ÚP není nadregionální biokoridor K128MH veden řešeným územím, je veden v blízkosti hranice řešeného území a to přes území sousední obce Březina a Předklášteří.

Součástí nadregionálních biokoridorů K128MB a K128MH jsou dvě vložená biocentra v lokálních parametrech K128MB/LBC 1 a K128MH/LBC 2 a dva úseky nadregionálního biokoridoru K128MB (NRBK K128MB/1 a NRBK K128M/2), které se nacházejí v řešeném území.

Podmínky pro využití ploch ÚSES

Vytváření ÚSES může být veřejně prospěšným opatřením.

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do ploch ÚSES (biocenter a biokoridorů) platí místo podmínek využití stanovených pro příslušné typy ploch s rozdílným způsobem využití následující podmínky:

Hlavní

je využití sloužící k udržení či zvýšení funkčnosti ÚSES.

Podmíněně přípustné

je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší přirozené podmínky stanoviště a nesníží míru funkčnosti ÚSES.

Nepřípustné

je jakékoliv využití, podstatně omezující funkčnost ÚSES.

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

- stavby pro vodní hospodářství (včetně staveb protierozní či protipovodňové ochrany), pokud jde o stavby ve veřejném zájmu, za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES. Přípustnost využití v případě možného negativního ovlivnění funkčnosti ÚSES je třeba posuzovat vždy ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

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).

Přehled navržených biocenter

Označení biocentra	Biogeografický význam a funkční typ	Soustava prvků ÚSES	Návaznost mimo řešené území
K128MB/LBC 1	lokální biocentrum	mezofilní	bez návaznosti mimo řešené území
K128MH/LBC 2	lokální biocentrum	mezofilní	návaznost v obci Březina
LBC 3	lokální biocentrum	hydrofilní	bez návaznosti mimo řešené území
LBC 4	lokální biocentrum	mezofilní	návaznost v obci Předklášteří
LBC 5	lokální biocentrum	hydrofilní	přesah do k. ú. Pejškov, bez návaznosti mimo řešené území

Přehled navržených biokoridorů

Označení biokoridoru	Biogeografický význam a funkční typ	Soustava prvků ÚSES	Návaznost mimo řešené území
LBK 1	lokální biokoridor	mezofilní	bez návaznosti mimo řešené území
LBK 2	lokální biokoridor	hydrofilní	ÚP obce Nelepeč - Žernůvka je ve fázi projednávání
LBK 3	lokální biokoridor	hydrofilní	návaznost v obci Předklášteří
LBK 4	lokální biokoridor	mezofilní	bez návaznosti mimo řešené území
LBK 5	lokální biokoridor	hydrofilní	přesah do k. ú. Heroltice u Tišnova, bez návaznosti mimo řešené území
NRBK K128MB/1	úsek nadregionálního biokoridoru	mezofilní	návaznost v obci Tišnov
NRBK K128MB/2	úsek nadregionálního biokoridoru	mezofilní	ÚP obce Nelepeč - Žernůvka je ve fázi projednávání

A.5.4 Prostupnost krajiny – návrh koncepce systému cest v krajině, včetně pěších cest a cyklostezek

Prostupnost krajiny je v ÚP řešena vymezením ploch dopravní infrastruktury, účelových komunikací, které tvoří základní kostru zajišťující prostupnost krajiny a přístup na pozemky ZPF a PUPFL, obsluhu samot. Stávající prostupnost nezastavěného území katastru je většinou dostatečná. V územním plánu jsou zakresleny všechny pozemky stávajících účelových komunikací, které je potřeba zachovat. Prostupnost krajiny je utvářena v součinnosti s okolními obcemi, zejména ve vztahu k cykloturistice a turistice jako takové. S ohledem na nízké zátěže motorové dopravy v řešeném území je možno vést cyklistickou dopravu společně s touto dopravou po silnicích, místních a účelových komunikacích. Katastrem vede turistická trasa, ÚP tyto vazby respektuje.

Řešeným územím neprochází dálkový cyklistický koridor EuroVelo ani jiné koridory nebo plochy cyklistických tras a stezek nadmístního významu vymezené v PÚR ČR a zpřesněné či vymezené v ZÚR JMK, ze kterých by pro řešení Změny č. 1 vyplývaly požadavky na uspořádání a využití území.

A.5.5. Vymezení ploch pro protierozní opatření

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.**

Severně od obce je v místech náváčky na pozemku ostatní plochy navržena krajinná zeleň, která bude současně i protierozním opatřením. **Nově je navržen** Lokální biokoridor LBK4, který je napojen na LBC1 Nad zámkem a na **LBK1 K128MH/LBC 2** a v dané poloze plní zejména funkci protierozní.

Zásady řešení protierozní ochrany zemědělské půdy:

- zlepšit osevní postupy na orné půdě (zavedením většího podílu trvalých pícnin, využíváním meziplodin a omezením okopanin na erozí ohrožených pozemcích)
- při pozemkových úpravách provést novou parcelaci a rozčlenit dnešní rozsáhlé pozemky orné půdy sítí polních cest, mezí, zatravněných průlehů a jiných vegetačních pásů tak, aby docházelo k většímu zasakování, rozptýlení srážkových vod, případně k neškodnému odvedení přívalových srážek
- snižovat podíl orné půdy na erozí ohrožených pozemcích (např. zatravnění, výsadba extenzivních sadů, **výsadba remízků**).

A.5.6 Vymezení ploch pro opatření proti povodním, podmínky pro využití těchto ploch

Záplavové území není stanoveno, protipovodňová opatření nejsou vymezena. Katastrem protékají dva drobnější přítoky Svratky - po severní hranici Závistka, po jižní katastrální hranici Heroltický potok, do něhož jsou zaústěny meliorační kanály Vohančice "O1" a "O2". **Jižně od obce je navržena plocha pro vodní nádrž na Heroltickém potoce.**

Je třeba dbát na zachování a znovu obnovování lesních porostů v koridorech přirozených svodnic a zalesnění svažitého terénu.

Pro nové rozvojové lokality je třeba řešit odvodnění tak, aby nebyly zhoršeny stávající odtokové poměry. Navýšený povrchový odtok vzniklý výstavbou bude v maximální míře zadržován a zasakován na pozemcích investorů.

A.5.7 Vymezení dalších opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Územní plán respektuje plochy a koridory, na něž se vztahuje ochrana přírody. V řešeném území se nachází řada významných krajinných prvků ze zákona (lesy, vodní toky, údolní nivy, rybníky) a dále:

VKP registrované

Lícha

Na padělcích

Křížíky

Hřbítek

A.5.8 Koncepce rekreačního využívání krajiny

V k. ú. Vohančice se nachází několik ploch s objekty individuální rekreace, tyto plochy nejsou navrženy k dalšímu rozvoji.

V krajině se rekreace soustředí na pěší turistiku a cykloturistiku. Jsou respektovány hlavní vstupy do krajiny navazující na cesty využívané pro turistiku a cykloturistiku a v zimě s možností jejich využití pro běžecké tratě.

A.5.9 Vymezení ploch pro dobývání nerostů, stanovení podmínek pro využívání těchto ploch

Z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostů dle mapy ložiskové ochrany 1 : 50000, list 24-42 Brno, zasahuje do k. ú. obce Vohančice výhradní ložisko stavebního kamene „Březina – Bačkovec“ – ev. č. 3194800 a chráněné ložiskové území Březina. Evidencí a ochranou je pověřena organizace Česká geologická služba.

Návrhem územního plánu nejsou dotčeny zájmy ochrany výše uvedeného výhradního ložiska nerostů.

A.6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (vč. stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Základní členění území obce vychází z dělení na území zastavěné a určené k zastavění - plochy zastavitelné a na území nezastavěné. V zastavěném území lze navrhopvat plochy změn - plochy přestavbové. Dále je celé řešené území členěno na plochy s rozdílným způsobem využití (části území s různými podmínkami pro jejich využití a s různými předpoklady rozvoje).

Jednotlivé plochy mají stanoveny podmínky pro své využití a člení se na plochy stabilizované, tedy bez větších plánovaných zásahů, kde podmínky pro využití a prostorové uspořádání vycházejí ze současného stavu a dále se člení na plochy změn, s podmínkami způsobu využití a prostorového uspořádání.

Tam, kde je předepsáno řešení ploch podrobnější dokumentací, není návrh obslužných komunikací a inženýrských sítí závazný s výjimkou vstupů do území (jedná se o koncepční dokumentaci).

Přehled ploch řešeného území:

- plochy s rozdílným způsobem využití – zastavitelné
- plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném území – stabilizované
- plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném území – přestavbové
- plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území

Průběh hranic jednotlivých ploch je možné zpřesňovat na základě podrobnější územně plánovací dokumentace, územně plánovacích podkladů nebo v územním řízení.

Stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřijatelné, jestliže:

- kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality - mohou být zdrojem narušení pohody a kvality daného území

Územní rozsah ploch s rozdílným způsobem využití je vymezen v grafické části dokumentace v „Hlavním výkrese“.

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 výkrese „Výkres s prvky regulačního plánu - zastavitelné plochy Z12 a Z16“.

A.6.1 Seznam typů ploch s rozdílným způsobem využití

- zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy přestavby území

plochy bydlení B

Br - bydlení v rodinných domech

plochy sídelní zeleně Z

Zv - plochy zeleně veřejné

Zz - plochy zeleně zahradní

Zp - plochy zeleně předzahrádek Zi -

plochy zeleně izolační

ZX - plochy zeleně se specifickým využitím

plochy rekreace R

Rs - otevřená sportoviště, plochy rekreace se zázemím

Ri - plochy individuální rekreace

plochy výroby V

Vz - zemědělská výroba

Vd - drobná výroba, řemesla, služby Ve - výroba el. energie (fotovoltaika)

plochy dopravní infrastruktury D

Ds - dopravní infrastruktura silniční

plochy technické infrastruktury TI

plochy občanské vybavenosti veřejné infrastruktury OV

plochy občanské vybavenosti O

Oa - kultura, sport. zařízení, zájmová činnost, církevní zařízení

~~**plochy smíšené obytné SO**~~

plochy veřejných prostranství PV

- nezastavěné území – plochy neurbanizované

zemědělské NZ

zemědělské environmentální NZe

plochy lesní NL

plochy krajinné zeleně NK

plochy přírodní NP

plochy vodní a vodohospodářské H

Hp - plochy vodní a vodohospodářské přírodní

~~Hu - plochy vodní a vodohospodářské umělé, zatrubněné~~

A.6.2 Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Území zastavěné, zastavitelné, přestavbové území

Plochy pro bydlení - ozn. B

Index funkčního využití

r - bydlení v rodinných domech

Plochy pro bydlení v rodinných domech ozn. Br

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech obklopených soukromou zelení a zahrádkami

Přípustné využití:

- pozemní komunikace (zejména komunikace místní, účelové, pro pěší, cyklostezky) a stavby a zařízení s nimi související
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně s odpočinkovými plochami a další sídelní zeleně - činnosti, stavby a zařízení nepřesahující význam a rámcem daného území:
- maloobchod do 100 m² prodejní plochy, stravovací a menší ubytovací zařízení,
- nerušící služby
- stavby a zařízení technické infrastruktury a stavby a zařízení s nimi související

- nezbytná technická vybavenost - parkoviště pro osobní automobily

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které snižují kvalitu prostředí mimo limitní hodnoty, stanovené jinými právními předpisy, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují limitní hodnoty pro plochu bydlení
- výstavba nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu, kapacitní parkovací a odstavná stání a kapacitní garáže
- další výstavba v plochách stávajících samot v krajině kromě změn dokončených staveb a jejich technické vybavenosti

Podmíněně přípustné:

Pro plochy, u kterých nelze zcela vyloučit jejich ovlivnění nadlimitním hlukem, je zapotřebí v odůvodněných případech v rámci navazujícího řízení provést podrobné hlukové vyhodnocení, které prokáže, že jsou splněny požadavky vyplývající z platných právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat charakter zástavby v obci a nepřesáhnout stávající výškovou úroveň
- v návrhových plochách se výšková hladina zástavby stanovuje na 1-2 nadzemní podlaží při respektování charakteru okolní zástavby, **pokud podrobnější regulativy neurčí jinak**
- zástavbu rozhraní mezi sídlem a volnou krajinou řešit s velkým podílem obyč. zeleně
- zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků max. 30% (vč. zpevněných ploch), **pokud podrobnější regulativy neurčí jinak**
- nepřípustná je výstavba uzavřených bloků
- na parcelách náležejících ke stávajícím rodinným domům je nepřípustná výstavba dalších objektů bydlení nedodržujících stavební čáru a dále je u stávající zástavby nepřípustné dělení oplocených parcel náležejících k rodinným domům za účelem výstavby dalších objektů bydlení nedodržujících stavební čáru
- **zastavění plochy Z12 je podmíněno napojením lokality na inženýrské sítě, dostatečně dimenzovanými i pro lokalitu Z16 (zejména odkanalizování a veřejný vodovod)**
- **zastavění plochy Z12 je podmíněno přeložením stávajícího vzdušného vedení VN**
- **před zahájením výstavby na stávajících plochách ZPF provést opatření k zabránění znehodnocení ornice, plochy nevyužité pro výstavbu užívat dále jako ZPF**
- **v konkrétních projektových dokumentacích jednotlivých záměrů na zastavitelných plochách preferovat záměry s nejmenším vlivem na ZPF**
- **v co největší míře navrhnout opatření, která by eliminovala negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala vsak povrchové vody do půdy**
- respektovat zájmová území Ministerstva obrany

Navrženy jsou zastavitelné plochy a plocha přestavby:

Z2 - Br

Z4 - Br, Zz

Z5 - Br

Z12 - Br (plocha s podrobnými regulativy)

P1 - Br, ~~PV~~, ~~Zp~~

Plochy pro sport a rekreaci - ozn. R

Index funkčního využití

s - otevřená sportoviště, plochy rekreace se zázemím

i - individuální rekreace

Plochy pro otevřená sportoviště, plochy rekreace se zázemím ozn. Rs

Hlavní využití:

- otevřená sportoviště se zázemím (šatny, klubovna, občerstvení)

Přípustné využití:

- stavby technické infrastruktury, pozemní komunikace, (zejména místní, účelové a pěší komunikace, cyklostezky)
- sídelní zeleň

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, které snižují kvalitu prostředí mimo limitní hodnoty, stanovené jinými právními předpisy

Podmíněně přípustné:

Pro plochy, které mohou nadlimitním hlukem ovlivňovat sousedící funkční plochy, je zapotřebí v rámci navazujícího řízení provést podrobné hlukové vyhodnocení, které prokáže, že jsou splněny požadavky vyplývající z platných právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží
- uplatnění izolační zeleně z pohledově exponovaných stran a k obytné zástavbě
- respektovat zájmová území Ministerstva obrany

Plochy pro individuální rekreaci ozn. Ri

Hlavní využití:

- výstavba objektů individuální rekreace se zázemím

Přípustné využití:

- stavby technické infrastruktury, pozemní komunikace, (zejména místní, účelové a pěší komunikace, cyklostezky)

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, které snižují kvalitu prostředí mimo limitní hodnoty, stanovené jinými právními předpisy

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška zástavby bude max. 1 nadzemní podlaží s upřednostněním šikmé střechy

- respektovat charakter a objem zástavby stávajících objektů individuální rekreace -
respektovat zájmová území Ministerstva obrany

Navržena je zastavitelná plocha:

Z6 – Rs – otevřené sportoviště se zázemím

Plochy pro výrobu – ozn. V

Index funkčního využití

z - zemědělská výroba

d - drobná výroba, řemesla, služby

e - výroba el. energie (fotovoltaika)

Plochy pro zemědělskou výrobu ozn. Vz

Hlavní využití:

- podnikatelské aktivity, stavby a zařízení v zemědělské výrobě, skladování, technické a dopravní stavby, agroturistika

Přípustné využití:

- administrativní budovy
- vybavenost pro zaměstnance
- byt – 1 b.j. pro osoby zajišťující dohled nebo pro majitele provozovny, přičemž byt je součástí provozovny
- sídelní zeleň
- komunikace a parkovací plochy pro potřebu daného provozu - stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- zejména samostatné bydlení, občanské vybavení vyžadující nezávadné prostředí (školská základní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení)

Podmíněně přípustné využití:

Pro plochy, které mohou nadlimitním hlukem ovlivňovat sousedící funkční plochy, je zapotřebí v rámci navazujícího řízení provést podrobné hlukové vyhodnocení, které prokáže, že jsou splněny požadavky vyplývající z platných právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby 10 m nad terénem
- výška objektů pro administrativu max. 1 nadzemní podlaží se šikmou střechou
- zastavitelnost pozemku max. 50 %, 30% zpevněné plochy, 20% zeleně
- uplatnění izolační zeleně z pohledově exponovaných stran
- respektovat zájmová území Ministerstva obrany
- veškeré negativní dopady na životní prostředí budou eliminovány na hranici pozemku

Plochy pro drobnou výrobu, řemesla, služby ozn. Vd

Hlavní využití:

- drobná výroba, řemesla a služby, skladování, technická a dopravní zařízení, obvykle v uzavřených areálech

Přípustné využití:

- administrativní budovy
- vybavenost pro zaměstnance
- byt - 1 b.j. pro osoby zajišťující dohled nebo pro majitele provozovny, přičemž byt je součástí provozovny
- sídelní zeleň a veřejná prostranství
- komunikace a parkovací plochy pro potřebu daného provozu - stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- zejména samostatné bydlení, občanské vybavení vyžadující nezávadné prostředí (školská základní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení)

Podmíněně přípustné využití:

Pro plochy, které mohou nadlimitním hlukem ovlivňovat sousedící funkční plochy, je zapotřebí v rámci navazujícího řízení provést podrobné hlukové vyhodnocení, které prokáže, že jsou splněny požadavky vyplývající z platných právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Veškeré negativní dopady na životní prostředí budou eliminovány na hranici pozemku.

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška zástavby 10 m nad terénem
- výška objektů pro administrativu max. 1 nadzemní podlaží se šikmou střechou
- zastavitelnost pozemku max. 50 %, 30% zpevněné plochy, 20% zeleně
- uplatnění izolační zeleně z pohledově exponovaných stran
- respektovat zájmová území Ministerstva obrany
- veškeré negativní dopady na životní prostředí budou eliminovány na hranici pozemku

Plochy pro výrobu el. energie (fotovoltaika) ozn. Ve

Hlavní využití:

- výroba el. energie pomocí fotovoltaických panelů (po uplynutí doby provozu fotovoltaické elektrárny bude plocha vrácena k původnímu způsobu využití – ZPF)

Přípustné využití:

- veřejná technická a dopravní infrastruktura – plochy pro dopravu, technické sítě a jejich zařízení
- oplocení
- izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- uplatnění izolační zeleně z pohledově exponovaných stran
- respektovat zájmová území Ministerstva obrany

V ÚP se nachází pouze stávající plochy Ve. Nové zastavitelné plochy Ve nejsou navrženy.

Plochy sídelní zeleně - ozn. Z

Index funkčního využití

- v - plochy zeleně veřejné
- z - plochy zeleně zahradní
- p - plochy zeleně předzahrádek
- i - izolační
- X - plochy zeleně se specifickým využitím

Plochy zeleně veřejné ozn. Zv

Hlavní využití:

- pozemky zeleně veřejně přístupné

Přípustné využití:

- komunikace pro pěší a cyklisty
- technická infrastruktura
- vodní plochy a prvky, parkový mobiliář
- protihluková opatření

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, které snižují kvalitu prostředí mimo limitní hodnoty, stanovené jinými právními předpisy

Plochy zeleně zahradní ozn. Zz

Hlavní využití:

- ohrazené pozemky sadů, zahrad a zahrádkářské zeleně

Přípustné využití:

- zpevněné plochy a komunikace
- technická infrastruktura
- altány, skleníky, přístřešky na nářadí
- drobné vodní plochy
- oplocení

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro rekreaci
- veškeré stavby a činnosti, které snižují kvalitu prostředí mimo limitní hodnoty, stanovené jinými právními předpisy

Plochy zeleně předzahrádek ozn. Zp

Hlavní využití:

- pozemky zeleně u bydlení sloužící k izolování ploch vůči okolí

- zpevněné plochy a komunikace
- oplocení
- garáže a odstavná stání

Přípustné využití:

- technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Plochy izolační zeleně ozn. Zi

Hlavní využití:

- pozemky zeleně sloužící k izolování ploch vůči okolí

Přípustné využití:

- komunikace
- technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Plochy zeleně se specifickým využitím ozn. ZX

Hlavní využití:

- pozemky zeleně u bydlení
- zpevněné plochy a komunikace
- oplocení
- garáže a odstavná stání

Přípustné využití:

- technická infrastruktura
- zahradní domek
- heliport

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, které snižují kvalitu prostředí mimo limitní hodnoty, stanovené jinými právními předpisy

Navrženy jsou zastavitelné plochy:

Z8 - Zz

Z14 - Zz

Z16 - Ov, Zv (plocha s podrobnými regulativy)

P2 - Zi

Plochy dopravní infrastruktury - ozn. D

Index funkčního využití

s - silniční

Plochy dopravní infrastruktury silniční ozn. Ds

Hlavní využití:

- pozemky silnic, komunikací
- plochy související, parkovací a zastávkové pruhy vč. zastávek

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro údržbu silnic
- doprovodná zeleň
- technická infrastruktura
- manipulační a odstavné plochy, odpočívadla - protihluková opatření

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmíněně přípustné využití:

Pro plochy, které mohou nadlimitním hlukem ovlivňovat sousedící funkční plochy, je zapotřebí v rámci navazujícího řízení provést podrobné hlukové vyhodnocení, které prokáže, že jsou splněny požadavky vyplývající z platných právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Podmínky prostorového uspořádání:

- při výstavbě nadzemních objektů respektovat charakter zástavby a krajiny
- respektovat zájmová území Ministerstva obrany

Navržena je zastavitelná plocha a koridor rezervy:

Z10 – Ds plocha pro místní komunikaci a parkoviště

R1 – koridor rezervy pro přeložku silnice II/379

Plochy technické infrastruktury – ozn. TI

Hlavní využití:

- pozemky pro stavby a zařízení technické infrastruktury vč. územních souvislostí - sběrná střediska odpadu

Přípustné využití:

- manipulační a odstavné plochy pro dané území - pozemky izolační a vyhrazené zeleně
- pozemní komunikace

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmíněně přípustné využití:

Pro plochy, které mohou nadlimitním hlukem ovlivňovat sousedící funkční plochy, je zapotřebí v rámci navazujícího řízení provést podrobné hlukové vyhodnocení, které prokáže, že jsou splněny požadavky vyplývající z platných právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Podmínky prostorového uspořádání:

- při výstavbě nadzemních objektů respektovat charakter zástavby a krajiny
- respektovat zájmová území Ministerstva obrany

V ÚP se nachází pouze stávající plochy TI. Nové zastavitelné plochy TI nejsou navrženy.

Plochy občanské vybavenosti veřejné infrastruktury - ozn. OV

Hlavní využití:

Občanská vybavenost, kterou jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící např. pro:

- vzdělávání a výchovu
- sociální služby
- péči o rodinu
- zdravotní služby
- kulturu
- veřejnou správu
- komunitní život obyvatelstva
- ochranu obyvatelstva (např. byty pro přechodné bydlení)
- hřbitovy
- ~~plochy pro technické a hospodářské zázemí obce~~ pozemky pro stavby a zařízení technického a hospodářského zázemí obce

Přípustné využití:

Pozemky, stavby a zařízení pro:

- zázemí pro volnočasové a sportovní aktivity
- stravování a distribuci
- veřejná prostranství vč. ploch veřejné zeleně
- komunikace a parkoviště pro potřebu území
- technická infrastruktura
- **drobná výroba, řemesla a služby**
- byty správců a majitelů v rámci staveb a areálů

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, které snižují kvalitu prostředí mimo limitní hodnoty, stanovené jinými právními předpisy

Podmíněně přípustné:

Pro plochy, u kterých nelze zcela vyloučit jejich ovlivnění nadlimitním hlukem, je zapotřebí v odůvodněných případech v rámci navazujícího řízení provést podrobné hlukové vyhodnocení, které prokáže, že jsou splněny požadavky vyplývající z platných právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve stávajících plochách při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat tradiční charakter zástavby a nepřesáhnout stávající výškovou úroveň
- v návrhových plochách se výšková hladina zástavby stanovuje na max. dvě nadzemní podlaží, **pokud podrobnější regulativy neurčí jinak**
- plochy řešit s velkým podílem zeleně
- zastavitelnost stavebních pozemků max. 70% včetně zpevněných ploch, zeleň min. 30%, **pokud podrobnější regulativy neurčí jinak**

- zastavění plochy Z16 je podmíněno napojením lokality na inženýrské sítě (zejména na kanalizaci a veřejný vodovod)
- před zahájením výstavby na stávajících plochách ZPF provést opatření k zabránění znehodnocení ornice, plochy nevyužité pro výstavbu užívat dále jako ZPF
- v konkrétních projektových dokumentacích jednotlivých záměrů na zastavitelných plochách preferovat záměry s nejmenším vlivem na ZPF
- v co největší míře navrhnout opatření, která by eliminovala negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala vsak povrchové vody do půdy
- respektovat zájmová území Ministerstva obrany

Navržena je zastavitelná plocha:

Z11 – OV

Z15 - OV

Z16 - OV, Zv (plocha s podrobnými regulativy)

Další plochy občanské vybavenosti - ozn. O

Index funkčního využití

a - kultura, sportovní zařízení, zájmová činnost, církevní zařízení

Plochy občanské vybavenosti: kultura, sportovní zařízení, zájmová činnost, církevní zařízení ozn. Oa

Hlavní využití:

- pozemky pro činnosti, stavby a zařízení kulturní, sportovní, správu, zájmovou činnost
- církevní stavby a zařízení

Přípustné využití:

- pozemky pro komerční stavby a zařízení
- stavby a zařízení typově odlišné obč. vybavenosti, které nejsou v rozporu s hlavním využitím ploch
- pozemky pro stravování a distribuci
- veřejná prostranství vč. pozemků veřejné zeleně
- komunikace a parkoviště pro potřebu území
- technická infrastruktura
- byt – 1 b.j. pro osoby zajišťující dohled nebo pro majitele provozovny, přičemž byt je součástí provozovny

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, které snižují kvalitu prostředí mimo limitní hodnoty, stanovené jinými právními předpisy

Podmíněně přípustné:

Pro plochy, u kterých nelze zcela vyloučit jejich ovlivnění nadlimitním hlukem, je zapotřebí v odůvodněných případech v rámci navazujícího řízení provést podrobné hlukové vyhodnocení, které prokáže, že jsou splněny požadavky vyplývající z platných právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve stávajících plochách při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat tradiční charakter zástavby a nepřesáhnout stávající výškovou úroveň
- v návrhových plochách se výšková hladina zástavby stanovuje na max. dvě nadzemní podlaží při respektování charakteru okolní zástavby
- plochy řešit s velkým podílem zeleně
- zastavitelnost stavebních pozemků max. 70% včetně zpevněných ploch, zeleň min. 30%
- respektovat zájmová území Ministerstva obrany

V ÚP se nachází pouze stávající plocha Oa. Nové zastavitelné plochy Oa nejsou navrženy.

Plochy smíšené obytné ozn. SO

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech
- občanské vybavení veřejné infrastruktury a další občanské vybavení

Přípustné využití:

- veřejná prostranství vč. pozemků veřejné zeleně s odpočinkovými plochami a další sídelní zeleně
- komunikace, pěší cesty a parkoviště pro potřebu území – technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které snižují kvalitu prostředí mimo limitní hodnoty, stanovené jinými právními předpisy
- jakákoliv výstavba nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu

Podmíněně přípustné:

Pro plochy, u kterých nelze zcela vyloučit jejich ovlivnění nadlimitním hlukem, je zapotřebí v odůvodněných případech v rámci navazujícího řízení provést podrobné hlukové vyhodnocení, které prokáže, že jsou splněny požadavky vyplývající z platných právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve stávajících plochách při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat tradiční charakter zástavby a nepřesáhnout stávající výškovou úroveň
- v návrhových plochách se výšková hladina zástavby stanovuje na max. dvě nadzemní podlaží při respektování charakteru okolní zástavby
- plochy řešit s velkým podílem zeleně
- zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků max. 50%, zpevněné plochy 20%, zeleň 30%, u ploch bydlení zastavitelnost stavebních pozemků max. 30% vč. zpevněných ploch
- respektovat zájmová území Ministerstva obrany

Navržena je zastavitelná plocha:

Z12 – SO, PV (územní studie je podmínkou pro rozhodování v území, územní studie prověří i řešení dopravního napojení na střední část obce)

Plochy veřejných prostranství - ozn. PV

Hlavní využití:

- veřejné prostory přístupné veřejnosti bez omezení – pozemky návší, ulic
- komunikace, zpevněné plochy
- veřejná zeleň
- uliční mobiliář

Přípustné využití:

- pozemky technické infrastruktury
- parkovací a odstavná stání - menší dětská hřiště

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmíněně přípustné využití:

Pro plochy, které mohou nadlimitním hlukem ovlivňovat sousedící funkční plochy, je zapotřebí v rámci navazujícího řízení provést podrobné hlukové vyhodnocení, které prokáže, že jsou splněny požadavky vyplývající z platných právních předpisů na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

~~Další plochy veřejných prostranství jsou součástí návrhových zastavitelných ploch bydlení P1 a plochy smíšené obytné Z12.~~

Území nezastavěné – plochy neurbanizované

Plochy zemědělské - ozn. NZ

Hlavní využití:

- hospodaření na ZPF (pole, louky, pastviny, zahrady, sady, vinice) - činnosti související s hospodařením na ZPF

Přípustné využití:

- pozemky dopravní a technické infrastruktury
- pozemky pro interakční prvky a krajinou zeleň
- pozemky pro opatření a stavby a zařízení pro ochranu přírody a krajiny
- změny kultury v rámci ZPF

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení, která nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím
- umísťování nových staveb oplocení v krajině

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 a chovaná zvířata, seníky, včelíny, výběhy, ohradníky a oplocení)
- stavby pro skladování chlévské mrvy a hnoje (polní hnojiště)
- zalesnění do max. 0,5ha za předpokladu, že
 - o se nejedná o I. třídu ochrany ZPF
 - o navazuje na stávající plochy PUPFL

- o zalesněním dojde k ucelení PUPFL
- o zalesněním nebude narušena ekologická diverzita

V ÚP se nachází pouze stávající plochy NZ. Nové plochy NZ nejsou navrženy.

Plochy zemědělské environmentální - ozn. NZe

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, vodoochranná, přírodněochranářská a krajínotvorná 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.

Plochy lesní - ozn. NL

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- činnosti související s hospodařením na PUPFL

Přípustné využití:

- pozemky pro opatření, stavby a zařízení pro ochranu a zachování přírody a krajiny

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení, která nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím
- činnosti a stavby, které zmenšují jejich plochu, zvyšování a rozšiřování kapacit stávajících zařízení a nová výstavba kromě výše uvedené

- umístování nových staveb oplocení v krajině, **s výjimkou dočasných oplocenek výsadeb**

Podmíněně přípustné:

- činnosti, stavby a zařízení, které jsou v souladu s hlavním a přípustným využitím, jsou v souladu s charakterem lesní krajiny a souhlasným stanoviskem orgánu ochrany přírody a krajiny (např. myslivecká účelová zařízení a lesní účelové stavby, obory, oplocenky, opatření pro udržení vody v krajině)
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pokud budou umístěny v souladu s charakterem území a se souhlasem příslušných dotčených orgánů (především orgánu ochrany přírody a krajiny)

Podmínky využití území:

- zachování ekologické rovnováhy krajiny
- zachování krajinného rázu a protierozních účinků
- respektovat zájmové území Ministerstva obrany

V ÚP se nachází pouze stávající plochy NL. Nové plochy NL nejsou navrženy.

Plochy krajinné zeleně - ozn. NK

Hlavní využití:

- trvalá vegetace bez hospodářského významu

Přípustné využití:

- výsadby geograficky původních dřevin
- pěší a účelové komunikace
- ~~pomníky, sochy, kříže~~
- **drobná výtvarná díla, drobný mobiliář**
- vodohospodářská zařízení, drobné vodní plochy
- cyklistické stezky
- rekreační využití bez stavební činnosti

Nepřípustné:

- jsou činnosti a stavby, které nadměrně zmenšují jejich plochu, zvyšování a rozšiřování kapacit stávajících zařízení a nová výstavba kromě výše uvedené
- umístování nových staveb oplocení v krajině, **s výjimkou dočasných oplocenek výsadeb**

Podmíněně přípustné:

- nezbytně nutné stavby technické infrastruktury a pozemních komunikací za podmínky minimalizace narušení funkčnosti a hodnoty plochy

Podmínky využití území:

- zachování ekologické rovnováhy krajiny
- zachování krajinného rázu a protierozních účinků
- respektovat zájmové území Ministerstva obrany

Navržena je jako plocha změn plocha NK – severně od obce na p.č. 278/5 – ostatní plocha.

Plochy přírodní - ozn. NP

Hlavní využití:

- Plochy a koridory sloužící k posílení či zachování systému ochrany přírody a krajiny

Přípustné využití:

- přírodní parky, chráněné krajinné oblasti
- pozemky ostatních zvláště chráněných území
- pozemky evropsky významných lokalit vč. pozemků smluvně chráněných
- plochy biocenter a biokoridorů
- využití sloužící k posílení či zachování funkčnosti ÚSES
- mobiliář a informační systém pro turistiku
- nutné plochy pro údržbu přírodních ploch
- vodní plochy
- **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**

Nepřípustné využití:

- jízda motorových vozidel mimo obsluhu území
- cykloturistika, jízda na koni apod. mimo zpevněné a vyznačené komunikace
- jakékoliv snižování přírodních hodnot, zmenšování těchto ploch a výstavba jakýchkoliv nových objektů mimo systém stabilizace
- umísťování nových staveb oplocení v krajině
- **činnosti, děje a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu**

Podmíněně přípustné:

- nezbytně nutné stavby technické infrastruktury a pozemních komunikací za podmínky minimalizace narušení funkčnosti a hodnoty plochy

Podmínky využití území:

- zachování aktuální míry ekologické stability území
- zachování přirozených podmínek stanoviště
- je možné podmíněně provádět určité korekce či upřesnění průběhu a vymezení ÚSES (např. při zpracování komplexní pozemkové úpravy), a to za splnění podmínky, že zůstane zachována aktuální i potenciální funkčnost ÚSES a ochrany krajiny
- respektovat zájmové území Ministerstva obrany
- **v případě jakéhokoliv dotčení vodního toku je nutné si vyžádat vyjádření správce toku**

Navrženy jsou tyto plochy:

- plochy navržené v rámci ÚSES
- plocha EVKP jihovýchodně od obce

Plochy vodní a vodohospodářské - ozn. H

Index funkčního využití

p - vodní a vodohospodářské přírodní

~~u – vodní a vodohospodářské umělé, zatrubněné~~

Plochy vodní a vodohospodářské přírodní ozn. Hp

Hlavní využití:

- činnosti a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území a koloběhem vody v přírodě
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků

Přípustné využití:

- opatření, stavby a zařízení pro zachycení dešťových vod a pro ochranu proti povodním - doprovodná a izolační zeleň
- revitalizace vodních toků
- opatření a stavby pro udržení vody v krajině - pozemky pro ÚSES a interakční prvky

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu
- činnosti, stavby a zařízení, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím
- umísťování nových staveb oplocení v krajině

Podmíněně přípustné:

- nezbytně nutné stavby technické infrastruktury a pozemních komunikací za podmínky minimalizace narušení funkčnosti a hodnoty plochy

Podmínky využití území:

- zachování ekologické rovnováhy krajiny
- zachování krajinného rázu a protierozních účinků
- v případě jakéhokoliv dotčení vodního toku je nutné si vyžádat vyjádření správce toku

Plochy vodní a vodohospodářské umělé ozn. Hu

Hlavní využití:

- činnosti stavby a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území a koloběhem vody
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků

Přípustné využití:

- ~~opatření, stavby a zařízení pro zachycení dešťových vod a pro ochranu proti povodním - doprovodná a izolační zeleň~~
- revitalizace vodních toků
- ~~opatření a stavby pro udržení vody v krajině~~
- pozemky pro ÚSES a interakční prvky
- rekreační využití bez stavební činnosti
- chov ryb
- zdroje požární vody

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu
- činnosti, stavby a zařízení, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím

- ~~umístování nových staveb oplocení v krajině~~

Podmíněně přípustné:

- ~~nezbytně nutné stavby technické infrastruktury a pozemních komunikací za podmínky minimalizace narušení funkčnosti a hodnoty plochy.~~

Podmínky využití území:

- zachování ekologické rovnováhy krajiny
- zachování krajinného rázu a protierozních účinků
- v případě jakéhokoliv dotčení vodního toku je nutné si vyžádat vyjádření správce toku

~~Navržena je plocha Hu – umělá vodní nádrž na Heroltickém potoce~~

A.6.3 Podmínky pro využití ploch v části územního plánu s prvky regulačního plánu

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 výkresu „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 podkrovní, 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 čarou 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+podkrovní 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 úrovní 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

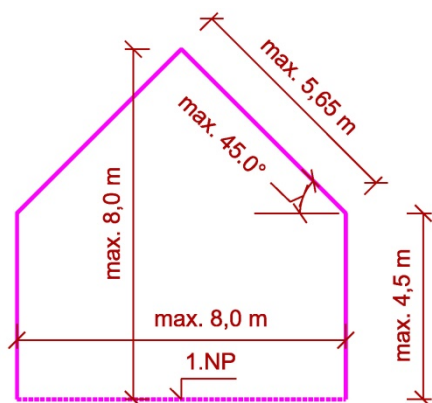
Je přípustná skládaná maloformátová krytina (střešní taška pálená, popř. betonová). Jsou přípustné tradiční červené odstíny krytiny v matné úpravě. Glazovaná střešní krytina není přípustná.

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;

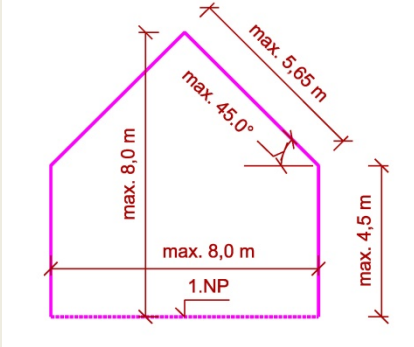
Kiosková trafostanice

vyhrazené místo pro umístění trafostanice;

Akcent veřejného prostranství, výtvarné dílo

předepsaný požadavek na umístění prvku, vhodně doplňujícího charakter veřejných prostranství (křížek, zvonice, 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.);

A.7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby

Vybraná veřejná infrastruktura

Technická infrastruktura

B. Plynovod STL

Vybraná veřejně prospěšná opatření

D. Založení prvků ÚSES

A.8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a příp. dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Nejsou v ÚP vymezeny.

A.9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nejsou stanoveny.

A.10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

V ÚP je zapracován nadřazený záměr v oblasti dopravy formou koridoru územní rezervy. Jedná se o koridor územní rezervy R1 pro přeložku silnice II/379 vč. územních souvislostí v severní části k. ú. Vohančice.

Plochu lze využívat dosavadním způsobem, při změnách v území jsou nepřijatelné veškeré zásahy, které by znemožnily její budoucí způsob využití.

Podmínky budoucího možného využití:

- prověření potřeby protihlukových opatření vůči stávající zástavbě

- maximální možné respektování stávající zástavby

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 nepřijatelné 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%.

A.11 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Nejsou v ÚP vymezeny.

A.12 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu Z12 k prověření změn v území územní studií. Lhůta pro pořízení studie je 5 let od nabytí účinnosti územního plánu.

Zastavitelná plocha

Z12	SO – plocha smíšená obytná PV – veřejné prostranství územní studie je podmínkou pro rozhodování v území, územní studie prověří i řešení dopravního napojení na střední část obce, popř. navrhne takové dopravní řešení, které tomuto napojení nezamezí do budoucna
-----	--

V ÚP nejsou takové plochy vymezeny.

A.13 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

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