

# ČÁST I.

## 1 REGULATIVY

### 1.1 Účel regulativů

Závazná část územně plánovací dokumentace je vyjádřena ve formě regulativů, obsahující závazná pravidla, která omezují, vylučují, popřípadě podmiňují umístování staveb, využití území nebo opatření v území a stanoví zásady pro jeho uspořádání.

### 1.2 Rozsah platnosti

1. Regulativy platí na správním území obce **Vážany nad Litavou** (v okr. Vyškov) které je identické s k.ú. **Vážany nad Litavou**.
2. Podle regulativů, které jsou přílohou obecně závazné vyhlášky obce, postupují subjekty působící v územním plánování a rozhodování, tzn. orgány veřejné správy i samosprávy, projektanti, právnické a fyzické osoby podílející se na funkčním využití a stavební činnosti území a na rozhodování o jeho změně.

### 1.3 Vymezení pojmů

Regulativy stanoví podmínky pro umístování a povolování jednotlivých druhů staveb, jejich změn a změn jejich užívání, vymezených podle užitných funkcí obecně závaznými právními předpisy.

1. Pro účely územního plánu je celé území obce (sídlo i volná krajina) rozděleno na jednotlivé **funkční plochy (zóny)**. Funkční plochy jsou vymezeny jako území se stejnými podmínkami využití (regulačními podmínkami) uvedenými v oddíle 2.3 této přílohy. Podmínky využití jsou vztaženy k funkčním plochám, a ne k jednotlivým parcelám.
2. Jednotlivé **funkční plochy jsou vyznačeny** v přílohách grafické části č. 2. „Hlavní výkres“ a č. 3. „Hlavní výkres - výřez“ příslušnou barvou a symbolem, kterým odpovídají podmínky využití pro jednotlivé funkční plochy uvedené v oddíle 2.3 této přílohy.
3. Funkční plochy mohou tvořit území **urbanizovaná** nebo **neurbanizovaná**. Urbanizované a neurbanizované území tvoří zde vyjmenované funkční plochy (oddíl 2.3. této přílohy), rovněž uvedené v legendách výkresů č. 2. „Hlavní výkres“ a č. 3. „Hlavní výkres - výřez“.
4. Funkční plochy mohou být situovány v území stabilizovaném nebo návrhovém.
5. **Stabilizovaná území** jsou území, jejichž funkční i prostorové uspořádání bude zachováno.
6. **Návrhová území** (lokality) jsou území, která územní plán určuje ke změně funkčního a prostorového uspořádání. Návrhová území mohou být transformační nebo rozvojová.
7. **Transformační území** je území, ve kterém může dojít ke změně funkčního a prostorového uspořádání. Zůstane však i nadále v urbanizovaném nebo neurbanizovaném území.
8. **Rozvojové území** je území, ve kterém může dojít ke změně funkčního a prostorového uspořádání. Důsledkem bude změna území neurbanizovaného v území urbanizované.

9. **Monofunkční plochy** (zóny) jsou určeny pro jednu stanovenou funkci, která vylučuje využití pro jiné účely.
10. **Polyfunkční plochy** (zóny) jsou určeny pro více stanovených funkcí s vymezením přípustných a nepřípustných staveb a zařízení.
11. **Limity** využití území omezují, vylučují a podmiňují umístování staveb, využití území a opatření v území.
12. **Přípustné činnosti** jsou, kromě činností základních, činnosti obvyklé, bez negativního dopadu na dominantní funkci.
13. **Podmíněně přípustné činnosti** nejsou součástí činností základních ani v území obvyklých, ale v jednotlivých případech je možné je povolit. O přípustnosti těchto činností rozhoduje stavební úřad v rámci příslušného řízení dle stavebního zákona. Podmíněně přípustné činnosti musí splňovat podmínky kladené limity (2.7) vyhlášenými tímto dokumentem a obecně platnými právními předpisy. Další závazné podmínky pro jejich umístování jsou uvedeny i u některých konkrétních činností. Pro povolení podmíněně přípustných činností je kromě výše uvedeného nutno získat i souhlas orgánů obce a pořizovatele této dokumentace.
14. **Nepřípustné činnosti** jsou činnosti, které nesplňují podmínky dané obecně platnými předpisy, nebo jsou v rozporu s funkcemi v území navrženými. Jsou to stavby, které kapacitou, polohou a účelem odporují charakteru předmětné lokality nebo mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí.
15. **Drobnou chovatelskou činností** se rozumí chov drobných hospodářských zvířat, neděje-li se tak podnikatelským způsobem.
16. **Drobnou pěstitelskou činností** se rozumí nepodnikatelské pěstování zemědělských produktů pro účely zásobování rodiny.
17. **Individuálními garážemi osobních automobilů** se rozumí garáže, které se nacházejí mimo zónu pro bydlení, ve kterých jsou v jednom prostoru garážována max. 2 vozidla. Tyto objekty mohou být uskupeny v řadách nebo skupinách.

## ČÁST II.

### 2 ZÁVAZNÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

#### **2.1 Prostorové uspořádání území sídla**

1. Zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zástavby by měla být situována vždy tak, aby do volné krajiny byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku.

#### **2.2 Urbanistická koncepce**

##### 2.2.1 Všeobecné zásady

Pro urbanistickou koncepci obce, včetně ochrany obrazu sídla a krajiny, platí následující závazná rozhodnutí:

1. Sídlo Vážany nad Litavou bude rozvíjeno jako souvisle zastavěné území, ve volné krajině je povolena výstavba pouze v souladu s podmínkami využití pro jednotlivé funkční plochy (oddíl 2.3).
2. Je třeba respektovat přírodní podmínky a začlenění sídla do krajiny.
3. Udržovat a rozvíjet identitu sídla s převažující obytnou složkou a rozvíjet úměrné zastoupení složky rekreační a občanské vybavenosti.

4. Prostorové a funkční uspořádání bude respektovat historickou urbanistickou strukturu sídla a historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky.
5. Umístění a charakter staveb musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí (příčemž zejména výška objektů nesmí překročit běžnou hladinu zástavby, nové objekty ve stávající zástavbě budou respektovat formu této zástavby, sklon a tvar střechy bude respektovat tradiční obraz sídla) a požadavkům na zachování pohody bydlení.
6. U stávajících objektů s tradičním rázem je třeba tento ráz uchovat, tvarosloví nově navržených staveb v sousedství musí respektovat tradiční venkovský ráz sídla.
7. Zdůraznit dominantu sídla – kostel nad vsí a pravěké hradiště.
8. Výjimkou v požadavku respektování běžné hladiny zástavby je zejména navržená rozhledna v lokalitě Zk1 (pravěké hradiště).
9. Provádět revitalizaci krajiny a zvyšovat stupeň její ekologické stability zalesňováním, zatravňováním a členěním ploch orné půdy interakčními prvky. Budovat vodní nádrže.
10. Provádět protierozní opatření spočívající v respektování stávajících poldrů (retenčních nádrží) a trvalých travních porostů, realizaci ochranných příkopů, vsakovacích průlehů, zatravňování, větrolamů a interakčních prvků.
11. Na území obce proběhly **komplexní pozemkové úpravy**<sup>1</sup>, jejichž schválený návrh byl použit jako podklad pro tuto dokumentaci a který nutno chápat jako podrobnější dokumentaci upřesňující podobu společných zařízení (např. polní cesty, protierozní opatření, vodohospodářská zařízení).
12. Realizovat prvky ÚSES, tak jak jsou specifikovány v dokumentaci komplexních pozemkových úprav.

## 2.2.2 Obytná zástavba

Územním plánem obce jsou navrženy následující zásady týkající se koncepce bydlení:

1. Stávající plochy pro bydlení, včetně hospodářských částí a řemeslné výroby, jsou respektovány.
2. Územním plánem obce je navrženo 8 návrhových lokalit pro rozvoj funkce bydlení ve formě rodinných domů (zastavitelné plochy B2, B4, B6, B8, B9, B10, B201 a B401).
3. V obytných plochách je rovněž možno provozovat i nebytové činnosti (občanská vybavenost, výroba, zemědělská produkce), jejich provozování však musí být v souladu s obecně závaznými předpisy, podmínkami využití pro danou funkční plochu a limity vyhlášenými tímto dokumentem.
4. Změnou č. 4 ÚPO se vymezuje zastavitelná plocha B401 bydlení. Vypouštějí se zastavitelné plochy bydlení B3, B5 a B7 vymezené původní dokumentací.
5. Chráněné prostory (plocha B401), specifikované ustanovením § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb. budou situovány pouze v území, v němž hluková zátěž nepřekračuje hygienické limity hluku, stanovené právními předpisy na úseku ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

Rozvojová plocha S1 pro sport a rekreaci bude vypuštěna a nahrazena rozvojovou plochou pro bydlení B201. Při výstavbě na této ploše nutno zachovat volné manipulační pásmo VVT Litava, které činí 8 m od břehové hrany;

Jsou navrženy zastavitelné plochy sloužící bydlení a související zeleně B301 a Zs 301.

Plocha B301 je určena pro výstavbu rodinných domů.

<sup>1</sup> Agroprojekt PSO, s.r.o., Brno 07/2006

Na ploše Zs301 je výstavba rodinných domů a další výstavba možná, je však podmíněna splněním následujících podmínek: Navážku na ploše Zs301 je třeba upravit v souladu s požadavky a podmínkami správce VVT Litava a to tak, aby vznikla berma pro údržbu koryta.

Přes okrajovou část Zs301 je vedeno vysoké napětí s ochranným pásmem, které je nutno při výstavbě respektovat.

V navazujících řízeních podle stavebního zákona budou chráněné prostory u v bezprostřední blízkosti ploch pro výrobu (plocha V101 navržená změnou č. I ÚPO) navrhovány až na základě hlukového hodnocení, prokazujícího, že celková hluková zátěž z okolních funkčních ploch pro výrobu včetně dopravy nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

V plochách B301 a Zs301 je možné umisťovat i nezakreslenou dopravní a technickou infrastrukturu, v souladu s podmínkami stanovenými v kapitole 6.

### 2.2.3 Občanská vybavenost

1. Všechny současné plochy občanské vybavenosti jsou respektovány.
2. Další rozvoj komerční občanské vybavenosti bude určen vývojem místního trhu. Jednotlivé funkce a provozovny lze umisťovat i do jiných zón (zejména bydlení), v souladu s podmínkami využití.
3. Jednotlivá zařízení nekomerční vybavenosti ve vlastnictví obce budou rekonstrukcemi a úpravami postupně zkvalitňována dle aktuální potřeby a možností provozovatelů.
4. Na ploše obecního úřadu je navrženo vybudování krytého koupaliště.

### 2.2.4 Sport a rekreace

1. Všechny stávající plochy pro sport a tělovýchovu jsou respektovány.
2. Všechny rekreační chaty na území obce jsou respektovány.
3. V území rekreačních chat na svahu východně od sídla je touto dokumentací umožněno budování dalších rekreačních objektů (plochy R1 až R 10).
4. Obec bude nadále všemi dostupnými prostředky rozvíjet další sportovní aktivity.
5. Územní plán navrhuje celkovou rekonstrukci stávajícího fotbalového hřiště včetně příslušenství.
6. Rozvojová plocha S2 pro sport a rekreaci bude vypuštěna a nahrazena rozvojovou plochou pro bydlení B201. Při výstavbě na této ploše nutno zachovat volné manipulační pásmo VVT Litava, které činí 8 m od břehové hrany;
7. Vypuštěno.
8. Je navržena revitalizace prostoru kolem nevyužívaného koupaliště. Vznikne zde menší oddechová zóna veřejné zeleně s vodní nádrží – menším rybníkem (Zv1).
9. Severovýchodně od zastavěného území, na návrší v místech hradiště je navržen lesopark Zk 1 s vyhlídkou (rozhlednou). Jižně od zastavěného území u božích muk ve žlábku a kolem spodního poldru vznikne menší odpočinková zóna krajinné zeleně. Tyto plochy budou rovněž využívány k individuální rekreaci.
10. Plochy pro sport a rekreaci je možné v souladu s podmínkami využití umisťovat i do jiných zón.

Je navržena plocha pro sport a rekreaci S201, která nahrazuje plochu B1 stanovenou územním plánem obce.

## 2.2.5 Výroba

Územním plánem obce jsou navrženy následující zásady týkající se výrobních aktivit:

1. Všechny výrobní plochy jsou předloženou dokumentací respektovány a navrženy k ponechání.
2. Výrobní plochy musí být po obvodu směrem k volné krajině osázeny souvislým pásem zeleně nebo stromořadím.
3. Objektivně prokazatelný negativní vliv aktivit na životní prostředí a zdraví lidu na výrobních plochách nesmí přesáhnout ochranná pásma vymezená tímto dokumentem (viz kapitolu 2.7 této přílohy).
4. Výrobní aktivity, které jsou v souladu s regulativy a limity tohoto dokumentu, mohou být umístěny i do jiných funkčních zón.

Rozvojová plocha S3 pro sport a rekreaci bude vypuštěna a nahrazena rozvojovou plochou pro lehkou nerušící výrobu a skladování V101;

5. Změnou č. 4 ÚPO se vymezuje zastavitelná plocha V401 (Vs), která je rozšířením stávajícího výrobního areálu. Pro plochu V401 platí, že nejpozději v rámci územního řízení pro jednotlivé stavby musí být prokázáno, že hluková zátěž z plochy Vs – výroba a služby nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb dle ustanovení § 30 zákona č.258/2000Sb.;

## 2.2.6 Technická a dopravní infrastruktura

Územním plánem obce jsou navrženy následující zásady týkající se ploch pro technickou a dopravní infrastrukturu:

1. Je navržena rekultivace území v místech nevyužívaných objektů bývalého vodovodu zemědělského střediska (vodní zdroj, vodojem).
2. Všechny ostatní plochy sloužící technické a dopravní infrastruktuře jsou navrženy k ponechání.
3. Územním plánem obce je rovněž navržena rekonstrukce zastávky veřejné autobusové dopravy (točna) ve středu obce.
4. Dopravní obsluha území a parkování budou řešeny v souladu s koncepcí dopravy popsanou v oddíle 2.5.
5. Koncepce technické infrastruktury bude řešena tak, jak je popsáno v oddíle 2.5.
6. Je navržena plocha D201 pro individuální garáže osobních automobilů na severním okraji zastavěného území.

## 2.2.7 Veřejná zeleň a veřejná prostranství

1. Všechny stávající plochy zařazené v hlavním výkresu do této funkční zóny musí být zachovány.
2. Stávající hřbitov bude zachován v současné lokalitě a rozloze.
3. Územní plán navrhuje přehodnocení náplně a celkovou revitalizaci návsi (točny autobusů) a přilehlé křižovatky ve středu obce jako ústředního veřejného prostoru (Vp1). V území je třeba zmenšit rozsah dopravních ploch a navrhnout úpravu se zachováním točny autobusů se zastávkou. Na zbývající ploše budou přiměřené zpevněné plochy pro pohyb chodců a zeleň.
4. V prostoru nevyužívaného koupaliště je navržena menší oddychová zóna veřejné zeleně s menším rybníkem (Zv1).

5. Na břehu při místní komunikaci je navržen zelený pás zeleně – předzahrádek (Zv2). Mezi plochou B401 a přilehlými výrobními plochami je navržen izolační pás zeleně Zv401. Součástí plochy veřejné zeleně Z401 bude hodnotný interakční prvek IP 24.
6. Je navržena celková rekonstrukce i ostatních ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně.
7. Územní plán navrhuje přehodnocení a rekonstrukci veřejné zeleně v celém zastavěném území obce.
8. Vzrostlé stromy kolem kostela a u garáží u mostu přes Litavu mají podmínky ochrany uvedené v oddíle 2.7 této přílohy.
9. Jednotlivé plochy budou s ohledem na vlastnictví parcel a finanční možnosti obce udržovány a postupně zkvalitňovány.
10. Při tvorbě ploch veřejné zeleně je nutno dbát následujících zásad:
  - Vyhodnotit vegetaci včetně výrazných kompozičních prvků.
  - Stávající i navrhovanou zeleň podřídít charakteru venkovského prostředí.
  - Druhové složení odvodit od charakteristických druhů pro danou oblast, podpořit obnovu původních druhů.
  - Vyloučit cizokrajné a exotické rostliny a konifery.
  - Upřednostnit listnaté dřeviny před jehličnatými a pestrolistými.

Je navržena plocha pro veřejnou zeleň Zv201 mezi plochou S201 a místním potokem.

## 2.2.8 Zemědělská půda

Územní plán navrhuje následující zásady ve využití zemědělského půdního fondu:

1. Zábory pro rozvojové a transformační plochy - vše dle grafické přílohy.
2. Navržené transformační plochy – trvale zatravněné plochy s funkcí vsakovacích průlehů - vše dle grafické přílohy.
3. Další svažité plochy orné půdy - Po/III - jsou navrženy k zatravnění nebo zatravnění s porosty, výsadbě účelových lesů, případně k vybudování protierozních opatření.
4. Podél břehů vodních toků mimo současně zastavěné území obce je navrženo zatravnění v pásu dle grafické přílohy.
5. Je navržena sanace aktivních sesuvů nacházejících se v této zóně (zakresleno ve výkresech 2. a 3.).
6. Další plochy orné půdy v údolních nivách a v bezprostřední blízkosti vodních toků – Po/II jsou navrženy k zatravnění nebo k výsadbě účelových lesů.
7. Realizace prvků ÚSES, včetně interakčních prvků, tak jak jsou specifikovány pozemkovými úpravami.
8. Stávající protipovodňová a protierozní opatření musí zůstat zachována (všechny trvalé travní porosty, zatravněné meze, zeleň v krajině, lesy a poldry).
9. Obec bude všemi dostupnými prostředky podporovat obnovu vinic na svém území;
10. Měnit trvalé travní porosty na ornou není přípustné.
11. Obec se nachází v území extrémně ohroženém erozí. Na všech plochách zemědělské produkce jsou touto dokumentací navržena protierozní opatření, která budou spočívat v zatravnění, zatravnění s dřevinami, výsadbě účelových lesů, průlehů, ochranných příkopů, suchých poldrů, popřípadě jiných opatření. Jejich umístění a podoba bude určena podrobnější dokumentací.
12. Obec se nachází v území s intenzivní formou zemědělské produkce a nízkou ekologickou stabilitou. Na území obce je proto třeba klást mimořádný důraz na obnovu přírody a krajiny.
13. Obnova krajiny, zatravněování a realizace protierozních úprav mají pro území obce prvořadý význam;
14. Ostatní plochy zemědělské produkce jsou plně respektovány;

15. Na plochách v této zóně mohou být realizovány další účelové komunikace související s obhospodařováním pozemků;
16. Stávající objekty v této zóně sloužící zemědělství, chovatelské a pěstitelské činnosti a rekreaci jsou respektovány;
17. V zóně zemědělské produkce je podmíněně přípustné budování objektů sloužících zemědělství, vodnímu hospodářství, lesnictví, myslivosti, chovatelské a pěstitelské činnosti. Podmíněně přípustná je realizace rekreačních chat.

## 2.2.9 Zeleň lesní a krajinná

Územní plán obce navrhuje následující zásady v oblasti lesní a krajinné zeleně:

1. Všechny lesní plochy a plochy krajinné zeleně budou v plné míře respektovány. Nejsou navrženy žádné plochy záborů PUPFL, mimo opatření navržená komplexními pozemkovými úpravami.
2. Územním plánem je navrženo velké množství opatření, která výrazně zvýší podíl krajinné zeleně v území.
3. Na temeni návrší nad obcí je navržen lesopark (Zk1), který bude mít výraznou ekostabilizující i krajinnou funkci. Na ploše je navržena v souladu s podmínkami pro nezastavěné území navržena vyhlídková plošina (rozhledna).
4. V severovýchodním cípu katastru je navržena vodní nádrž (Vo1), která bude obklopena izolačním pásem krajinné zeleně (Zk 2).
5. Jižně od zastavěného území – v Žlíbku a kolem spodního poldru jsou navrženy větší souvislé plochy krajinné zeleně (Zk3 a Zk4), které budou mít rovněž rekreační funkci. Na ploše kolem poldru (Zk4) musí být respektován manipulační řád tohoto vodohospodářského zařízení.
6. V jižní části katastru jsou navrženy větrolamy, které omezí větrné erozi.
7. Stávající objekty a sítě technické infrastruktury a objekty v této zóně sloužící zemědělství a lesnictví jsou respektovány, další výstavba je možná pouze v souladu s podmínkami využití pro jednotlivé funkční zóny.
8. Je navržena liniová výsadba podél všech vodních toků ve všech úsecích kde chybí nebo vyžaduje rekonstrukci.
9. Doprovodná zeleň u komunikací vyžaduje rekonstrukci. Podél polních komunikací jsou navrženy alespoň jednostranně nové výsadby.
10. Další krajinná zeleň je navržena v rámci interakčních prvků, protierozních opatření, biocenter a biokoridorů, podél vodních toků.
11. Podél břehů vodních toků je třeba vytvářet a udržovat přirozenou vegetační skladbu.
12. Není přípustné snižovat ekologickou stabilitu krajiny. Všechny plochy krajinné zeleně mimo současně zastavěné a zastavitelné území musí zůstat zachovány i v případě pozemkových úprav.

## 2.2.10 Vodní toky a nádrže

1. Je navržena vodní nádrž, v případě nedostatečné kapacity vodního toku mokřad v severovýchodním cípu katastru (Vo1). Jedná se o obtékanou vodní nádrž, která, kromě krajinné funkce, může mít i rekreační využití (za podmínky dostatečné kvality vody).
2. Je navržena rekonstrukce náhonu k bývalému mlýnu (vedoucího po severní hranici katastru), který povede od jezu na území Slavkova k navrženým rybníkům na území obce Hrušky.
3. Všechny vodní toky zůstanou zachovány ve stávajících trasách.
4. Je navržena revitalizace všech potřebných úseků vodních toků, mimo současně zastavěné území obce;
5. Poldry (retenční nádrže) nad vsí musí zůstat zachovány a plně funkční.

6. Veškerá břehová zeleň bude zachována, popřípadě rekonstruována. V místech, kde břehová zeleň u vodních toků chybí, bude doplněna geograficky původními druhy.

## **2.3 Podmínky využití funkčních ploch**

### 2.3.1 Plochy (zóny) pro bydlení:

#### **Br – Bydlení v rodinných domech**

##### **Přípustné:**

- Bydlení v rodinných domech;
- Individuální rekreace v rekonstruovaných objektech;
- Zeleň.

##### **Podmíněně přípustné:**

- Bydlení v bytových domech - jejich vzhled musí být v souladu s venkovským obrazem sídla;
- Agroturistika, maloobchod, veřejné stravování a ubytování a menší administrativa, sportovní a rekreační zařízení;
- Drobné řemeslné a výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby, živočišná a pěstitelská produkce podnikatelského typu, objekty a plochy sloužící drobné chovatelské a drobné pěstitelské činnosti; To vše za podmínky, že tyto činnosti nespádají do činností pro tuto zónu nepřipustných.
- Individuální rekreace;
- Pro nebytové účely je možné použít pouze část objektu, v objektu musí zůstat alespoň jedna bytová jednotka;
- Zařízení autodopravy (kromě administrativy) je omezeno limity stanovenými tímto dokumentem;
- Dopravní a technická infrastruktura;
- Podmíněně přípustné činnosti musí být v souladu s limity vyhlášenými tímto dokumentem;

##### **Nepřípustné:**

- Koncentrovaná živočišná výroba;
- Průmyslová výroba;
- Stavební výroba (kromě administrativy);
- Služby s negativním dopadem na životní prostředí;
- Velkokapacitní sklady;
- Velkokapacitní stavby pro obchod;
- Sklárky.

#### **Bo – Bydlení a občanská vybavenost**

##### **Přípustné:**

- Bydlení v rodinných domech;
- Bydlení v bytových domech;
- Individuální rekreace v rekonstruovaných objektech;
- Zeleň.

##### **Podmíněně přípustné:**

- Agroturistika, maloobchod, veřejné stravování a ubytování a menší administrativa, sportovní a rekreační zařízení;



- Drobné řemeslné a výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby, živočišná a pěstitelská produkce podnikatelského typu, objekty a plochy sloužící drobné chovatelské a drobné pěstitelské činnosti; To vše za podmínky, že tyto činnosti nespádají do činností pro tuto zónu nepřipustných;
- Individuální rekreace;
- Zařízení autodopravy (kromě administrativy) je omezeno limity stanovenými tímto dokumentem;
- Dopravní a technická infrastruktura;
- Pro nebytové účely je možné použít celý objekt.
- Podmíněně přípustné činnosti musí být v souladu s limity vyhlášenými tímto dokumentem;

#### **Nepřipustné:**

- Koncentrovaná živočišná výroba;
- Průmyslová výroba;
- Stavební výroba (kromě administrativy);
- Služby s negativním dopadem na životní prostředí;
- Velkokapacitní sklady;
- Velkokapacitní stavby pro obchod;
- Sklárky.

Provozování nebytových činností v plochách pro bydlení musí být v souladu s limity (ochrannými pásmy) vyhlášenými tímto dokumentem (viz 2.7) a jinými obecně platnými předpisy.

#### **Br/Z3 – Bydlení v rodinných domech (Změna č. 3)**

##### **Hlavní využití:**

- Bydlení v rodinných domech;

##### **Přípustné využití:**

- Zeleň.
- Další funkce související s hlavním využitím;

##### **Podmíněně přípustné využití:**

- Agroturistika, maloobchod, ubytování, administrativa, otevřená sportovní a rekreační zařízení;
- Drobné řemeslné a výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby, objekty a plochy sloužící drobné chovatelské a pěstitelské činnosti; To vše za podmínky, že tyto činnosti nespádají do činností pro tuto zónu nepřipustných.
- Místní a účelové komunikace (i nezakreslené);
- Stavby a zařízení soužící parkování a odstavení osobních automobilů, pouze pokud slouží obsluze příslušných ploch;
- Stavby a zařízení soužící parkování a odstavení nákladních automobilů a autobusů –pouze jediné stání při stálém bydlišti autodopravce;
- Technická infrastruktura - veškerá podzemní zařízení, sítě a objekty všech složek technické infrastruktury (i nezakreslená), kromě plynovodu VTL a regulační stanice VTL/STL. Nadzemní zařízení – ve stávajících trasách a lokalitách a nová pokud slouží obsluze příslušné plochy (i nezakreslená).

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Pro nebytové účely je možné použít pouze část funkční jednotky. V jednotce musí zůstat alespoň jeden byt;
- Nebytové činnosti je možné provozovat pouze za podmínky zajištění dostatečně kapacitního dopravního napojení;
- Objektivně prokazatelný negativní vliv nebytových činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení, rekreace nebo občanského vybavení, které nejsou ve vlastnictví provozovatele této činnosti.

#### **Nepřípustné využití:**

- Koncentrovaná živočišná výroba, která nesplňuje podmínky pro podmíněně přípustné využití;
- Průmyslová výroba;
- Výroba stavebních materiálů (kromě administrativy);
- Velkokapacitní sklady;
- Velkokapacitní stavby pro obchod;
- Sklárky.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- Maximální podlažnost – 2 NP.
- Maximální přípustná intenzita zastavění pozemku je 35%. Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již zvýšena.
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

### **Bz – Obytná zeleň**

#### **Hlavní využití:**

- Není stanoveno;

#### **Přípustné využití:**

- Zeleň.
- Další funkce související s bydlením;

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- Bydlení v rodinných domech
- Agroturistika, maloobchod, ubytování, administrativa, otevřená sportovní a rekreační zařízení;
- Drobné řemeslné a výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby, objekty a plochy sloužící drobné chovatelské a pěstitelské činnosti; To vše za podmínky, že tyto činnosti nespádají do činností pro tuto zónu nepřípustných.
- Místní a účelové komunikace (i nezakreslené);
- Stavby a zařízení soužící parkování a odstavení osobních automobilů, pouze pokud slouží obsluze příslušných ploch;
- Stavby a zařízení soužící parkování a odstavení nákladních automobilů a autobusů –pouze jediné stání při stálém bydlišti autodopravce;
- Technická infrastruktura - veškerá podzemní zařízení, sítě a objekty všech složek technické infrastruktury (i nezakreslená), kromě plynovodu VTL a regulační stanice

VTL/STL. Nadzemní zařízení – ve stávajících trasách a lokalitách a nová pokud slouží obsluze příslušné plochy (i nezakreslená).

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Všechny funkce a činnosti v ploše musí respektovat požadavky a podmínky správce VVT Litava.
- Pro nebytové účely je možné použít pouze část funkční jednotky. V jednotce musí zůstat alespoň jeden byt;
- Nebytové činnosti je možné provozovat pouze za podmínky zajištění dostatečně kapacitního dopravního napojení;
- Objektivně prokazatelný negativní vliv nebytových činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení, rekreace nebo občanského vybavení, které nejsou ve vlastnictví provozovatele této činnosti.

#### **Nepřípustné využití:**

- Koncentrovaná živočišná výroba, která nesplňuje podmínky pro podmíněně přípustné využití;
- Průmyslová výroba;
- Výroba stavebních materiálů (kromě administrativy);
- Velkokapacitní sklady;
- Velkokapacitní stavby pro obchod;
- Sklárky.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- Maximální podlažnost – 2 NP.
- Maximální přípustná intenzita zastavění pozemku je 35%. Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již zvýšena.
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

### 2.3.2 Plochy (zóny) pro občanské vybavení

#### **Ox – Občanská vybavenost smíšená**

##### **Přípustné:**

- Obchod, pohostinská, stravovací a ubytovací zařízení, sběrný služeb, agroturistika;
- Veřejná správa a samospráva, administrativa;
- Školská a kulturní zařízení;
- Sportovní a rekreační zařízení;
- Zdravotnická a sociální zařízení;
- Zeleň.

##### **Podmíněně přípustné:**

- Bydlení, pokud není narušováno přípustnými činnostmi;
- Drobné řemeslné a výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby, živočišná a pěstivelská produkce podnikatelského typu, objekty a plochy sloužící drobné chovatelské a drobné pěstivelské činnosti; To vše za podmínky, že tyto činnosti nespádají do činností pro tuto zónu nepřípustných.
- Zařízení autodopravy (kromě administrativy) je omezeno limity stanovenými tímto dokumentem

- Dopravní a technická infrastruktura;

#### **Nepřípustné:**

- Koncentrovaná živočišná výroba;
- Průmyslová výroba;
- Stavební výroba (kromě administrativy);
- Služby s negativním dopadem na životní prostředí;
- Velkokapacitní sklady;
- Velkokapacitní stavby pro obchod;
- Sklárky.

#### **Oa – Administrativní zařízení**

##### **Přípustné:**

- Administrativa;
- Samospráva;
- Spolková zařízení, klubovny;

##### **Podmíněně přípustné:**

- Obchod, pohostinská, stravovací a ubytovací zařízení, sběrný služeb, agroturistika;
- Školská a kulturní zařízení;
- Sportovní a rekreační zařízení;
- Zdravotnická a sociální zařízení;
- Zeleň;
- Bydlení, pokud není narušováno přípustnými činnostmi;
- Drobné řemeslné a výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby. To vše za podmínky, že tyto činnosti nespádají do činností pro tuto zónu nepřípustných.
- Dopravní a technická infrastruktura;

##### **Nepřípustné:**

- Všechny ostatní neuvedené činnosti.

#### **Oš – Školská zařízení**

##### **Přípustné:**

- Školská zařízení;
- Zeleň.

##### **Podmíněně přípustné:**

- Kulturní zařízení a administrativa;
- Stravovací zařízení;
- Bydlení;
- Sport a rekreace;
- Dopravní a technická infrastruktura;

##### **Nepřípustné:**

- Všechny ostatní neuvedené činnosti.

#### **Oc – Církevní zařízení**

##### **Přípustné:**

- Církevní zařízení;
- Zeleň.

**Podmíněně přípustné:**

- Dopravní a technická infrastruktura;
- Pohřebnictví;
- Kulturní zařízení.

**Nepřípustné:**

- Všechny ostatní neuvedené činnosti.

Stávající stavby musí být respektovány.

**2.3.3 Plochy (zóny) pro sport a rekreaci:****Sh – Hřiště****Přípustné:**

- Hřiště, sportoviště.

**Podmíněně přípustné:**

- Zázemí sportoviště;
- Maloobchodní, pohostinská, stravovací a ubytovací zařízení;
- Nezbytná zařízení a plochy pro dopravní a technickou obsluhu zóny **Sh**;
- Sadovnické a krajinářské úpravy;
- Zařízení výstavní a zábavní;
- Všechny výše vyjmenované podmíněně přípustné funkce v zóně **Sh** jsou přípustné pouze za podmínky zachování přípustného využití. Zařízení výstavní a zábavní pouze za předpokladu, že negativní vliv – zejména hluk – nebude zasahovat do přilehlé obytné zástavby a ostatních objektů hygienické ochrany.

**Nepřípustné:**

- Všechny ostatní neuvedené činnosti.

**Rch – Rekreační chaty****Přípustné:**

- Rekreace v rekonstruovaných a nových stavbách individuální rekreace;
- Zeleň.

**Podmíněně přípustné:**

- Drobná pěstitelská a chovatelská činnost;
- Drobnější zemědělská produkce podnikatelského typu;
- Agroturistika;
- Dopravní a technická infrastruktura sloužící obsluze této zóny;
- Plochy pro sportovní a kulturní vyžití.

**Nepřípustné:**

- Všechny ostatní neuvedené činnosti, zejména bydlení a výroba včetně řemesel.

Stavby v těchto funkčních plochách musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

## 2.3.4 Plochy (zóny) výrobní:

### Vs – Výroba a služby

#### **Přípustné:**

- Kapacitní zemědělská výroba;
- Chovatelská a pěstitelská činnost podnikatelského i nepodnikatelského typu;
- Lehká výroba, montáže, výrobní služby, řemesla;

#### **Podmíněně přípustné:**

- Maloobchodní zařízení, kromě velkokapacitních prodejen;
- Pohostinská a stravovací zařízení;
- Administrativa, pokud je spojená s přípustnými činnostmi;
- Zeleň;
- Zařízení autodopravy;
- Byty pouze pro majitele, nebo osoby zajišťující dohled provozů;
- Přejídné ubytování pro zaměstnance;
- Zařízení pro dopravní a technickou obsluhu území;
- Zařízení pro nakládání s odpady (kromě činností nepřípustných).

#### **Nepřípustné:**

- Těžká průmyslová výroba;
- Veškerá občanská vybavenost, která není uvedena v přípustných a podmíněně přípustných funkcích;
- Bydlení, kromě uvedeného v podmíněně přípustném;
- Sportovní a rekreační zařízení;
- Velkokapacitní sklady;
- Zařízení velkoobchodu a zásilkové služby (kromě administrativních složek);
- Sklárky;

Stavby v těchto funkčních plochách musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

### Vx – Výroba smíšená

#### **Hlavní využití:**

- Lehká výroba, montáže;
- Skladování.

#### **Přípustné využití:**

- Výrobní služby, řemesla;
- Chovatelská a pěstitelská činnost;
- Administrativa;
- Zeleň;

#### **Podmíněně přípustné:**

- Obchodní zařízení, kromě velkokapacitních prodejen;
- Pohostinská a stravovací zařízení – pokud nejsou narušována činnostmi spadajícími do hlavního a přípustného využití;

- Bydlení a přechodné ubytování – pokud nejsou narušována hlavním nebo přípustným využitím;
- Zařízení pro dopravní a technickou obsluhu území – za zachování hlavního nebo přípustného využití;

**Nepřípustné využití:**

- Těžká průmyslová výroba;
- Zařízení autodopravy a stavební výroby (kromě administrativních složek);
- Sklárky, zařízení pro sběr a třídění odpadů;

Pro všechny činnosti v této ploše platí podmínka, že objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení a rekreace.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- Maximální počet nadzemních podlaží : 2;
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

### 2.3.5 Plochy (zóny) technické a dopravní infrastruktury

**Tk – Kanalizační zařízení**

**Tv – Vodárenská zařízení**

**Dg – Garáže**

**Přípustné:**

- Objekty technické vybavenosti a dopravních zařízení dle výše uvedeného určení;
- Vegetační úpravy.

**Podmíněně přípustné:**

- Nutná administrativa spojená s obsluhou zařízení technické infrastruktury;
- Ostatní technická a dopravní infrastruktura.

**Nepřípustné:**

- Všechny ostatní neuvedené funkce, především bydlení.

Pro umístování garážových, odstavných a parkovacích ploch platí podmínky uvedené v oddíle 2.7 této přílohy.

### 2.3.6 Plochy (zóny) urbanizované zeleně a veřejných prostranství.

**Zv –Veřejná zeleň**

**Přípustné:**

- Nezpevněné ozeleněné plochy,
- Sadovnické úpravy,
- Pěší a cyklistické komunikace.
- Stávající křížky, sochy, pomníky a prvky církevní architektury musí být respektovány.

**Podmíněně přípustné:**

- Účelové a místní komunikace;
- Parkovací plochy dle koncepce dopravy;
- Individuální garáže osobních automobilů – pouze v okrajových částech sídla;
- Vodní plochy a toky;
- Hřiště, sportoviště;
- Zahradní domky, besídky, altánky,
- Nezbytná zařízení technické infrastruktury – nesmí působit rušivým dojmem.

**Nepřípustné:**

- Všechny ostatní neuvedené činnosti;
- Výsadba geograficky nepůvodních druhů rostlin.

**Zh – Zeleň hřbitovní****Přípustné:**

- Plochy sloužící pohřebnictví;
- Stavby související s provozem hřbitova;
- Církevní stavby;
- Pěší komunikace;
- Účelové komunikace související s obhospodařováním plochy

**Podmíněně přípustné:**

- Zeleň;
- Technická infrastruktura sloužící obsluze této zóny.

**Nepřípustné:**

- Všechny ostatní neuvedené činnosti.

**Vp – Veřejná prostranství****Přípustné:**

- Prostor pro pěší pohyb obyvatel, zpevněný povrch;
- Nezpevněné ozeleněné plochy, sadovnické úpravy;
- Urbánní inventář;
- Pěší a cyklistické komunikace;
- Stávající křížky, sochy, pomníky, boží muka musí být respektovány;
- Krajské silnice;

**Podmíněně přípustné:**

- Místní a účelové komunikace;
- Vodní plochy a toky;
- Parkoviště a autobusové zastávky dle koncepce dopravy;
- Vodní plochy, besídky, altánky;
- Nezbytné plochy a zařízení technické infrastruktury;
- Prodejná a pohostinská zařízení.

**Nepřípustné:**

- Všechny ostatní neuvedené činnosti;
- Výsadba geograficky nepůvodních druhů zeleně.



### 2.3.7 Plochy (zóny) zemědělské produkce (neurbanizované území)

#### Po - Orná půda

#### Ps – Sady, drobná drážba, zahrady, vinice

#### Pt – Trvale zatravněné plochy

##### **Přípustné:**

- Zemědělská půda – dle výše uvedeného určení.
- Sítě a objekty technické infrastruktury v souladu s koncepcí obsaženou v tomto dokumentu;
- Aktivity pro zvýšení ekologické stability krajiny – realizace prvků ÚSES;

##### **Podmíněně přípustné:**

- Zatravnění orné půdy;
- Výsadby sadů a vinic;
- Výsadby účelových lesů;
- Dělení větších ploch orné půdy zatravněnými pásy;
- Veškerá protierozní a protipovodňová opatření (suché poldry, hráze...);
- Účelové komunikace;
- Lehké objekty sloužící zemědělství (seníky, přístřešky...);
- Objekty sloužící zemědělství, lesnictví, myslivosti a vodnímu hospodářství;
- Objekty sloužící chovatelské a pěstitelské činnosti podnikatelského typu– pouze pokud jsou v současně zastavěném nebo zastavitelném území obce;
- Objekty sloužící chovatelské a pěstitelské činnosti nepodnikatelského typu– ve všech plochách zemědělské produkce pokud jsou v současně zastavěném popřípadě zastavitelném území obce. Mimo současně zastavěné nebo zastavitelné území obce jsou přípustné pouze v zónách **Ps** a **Pt**;
- Objekty sloužící individuální rekreaci - pouze pokud jsou v současně zastavěném nebo zastavitelném území obce;
- Vodní toky;
- Chovné rybníky;
- Drobná zařízení sloužící cyklo – a pěší turistice.

##### **Nepřípustné:**

- Všechny ostatní neuvedené funkce;
- Rozorání a ničení interakčních prvků a mezí;
- Změna trvale zatravněných ploch, zahrad a vinic na ornou půdu.

##### **Regulace využití zóny Po:**

**Po/I** - Rovinné a mírně svažité pozemky, sklon do 7°, nejsou přítomny rušivé projevy jako eroze, průsak reziduí z umělých hnojiv. Zóna intenzivní zemědělské výroby, bez regulačních opatření, lze intenzivně využívat.

**Po/II** - Pozemky nivních poloh v okolí vodních toků s nebezpečím průsaků reziduí z umělých hnojiv. Zóna s regulací průmyslových hnojiv. Ornou půdu je doporučeno změnit na trvale zatravněné plochy.

**Po/III** - Svažité pozemky, sklon nad 7°, hrozí poškození erozí. V zóně je nutno vyřešit protierozní opatření. Ornou půdu je doporučeno změnit na trvale zatravněné plochy, popřípadě ovocné sady nebo zahrady.

**Po/IV** - Pozemky z různých důvodů nevhodné pro intenzivní zemědělskou prvovýrobu. V současné době extenzivní způsob hospodaření. Plochy musejí zůstat trvale zatravněné.

Stavby v těchto zónách musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

### 2.3.8 Plochy (zóny) zeleně lesní a krajinné (neurbanizované území)

#### ZI – Lesy

##### **Přípustné:**

- Pozemky určené pro plnění funkce lesa;
- Hospodaření omezeno zájmy ochrany přírody a lesním zákonem;
- Pěší a cyklistické komunikace;
- Účelové komunikace sloužící obhospodařování lesních pozemků.

##### **Podmíněně přípustné:**

- Stavby sloužící lesnictví, myslivosti a vodnímu hospodářství, včetně obslužné technické a dopravní infrastruktury;
- Vodní toky;
- Sítě a objekty technické infrastruktury, které jsou v souladu s koncepcí tohoto dokumentu;

##### **Nepřípustné:**

- Všechny neuvedené funkce;
- Rekreační chaty;
- Těžba nerostných surovin.

#### Zk – Zeleň krajinná

##### **Přípustné:**

- Rozptýlená zeleň;
- Přírodní vegetace;
- Břehové porosty;
- Pěší, cyklistické a účelové komunikace;
- Nutno dodržovat a doplňovat dle návrhu ÚSES;
- Nutno obnovit břehové porosty podél toků.

##### **Podmíněně přípustné**

- Stavby sloužící zemědělství, lesnictví, myslivosti a vodnímu hospodářství;
- Vodní toky;
- Drobná zařízení sloužící cyklo – a pěší turistice;
- Vyhlídka – rozhledna na ploše Zk1;
- Sítě a objekty technické infrastruktury, pokud jsou v souladu s koncepcí tohoto dokumentu.

##### **Nepřípustné:**

- Všechny neuvedené funkce;
- Zásahy, které snižují stupeň ekologické stability území;
- Rekreační chaty;
- Těžba nerostných surovin.

### 2.3.9 Vodní plochy a toky

#### Vo – Vodní nádrže:

##### **Přípustné:**

- Vodní plochy a vodní díla dle výše uvedeného určení;
- Činnosti, stavby, objekty a zařízení sloužící vodnímu hospodářství a rybářství (stavby, hráze, ostrovy, litorální pásma).

##### **Podmíněně přípustné:**

- Zeleň všeobecně;
- Prodejní a pohostinská zařízení;
- Stavby sloužící zemědělství, lesnictví a myslivosti;
- Účelové komunikace sloužící vodnímu hospodářství;
- Sportovní a rekreační zařízení;
- Drobná zařízení sloužící cyklo – a pěší turistice;
- Sítě a objekty technické infrastruktury, pokud jsou v souladu s koncepcí tohoto dokumentu.

##### **Nepřípustné:**

- Všechny neuvedené funkce;
- Rekreační chaty;
- Těžba nerostných surovin.

## **2.4 Vymezení současně zastavěného a zastavitelného území**

Územním plánem obce je vyznačeno současně zastavěné území a jsou vymezeny plochy zastavitelného území. Hranice současně zastavěného a zastavitelného území jsou vyznačeny ve výkresech č. 2. „Hlavní výkres“ a č. 3. „Hlavní výkres - výřez“.

Do současně zastavěného a zastavitelného území obce spadají následující plochy:

- Plochy vymezené hranicemi současně zastavěného a zastavitelného území, které jsou zakresleny v hlavním výkrese grafické části tohoto dokumentu;
- Dále jsou to plochy rekreačních nebo jiných objektů (stávajících nebo umístěných v souladu s tímto územním plánem) na stavebních parcelách. Plošný rozsah současně zastavěného území je pak totožný s rozsahem příslušné stavební parcely.

Plošný rozsah zástavby je určen hranicemi současně zastavěného a zastavitelného území, ostatní pozemky je, až na výjimky uvedené v podmínkách využití pro jednotlivé funkční plochy a v tomto oddíle, možno považovat za nezastavitelné.

Mimo současně zastavěné a zastavitelné území obce je možné realizovat zejména:

- Liniové stavby dopravní infrastruktury, v souladu s řešením koncepce dopravy v tomto dokumentu;
- Stavby technické infrastruktury, v souladu s koncepcí technické infrastruktury tohoto dokumentu;
- Objekty v zónách zemědělské produkce a krajinné zeleně v souladu s regulačními podmínkami pro tuto zónu;
- Stavby sloužící zemědělství, lesnictví, myslivosti a vodnímu hospodářství;
- Účelové komunikace sloužící zemědělství, lesnictví a vodnímu hospodářství;
- Stavby sloužící cestovnímu ruchu.

Zastavěné území obce bylo aktualizováno Změnou č. 4 Územního plánu obce Vážany nad Litavou. Bylo vymezeno dle stavu v katastru nemovitostí ke dni 18. 05. 2016.

## 2.5 Zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení

1. Stávající **silniční síť** je respektována. Silnice budou upravovány v dnešních trasách v souladu s navrženými funkčními skupinami a kategoriemi a zejména s odstraňováním závad stavebního stavu.

1a. Změnou č. 4 ÚPO je navržena následující územní rezerva:

- UR K – územní rezerva pro realizaci krajské silnice II. třídy (RDS27 dle ZÚR). Územní rezerva je určena pro prověření budoucího využití a plošných nároků záměru výstavby přeložky krajské silnice Žatčany – Slavkov u Brna. Prověření podmínek pro plochu dopravní infrastruktury – pozemní komunikace, včetně nezbytných souvisejících staveb, zařízení a opatření. Plochy v územní rezervě mohou být využívány v souladu s podmínkami využití stanovenými územním plánem. Potřeba a plošné nároky pro budoucí využití je nutno prověřit, v ploše územní rezervy jsou nepřipustné změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

1b. Silnice III/4195 neplní funkci krajské silnice, její přeřazení do sítě místních komunikací je přípustné.

Pokud navrhovaná plocha V 101 bude obsluhována přímo ze silnice III/4194 Slavkov u Brna – Vážany nad Litavou – Hrušky, tak pouze jedním připojením s respektováním vzdáleností dle ČSN 73 6101 „Projektování silnic a dálnic“ a ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“. Při budování nového připojení na silniční a komunikační síť kromě citovaných norem nutno respektovat i ČSN 73 6102 „Projektování křižovatek na pozemních komunikacích“.

Touto dokumentací je navržena místní komunikace obsluhující plochu B201. Její trasa je stanovena závazně. Komunikace může mít obslužný nebo zklidněný charakter (obytná zóna).

Plochy B301 a Zs301 budou obslouženy místní nebo účelovou komunikací prostřednictvím plochy V101 navržené změnou č. 1 původní dokumentace.

2. Územním plánem je navržena **železniční trať** – Křenovická spojka.
3. Navržené řešení respektuje trasy stávajících **místních komunikací** v plném rozsahu. Komunikace budou v rámci oprav upravovány ve stávající trase s odstraňováním závad dopravně technického a stavebního stavu, dle grafické přílohy. Budou vybudovány nové místní komunikace obsluhující rozvojové plochy. Stávající i navrhované místní komunikace budou v souladu s navrženými funkčními skupinami.
4. **Funkční skupiny a kategorie** silnic a místních komunikací jsou zakresleny v grafické části (výkres č. 4).
5. Navržené řešení respektuje všechny stávající veřejně přístupné **účelové komunikace** na katastru. Veřejně přístupné komunikace musí zůstat veřejně přístupnými pouze v případě, že jsou vedeny po pozemcích v majetku veřejnoprávního subjektu. Účelové komunikace vedené po soukromých pozemcích zachovány být nemusí a nejsou omezujícím prvkem ve využití pozemku. V jednotlivých funkčních plochách je možné případné budování dalších potřebných účelových komunikací. Je navržena rozsáhlá obnova všech, právně existujících polních cest, dle grafické přílohy.
6. **Asanace dopravních závad** musí být prováděny bez zásahů do přilehlé obytné zástavby.

7. **Parkování a odstavování** vozidel je řešeno pro funkční složku bydlení na příslušných funkčních plochách, pohotovostní parkování v profilech pozemních komunikací a na vjezdech; pro funkční složku výroby na příslušné funkční ploše; pro ostatní složky občanské vybavenosti na samostatných parkovištích dle grafické části a přílohy A. Textová část, pododíl 7.1.5.
8. Parkování a odstavování vozidel je omezeno limity vyhlášenými touto dokumentací.
9. Jsou navrženy **cyklotrasy** (cyklostezky), které obec propojí s Kobeřicemi a Slavkovem. Stávající cyklotrasa vedená krajskou silnicí zůstane zachována.
10. Je navržena rekonstrukce točny s **autobusovou zastávkou**, která musí být součástí koncepční a komplexní revitalizace ústředního veřejného prostoru obce.
11. Územním plánem obce jsou navrženy následující zásady **zásobování vodou**: Stávající distribuční síť bude zachována v současných trasách; vodovodní řady budou prodlouženy na rozvojové plochy; od VDJ Vážany nad Litavou bude vybudován přívodní řad do VDJ Nížkovice. Vodovodní síť a podzemní objekty vodovodu je touto dokumentací povoleno umisťovat do všech ploch.
12. Územním plánem obce jsou navrženy následující opatření v oblasti **likvidace odpadních vod**: bude vybudována nová splašková kanalizace s napojením na stávající ČOV, přičemž mohou být využity jednotlivé stávající stoky; zbývající stoky stávající kanalizace, budou zachovány a využívány částečně jako kanalizace jednotná nebo dešťová s vyústěními objekty do vodních toků; Podzemní zařízení kanalizace je možné umisťovat do všech ploch na území obce; Čističky odpadních vod (kromě domovních) je možné umisťovat pouze do plochy Tk; Na území obce je v souladu s výsledky příslušného řízení podmíněně přípustná realizace domovních čističek odpadních vod.
13. Stávající koncepce **zásobování plynem** zůstane zachována. Distribuční síť bude prodloužena na rozvojové plochy. Podzemní síť a objekty středotlakých a nízkotlakých plynárenských zařízení (kromě regulační stanice VTL/STL) je touto dokumentací povoleno umisťovat do všech ploch.
14. Trasy **velmi vysokého a vysokého napětí** včetně trafostanic budou zachovány, jejich rekonstrukce a zdvojení je možné; trafostanice je možné rekonstruovat na vyšší kapacitu; všechny stávající zařízení nízkého napětí jsou respektovány v současných trasách. Současně s modernizací vedení je doporučena jejich kabelizace; nová vedení budou vybudována v souvislosti s rozvojovými plochami. Všechny nově budované rozvody budou kabelizovány;
 

14a. Zastavitelná plocha B401 bydlení bude zásobena ze stávající trafostanice TR U kostela, popřípadě z nové trafostanice zásobené z průběžného vedení VN procházejícího přes tuto plochu. V případě realizace obytné zástavby v ploše B401 mohou být stávající elektroenergetická zařízení (zejména elektrické vedení VN, trafostanice) přemístěna a umístěna v rámci této nebo jiných ploch v souladu s podmínkami využití pro danou plochu. Přitom je možné stávající TR U kostela nahradit novou distribuční trafostanicí.
15. Jsou navrženy 2 nové trafostanice: 1. na severovýchodním okraji zástavby (B 1) – distribuční a 2. na jihovýchodním obvodu zástavby (B 2) - distribuční.
16. Podzemní síť VN a NN mohou být realizovány ve všech plochách.

17. Nadzemní sítě VN a trafostanice v nezastavitelném území mohou být realizovány pouze v zakreslených trasách. V zastavěném území a zastavitelných plochách tímto dokumentem nejsou stanovena žádná omezení.
18. Stávající dálkové i místní **telekomunikační sítě** a objekty budou respektovány, nová vedení budou vybudována v souvislosti s rozvojovými plochami pro bydlení.
19. Podzemní telekomunikační zařízení mohou být realizována ve všech plochách.
20. Radioreléová trasa RS Hády – RS Babí lom musí být respektována.
21. Současný **způsob zneškodňování komunálního odpadu** bude zachován. Odpad bude svážen, tříděn a deponován mimo správní území obce.
22. Sítě technického vybavení mohou být prodlouženy i k jiným objektům mimo současně zastavěné nebo zastavitelné území, pokud jsou tyto objekty v souladu s regulačními podmínkami pro dané zóny.
23. V grafické části dokumentace jsou zakresleny orientačně pouze páteřní trasy<sup>2</sup> sítí technické infrastruktury<sup>3</sup> sloužící obsluze obce. Zařízení technické infrastruktury bude řešit podrobnější dokumentace, ve které průběh jednotlivých tras, charakter sítí a lokalizace objektů – především v zastavěném území a zastavitelných plochách – mohou být upraveny v souladu s konkrétními potřebami<sup>4</sup>.
24. Současné plochy občanského vybavení a služeb zůstanou zachovány, plošný rozvoj je umožněn; rozvojové plochy budou zejména využívány v souvislosti s cestovním ruchem; další rozvoj této složky bude určen místním trhem a jednotlivá zařízení je možné umisťovat i do jiných funkčních ploch.

Plochy B201, S201, D201 a Zv201 budou zásobeny distribučními sítěmi vodovodu, STL plynovodu, nízkého napětí a telekomunikačními sítěmi a budou odkanalizovány do ČOV. Vedení těchto sítí bude předmětem podrobnější dokumentace.

Touto dokumentací je navržena úprava trasy vysokého napětí navržené původní dokumentací tak, aby míjela plochu D201.

Plochy B301 a Zs 301 budou obslouženy technickou infrastrukturou v souladu s technickými možnostmi, jejíž vedení bude předmětem podrobnější dokumentace.

---

<sup>2</sup> Vzhledem k různé kvalitě podkladů, měřítku grafické části dokumentace a čitelnosti výkresů není možné tento územní plán chápat jako geodetický zdroj údajů o sítích. V dokumentaci jsou zakresleny pouze sítě sloužící veřejné obsluze, v plochách mohou být i další, nezakreslená zařízení. Při jakékoliv činnosti, při které by mohlo dojít k narušení sítí technické infrastruktury je proto třeba od správců veškerých zařízení technické infrastruktury získat aktuální a podrobné podklady.

<sup>3</sup> Kromě výkresu č. 8 – v něm jsou trasy a plochy závazné.

<sup>4</sup> Pro účely vyvlastnění nebo uplatnění předkupního práva jsou však hájeny pouze koridory a plochy zakreslené ve výkrese č. 8

## 2.6 Vymezení územního systému ekologické stability

1. Vytváření ÚSES je v souladu s platnou legislativou veřejným zájmem.
2. Jako závazné skladebné prvky ÚSES jsou v územním plánu obce navrženy biocentra a biokoridory. Závazné jsou obecně umístění (lokalizace) skladebných prvků ÚSES, vyplývající z jejich funkce v systému, a cílové ekosystémy uvedené v textové zprávě. Směrné je obecně vymezení (přesné hranice) skladebných prvků ÚSES.
3. Funkční plochy (resp. jejich části) začleněné do návrhu ÚSES (do biocenter či biokoridorů) jsou nezastavitelným územím a platí pro ně místo obecných regulací využití následující regulace:
  - **Přípustné** je využití sloužící k posílení či zachování funkčnosti ÚSES.
  - **Podmíněně přípustné** je takové využití, které je uvedeno v obecných regulativách k danému typu funkční plochy jako přípustné či podmíněně přípustné a které zároveň nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území.
  - **Nepřípustné** je jakékoliv jiné využití.
4. Přípustnost uvedených činností posoudí příslušný orgán ochrany přírody.
5. Výsadbu v místech střetů se sítěmi technické infrastruktury je nutno koordinovat s požadavky správců dotčených sítí.
6. Umístění, charakter a podoba jednotlivých prvků ÚSES jsou upřesněny pozemkovými úpravami.
7. Koncepce řešení ÚSES je zakreslena v grafické části: Ve výkresech č. 2 „Hlavní výkres“ a č. 3 „Hlavní výkres – výřez“ a popsána v samostatné textové příloze. Požadavky obsažené v této kapitole jsou nadřazeny zásadám uvedeným v oddílech 2.2 a 2.3. této přílohy.

## 2.7 Limity využití území

V tomto oddíle jsou stanoveny pouze limity vyhlášené tímto dokumentem, ostatní limity vyplývající z jiných právních předpisů a správních rozhodnutí jsou uvedeny příloze A Textová část tohoto dokumentu.

1. Pro ochranu urbanistických hodnot je třeba při umístování a povolování staveb dodržovat následující zásady:
  - Chránit urbanisticko-architektonickou strukturu obce jako celek a jednotlivé stavby dokladující stavitelské umění své doby.
  - Je třeba uchovávat tradiční ráz a obraz sídla a stávající historické dominanty. Pro naplnění výše uvedených zásad platí závazně podmínky uvedené v oddíle 2.2 Urbanistická koncepce.
  - Objekty sloužící výrobě, dopravní a technické vybavenosti budou v souladu s obrazem sídla.
  - Pro výsadbu na veřejných prostranstvích je třeba používat druhy z místních zdrojů (geograficky původní zdroje).

2. **Památky místního významu:** Pro ochranu architektonických hodnot obce jsou územním plánem obce vymezeny Památky místního významu. Tyto objekty jsou chráněny před demolicí a poškozením. Při zásahu do těchto objektů budou orgány obce všemi dostupnými prostředky usilovat, aby byl uchován jejich tradiční ráz. Památky místního významu jsou vyznačeny v grafické části. Kromě zakreslených objektů jsou jimi i všechny ostatní nevyznačené křížky na celém (katastrálním) území obce.
3. **Místně významné stromy:** Územním plánem obce jsou vymezeny místně významné stromy. Jsou to vzrostlé solitéry v současně zastavěném území obce, které mají i významné postavení v obrazu sídla. Tyto stromy mohou být skáceny pouze ve výjimečných případech (např. pokud jsou nemocné nebo ohrožují bezpečnost) a nahrazeny rostlinami obdobného vzhledu. Místně významné stromy jsou vyznačeny v grafické části.
4. *Vypuštěno*
5. **Ochranné pásmo** ostatních výrobních ploch, u kterých ochranné pásmo zakresleno není, je vymezeno vzdáleností nejbližší funkční plochy (i návrhové) pro bydlení, občanskou vybavenost, pro sport a rekreaci nebo urbanizované zeleně vymezené tímto dokumentem. Objektivně prokazatelný negativní vliv na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí přesáhnout toto ochranné pásmo.
6. **Ochranné pásmo** podnikatelské, chovatelské, pěstitelské, řemeslné, výrobní a ostatních činnosti v jiných než výrobních funkčních plochách je vymezeno vzdáleností nejbližší plochy (i návrhové) pro bydlení, občanskou vybavenost, pro sport a rekreaci nebo urbanizované zeleně vymezené tímto dokumentem, která není ve vlastnictví provozovatele. Objektivně prokazatelný negativní vliv na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí přesáhnout toto ochranné pásmo.
7. **Pietní pásmo hřbitova:** Územním plánem obce je stanoveno pietní pásmo hřbitova. V tomto pietním pásmu není možné zřizovat zařízení, která by mohla narušit pietu pohřebiště. Pietní pásmo o rozsahu 100 m od hranice hřbitovní parcely je zakresleno v grafické části.
8. **Trasa přípojky VN:** územním plánem obce jsou navrženy přípojky VN a trafostanice, jejichž trasy včetně trafostanic jsou chráněny od schválení tohoto dokumentu. Ve vyznačeném území je možno nově umisťovat pouze dočasné stavby, terénní úpravy a jiné zásahy do krajiny, které by mohly výraznějším způsobem negativně ovlivnit realizaci energetických zařízení jsou nepřípustné. Ochranná pásma budou platná až po nabytí právní moci územního rozhodnutí vydané k tomuto zařízení.
9. **Územní rezerva pro drážní zařízení:** Územním plánem obce jsou navrženy územní rezervy pro drážní zařízení. Ve vyznačeném území je možno nově umisťovat pouze dočasné stavby, terénní úpravy a jiné zásahy do krajiny, které by mohly výraznějším způsobem negativně ovlivnit realizaci drážních zařízení jsou nepřípustné.
10. **Trasy technické infrastruktury:** V koridorech podzemního i nadzemního vedení stávající i navrhované technické infrastruktury není možné povolovat žádné, ani dočasné pozemní stavby (viz výkresy č. 5 Energetika a spoje a č.6 Vodní hospodářství).



11. **Sesuvy aktivní:** Ve vyznačeném území není možné realizovat žádné, ani dočasné stavby ani stavby dopravní a technické infrastruktury. Na vyznačených plochách je nepřipustné provozovat činnosti, které by ohrozily přilehlé území a výstavba všech, i dočasných staveb. Je navržena sanace těchto území.
12. Pro umístování **garážových, odstavných a parkovacích ploch pro osobní automobily** všech kategorií platí následující podmínky:
- Povolena jsou ve všech urbanizovaných plochách a plochách zastavěného a zastavitelného území, pokud není v podmínkách využití pro příslušné zóny a v tomto odstavci stanoveno jinak.
  - V zóně obytné, sportovní a rekreační je možné umísťovat parkovací, odstavná stání a garáže pouze pro potřebu vyvolanou bezprostředním užíváním této zóny.
  - Parkovací a odstavné plochy je možné zřizovat zejména v zónách Zv a Vp. Podmíněně je přípustné budování nových individuálních garáží v zóně Zv v okrajových částech sídla.
  - V zóně Zh jsou povolena pouze stání pro služební vozidla sloužící provozu pohřebiště.
  - Zřizování parkovacích a odstavných ploch a garáží mimo zastavěné a zastavitelné území je nepřipustné.
13. Pro umístování **garážových, odstavných a parkovacích ploch pro nákladní automobily** platí následující podmínky:
- Podmíněně je přípustné budování parkovacích stání na veřejných prostranstvích (Vp a Zv) a v zónách.
  - Podmíněně přípustné je jedno odstavné nebo garážové stání nákl. automobilu na parcele při stálém bydlišti soukromého autodopravce; aktivity spojené s jejich provozem nesmí zatěžovat životní prostředí a obtěžovat okolní obyvatele.
  - Zřizování parkovacích a odstavných ploch a garáží mimo zastavěné a zastavitelné území, v plochách neurbanizovaných, plochách pro sport a rekreaci je nepřipustné.
14. Pro umístování **garážových, odstavných a parkovacích ploch pro autobusy** platí následující podmínky:
- Podmíněně je přípustné budování parkovacích stání na veřejných prostranstvích (Vz a Vp) a v zónách Vs.
  - Podmíněně přípustné je jedno odstavné nebo garážové stání autobusu na parcele při stálém bydlišti soukromého autodopravce; aktivity spojené s jejich provozem nesmí zatěžovat životní prostředí a obtěžovat okolní obyvatele.
  - Zřizování parkovacích a odstavných ploch a garáží mimo zastavěné a zastavitelné území, v plochách neurbanizovaných a v plochách pro sport a rekreaci je nepřipustné.
15. Pro ochranu před záplavami, přívalovými dešti a erozi jsou navržena následující opatření:
- Retenční schopnost krajiny bude posílena realizací navržených protierozních opatření: ochranných příkopů, interakčních prvků a zatravnění. Trasy ochranných příkopů (viz výkres č. 6), lokalizace interakčních prvků (ÚSES) a ploch navržených k zatravnění jsou chráněny už od vyhlášení tohoto dokumentu. V označených trasách a lokalitách jsou povoleny pouze dočasné pozemní stavby. Případné podzemní stavby technické infrastruktury a dopravní stavby v označených trasách a lokalitách musí být provedeny tak, aby neohrožily funkčnost vyjmenovaných opatření pro ochranu před záplavami, přívalovými dešti a erozi.

- Je nadále třeba na zemědělských a lesních pozemcích hospodařit tak, aby se snížila půdní eroze a zvýšila retenční schopnost krajiny. V oblasti zemědělské půdy toho lze docílit zatravněním svažitéjších pozemků, setím vhodných kultur a způsobem orby.

## 2.8 Veřejně prospěšné stavby, asanace a asanační opatření

Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle platné právní úpravy, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

Rozsah dotčení práv k pozemkům s stavbám bude stanoven podrobnější územně plánovací dokumentací nebo územním rozhodnutím o umístění stavby. Vymezení veřejně prospěšných staveb uvedených v následujícím textu nevylučuje možnost vymezení další veřejně prospěšné stavby v podrobnější územně plánovací dokumentaci.

Tab.2.8.1.: Plochy a trasy pro veřejně prospěšné stavby

Poř. č.	Název
1.	Železniční dráha
2.	Zatravněné pruhy-protierozní opatření
3.	Místní komunikace
4.	Místní splašková kanalizace
5.	Vodovodní řády
6.	Elektrické kabely NN - doplňky
7.	Ochranné příkopy – protierozní opatření
8.	Plyn STL
9.	Telekomunikační kabely
10.	Polní cesty
11.	Vodní kanál
12.	Přípojka VN s trafostanicí

Závazné plochy a trasy uvedených veřejně prospěšných staveb jsou zakresleny ve výkrese č. 8 Veřejně prospěšné stavby.

Tento dokument nenavrhuje žádné asanace ani asanační opatření.

## **ČÁST III.**

### **3 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

Dokumentace územního plánu obce Vážany nad Litavou je uložena na obecním úřadě ve Vážanech nad Litavou, na Městském úřadě ve Slavkově u Brna, stavebním úřadě ve Slavkově u Brna a Odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Jihomoravského kraje v Brně.

Změny a doplňky závazné části územního plánu schvaluje ten orgán, který schválil původní územně plánovací dokumentaci.