ÚZEMNÍ PLÁN ČESKÁ

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 4

srpen 2026

TEXTOVÁ ČÁST



Objednatel

Obec Česká

Česká 26, 664 31 pošta Lelekovice

pověřený zastupitel - Ing. Jana Chiniová

Pořizovatel

Městský úřad Kuřim, Odbor investiční

Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim

Zpracovatel

Ing. arch. Jiří Fixel

Jírovcova 550/4, 623 00 Brno

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který poslední změnu ÚP Česká vydal: Pořadové číslo poslední změny ÚP: Datum nabytí účinnosti poslední změny ÚP:	**Zastupitelstvo obce Česká** **4**
Pořizovatel: **Odbor investiční** **Městský úřad Kuřim** Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jméno a příjmení: Ing. Vlasta Indrová Funkce: referent - územní plánování	Podpis oprávněné úřední osoby:

Obsah textové části územního plánu

A Vymezení zastavěného území 1
B Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 1
C Urbanistická koncepce 2
C.1 Urbanistická koncepce 2
C.2 Vymezení zastavitelných ploch a koridorů 4
C.3 Vymezení ploch transformace (dříve přestavby) 8
C.4 Vymezení systému sídelní zeleně 9
D Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umísťování 9
D.1 Veřejná prostranství 9
D.2 Dopravní infrastruktura, zásady uspořádání dopravy 9
D.3 Technická infrastruktura 12
E Koncepce uspořádání krajiny 14
E.1 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině 14
E.2 Vymezení ploch změn v krajině 16
E.3 Územní systém ekologické stability (ÚSES) 16
E.4 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi 16
E.5 Rekreační využívání krajiny 16
E.6 Dobývání ložisek nerostných surovin 16
F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání 17
G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 29
I Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona 30
J Vymezení ploch a koridorů územních rezerv 30
~~K. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci~~ 31
L Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy 31
M Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 32
N Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu 32
O Stanovení pořadí změn v území (etapizace) 32
P Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt 32
Q Počet stran změny územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části 32

A Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla vymezena v rámci zpracování územního plánu. Hranice zastavěného území je změnou č. 4 územního plánu vymezena k 30.03.2026. Hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části-územního plánu.

B Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Celková koncepce rozvoje obce

Koncepce rozvoje obce Česká je založena na následujících principech:

- stabilizace územního rozvoje po období skokového růstu posledních let;
- snaha o odstranění disproporcí v urbanistické struktuře obce;
- řešení dopravní obsluhy obce individuální dopravou;
- důsledná ochrana kulturních, přírodních a urbanistických hodnot;
- zachování krajinného rázu především v západní části katastrálního území.

Obec Česká plní v systému osídlení především funkci rezidenční. Silný tlak na posilování této funkce vyplývá z polohy obce v bezprostředním zázemí města Brna. Zároveň je v obci zastoupena i funkce výrobní, která v systému osídlení představuje nabídku pracovních příležitostí využívanou jak obyvateli obce, tak i obyvateli obcí okolních.

Hlavní cíle rozvoje

Cílem návrhu je vytvoření územních podmínek pro udržitelný rozvoj obce umožňující soulad všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, při respektování zásad péče o životní prostředí a minimalizaci ohrožení podmínek života budoucích generací.

Jde o vytvoření vyvážených podmínek hospodářského a sociálního rozvoje při zajištění kvality přírodního a životního prostředí.

Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

<u>Ochrana přírody a krajiny</u>

Cílem návrhu územního plánu Česká je z hlediska ochrany přírody a krajiny respektování přírodních hodnot území, které jsou především soustředěny v západní části katastrálního území. Ve zbývající části katastrálního území je zastoupení přírodních hodnot minimální. Rozvoj zastavěného území je potřeba usměrňovat do kompaktní formy pouze s dílčími vstupy do volné krajiny.

Katastrálním územím Česká neprochází skladebné částí územního systému ekologické stability.

<u>Ochrana kulturních hodnot v území</u>

Česká je z hlediska kulturních hodnot obcí, která značně dynamickým rozvojem posledních let ztratila charakter původní příměstské obce. Cílem návrhu územního plánu je ochrana posledních zbytků kulturního dědictví původní obce.

Pro zlepšení kvality rezidenčního území je nutno v návrhu doplnit plochy veřejných prostranství ve formě veřejné zeleně s možnostmi rekreačního využití.

Z hlediska dalšího rozvoje obce je pro obec Českou důležité nalezení vlastní identity, která je silně ovlivňována polohou mezi Brnem a Kuřimí.

C Urbanistická koncepce

C.1 Urbanistická koncepce

Navržená urbanistická koncepce dalšího rozvoje obce Česká vychází ze záměrů platného územního plánu. Koncepce je postavena na principu dokončení založené urbanistické struktury obce a doplnění nezbytných veřejných ploch a vybavenosti, zajišťujících pozitivní vnímání obce jeho obyvateli jako místa pro plnohodnotné bydlení. Koncepce respektuje kulturní a přírodní hodnoty obce a vytváří podmínky pro další nenarušení krajinného rázu jako součásti budoucího obrazu obce.

Návrhem je zachována založená urbanistická struktura obce vycházející z předcházejícího územního plánu a výškové hladiny zástavby. Zastavitelné plochy jsou navrhovány v přímé návaznosti na zastavěné území.

Rezidenční území

Rezidenční území (plochy bydlení) jsou rozmístěny kolem původní silnice mezi Brnem a Kuřimí (ulice Hlavní). V období posledních dvaceti let došlo k prudkému nárůstu ploch bydlení v lokalitách Nivky, Nádavky a na severu obce. Rozvoj rezidenčního území byl realizován bez odpovídajících veřejných prostranství a veřejné vybavenosti.

Územní plán navrhuje nové plochy bydlení individuálního v lokalitách:

- „Za restaurací U Baumannů“ – zastavitelná plocha **Z.3**
- „Pod horou“ – zastavitelná plocha **Z.4**
- „Pod ostrou“ – zastavitelná plocha **Z.5a** - lokalita "U kapličky" a **Z.5b** lokalita "Nad Kovolitem"
- „Hlavní 1 až 4“ - zastavitelné plochy **Z.7** až **Z.10**
- „Pod Ostrou horou“- zastavitelná plocha **Z.12**.

Smíšené obytné území

Smíšené obytné území (území využívané pro funkce bydlení, služeb, podnikatelských aktivit a veřejné vybavenosti) je lokalizováno v oblasti původního krystalizačního jádra obce. Jde o území kolem ulice Hlavní od restaurace „U Baumannů“ po areál firmy Kovolit a na protilehlé straně ulice od křižovatky na Lelekovice po blok zástavby ukončený vjezdem k regulační stanici plynu. V takto vymezených plochách sice převládá obytná funkce, ale na rozdíl od ostatního obytného území je zde možno připustit i jiné funkce, které svým charakterem neovlivní kvalitu bydlení v území.

Využití smíšených obytných ploch musí být v souladu se stanovenými podmínkami v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Občanské vybavení

Stávající občanské vybavení v obci je umístěno jednak v samostatných funkčních plochách (mateřská škola, Sokolovna a oplocené hřiště obce), ale také v plochách smíšených obytných Obecní úřad a malá prodejna potravin. Občanské vybavenost je soustředěna v severní části obce. Lokalizace těchto aktivit je nevyvážená vzhledem k již realizovanému rozvoji rezidenčního území na jihu zastavěného území.

Územní plán vymezuje nové plochy občanského vybavení v zastavitelné ploše **Z.3** „Za restaurací U Baumannů“ pro umístění zařízení sociální péče pro seniory, v zastavitelné ploše **Z.6** „Za sokolovnou“ pro rozvoj sportovních aktivit s vazbou na stávající sportovní areál a v ploše transformace **T.4** „Ulice Nová“ pro stavby a zařízení určené pro ubytování seniorů a startovací byty pro mladé.

Plochy občanského vybavení jsou umisťovány především podle potřeb celkového rozvoje obce pro zajištění jejího fungování. Využití ploch musí být v souladu se stanovenými podmínkami v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Výroba

Plochy výroby jsou v obci soustředěny ve třech oblastech:

- severní oblast na hranici katastrálního území s Kuřimí pod kopcem Šiberná (lokalita areálu bývalých ÚP závodů) - územní plán doplňuje její využití;
- oblast na severu zastavěného území obce při napojení na komunikaci I/43 (dvě stabilizované plochy lehké výroby s objekty firem se zaměřením na výrobní služby)
- oblast uvnitř zastavěného území (areál firmy Kovolit).

Výrobní oblasti jsou územně odděleny od rezidenčního území obce kromě areálu Kovolitu.

Územní plán navrhuje rozšíření ploch lehké výroby v severní oblasti v zastavitelných plochách **Z.1 a Z.2**.

Využití ploch výroby a skladování musí být v souladu se stanovenými podmínkami v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Dopravní infrastruktura

Obsluha obce automobilovou dopravou a její napojení na nadřazenou silniční síť zůstává nezměněna. Územní plán navrhuje doplnění sítě místních komunikací pro napojení vymezených zastavitelných ploch a pro zlepšení dopravní obsluhy území. Obsluha obce hromadnou veřejnou dopravou (IDS JMK) zůstává nezměněna.

Územní plán vymezuje koridor nad plochami územního plánu pro cyklistickou stezku Kuřim – Česká – Brno.

Technická infrastruktura

Rozvoj technické infrastruktury vychází ze stavu stávajících zařízení a sítí. Navrženy jsou nové sítě a zařízení, řešící stávající disproporce v technické obsluze území a zajišťující obsluhu navržených zastavitelných ploch.

Veřejná prostranství

Veřejná prostranství jsou vymezena jako veřejné plochy sloužící k zajištění přístupu a dopravní obsluhy funkčních ploch. Ve stávající zástavbě jsou na základě reálných podmínek vymezeny stávající plochy systému dopravní obsluhy. V zastavitelných plochách jsou vymezena veřejná prostranství pro obsluhu nových objektů, odpovídající požadavkům legislativy.

Územní plán navrhuje optimální skladbu jednotlivých funkčních ploch (ploch s rozdílným způsobem využití) a to ve vzájemných návaznostech.

C.2 Vymezení zastavitelných ploch a koridorů

Zastavitelné plochy

Z.1 – zastavitelná plocha „Pod Šibernou - 1“

Využití plochy

- stav – plochy zemědělské
- návrh – plochy lehké výroby

Podmínky využití

- napojení lokality na místní komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- respektování limitů využití území

Z.2 – zastavitelná plocha „Pod Šibernou - 2“

Využití plochy

- stav – plochy zemědělské
- návrh – plochy lehké výroby

Podmínky využití

- napojení lokality na komunikaci II/385 (připojení lokality na veřejnou dopravní infrastrukturu musí být v souladu s platnou legislativou)
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- respektování limitů využití území

Z.3 – zastavitelná plocha „Za restaurací U Baumannů“

Využití plochy

- stav - plochy zemědělské
- stav - plochy veřejných prostranství
- návrh – plochy bydlení individuálního
- návrh – plochy občanského vybavení veřejného
- návrh – plochy zeleně všeobecné
- návrh - plochy veřejných prostranství

Podmínky využití

- rozšíření veřejného prostranství kolem hospody a napojení lokality na komunikaci III. třídy v ulici Hlavní
- napojení lokality na místní komunikační síť

- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- realizace zeleně všeobecné jako nezbytné plochy veřejného prostranství
- respektování limitů využití území

Z. 4 – zastavitelná plocha „Pod horou“

Využití plochy

- stav – plochy zeleně zahradní a sadové
- návrh – plochy bydlení individuálního
- návrh - plochy veřejných prostranství
- návrh - plochy zeleně zahradní a sadové

Podmínky využití

- napojení lokality na komunikaci III. třídy v ulici Hlavní přes zastavitelnou plochu **Z.3**
- napojení lokality na místní komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- respektování limitů využití území
- části plochy přiléhající k nezastavěnému území (plochám zemědělským) bude využita pro zahrady rodinných domů a to v pásu o minimální šířce 15 m. V tomto pásu je možno umisťovat doplňkové stavby skleníků, bazénů, zahradního mobiliáře, nezbytných zpevněných manipulačních ploch a oplocení. Tyto stavby nesmí svým rozsahem a umístěním porušit požadovanou funkci zahrady jako přechodu mezi zástavbou a volnou krajinou z hlediska krajinného rázu.

Z.5a – zastavitelná plocha - lokalita "U kapličky"

Využití plochy

- stav – plochy zeleně zahradní a sadové
- návrh - plochy bydlení individuálního
- návrh - plochy veřejných prostranství
- návrh - plochy zeleně zahradní a sadové

Podmínky využití

- dopravní napojení lokality "U kapličky" přes plochu transformace T.4 na ulici Hlavní a dopravní propojení na záhumenní cestu na západě lokality
- pěší propojení ulice Hlavní a záhumenní komunikace
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu v ulici Hlavní
- rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy

Z.5b – zastavitelná plocha - lokalita "Nad Kovolitem"

Využití plochy

- stav – plochy zeleně zahradní a sadové
- stav - plochy smíšené obytné
- návrh - plochy bydlení individuálního
- návrh - plochy veřejných prostranství

Podmínky využití

- dopravní napojení lokality "Nad Kovolitem" na komunikaci III. třídy v ulici Hlavní přes plochu transformace **T.3** a pěší propojení do záhumenní cesty na západě lokality
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu v ulici Hlavní

Z.6 – zastavitelná plocha „Za sokolovnou“

Využití plochy

- stav – plochy zemědělské
- návrh – plocha občanského vybavení – sport a rekreace

Podmínky využití

- napojení lokality na místní komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- respektování limitů využití území

Z.7 – zastavitelná plocha „Hlavní - 1“

Využití plochy

- stav – plochy zemědělské
- návrh – plochy bydlení individuálního

Podmínky využití

- napojení nové výstavby na komunikační síť v ulici Hlavní
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu

Z.8 – zastavitelná plocha „Hlavní - 2“

Využití plochy

- stav – plochy zemědělské
- návrh – plochy bydlení individuálního

Podmínky využití

- napojení nové výstavby na komunikační síť v ulici Hlavní
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu

Z.9 – zastavitelná plocha „Hlavní - 3“

Využití plochy

- stav – plochy zemědělské
- návrh – plochy bydlení individuálního

Podmínky využití

- napojení nové výstavby na komunikační síť v ulici Hlavní
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu

Z.10 – zastavitelná plocha „Hlavní - 4“

Využití plochy

- stav – plochy zemědělské
- návrh – plochy bydlení individuálního

Podmínky využití

- napojení nové výstavby na komunikační síť v ulici Hlavní
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu

Z.11 – zastavitelná plocha „Hlavní - 5“

Využití plochy

- stav – plochy zemědělské
- návrh - plochy zeleně všeobecné

Z.12 – zastavitelná plocha „Pod Ostrou horou“

Využití plochy

- stav – plochy zemědělské
- návrh –plochy bydlení individuálního

Podmínky využití

- napojení nové výstavby na místní komunikační síť
- napojení nové výstavby na veřejnou technickou infrastrukturu
- respektování limitů využití území

Z.13 – zastavitelná plocha „Nádavky“

Využití plochy

- stav – plochy zemědělské
- stav - veřejná prostranství
- návrh – plochy zeleně všeobecné
- návrh - veřejná prostranství

Podmínky využití

- vybudování veřejného dopravního koridoru
- přemístění zastávek hromadné dopravy
- respektování limitů využití území

CNU.1 – koridor vymezený pro cyklistickou stezku Kuřim – Česká – Brno

Překryvný koridor dopravní infrastruktury pro cyklistickou stezku Kuřim – Česká – Brno vymezený nad plochami územního plánu zajišťující adekvátní územní podmínky pro komfortní cyklistickou dopravu ve vazbě na okolní sídelní strukturu.

Koridor je vymezen v západní části katastrálního území. Severní část koridoru je vymezena nad stávajícími plochami zemědělskými. Střední a jižní část je vymezena nad stávajícími plochami veřejnými prostranství a částečně zasahuje do stávající plochy lesní.

Při realizaci cyklistické stezky je nutné vytvořit odpovídající prostor pro pohyb cyklistů v plochách veřejných prostranství bez bariérového efektu. Koridor zajišťuje i pěší průchodnost území. Cyklistickou stezku lze umisťovat v celém prostoru veřejného prostranství. Mimo plochy stávajících veřejných prostranství se stanovuje koridor v šířce 10 m. Přesný rozsah budoucí stavby cyklostezky bude určen v navazující dokumentaci.

Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba a je zobrazen ve Výkrese 3 - Veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Koridory zahrnuje území k zajištění výstavby a řádného užívání cyklistické stezky, včetně nezbytných souvisejících zařízení a liniové doprovodné zeleně.

V koridoru nelze do doby zpřesnění záměru provádět změny, které by zamezily jeho realizaci.

C.3 Vymezení ploch transformace (dříve přestavby)

T.3 – plocha transformace - vstup do lokality "Nad Kovolitem"

Využití plochy

- stav - zastavěná plocha smíšená obytná
- návrh - plochy veřejných prostranství

Podmínky využití

- dopravní napojení místní komunikace na silnici III. třídy na ulici Hlavní pro celu zastavitelnou plochu Z.5b "Nad Kovolitem“ včetně pěšího propojení
- napojení celé lokality "Nad Kovolitem" na veřejnou technickou infrastrukturu v ulici Hlavní

T.4 – plocha transformace - vstup do lokality "U kapličky"

Využití plochy

- stav - plochy smíšené obytné
- stav – plocha občanského vybavení – rekreace a sport
- návrh - plochy veřejných prostranství
- návrh – plocha zeleně všeobecné
- návrh - plocha bydlení individuálního

Podmínky využití

- dopravní napojení místní komunikace na silnici III. třídy na ulici Hlavní pro zastavitelnou plochu Z.5a "U kapličky" včetně pěšího propojení
- napojení celé lokality " U kapličky " na veřejnou technickou infrastrukturu v ulici Hlavní
- realizace plochy zeleně všeobecné jako nezbytné plochy veřejného prostranství lokality „U kapličky“
- rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy

T.5 – plocha transformace - lokalita "Ulice Nová"

Využití plochy

- stav - plocha bydlení individuálního
- návrh - plocha občanského vybavení veřejného- sociální péče

Podmínky využití

- dopravní napojení na místní komunikaci v ulici Nová
- napojení na veřejnou technickou infrastrukturu v ulici Hlavní

C.4 Vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je tvořen samostatně vymezenými plochami zeleně všeobecné a dále pak zelení zastoupenou v rámci jiných ploch především ploch bydlení.

V urbanistické struktuře obce nejsou vymezeny žádné stávající plochy zeleně všeobecné. Nové plochy zeleně všeobecné jsou vymezeny v souvislosti se zastavitelnou plochou **Z.3** a plochou transformace **T.4** v severozápadní části obce jako součást veřejných prostranství v návaznosti na novou rezidenční výstavbu. V jižní části obce jsou vymezeny 3 plochy zeleně všeobecné při ulici Hlavní částečně řešící disproporci zeleně v této části obce.

Zeleň zastoupená v rámci jiných ploch není v územním plánu samostatně plošně vyjádřena, tvoří však důležitou součást především ploch bydlení. Dominantní roli v tomto ohledu mají zahrady v plochách bydlení v rodinných domech ve starší zástavbě obce. Nově realizovaná zástavba bydlení v rodinných domech je většinou realizována na malých pozemcích s menším zastoupením zeleně. Minimální podíl ploch zeleně u nových záměrů v plochách bydlení individuálního a plochách smíšených obytných je stanoven na 40 % z celkové výměry stavebního pozemku, a to jak v zastavitelných, tak ve stabilizovaných plochách.

D Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umísťování

D.1 Veřejná prostranství

Jako veřejná prostranství jsou vymezeny plochy zeleně všeobecné a plochy veřejných prostranství všeobecných.

Nové plochy zeleně všeobecné jako veřejných prostranství jsou navrhovány jako součást vymezené zastavitelné plochy **Z.3** a plochy transformace T.4 v návaznosti na novou rezidenční výstavbu. Zároveň jsou vymezeny plochy zeleně všeobecné v zastavitelných plochách **Z.11** a **Z.13**, kde částečně řeší disproporci veřejných prostranství v současném využití obce, které vznikly v důsledku neřízeného rozvoje obytného území v předcházejícím období.

Nedílnou součástí veřejných prostranství jsou plochy veřejných prostranství všeobecných, které slouží k přímé obsluze zástavby. Stávající plochy jsou návrhem územního plánu stabilizovány. V nových zastavitelných plochách jsou tato veřejná prostranství vymezena koncepčně.

Plochy veřejných prostranství (plochy zeleně všeobecné a plochy veřejných prostranství všeobecných) jsou umisťovány především podle potřeb celkového rozvoje obce pro zajištění jejího fungování. Využití ploch užívaných jako veřejná prostranství musí být v souladu se stanovenými podmínkami v kapitole F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

D.2 Dopravní infrastruktura, zásady uspořádání dopravy

Koncepce rozvoje

Základní současný dopravní skelet v obci je zachován. Ve stavu i návrhu zajišťuje přiměřenou dopravní obsluhu území. Jsou navržena dílčí opatření odstraňující dopravní závady.

Železniční doprava

Východně od obce prochází železniční trať č. 250 Břeclav - Brno – Křižanov – Havlíčkův Brod, jenž je součástí koridoru konvenční železniční dopravy C-E61 Děčín – Nymburk – Kolín – Havlíčkův Brod – Brno.

Územní plán plochu železniční tratě stabilizuje. Vymezená plocha je dostatečná pro realizaci záměru modernizace trati Brno – Havlíčkův Brod- Kolín.

Automobilová doprava

Obec Česká se nachází severně od krajského města Brna, s kterým má těsné dopravní vazby jak v individuální, tak hromadné automobilové dopravě. Dopravně je obec přímo napojena na Brno krajskou silnicí III/6401 Brno – Česká. Zároveň je zprostředkovaně napojena na Brno státní silnicí I/43. Krajskou silnicí II/385 je obec napojena na Kuřim.

Silniční síť

Východní část katastrálního území protíná silnice I. třídy I/43 (E 461) Brno - Svitavy.

Katastrálním územím obce Česká procházejí tyto krajské silnice:

- II/385 Česká – Kuřim – Tišnov – Nové Město na Moravě
- III/6401 Brno - Česká
- III/37917 Česká – Lelekovice – Vranov

Územní plán vymezuje v severní části katastrálního území plochu územní rezervy **R.3** pro rekonstrukci silnice I/43 v parametrech rychlostní komunikace směrově děleného čtyřpruhu.

Silnice I/43 bude v katastrálním území obce upravena v parametrech rychlostní komunikace směrově děleného čtyřpruhu.

Silnice II/6401 bude navržena mimo průjezdní úsek obce v kategorii S 9,5. Silnice III/6401 a III/37917 bude upravena v nezastavěném území obce v kategorii S 6,5/70. Průjezdní úseky silnic III/6401 a III/37917 budou navrhovány ve funkční skupině C.

Místní komunikace

Síť místních komunikací v obci vznikala postupně při historickém vývoji obce s významnou vazbou na průtah krajské silnice (dříve bývalá komunikace na Svitavy). Většina starších místních komunikací se přímo napojuje na průtah a je slepě zakončena. Samostatná síť komunikací vznikla až při expanzi nové obytné zástavby. Územní plán na tyto skutečnosti reaguje doplněním sítě místních komunikací v zastavitelných plochách **Z.3**, **Z.4**. **Z.5a a Z.5b** a v **plochách transformace T.3 a T.4.-**Zároveň jsou navrženy úpravy stávající sítě.

Podle urbanisticko – dopravní funkce jsou komunikace zařazeny do funkční skupiny C (komunikace obslužné, s funkcí obslužnou). V nově vzniklé a navrhované zástavbě jsou zařazeny do funkční třídy D1 (zklidněné komunikace – obytné zóny).

Doprava v klidu

Územní plán navrhuje úpravu parkování v odstavném pruhu průtahu krajské silnice III/6401 obcí. Zároveň je navrženo parkování v plochách veřejných prostranství u Sokolovny ve vazbě na navrhovaný sportovní areál a u mateřské školy.

Při realizaci je nutno řešit odstavování vozidel v souladu s platnou legislativou.

Územní plán stanovuje procentuální korekci pro výpočet základního počtu parkovacích stání pro záměry v plochách bydlení individuálního, bydlení hromadného a plochách smíšených obytných a to dle Přílohy č. 1 vyhlášky o požadavcích na výstavbu č. 146/2024 Sb.

Pro záměry v návrhových plochách bydlení individuálního (BI) se stanovuje korekce 250 %.

Pro záměry v stabilizovaných plochách bydlení individuálního (BI), bydlení hromadného (BH) a plochách smíšených obytných (SU) se stanovuje korekce 200 %.

Výsledný celkový počet parkovacích stání se počítá jako součin základního počtu stání a korekce základního počtu parkovacích stání, přičemž korekce se uplatňuje ve formě koeficientu odpovídajícího uvedenému procentu (X % = X/100).

Pro účely výpočtu parkovacích stání se podlahovou plochou bytové jednotky nebo nebytové jednotky rozumí součet ploch vymezených vnitřním lícem svislých konstrukcí jednotlivých místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití. Do podlahové plochy se nezapočítávají garáže, sklepy, společné chodby a schodiště.

Pro účely výpočtu parkovacích stání se pro povolovaný záměr (v případě nástavby nebo přístavby) do podlahové plochy započítává pouze výměra povolované části.

Veřejná hromadná doprava osob

Hromadná doprava osob je zajišťována v rámci Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje železniční dopravou linkami S1 a S3 a autobusovou dopravou linkami 41, 71, 91 a 310. V obci se nachází čtyři autobusové zastávky a zastávka železniční dopravy. Územní plán navrhuje upravit polohu autobusových zastávek v lokalitě „U kapličky“ a v jižní části území v souvislosti s navrhovanými vjezdy do území.

Účelová doprava

Síť účelových komunikací v katastrálním území obce je stabilizovaná a není potřeba ji podstatně měnit a doplňovat. Je nutno sledovat především zlepšení kvality jejich povrchu a odvodnění, případně dovybavení výhybnami.

Pěší a cyklistická doprava

Územní plán identifikuje stávající pěší cesty a k propojení v území navrhuje nové trasy:

- pěší propojení ulice Hlavní se záhumenní cestou v zastavitelné ploše Z.5a a ploše transformace T.4;
- pěší propojení ulice Hlavní se záhumenní cestou v zastavitelné ploše Z.5b a ploše transformace T.3;
- pěší propojení zastavitelné ploch Z.4 do ulice Nová;

- pěší propojení v zastavitelné ploše Z.13 od ulice Hlavní do lokality Nivky podél nového vjezdu do území.

Katastrálním územím obce je ve směru východ západ vedena značená cyklistická trasa „Brněnská podkova“, která zajišťuje propojení Lelekovic a Jinačovic. Pro zajištění podmínek cyklistické dopravy jsou vymezeny plochy veřejných prostranství všeobecných (PU).

Územní plán vymezuje v západní části katastrálního území překryvní koridor **pro cyklistickou stezku Kuřim – Česká – Brno.**

Podmínky umísťování staveb z hlediska dopravních zařízení

Plochy dopravní infrastruktury jsou určeny k umísťování staveb a zařízení, které slouží pro dopravní obsluhu území. Při umísťování nových dopravních zařízení a staveb je nutno posoudit jejich vliv na okolní zástavbu a přírodu, zejména zátěže hlukové, emisní, odvod povrchových vod apod. Při umísťování jiných staveb nesmí tyto stavby zasahovat do ploch plánovaných k jinému využití v rámci dopravní infrastruktury, nesmí omezovat jiná dopravní zařízení a komunikace především zasahováním do rozhledových polí křižovatek, směrových oblouků komunikací, vjezdů na pozemky, přechodů pro pěší, příp. jiným způsobem narušovat podmínky bezpečnosti a plynulosti dopravy na pozemních komunikacích.

D.3 Technická infrastruktura

Současné systémy technické infrastruktury jsou doplněny a rozšířeny pro zajištění plnohodnotné obsluhy navrženého využití území obce.

Zásobování pitnou vodou

Obec je zásobena pitnou vodou ze skupinového vodovodu Kuřim – Česká - Lelekovice, který je součástí VOV (II. Březovský vodovod). Převážná část obce je zásobena vodou z VDJ Kuřim I. vodovodním řadem DN 350. Pouze jižní část obce je zásobena z VDJ Čebín.

Pro zajištění územních podmínek zásobení území vodou územní plán respektuje:

- trasy vodovodních řadů skupinového vodovodu Kuřim – Česká - Lelekovice (součást II. Březovského vodovodu);
- trasy vodovodních řadů, které zajišťují zásobování obce vodou;
- trasy vodovodních řadů (pro novou zástavbu postačí rozšíření sítě, u starších vodovodních řadů bude nutná postupná rekonstrukce).

Územní plán navrhuje:

- rozšířit do nových rozvojových ploch vodovodní řady v souladu s požárními normami.

Kanalizace

V obci je převážně oddílná kanalizace, jen ve starší zástavbě ve středu obce je malá část kanalizace pouze jednotná. Splaškové vody jsou gravitačně svedeny do hlavního sběrače CI (DN 500) vedeného v souběhu s komunikací I/43, který je součástí brněnské kanalizační sítě ukončené na

ČOV Modřice. Z jižní části území jsou splaškové vody krátkým výtlakem přečerpávány do stávající splaškové kanalizace. Srážkové vody jsou svedeny do Drážního potoka nebo občasných vodotečí.

V nové zástavbě je navržena oddílná kanalizace. Tento trend je dodržen i při odkanalizování navržených rozvojových ploch a postupně je uplatňován ve stávající zástavbě při rekonstrukcích komunikací.

Pro zajištění územních podmínek odkanalizování území územní plán respektuje:

- trasy kanalizačních stok - stoky dešťové, splaškové a jednotné kanalizace, které zajišťují odkanalizování obce;
- pro novou zástavbu je požadováno odkanalizování oddílnou kanalizací.

Územní plán navrhuje:

- rozšířit oddílnou kanalizaci do všech rozvojových ploch;
- postupně provádět rekonstrukci jednotné kanalizace na oddílnou i ve stávající zástavbě;
- omezit odtoky srážkových vod z území dle platné legislativy.

Zásobování zemním plynem

Obec je plně plynofikována. Pro zajištění územních podmínek pro zásobování území plynem je vymezena trasa plynovodu VTL (DN 300/40), plynovodů STL, NTL a objekt regulační stanice VTL/STL.

Pro zajištění územních podmínek zásobení plynem územní plán respektuje:

- trasu VTL plynovodu včetně objektu regulační stanice VTL/STL;
- trasy plynovodu STL a NTL plynovody, které zajišťují zásobování obce plynem;

Územní plán navrhuje:

- rozšířit do nových rozvojových ploch stávající STL rozvody.

Zásobování elektrickou energií

Pro zajištění územních podmínek pro zásobování území elektrickou energií se vymezují trasy elektrického vedení VVN (110 kV) a VN (22 kV) a koncepční prvek elektrická trafostanice 22/0,4 kV. Vedení VVN (400 a 220 kV) a elektrická transformovna (rozvodna) 110/22 kV se v řešeném území nenacházejí.

Pro zajištění územních podmínek zásobení elektrickou energií územní plán respektuje:

- trasy elektrického vedení VVN;
- trasy elektrického vedení 22 kV, které zajišťují zásobování obce elektřinou, včetně umístění elektrické stanice.

Spoje a radiokomunikace

Obec Česká je součástí uzlového telefonního obvodu Brno provozovaného firmou O_2, do obce je položen telefonní optokabel s dostatečnou kapacitou. Územím obce prochází dálkový optický kabel ČD Telematika a dálkový kabe E.ON. Nad územím obce procházejí paprsky radioreléových spojů ve správě Českých radiokomunikací a.s. a paprsky spojů mobilních operátorů.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování uvedených druhů staveb a níže uvedené stavba je možné umístit a povolit jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy;
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů;
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení;
- výstavba vedení VN a VVN;
- výstavba větrných elektráren;
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice …);
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem;
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky);
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

Nakládání s odpady

Nakládání s odpadem na území obce se řídí Obecně závaznou vyhláškou obce Česká, kterou se zavádí systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů. Odvoz odpadu z obce ze sběrných nádob je zajišťován odbornou firmou.

V nových rozvojových lokalitách budou v plochách komunikací a prostranství místního významu umístěny nádoby na separovaný sběr odpadů.

E Koncepce uspořádání krajiny

Základním cílem koncepce uspořádání krajiny je podpora trvale udržitelného rozvoje území, zahrnujícího zachování stávajících estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich další rozvoj a podporu mimoprodukčních funkcí krajiny.

Konkrétní využití ploch v území je obecně třeba přizpůsobit ochraně krajinného rázu.

E.1 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině

Plochy zeleně krajinné

Území s převažující krajinotvornou a ekologickou funkcí, bez primárního hospodářského významu.

Koncepce rozvoje

Stávající plochy krajinné zeleně jsou vymezeny ve významnějších lokalitách s delší dobu neobhospodařovanými (ladem ležícími) pozemky - náletové porosty dřevin, bylinná lada. Nové plochy krajinné zeleně územní plán nenavrhuje.

Případné změny využití v plochách krajinné zeleně musí být v souladu se stanovenými podmínkami pro využití těchto ploch dle kapitoly F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy zemědělské všeobecné

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

Koncepce rozvoje

Územní plán vymezuje plochy s převažujícím produkčním charakterem, které jsou stabilizovány. Nové plochy zemědělské územní plán nenavrhuje.

Případné změny využití v plochách zemědělských musí být v souladu se stanovenými podmínkami pro využití těchto ploch dle kapitoly F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy lesní všeobecné

Území slouží pro plnění funkcí lesa a činnosti související.

Koncepce rozvoje

Stávající lesní plochy všeobecné jsou stabilizovány. Územní plán nevymezuje nové plochy.

Případné změny využití v plochách lesních musí být v souladu se stanovenými podmínkami pro využití těchto ploch dle kapitoly F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy individuální rekreace

Území slouží pro rekreaci individuální na soukromých oplocených pozemcích zemědělského půdního fondu a staveb využívaných pro rodinnou rekreaci, tvořících ucelené plochy.

Koncepce rozvoje

Územní plán vymezuje stabilizované plochy individuální rekreace v západní části katastrálního území v dotyku s přírodním parkem Baba. Plochy individuální rekreace jsou vymezeny jako zastavěné plochy ve volné krajině a tvoří jednu z podstatných složek krajinného rázu západní části katastrálního území obce. Územní plán nenavrhuje rozšíření těchto ploch, nepředpokládá zvýšení intenzity jejich využití a reguluje možnosti jejich stavebního využití.

Případné změny využití v plochách individuální rekreace musí být v souladu se stanovenými podmínkami pro využití těchto ploch dle kapitoly F - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Vodní plochy a vodní toky

V katastrálním území České je hlavním vodním tokem Drážní potok. Potok je málo vodný, jeho vydatnost velmi kolísá a odvodňuje celé území katastrálního území obce. Do Drážního potoka jsou svedeny i dvě pravobřežní bezejmenné občasné vodoteče.

Koncepce rozvoje

- na přítoku Drážního potoka ve středu obce vybudovat suchý poldr jako součást ploch krajinné zeleně;
- realizovat protierozní opatření na svažitých pozemcích.

E.2 Vymezení ploch změn v krajině

Územní plán nevymezuje žádné plochy změn v krajině.

E.3 Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je veden mimo katastrální území obce Česká. Umístění liniových interakčních prvků ÚSES vázaných na průběh koryt vodních toků či účelových komunikací je přípustné ve vymezených plochách zeleně krajinné a plochách zemědělských všeobecných. Cílovým stavem interakčních prvků jsou zatravněné pásy s porosty dřevin (stromořadí, keře, příp. náletové porosty geograficky původních druhů).

E.4 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Nejsou vymezeny žádné speciální plochy pro protierozní opatření. Územní plán navrhuje realizovat protierozní opatření na svažitých pozemcích v souladu s návrhem případných pozemkových úprav. Návrh a realizace konkrétních opatření proti půdní erozi jsou obecně přípustné nebo podmíněně přípustné ve všech typech ploch v nezastavěném území. Podmíněně přípustné jsou tam, kde by mohlo dojít k negativnímu ovlivnění zájmů ochrany přírody a krajiny.

Vymezení ploch pro opatření proti povodním

V územním plánu nejsou vymezeny samostatné plochy pro opatření proti povodním.

Je navržena ochrana zatrubněné části bezejmenného potoka (pravobřežní přítok Drážního potoka) a to suchým poldrem v plochách krajinné zeleně před zastavěným územím obce.

E.5 Rekreační využívání krajiny

V řešeném území katastrálního území České je rekreační využití krajiny primárně ovlivněno jejími základními charakteristikami.

Západní část katastrálního území přimknutá přírodnímu parku Baba vytváří podmínky k rekreačnímu využívání krajiny. Tato část území je využívána plochami lesů a plochami individuální rekreace, které jsou přístupné účelovou komunikací z obce. Plochy rekreace individuální jsou vymezeny jako zastavěné plochy ve volné krajině a tvoří jednu z podstatných složek krajinného rázu celé oblasti. Územní plán nenavrhuje rozšíření těchto ploch a nepředpokládá zvýšení intenzity jejich využití.

E.6 Dobývání ložisek nerostných surovin

Na katastrálním území Česká není evidováno žádné chráněné ložiskové území ani dobývací prostor.

F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území.

Seznam typů ploch s rozdílným způsobem využití

kód	využití ploch
BI	Plochy bydlení individuálního
BH	Plochy bydlení hromadného
SU	Plochy smíšené obytné
RI	Plochy rekreace individuální
OV	Plochy občanského vybavení veřejného
OV.p	Plochy občanského vybavení veřejného – sociální služby
OS	Plochy občanského vybavení rekreace a sportu
VL	Plochy lehké výroby
TU	Plochy technické infrastruktury všeobecné
DS	Plochy dopravy silniční
DD	Plochy dopravy drážní
PU	Plochy veřejných prostranství všeobecných
ZU	Plochy zeleně všeobecné
ZZ	Plochy zeleně zahradní a sadové
ZK	Plochy zeleně krajinné
WT	Plochy vodní a vodních toků
AU	Plochy zemědělské všeobecné
LU	Plochy lesní všeobecné

Obecné podmínky pro ochranu veřejného zdraví pro území obce Česká.

Akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb.

Žadatel o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě do území zatíženého zdrojem hluku předloží příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví pro účely vydání stanoviska měření hluku a návrh opatření k ochraně před hlukem. Musí být prokázáno, že celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech, případně je nutno doložit reálnost provedení protihlukových opatření.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy bydlení

Plochy bydlení individuálního a hromadného jsou vymezeny k využití pozemků pro bydlení. Plochy bydlení zajišťují podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňují nerušený a bezpečný pobyt, každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Plochy pro stavby a zařízení bydlení jsou dále členěny.

BI – Plochy bydlení individuálního

Hlavní funkční využití:

bydlení v rodinných domech

Přípustné funkční využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- doplňkové stavby pro bydlení, včetně garáží a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- jako doplňkové - maloobchod do 50 m2 prodejní plochy, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jejím okolí; je slučitelný s bydlením
- jako doplňkové - sociální služby, zdravotnická a školská zařízení slouží pouze obyvatelům obce
- jako doplňkové - nevýrobní služby a řemeslná výroba, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jejím okolí; jsou slučitelné s bydlením
- jako doplňkové – ubytování v soukromí
- jako doplňkové - administrativní činnosti související s podnikáním
- trasy a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím
- pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují přípustnou limitní mez stanovenou v souvisejících právních předpisech

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve stávajících plochách bydlení, při zástavbě proluk, dostavbách nebo rekonstrukcích, respektovat souvislosti s okolní zástavbou. Maximální stávající výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží s obytným podkrovím
- v návrhových plochách bydlení se výšková hladina zástavby stanovuje maximálně na dvě nadzemní podlaží s obytným podkrovím
- v návrhových plochách bydlení jsou přípustné izolované rodinné domy nebo dvojdomy, pouze ve výjimečných a zdůvodněných případech je přípustná výstavba řadových domů

- plochách bydlení individuálního (stávajících i zastavitelných) je minimální velikost stavebního pozemku 500 m^2. Toto ustanovení se nepoužije pro rekonstrukce, přestavby a nástavby stávajících objektů rodinných domů;
- v plochách bydlení individuálního (stávajících i zastavitelných) je pro výstavbu zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků max. 40%;

  Definice zastavitelnosti pozemku:

  Zastavitelnost stavebního pozemku je poměr součtu zastavěných ploch staveb k celkové výměře stavebního pozemku. Maximální hodnota zastavitelnosti je stanovena na 40%.

  Současně musí být na stavebním pozemku zachován minimální podíl 40% ploch zeleně a 20% ploch pro zpevněné povrchy (komunikace, parkování, zpevněné vstupy apod.).

  - v případě umístění více bytů nebo na nebytový prostor ve stavbě rodinného domu musí být splněna podmínka minimálně 250 m^2 stavebního pozemku na každý byt a na každý nebytový prostor.
  - každý objekt rodinného domu musí být přes vlastní pozemky přímo napojený na veřejně využívanou plochu komunikací a prostranství místního významu nebo plochu dopravní infrastruktury silniční a to v parametrech odpovídajících platné legislativě.
  - části plochy přiléhající k nezastavěnému území (plochám zemědělským) bude využita pro zahrady rodinných domů a to v pásu o minimální šířce 15 m. V tomto pásu je možno umisťovat doplňkové stavby skleníků, bazénů, zahradního mobiliáře, nezbytných zpevněných manipulačních ploch a oplocení. Tyto stavby nesmí svým rozsahem a umístěním porušit požadovanou funkci zahrady jako přechodu mezi zástavbou a volnou krajinou z hlediska krajinného rázu. Tato podmínka se týká především zastavitelné ploch Z.4.

BH – Plochy bydlení hromadného

Hlavní funkční využití:

bydlení v bytových domech

Přípustné funkční využití:

- doplňkové stavby pro bydlení a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- jako doplňkové - maloobchod do 50 m^2 prodejní plochy, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jejím okolí; a je slučitelný s bydlením
- jako doplňkové - sociální služby, zdravotnická a školská zařízení slouží pouze obyvatelům obce
- jako doplňkové - administrativní činnosti související s podnikáním
- trasy a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

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

- pro veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují přípustnou limitní mez stanovenou v souvisejících právních předpisech

Podmínky prostorového uspořádání:

- při rekonstrukcích ve stávajících plochách bydlení respektovat souvislosti s okolní zástavbou a nezvyšovat podlažnost objektů

SU – Plochy smíšené obytné

Plochy smíšené obytné jsou vymezeny k využití pozemků pro stavby bydlení, výrobních a nevýrobních služeb a vybavenosti. Celkový charakter vymezeného území těmito pozemky je smíšený bez negativního ovlivňování jednotlivých funkcí navzájem. Tyto plochy jsou vymezeny s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití.

Hlavní funkční využití:

- bydlení
- občanské vybavení sloužící obyvatelům obce
- výrobní a nevýrobní služby bez negativních vlivů na související plochy bydlení

Přípustné funkční využití:

- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- trasy a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím;
- nepřípustná je výstavba bytových domů.
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení)

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve plochách smíšených obytných, dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat souvislosti s okolní zástavbou. Maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží s podkrovím;
- plochách smíšených obytných (stávajících i zastavitelných) je minimální velikost stavebního pozemku 500 m^2. Toto ustanovení se nepoužije pro rekonstrukce, přestavby a nástavby stávajících objektů;
- v plochách smíšených obytných je zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků max. 60 % včetně zpevněných ploch;
- pokud budou v plochách smíšených obytných umisťovány rodinné domy, platí pro ně stejné podmínky prostorového uspořádání jako pro plochy bydlení v rodinných domech
- v případě umístění nebytových prostor v ploše smíšené obytné musí být splněna podmínka minimálně 250 m^2 stavebního pozemku na nebytový prostor.

RI – Plochy rekreace individuální

Plochy individuální rekreace zahrnují oplocené pozemky zemědělského půdního fondu a objektů využívaných pro individuální rekreaci v uměle vytvořeném přírodním prostředí těchto ploch.

Hlavní funkční využití:

- využití volného času na plochách užitkových, okrasných a rekreačních zahrad a k nim náležících staveb využívaných pro rodinnou rekreaci

Přípustné funkční využití:

- rekonstrukce a dostavba stávajících objektů (hlavní stavba) do 50 m^2 celkové zastavěné plochy nebo do velikosti stávající zastavěné plochy
- výstavba nových objektů do 50 m^2 celkové zastavěné plochy (hlavní stavba)
- doplňkové stavby pro rodinou rekreaci (terasy, bazény, altány, skleníky, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch
- nové objekty se připouští pouze za podmínky napojení objektů na technickou infrastrukturu odpovídající platné legislativě

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby musí respektovat charakter, měřítko a objem stávajících objektů využívaných pro rodinou rekreaci
- minimální velikost pozemku pro novou zástavbu je 800 m^2
- zastavěnost pozemku je maximálně 30 %
- maximální výšková hladina nové zástavby se stanovuje na jedno nadzemní podlaží s podkrovím
- přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oploceném pozemku; oplocení nesmí narušit rekreační využití okolních pozemků

OV - Plochy občanského vybavení veřejného

Plochy občanského vybavení veřejného jsou vymezeny k využití pozemků pro stavby občanského vybavení sloužícího veřejným potřebám a zájmům. Plochy občanského vybavení zahrnují pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a kulturu. Dále zahrnují pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení veřejného jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání výše uvedených staveb a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Hlavní funkční využití:

- stavby a zařízení určené pro školství, sociální péči a kulturu

Přípustné funkční využití:

- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy

- plochy pro parkovací a odstavná stání
- trasy a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat stávající charakter staveb a stávající výškovou úroveň zástavby
- v návrhových plochách se výšková hladina zástavby stanovuje na dvě nadzemní podlaží s podkrovím.

OV.p - Plochy občanského vybavení veřejného- sociální služby

Plochy občanského vybavení veřejného pro sociální služby jsou vymezeny k využití pozemků pro stavby občanského vybavení sloužícího veřejným potřebám a zájmům. Plochy občanského vybavení veřejného pro sociální služby zahrnují pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro ubytování seniorů a startovací byty pro mladé. Dále zahrnují pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání výše uvedených staveb a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Hlavní funkční využití:

- stavby a zařízení určené pro ubytování seniorů a startovací byty pro mladé

Přípustné funkční využití:

- služby pro obyvatele obce jako doplňkové funkce k funkci hlavní
- zeleň zajišťující kvalitní prostředí pro ubytované
- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- trasy a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- při nové výstavbě nebo rekonstrukci citlivě navázat charakter přilehlé zástavby
- výšková hladina zástavby stanovuje na dvě nadzemní podlaží s podkrovím nebo ustupujícím podlažím

OS - Plochy občanského vybavení – sport

Hlavní funkční využití:

- stavby a zařízení sportu a rekreace pro širokou veřejnost včetně volných hřišť a sportovišť

Přípustné funkční využití:

- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- doplňková stravovací zařízení
- doplňková zeleň s parkovými úpravami
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- trasy a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat stávající charakter staveb
- v návrhových plochách se připouštějí halové objekty s jedním nadzemním podlažím, doplňkové maximálně s dvěma nadzemními podlažími

VL – Plochy lehké výroby

Plochy lehké výroby slouží k uskutečňování výrobních činností, ke skladování a výrobním službám včetně doprovodné administrativy v uzavřených areálech.

Hlavní funkční využití:

- výroba
- výrobní a nevýrobní služby
- skladování

Přípustné funkční využití:

- administrativní budovy
- vybavenost pro zaměstnance
- umístění bydlení pro správce areálu, při splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací
- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- trasy a zařízení technické infrastruktury

Podmíněně přípustné funkční využití:

- pro zastavitelné plochy **Z1 a Z2**, které jsou v dotyku s plochami bydlení, platí podmíněná využitelnost plochy pro výrobu. To znamená, že nejpozději v rámci navazujícího řízení pro jednotlivé stavby umísťované na plochy výroby bude prokázáno, že celková hluková zátěž z plochy pro výrobu nepřekročí na její hranici hodnoty hygienických limitů.
- činnosti probíhající na stabilizované ploše firmy KOVOLIT ve středu obce jsou přípustné pouze za podmínky, že budou odpovídat stávajícím hygienickým předpisům.

Nepřípustné využití:

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

- nepřípustné je nové umísťování provozoven těžkého průmyslu, zejména výroben, obaloven živičných směsí, chemického průmyslu, skladů nebezpečných odpadů a veškerých činností s možným negativním vlivem na kvalitu životního prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- připouští se výstavba jednopodlažních objektů halového charakteru;
- připouští se výstavba dvoupodlažních objektů administrativního charakteru.

DS – Plochy dopravy silniční

Plochy dopravy silniční jsou vymezeny pro využití pozemků dopravních staveb a zařízení, které intenzitou dopravy a negativními vlivy vylučují jejich začlenění do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

Hlavní funkční využití:

- plochy silnic I., II. a III. třídy a zařízení silniční dopravy

Přípustné funkční využití:

- tělesa dopravních staveb
- stavby protihlukových opatření
- doprovodná a izolační zeleň
- chodníky (pouze u silnic II. a III. třídy)
- zastávkové pruhy a zastávky hromadné dopravy (pouze u silnic II. a III. třídy)
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- plochy a objekty čerpacích stanic pohonných hmot

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- při výstavbě doprovodných objektů (přístřešky) u silnic III. třídy je požadováno respektovat charakter okolní zástavby
- v plochách, ve kterých jsou vedeny stávající silnice II. a III. třídy nesmí být znemožněno vedení úseku silnice v plynulé trase a v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice
- objekty čerpacích stanic pohonných hmot jsou maximálně jednopodlažní

DD – Plochy dopravy drážní

Hlavní funkční využití:

- plochy železničních tratí a zařízení železniční dopravy

Přípustné funkční využití:

- tělesa železničních liniových staveb
- objekty zařízení železniční dopravy (zastávky a technické zabezpečení provozu)
- stavby protihlukových opatření
- pěší komunikace a účelové komunikace pro zajištění provozu železničních zařízení

- trasy a zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- neuplatňují se

PU – Plochy veřejných prostranství všeobecných

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny pro zajištění přístupu a obsluhy všech vymezených ploch s rozdílným způsobem využití. Zajišťují obsluhu automobilovou dopravou a umožňují pěší pohyb, cyklistickou a účelovou dopravu.

Hlavní funkční využití:

- plochy komunikací a účelových cest
- plochy odstavných stání sloužící přímé obsluze území
- pěší komunikace, cyklistické stezky
- doprovodná zeleň

Přípustné funkční využití:

- ve stávajících plochách objekty legálních garáží pokud nebrání provozu na komunikacích
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- objekty drobné architektury doplňující veřejná prostranství

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- při realizaci drobné architektury je požadováno respektovat souvislosti k okolní zástavbě

TU - Plochy technické infrastruktury všeobecné

Plochy technické infrastruktury všeobecné jsou vymezeny pro zajištění technické obsluhy území obce. Plochy technické infrastruktury zahrnují pozemky staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení.

Plochy technické infrastruktury všeobecné jsou vymezeny pro zajištění technické obsluhy území obce a zahrnují pozemky staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení.

Hlavní funkční využití:

- plocha technické infrastruktury

Přípustné funkční využití:

- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- plochy izolační a doprovodné zeleně

- trasy technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- neuplatňují se

ZU – Plochy zeleně všeobecné

Plochy zeleně všeobecné jsou vymezeny pro veřejně přístupnou zeleň, sloužící krátkodobé rekreaci obyvatel a izolačním funkcím.

Hlavní funkční využití:

- parkově upravená esteticky hodnotná zeleň určená pro využití volného času obyvatel obce

Přípustné funkční využití:

- komunikace pro pěší
- dětská hřiště, volně přístupná hřiště pro obyvatele (z hlediska bezpečnosti je možné v odůvodněných případech hřiště oplotit)
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- drobný mobiliář, vodní prvky

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- neuplatňují se

ZZ – Plochy zeleně zahradní a sadové

Plochy zeleně zahradní a sadové jsou vymezeny jako samostatná plocha zeleně pro zajištění kvality obytného prostředí urbanistické struktury obce. Plochy svou funkcí a charakterem odpovídají sadům nebo zahradám navazujícím na plochy bydlení. Plochy příznivě ovlivňují vodní režim v zastavěném území a jeho mikroklimatické podmínky.

Hlavní funkční využití:

- sady a zahrady v návaznosti na plochy individuálního bydlení

Přípustné funkční využití:

Připouští umístění staveb:

- skleníků
- zahradního mobiliáře
- nezbytných zpevněné manipulačních ploch
- tras a zařízení technické infrastruktury
- oplocení

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se neuplatňují

ZK – Plochy krajinné zeleně

Plochy krajinné zeleně jsou vymezeny pro zajištění krajinotvorných a ekologických funkcí v území. Zahrnují pozemky s výsadbami dřevin na nelesní půdě a jiné hospodářsky nevyužívané (ladem ležící) a pozemky zemědělské obtížně obhospodařované, jejichž zatravnění nebo výsadba dřevin zvýší retenční schopnost půdy v krajině nebo omezí erozní procesy v krajině.

Hlavní funkční využití:

- zachování a obnova přírodních a krajinných hodnot území

Přípustné funkční využití:

- pěší cesty
- drobná architektura (pomníky, sochy, kříže)
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- drobné vodní plochy

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- neuplatňují se

WT – Plochy vodní a vodních toků

Plochy vodní a vodních toků jsou vymezeny pro zajištění územních podmínek pro ochranu vod, ochranu před suchem, pro žádoucí regulaci vodního režimu území a pro plnění dalších funkcí území, které stanovují právní předpisy na úseku vod a ochrany přírody a krajiny. Zahrnují pozemky vodních ploch a koryt vodních toků.

Hlavní funkční využití:

- plochy a zařízení související s vodohospodářskou činností

Přípustné funkční využití:

- křížení s liniovými stavbami dopravy a inženýrských sítí

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- neuplatňují se

AU - Plochy zemědělské všeobecné

Plochy zemědělské všeobecné jsou vymezeny pro zajištění zemědělské činnosti v území.

Hlavní funkční využití:

- rostlinná zemědělská výroba

Přípustné funkční využití:

- pozemky jednotlivých staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělské činnosti v území netvořících souvislé areály
- zemědělské účelové cesty
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- pěší cesty, cyklistické stezky
- protierozní opatření a opatření pro ekologickou stabilitu krajiny (remízy, meze, stromořadí)

Nepřípustné využití:

- pozemky a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím;
- pozemky a zařízení pro umístění obnovitelných zdrojů – fotovoltaických elektráren

Podmínky prostorového uspořádání:

podmínky prostorového uspořádání se neuplatňují

LU - Plochy lesní - všeobecné

Plochy lesní jsou vymezeny pro zajištění funkcí lesa a souvisejících činnosti v území.

Hlavní funkční využití:

- pěstování a těžba lesních dřevin

Přípustné funkční využití:

- pozemky staveb, zařízení a opatření pro lesní hospodářství, monitorování stavu životního prostředí a myslivecké činnosti v území
- lesní účelové cesty
- pěší cesty
- trasy a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se neuplatňují

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit dle § 80 odstavec 2 písmeno g, zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů. Graficky jsou vyjádřeny ve výkresu 3 „Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace".

Veřejně prospěšné stavby určené k rozvoji dopravní infrastruktury

VD.1	pro stavbu veřejné místní komunikace včetně souvisejících veřejných prostranství v rámci zastavitelné plochy Z.3 zajišťující přístup a dopravní obsluhu lokality „Za restaurací U Baumannů"
VD.2	pro stavbu veřejné místní komunikace včetně souvisejících veřejných prostranství v rámci zastavitelné plochy Z.4 zajišťující přístup a dopravní obsluhu lokality „Pod horou"
VD.3	pro stavbu veřejné místní komunikace včetně souvisejících veřejných prostranství v rámci zastavitelné plochy Z.5a a plochy transformace T.4 zajišťující přístup a dopravní obsluhu lokality „U kapličky"
VD.4	pro stavbu veřejné místní komunikace včetně souvisejících veřejných prostranství v rámci zastavitelné plochy Z.5b a plochy transformace T.3 zajišťující přístup a dopravní obsluhu lokality „Nad Kovolitem"
VD.5	pro stavbu veřejné místní komunikace včetně souvisejících veřejných prostranství v rámci zastavitelné plochy Z.13 zajišťující přístup a dopravní obsluhu jižní části zastavěného území obce
VD.6	pro stavbu cyklistické stezky Kuřim – Česká – Brno včetně souvisejících staveb zajišťující bezpečné cyklistické spojení Kuřimi a Brna

Veřejně prospěšné stavby určené k rozvoji technické infrastruktury

VT.1	kanalizace pro odkanalizování zastavitelné plochy Z.3
VT.2	kanalizace v ulici Hlavní
VT.3	kanalizace pro odkanalizování zastavitelné plochy Z.4 a odkanalizování ulice Nová
VT.4	kanalizace pro odkanalizování zastavitelné plochy Z.4
VT.5	kanalizace pro odkanalizování zastavitelné plochy Z.4
VT.6	kanalizace pro odkanalizování zastavitelné plochy Z.5a a plochu transformace T.4
VT.7	plynovod STL v rámci zastavitelné ploch plochy Z.5b
VT.8	kanalizace pro odkanalizování zastavitelné plochy Z.5b a plochu transformace T.3

VT.9	vodovod pro obsluhu zastavitelné plochy Z.3
VT.10	vodovod pro obsluhu zastavitelné plochy Z.4
VT.11	vodovod pro obsluhu zastavitelné plochy Z.4
VT.12	vodovod pro obsluhu zastavitelné plochy Z.4
VT.13	vodovod pro obsluhu zastavitelné plochy Z.5a a plochu transformace T.4
VT.14	vodovod pro obsluhu zastavitelné plochy Z.5b
VT.15	vodovod pro obsluhu zastavitelné plochy Z.5b a plochu transformace T.3
VT.16	plynovod STL pro obsluhu zastavitelné plochy Z.3
VT.17	plynovod STL pro obsluhu zastavitelné plochy Z.4
VT.18	plynovod STL pro obsluhu zastavitelné plochy Z.4
VT.19	plynovod STL pro obsluhu zastavitelné plochy Z.4
VT.20	plynovod STL pro obsluhu zastavitelné plochy Z.5a a plochu transformace T.4
VT.21	plynovod STL pro obsluhu zastavitelné plochy Z.5b a plochu transformace T.4
VT.22	kanalizace v ulici Hlavní

Veřejně prospěšné stavby určené k rozvoji zelené infrastruktury pro zeleň všeobecnou

VZ.1	pro zeleň všeobecnou v rámci plochy transformace T.4
VZ.2	pro zeleň všeobecnou v rámci zastavitelné plochy Z.11
VZ.3	pro zeleň všeobecnou v rámci zastavitelných ploch Z.13

I Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Územním plánem nejsou tato kompenzační opatření stanovena.

J Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní plán vymezuje tyto plochy územních rezerv:

R.1 – plocha územní rezervy pro občanské vybavení veřejné

Plocha územní rezervy je vymezena v návaznosti na zastavěné území v severo západní části obce. Územní rezerva je určena pro umístění ploch občanské vybavenosti veřejné. Zároveň bude v této ploše nutno umístit plochy zeleně všeobecné a plochy veřejných prostranství.

R.2 – plocha územní rezervy pro bydlení individuální

Plocha územní rezervy je vymezena v návaznosti na zastavěné území v západní části obce. Územní rezerva je určena pro umístění ploch bydlení individuálního. Zároveň bude v této ploše nutno umístit plochy ~~veřejné~~ zeleně všeobecné a plochy veřejných prostranství.

R.3 – plocha územní rezervy pro dopravu silniční

Plocha územní rezervy je vymezena v severní části katastrálního území mezi plochami dopravní infrastruktury železniční a silniční. Územní rezerva je určena pro rekonstrukci silnice I/43 v parametrech rychlostní komunikace směrově děleného čtyřpruhu.

R.4 – plocha územní rezervy pro veřejné prostranství všeobecné

Plocha územní rezervy je určena pro plochy veřejných prostranství v zastavitelné ploše změny Z4.

Využití území pro plochy veřejných prostranství bude znovu prověřeno po realizaci dopravního napojení lokality **Z4** do nového dopravního koridoru za restaurací U Baumannů.

~~K. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci~~

Zrušeno v souladu s platnou legislativou

L Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy

Za účelem zajištění podmínek pro koordinovaný rozvoj v rámci zastavitelné plochy Z.5a a plochy transformace T.4 se vymezuje plocha PS.1, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Plocha PS.1 je zobrazena ve Výkrese 1 – Základní členění území.

Obsah a podmínky plánovací smlouvy

(1) Plánovací smlouva upraví závazky obce a stavebníka související se záměrem výstavby rodinných domů a veřejného prostranství v části zastavitelné plochy Z.5a a plochy transformace T.4, přičemž záměr vyžaduje zejména:

a) nové dopravní napojení místní komunikace na silnici III. třídy v ulici Hlavní, včetně pěšího propojení, a
b) napojení záměru na technickou infrastrukturu.

(2) Obec se plánovací smlouvou zaváže zejména k tomu, že:

a) poskytne stavebníkovi součinnost k uskutečnění záměru v návrhových plochách,
b) převezme do svého vlastnictví, přímo nebo prostřednictvím svých servisních organizací, stavby veřejné infrastruktury zhotovené stavebníkem, za podmínek sjednaných v plánovací smlouvě, a
c) po dobu sjednanou v plánovací smlouvě nezatíží ani nezcizí pozemky nebo stavby potřebné k realizaci záměru, k nimž vykonává práva, a to přímo nebo prostřednictvím dalších osob.

(3) Stavebník se plánovací smlouvou zaváže zejména k tomu, že:

a) se bude podílet na výstavbě související veřejné infrastruktury, popřípadě převezme náklady na její výstavbu, a to v souladu s technickými a estetickými parametry stanovenými v plánovací smlouvě,
b) se bude podílet na případném narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem.

(4) V ploše PS.1 nelze do doby uzavření plánovací smlouvy, popřípadě do marného uplynutí lhůty pro její uzavření, umisťovat záměry, s výjimkou drobných staveb, a to pouze za podmínky, že jsou v souladu s podmínkami využití příslušné plochy s rozdílným způsobem využití.

(5) Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy se stanovuje v délce 5 let ode dne nabytí účinnosti změny č. 4 územního plánu, kterou byla podmínka uzavření plánovací smlouvy stanovena.

M Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územním plánem nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

N Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Územním plánem nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

O Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Pořadí změn v území je pro zastavitelné plochy **Z3** a **Z4**, Z.5a a Z.5b podmíněno takto:

- Využití území v zastavitelné ploše **Z3** je podmíněno vybudováním veřejného prostranství s místní komunikací napojující lokalitu na komunikaci III. třídy v ulici Hlavní.
- Lokalita bydlení ve vymezené zastavitelné ploše **Z4** je podmíněna vybudováním veřejného prostranství s místní komunikací navazující na místní komunikaci v zastavitelné ploše **Z3**, která zajišťuje napojení na komunikaci III. třídy v ulici Hlavní. Zároveň pro zastavitelnou plochu **Z4** je podmínkou napojení lokality na rekonstruované sítě v ulici Nové (především napojení na oddílnou kanalizaci).
- Zastavitelná plocha Z.5a je podmíněna vybudováním veřejného prostranství s místní komunikací napojujícího zastavitelnou plochu Z.5a přes plochu transformace T.4 na ulici Hlavní.
- Zastavitelná plocha Z.5b je podmíněna vybudováním veřejného prostranství s místní komunikací napojujícího zastavitelnou plochu Z.5b přes plochu transformace T.3 na ulici Hlavní.

P Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Územní plán tyto stavby nevymezuje.

Q Počet stran změny územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části

Počet stran územního plánu:		**32**
Počet výkresů připojené grafické části územního plánu:		**3**
1	Základní členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
3	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000