

Zpracování ÚP bylo podpořeno dotací JMK

jihomoravský kraj

ÚZEMNÍ PLÁN HLUBOČANY

Textová část územního plánu
Úplné znění po vydání změny č.1A



Září 2023

Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I	
Správní orgán, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Hlubočany
Pořadové číslo poslední změny:	1A
Datum nabytí účinnosti:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jméno a příjmení:	
Funkce:	
Podpis:	
Razítko:	(otisk úředního razítka)

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

A.1	Vymezení zastavěného území	5
A.2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
A.2.1	<i>Koncepce rozvoje území</i>	5
A.2.2	<i>Ochrana a rozvoj hodnot</i>	5
A.3	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
A.3.1	<i>Zásady řešení</i>	6
A.3.2	<i>Návrh urbanistické koncepce řešení, vymezení zastavitelných ploch</i>	6
A.3.3	<i>Bydlení</i>	7
A.3.4	<i>Výroba a skladové hospodářství</i>	7
A.3.5	<i>Rekreace, cestovní ruch</i>	7
A.3.6	<i>Systém sídelní zeleně</i>	8
A.3.7	<i>Přehled zastavitelných ploch a ploch přestavby</i>	8
A.4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	8
A.4.1	<i>Občanské vybavení, služby</i>	8
A.4.2	<i>Veřejná prostranství</i>	9
A.4.3	<i>Dopravní řešení</i>	10
A.4.4	<i>Vodní hospodářství</i>	12
A.4.5	<i>Energetika a energetická zařízení</i>	13
A.4.6	<i>Spoje a spojová zařízení</i>	13
A.4.7	<i>Odpadové hospodářství</i>	14
A.5	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin	14
A.5.1	<i>Základní zásady uspořádání krajiny</i>	14
A.5.2	<i>Územní systém ekologické stability</i>	14
A.5.3	<i>Protierozní opatření</i>	16
A.5.4	<i>Ochrana před povodněmi</i>	16
A.5.5	<i>Dobývání ložisek nerostných surovin</i>	16
A.6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	16
A.6.1	<i>Návrh členění území obce na plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky pro využití</i>	16

A.6.2	Návrh podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití – zastavěné a zastavitelné	18
A.6.3	Návrh podmínek využití pro plochy s rozdílným způsobem využití - nezastavěné a nezastavitelné plochy	22
A.6.4	Zásady prostorového uspořádání sídla	26
A.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	26
A.8	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	27
A.9	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	27
A.10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	27
A.11	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	28
A.12	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	28
A.13	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části	29

A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územním plánem je řešeno celé správní území obce Hlubočany o velikosti cca 806,5 ha, které tvoří katastrální území Hlubočany. Územní plán v k.ú. vymezuje zastavěné a nezastavěné části území. Zastavěné území je vymezeno k datu 30.04.2020.

Hranice zastavěného území je v grafické části řešení územního plánu zakreslená v souladu s ustanoveními stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (ve výkresech č. 1–6).

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

Koncepce řešení územního plánu vychází ze skutečnosti, že obec má poměrně příznivou polohu ve struktuře osídlení (sousedí s městem Vyškovem - sídlem obecního úřadu obce s rozšířenou působností, centrem vyšší občanské vybavenosti a zdrojem pracovních příležitostí). Protože je v obci zájem o výstavbu, územní plán navrhuje její rozvoj.

A.2.1 Koncepce rozvoje území

- respektuje se struktura původní vesnické zástavby a umístění obce v krajině,
- vytváří se předpoklady pro odstranění nedostatků současného stavu při respektování urbanistických hodnot obce,
- jsou zajištěny plochy pro rozvoj,
- řeší se nedostatky v dopravě a doplňuje se chybějící technická vybavenost,
- řeší se krajina a územní systém ekologické stability ve vazbě na osídlení.

A.2.2 Ochrana a rozvoj hodnot

Ochranu a rozvoj hodnot obce Hlubočany zajišťují v územním plánu stanovené podmínky pro výstavbu:

- je respektováno sídlo venkovského charakteru Hlubočany (protáhlý návesní půdorys ovlivněný potokem s dominantou Starého dvora) a samostatná místní část Terešov (návesní ulicovka, ležící pod výrazným svahem),
- je respektována dosavadní struktura zástavby s jednotnou výškovou hladinou objektů a měřítko zástavby. Hlavní vesnické prostory jsou chráněny před nežádoucími zásahy (vylučuje se dostavba bytovými domy),
- hlubočanská náves s bezprostředním okolím (kaple, památkově chráněná usedlost – venkovská usedlost, která je nemovitou kulturní památkou evidovanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejstříkovým číslem 11348/7-8692) je urbanisticky cenným prostorem, který je stabilizován",
- náves v Terešově s kapličkou je středem zástavby této místní části a proluky v zástavbě je navrženo doplnit,
- významné krajinné prvky (ze zákona i registrované) - jsou respektovány a jako součást kostry ekologické stability vymezeny i jako prvky ÚSES.

Drobné sakrální stavby v řešeném území (kříže, boží muka), přírodní a technické dominanty jsou řešením územního plánu respektovány. Je respektován fakt, že k.ú. Hlubočany je územím s archeologickými nálezy.

Do malého měřítka obce nezapadají stavby v areálu zemědělské výroby severně zástavby Hlubočan, proto je navrženo doplnění zeleně interakčními prvky ÚSES v sousedství areálu.

A.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

A.3.1 Zásady řešení

Základem urbanistické koncepce nového územního plánu obce je:

- členění obce na dvě části Hlubočany a Terešov s rozdílným rozvojovým potenciálem, v obou částech je řešeno bydlení v rodinných domech venkovského typu,
- posílení zástavby Hlubočan situováním rozvojových ploch pro smíšenou zónu, podnikatelské aktivity většího rozsahu (drobná výroba, skladování) jsou možné i v plochách zemědělské výroby,
- stabilizace sportovní činnosti na plochách v západní části Hlubočan severně potoka, v zástavbě Hlubočan i Terešova je třeba doplnit malá hřiště pro děti (lze je situovat i v plochách pro bydlení a v plochách veřejné zeleně),
- respektování stávajících i navrhovaných hlavních dopravních tras vč. územních rezerv (silnice, vysokorychlostní železnice), s doplněním místních a účelových komunikací – v rozsahu nezbytném pro napojení a obsluhu navrhovaných rozvojových lokalit a v souladu s řešením protierozních opatření,
- doplnění chybějící infrastruktury obce - v návaznosti na očekávaný rozvoj zástavby,
- respektování přírodních podmínek - rozvojové plochy pro zástavbu jsou situovány mimo údolní nivu potoka a mimo erozí ohrožená území, dále je ve vazbě na řešení územního systému ekologické stability proveden návrh protipovodňových a protierozních opatření,
- v krajině se připouští situování ojedinělých zemědělských usedlostí, dále je krajina chráněna před nežádoucí zástavbou.

A.3.2 Návrh urbanistické koncepce řešení, vymezení zastavitelných ploch

Rozvojové plochy jsou navrženy v obou částech obce. Nové plochy pro bydlení jsou situovány zejména severovýchodně a severozápadně centra Hlubočan, mimo hluková pásma silnic. Obytná zástavba je pro potřebu zachovat charakteristickou siluetu zástavby obce koncipována jako maximálně dvoupodlažní s možností podkroví. V rozsahu rozvojových ploch pro bydlení je navrženo doplnění místních komunikací. Doplnění pěších tras je řešeno zejména s ohledem na propojení zástavby obce s krajinou.

Občanské vybavení v obci je postačující.

Nové podnikatelské aktivity jsou směřovány do stávajících areálů zemědělského družstva severně zástavby obce a bývalého velkostatku západně zástavby (Starý dvůr). Plochy areálů nejsou zcela využity a Starý dvůr je třeba revitalizovat.

Přechodu obce do volné krajiny pomáhá zeleň krajinná (interakční prvky), doplňující územní systém ekologické stability. Jedná se o ozelenění účelových komunikací, doplnění krajinné zeleně podél toků, řešení protierozních opatření. S ohledem na potřebu zpřesnění a doplnění nadregionálního ÚSES je návrh ÚP obce doplněn o plochy ÚSES nad rámec provedených komplexních pozemkových úprav.

Perspektiva rozvoje může být spojena i s rekreačním využitím území a turistickým ruchem, i když krajina v okolí obce slouží zejména zemědělské výrobě. Stávající objekty v obci lze využívat jako chalupy.

A.3.2.1 Řešení rozvojových ploch:

- v plochách stávající zástavby a v plochách navržené zástavby, která na plochy stávající zástavby přímo navazuje, je řešeno bydlení individuální venkovského typu. Bydlení hromadné v bytových domech je omezeno na současný stav,
- novou výstavbu rodinných domů lze připustit i v zahradách stávající zástavby tam, kde je možné zajistit vlastní přístup z veřejné komunikace a napojení na síť technické infrastruktury,

- ve volné krajině jsou situovány dvě ojedinělé plochy bydlení specifického (usedlosti s hospodářstvím), s další výstavbou tohoto typu se neuvažuje,
- nové plochy pro výrobu nejsou navrženy, budou využívány plochy stávající zemědělské výroby,
- v omezeném rozsahu, daném regulativy, lze podnikat i v zástavbě individuální venkovského typu.

Hlavní hodnotou v území, kterou je nutno respektovat, je měřítko zástavby a začlenění obce do krajiny. Obecně je novou zástavbu v obci nutno navrhovat tak, aby se svým okolím vytvářela harmonický celek. Je potřeba zabránit radikálním úpravám a zásahům do historických stavení v návěsních prostorech. Při údržbě a opravách je třeba postupovat citlivě a vyvarovat se používání nevhodných architektonických prvků a materiálů - ve stávajících plochách bydlení při dostavbách nebo rekonstrukcích objektů respektovat charakter zástavby (zejména její hmotovou strukturu a výškovou hladinu). Zástavba v obci bude maximálně dvoupodlažní s možností podkroví. Na okrajích obce, zejména ve vyšších polohách, jsou vhodné přízemní objekty s možností situování podkroví v případě sklonité střechy.

Z urbanistického hlediska je omezujícím faktorem vymezení zastavitelných ploch.

A.3.3 Bydlení

V souladu se zadáním umožňuje územní plán nárůst počtu obyvatel obce na cca 550. Pro nárůst počtu obyvatel a pro zvýšení obytného standardu stávajících obyvatel je v územním plánu (návrh není časově omezen) uvažováno s výstavbou cca 30 b.j., výstavba bude řešena v rodinných domech.

Podmínky pro výstavbu jsou popsány v samostatné části této zprávy.

A.3.4 Výroba a skladové hospodářství

A.3.4.1 Průmysl a stavebnictví, drobná výroba, těžba nerostných surovin

V řešeném území se nenavrhuje samostatná plocha pro průmyslovou nebo stavební výrobu. Provozovny drobné výroby bez negativních dopadů na okolní zástavbu lze umístit i v obytném území a v plochách smíšených obytných venkovského typu.

Na stávajících plochách zemědělské výroby se připouští i využití pro lehkou průmyslovou výrobu, která nebude v kolizi s hlavním využitím plochy.

V k.ú. Hlubočany se nenachází území s těžbou nerostných surovin. Dřívější těžba (cihlářská hlína Hlubočany, písek Terešov) nebude obnovována.

A.3.4.2 Zemědělství, lesní hospodářství

Zemědělskou výrobu v řešeném území zajišťuje společnost Rostěnice a.s. a další soukromí zemědělci.

Areál zemědělské výroby severně od zastavěného území Hlubočan u silnice do Vyškova slouží i pro živočišnou výrobu. Platí pro ni emisní limit všeobecně platný pro amoniak. Páchnoucí látky nesmí být emitovány do obydlených oblastí v koncentracích obtěžující obyvatelstvo. Na západním okraji zastavěného území Hlubočan se nachází původní velkostatek v soukromé držbě (Starý dvůr). Areál bude využit i pro lehkou průmyslovou výrobu a výrobní služby atd. (viz kapitola A.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).

V řešeném území jsou pozemky určenými k plnění funkcí lesa lesní pozemky dle evidence katastru nemovitostí. Nové plochy k zalesnění nejsou navrhovány.

A.3.5 Rekreační, cestovní ruch

Všechny rekreační objekty se nacházejí v zastavěném území obce (buď v Hlubočanech nebo v Terešově), výstavba rekreačních objektů ve volné krajině je nežádoucí a nebude povolována.

Cestovní ruch - ubytovací zařízení hotelového typu se v území nevyskytují a ani se s jejich výstavbou nepočítá. Plochy bydlení specifického je možno využít na př. pro agroturistiku, je to však věcí podnikatelských aktivit.

Podstatný význam má pro rekreaci v území cykloturistika – v ÚP jsou řešeny cyklistické trasy.

A.3.6 Systém sídelní zeleně

Problematika sídelní zeleně je popsána v kapitole Veřejná prostranství.

A.3.7 Přehled zastavitelných ploch a ploch přestavby

Zastavitelné plochy - viz příložená tabulka.

Plochy přestavby nejsou navrhovány.

Označ. plochy	Využití	Kód	Výměra v ha	Poznámka
Z1	Plochy bydlení individuálního – venkovského typu	BV	2,13	
Z2	Plochy bydlení individuálního – venkovského typu	BV	1,21	
Z4	Plochy bydlení individuálního – venkovského typu	BV	0,06	
Z7	Plochy bydlení individuálního – venkovského typu	BV	0,44	
Z8	Plochy bydlení individuálního – venkovského typu	BV	0,52	
Z10	Plochy bydlení specifických forem	BX	0,66	
Z12	Plochy smíšené obytné - venkovské	SV	0,59	
Z14	Plochy dopravní infrastruktury - silniční	DS	0,07	
Z16	Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba a lehký průmysl	VZ	0,05	

A.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

A.4.1 Občanské vybavení, služby

A.4.1.1 Veřejná vybavenost

Zařízení školská a výchovná

Zřizovatelem MŠ i ZŠ je obec, objekty jsou stabilizované.

Základní umělecké školy: Vyškov

Střední a střední odborné školy: Vyškov, Rousínov, Brno

Zařízení kulturní a osvětová

Pro konání kulturních akcí je možné využívat sál, který se nachází v budově obecního úřadu a pohostinství. Místní lidová knihovna beze změny.

Zařízení zdravotnické a sociální péče

Jsou využívána zařízení zdravotnictví a sociální péče ve Vyškově. Nadále beze změny.

Správa a řízení, církevní stavby

Veřejná administrativa je zastoupena obecním úřadem, v obou částech obce (Hlubočany a Terešov) se nachází hasičská zbrojnice.

Také kaple se nacházejí v obou částech obce na návsi.

Dodávací pošta je ve Vyškově.

Sídlo Policie ČR je ve Vyškově.

Veřejná správa funguje v Hlubočanech ve vyhovujících prostorách. Dostupnost úřadu je vyhovující, v ÚP beze změny.

A.4.1.2 Komerční vybavenost

Zařízení maloobchodní sítě, velkoobchod

V obci se nachází maloobchodní prodejna smíšeného zboží.

Regulativy pro situování zařízení obchodní sítě a služeb jsou formulovány tak, aby byly zajištěny základní potřeby obyvatel a přechodně ubytovaných (prodejny potravin, základní služby). Dále bude situace ovlivňována podnikatelským zájmem.

Ubytování, veřejné stravování

V obci nefunguje žádné ubytovací zařízení. Pro stravování je možné využít pohostinství. Ve sportovním areálu funguje objekt občerstvení. Bez dalších požadavků, bude ovlivňováno podnikatelským zájmem.

Nevýrobní a opravárenské služby

V obci se nacházejí drobné provozovny v zástavbě.

Kostel a hřbitov v obci nejsou, je využíván hřbitov v Kučerově.

Rozvoj dalších služeb a jejich konkrétní situování závisí na soukromých podnikatelských aktivitách. Územní plán stanovuje regulativy pro situování těchto služeb obecně - situace bude ovlivňována podnikatelským zájmem.

A.4.1.3 Zařízení tělovýchovná a sportovní

V prostoru bývalé cihelny na západním okraji Hlubočan se nachází sportovní areál se zázemím (i občerstvení). Pro cvičení je možno používat také sál v budově obecního úřadu.

Dětské hřiště funguje za budovou mateřské školy.

V Terešově se nachází menší rekreační areál v majetku obce s hřištěm na volejbal.

Tato zařízení jsou stabilizovaná, budou doplněna malá dětská hřiště ve vazbě na zástavbu obce.

A.4.2 Veřejná prostranství

V ÚP Hlubočany jsou zakreslena veřejná prostranství - ulice, chodníky a další veřejně přístupné prostory včetně zeleně. Veřejná prostranství budou rozšířena do lokalit pro výstavbu rodinných domů.

Zeleň je dále vymezena jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití a to s ohledem na potřebu ochrany zeleně na takto vymezených plochách.

Označ. plochy	Využití	Kód	Výměra v ha	Poznámka
Z20	Plochy veřejných prostranství	PV	0,06	
Z21	Plochy veřejných prostranství	PV	0,16	

A.4.2.1 Zeleň v obci

Z pohledu členění ploch sídla je zezeň dělena na zezeň samostatně vymezenou a zezeň v jiných plochách s rozdílným způsobem využití.

Zeleň samostatně vymezená

Takto je chápána zezeň veřejně přístupná ve volných (nezastavěných) plochách, která není součástí žádné jiné urbanistické funkce. Je tvořena zelení veřejnou, zelení soukromou a zelení přírodního charakteru.

Zeleň veřejná: návrhem ÚP jsou plochy veřejné zeleně rozšířeny jen minimálně v návaznosti na návrhové plochy pro výstavbu v severní části obce u silnice III/4312. Pro krátkodobou rekreaci obyvatel obce je na jihovýchodním okraji obce navržena plocha K13.

Označ. plochy	Využití	Kód	Výměra v ha	Poznámka
K13	Plochy zeleně veřejné	ZV	0,25	
K14	Plochy zeleně veřejné	ZV	0,03	

Zeleň soukromá: jedná se výhradně o stabilizované plochy, zastoupené zejména na okraji zástavby, toto jejich umístění je žádoucí a tvoří přirozený přechod sídla do krajiny. Samostatně je vyčleněna **zezeň soukromá specifická** – plochy komerčních sadů.

Zeleň přírodního charakteru: zahrnuje zezeň přírodní nebo přírodě blízkou s vyšší ekologickou hodnotou. Návrhové plochy jsou vázány na veřejně prospěšná opatření v krajině – tvorbu a doplnění prvků ÚSES, návrh protipovodňových a protierozních opatření.

Zeleň zastoupená v rámci jiných ploch

není v rámci územního plánu vyčleněna jako samostatná – tvoří doplňkovou funkci k jiné hlavní funkci.

A.4.3 Dopravní řešení

A.4.3.1 Širší dopravní vztahy

Silniční doprava

Katastrálním územím obce Hlubočany, která má dopravně odtrženou místní část Terešov, prochází silnice:

- **II/431 Vyškov - Ždánice - Mistřín - Hodonín**
- **III/4312 Vyškov - Hlubočany - Kučerov**
- **III/4314 Bohdalice - Rostěnice - Luleč**

Železniční trasy

V katastrálním území obce, severozápadně zástavby, je vymezena územní rezerva pro vysokorychlostní železniční trať Brno - Ostrava – hranice ČR / Polsko (- Katowice). Vymezení bylo převzato z PÚR ČR ve znění závazném od 1.9.2021 a zpřesněno.

Letecká doprava

V území se nenachází ani není nově navrhována žádná letecká stavba. Do území zasahuje OP letiště Vyškov (dálniční úsek), navrhovaná zástavba je omezena v souladu s tímto limitem.

A.4.3.2 Druhy dopravy a dopravní závady

Silnice

Trasa II/431 je v území stabilizována a bude upravována v kategorii **S 9,5/80**. Silnice III/4314 bude mimo průjezdní úsek upravována ve funkční skupině **S 7,5/60**, silnice III/4312 ve skupině **S 6,5/60**.

Silnice III/4312 prochází ve směru sever - jih zastavěným územím Hlubočan. Silnice spojuje obec s Vyškovem a se sousední obcí Kučerov. Trasa je ve svém průjezdním úseku historicky stabilizována a bude upravována ve funkční skupině C a typu MO 2p 10/8/50.

Místní komunikace

Stávající místní komunikace jsou ve svých trasách stabilizovány. Budou upravovány ve funkční skupině C a typu MO2 10/6,5/30 v případě dvoupruhových komunikací s chodníkem a typu MO1 5/4/30 v případě jednopruhové obousměrné komunikace. Rovněž místní komunikace do místní části Terešov je ve své trase stabilizována a bude upravena ve funkční skupině C, typu M02k 7/7/30.

Navrhovaná zástavba bude dopravně obsloužena komunikacemi, které jsou nyní účelovými. Jedná se o tzv. záhumenní cesty, které budou upraveny jako místní komunikace a převedeny do funkční skupiny D1 jako zklidněné v obytné zóně, se smíšeným provozem pěších a motoristů.

Pěší trasy

V zastavěné části obce jsou navrženy nové pěší spojky, a to zejména z centra do okrajových částí a nově navržených rozvojových lokalit.

Turistické a cyklistické trasy

Cyklotrasy v obci jsou vedeny po stávajících silnicích a komunikacích, na nadmístní cyklotrasy je obec připojena po silnici III/4314.

A.4.3.3 Doprava v klidu

Garážování i parkování aut v navržených lokalitách si zajišťuje každý majitel auta na svém pozemku nebo ve svém objektu.

Na návsi je možné doplnění parkovišť na stabilizovaných plochách veřejných prostranství, zejména v západní části obce, kde budou sloužit i pro sportovní areál.

A.4.3.4 Účelová doprava

Pozemky v katastrálním území obce jsou dopravně obsluhovány ze silnic II. a III. třídy stabilizovaným systémem účelových komunikací. V řešeném území byly provedeny komplexní pozemkové úpravy (AGERIS s.r.o.), ukončené k datu 9.3.2007, které navrhují obnovu a doplnění sítě účelových komunikací. Toto doplnění je převzato do výkresové části dokumentace.

A.4.3.5 Hromadná doprava

Autobusová doprava

Zastávka **Hlubočany, Terešov** - je navržena úprava dle normy, tj. vybudování zastávkového pruhu, nástupiště a čekárny pro cestující. Informativně je v grafické části dokumentace zakreslena izochrona dostupnosti ve vzdálenosti 400 m.

A.4.3.6 Ochranná silniční pásma a negativní účinky hluku

Na silnicích II. a III. třídy je mimo průjezdní úsek obcí nutno dodržovat silniční ochranné pásmo 15 m od osy silnice. Rozhledová pole jsou ve výkresové části elaborátu vykreslena v průjezdním úseku obce na silnicích pro rychlost 50 km/hod., t.j. 35 m a na místních komunikacích pro rychlost 30 km/hod., t.j.

15 m od středu křižovatky. Mimo průjezdný úsek je na silnici hlavní rozhledové pole křižovatky 100 m od středu a na vedlejší silnici 55 m.

A.4.4 Vodní hospodářství

A.4.4.1 Vodní toky

Řešeným územím protékají následující vodní toky (v celé délce ve správě Povodí Moravy):

Hlubočanský potok – IDVT – 10198562

Rostěnický potok – IDVT – 10197355

Bezejmenný přítok Hlubočanského potoka – IDVT – 10199065

Jmenované toky nemají stanovené záplavové území, u všech je nutné respektovat jejich ochranná pásma.

Pro obec byly zpracovány Komplexní pozemkové úpravy (AGERIS s.r.o.), ukončené k datu 9. 3. 2007, které územní plán respektuje. Přebírá z nich mj. situování poldrů.

V zástavbě Hlubočan již byly provedeny úpravy Hlubočanského potoka. Dále je třeba provést záchytné příkopy nad zástavbou v jihozápadní až jižní části obce, které zachytí přívalové dešťové vody z ploch pozemků ve svažitém terénu nad zástavbou. Dále příkopy omezí splachy z polí do kanalizace.

A.4.4.2 Zásobování vodou

Zásobení obce vodou je zajištěno ze skupinového vodovodu - větev vyškovská. Přivaděčem je z této větve skupinového vodovodu voda distribuována do vodojemu nad obcí Hlubočany (nad areál zemědělské výroby, severně obce). Z vodojemu je voda přivedena do místní části obce Hlubočany a do areálu zemědělské výroby. Místní část Terešov je zásobována přímým napojením ze skupinového vodovodu SV Vyškov – větev vyškovská.

Pro novou zástavbu postačí rozšířit vodovodní řady. Navržené vodovodní řady nezasahují do pozemků p.č. 2536 a p.č. 2908. Konkrétní, přesné umístění záměru (vodovodního řadu) bude předmětem navazující podrobnější dokumentace pro rozhodování v území.

Zdroje jsou pro zvýšení spotřeby postačující, stejně jako dimenze rozvodů a velikost vodojemu.

A.4.4.3 Odkanalizování

V obci je nutné vybudovat splaškovou kanalizaci a stávající kanalizaci ponechat jako dešťovou dle studie odkanalizování, kterou má obec zpracovanou (VH Atelier s.r.o., 2003) a DÚR (VH Atelier s.r.o., 2007), včetně rozšíření kanalizace pro nové plochy. V jihozápadní části je třeba nad zástavbou vybudovat záchytné příkopy, které zachytí přívalové dešťové vody z ploch pozemků ve svažitém terénu nad zástavbou a zachytí splachy z polí.

Splašky z Hlubočan budou čerpány výtlačkem do gravitační kanalizace, která je vedena od silnice III/4314 do kanalizace z Kučerova, pokračující do Rostěnic – Zvonovic. Zde bude situována ČOV společná pro obce Hlubočany, Kučerov, Lysovice a Rostěnice – Zvonovice. Pro navržení výtlačného řadu kanalizace bylo využito výhradně pozemků ve vlastnictví obce, zejména pozemku p.č. 2542 k.ú. Hlubočany (totéž platí pro navrženou kanalizaci dešťovou a pro navrhované vymezení dešťové kanalizace, která odvede vodu ze záchytného příkopu, v obou případech je využito pozemků, které jsou ve vlastnictví obce. Stávající dešťová kanalizace je umístěna na pozemku obce). Konkrétní, přesné umístění záměru výtlačného řadu kanalizace a kanalizace dešťové na pozemcích obce bude předmětem navazující podrobnější dokumentace pro rozhodování v území.

Do doby vybudování nové splaškové kanalizace s odvedením odpadních vod na ČOV Rostěnice-Zvonovice budou odpadní vody – včetně odpadních vod z nově navržených zastavitelných ploch – likvidovány individuálně v nepropustných bezodtokových jímkách na vyvážení nebo jiným způsobem v souladu s platnou legislativou.

Neznečištěné vody dešťové budou likvidovány v souladu s platnou legislativou. Bude preferován vsak nebo akumulace za účelem dalšího využití, zástavba v k.ú. Hlubočany bude max. 70% s ponecháním 30% volných ploch vhodných pro zasakování dešťových vod.

Závěr pro vodní hospodářství:

- provést protipovodňová opatření dle KPÚ,
- vybudovat splaškovou kanalizaci a čerpací stanici s výtlačkem do ČOV Rostěnice – Zvonovice dle dotační politiky státu, vybudovat záchytné příkopy jihozápadně až jižně zástavby obce,
- rozšířit inženýrské sítě do nové zástavby.

A.4.5 Energetika a energetická zařízení

A.4.5.1 Zásobování plynem

Pro nově navrhovanou zástavbu postačí rozšířit STL rozvody. Teoretické zvýšení spotřeby nemá vliv na dimenze RS a řadů. Ochranné pásmo STL plynovodů v zástavbě je nutno dodržovat.

A.4.5.2 Zásobování elektrickou energií

Nadřazené sítě

Dle sdělení společností ČEPS a.s. a E.ON se neuvažuje s výstavbou zařízení napěťových hladin 400 kV, 220 kV a 110 kV, která by zasahovala do řešeného území a nejsou zde nároky na územní rezervy.

Distribuční síť

Stávající rozvodná síť elektrické energie VN 22 kV a elektrické stanice jsou stabilizovány.

A.4.6 Spoje a spojová zařízení

Dálkové kabely

Navržena je krátká přeložka dálkového metalického kabelu. Jedná se o DK Brno – Hradisko – Vyškov v místě navrhované zástavby u silnice III/4312.

Rozvody MTS

Rozšíření místní telekomunikační sítě bude prováděno v místech navrhované zástavby. Trasy kabelů ÚP neřeší, budou upřesněny v dalších stupních dokumentace.

Radioreléové trasy

Stávající RR trasy jsou respektovány, zřizování nových radioreléových spojů se nepředpokládá.

Pošta

Dle sdělení České pošty s.p. je stávající stav vyhovující a neuvažuje se se změnou provozu, kterou by bylo nutné řešit v územním plánu.

Příjem TV signálu

Stav je vyhovující a nejsou požadavky na řešení v rámci ÚP.

Radiolokační zařízení MO

Řešením ÚP je respektováno zájmové území Ministerstva obrany ČR (zasahuje celé území obce).

Koridory RR směrů

Řešením ÚP jsou respektovány koridory RR směrů Ministerstva obrany ČR.

A.4.7 Odpadové hospodářství

Nakládání s odpady v Hlubočanech není územním plánem měněno.

A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

A.5.1 Základní zásady uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik: území je situováno na SZ okraji geomorfologického celku Litenčická pahorkatina (podcelek Bučovická pahorkatina, okrsek Kučerovská pahorkatina). Reliéf území je mírně zvlněný, dominuje proto zemědělské využití, lesy jsou zastoupeny jen málo, nejvýznamnější plochu tvoří les u Terešova.

Koncepce uspořádání krajiny je dále podřízena zájmům trvale udržitelného rozvoje, včetně zájmu zachování stávajících estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny a jejich dalšího rozvoje a podpory mimoprodukčních funkcí krajiny.

Krajina je rozčleněna do ploch s rozdílným způsobem využití, základní zásadou jejího uspořádání je respektování vyváženého poměru mezi plochami produkčními a plochami s převažujícím přírodním charakterem. Jedním z prvořadých cílů je ochrana stávajících přírodně nejčinnějších území – zejména, významných krajinných prvků (v těchto územích je v zásadě konzervován současný stav využití s předpokladem případného dalšího posilování přírodních hodnot), dále vymezení územního systému ekologické stability, zabezpečení prostupnosti krajiny a vytvoření podmínek pro její přiměřené rekreační využití.

Koncepce se řídí zásadami obecné ochrany přírody a krajiny, preferováno je posílení polyfunkčního charakteru krajiny, umožňující racionální hospodářské a rekreační využití krajiny spolu s její komplexní ochranou i ochranou jejich nejčinnějších částí. Navržena jsou i protierozní a půdoochranná opatření, snižující ohrožení obce přívalovými dešti.

Do některých částí stávající neurbanizované krajiny jsou navrženy zastavitelné plochy s různým způsobem využitím - zejména plochy bydlení; vždy však v návaznosti na současně zastavěná území, ve volné krajině jsou navrženy pouze plochy bydlení specifického.

A.5.2 Územní systém ekologické stability

Koncepce řešení územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) je založena na principu tvorby ucelené ekologické sítě, sestávající se z logických sledů vzájemně navazujících, typově příbuzných a funkčně souvisejících biocenter a biokoridorů. Zahrnuje vzájemně provázané řešení všech tří hierarchických úrovní – nadregionální, regionální a lokální (místní). Vymezeny jsou následující skladebné části ÚSES:

- nadregionální biokoridor NRBK08 (mezofilní hájová osa) procházející V-Z směrem, zastavěné území Hlubočan obchází ze severu, nad Terešovem se stáčí na jih,
- regionální biocentrum 061 Terešov, vymezené lesním porostem nad Terešovem,
- 6 lokálních biocenter, z toho 2 jsou součástí nadregionální větve, další 4 jsou součástí výhradě lokální úrovně ÚSES,
- systém je propojen 6 lokálními biokoridory, které tvoří buď zcela samostatné větve, nebo svým umístěním podporují fungování koridorů vyšších úrovní systému.

Míra přesnosti vymezení ÚSES a jeho jednotlivých skladebných částí je dána především celkovou mírou podrobnosti řešení územního plánu a rozporů mezi podkladovou mapou a skutečným stavem využití

území. S ohledem na vlastnické vztahy, na skutečný stav využití území a na zájmy ochrany přírody a krajiny, vodního a lesního hospodářství a zemědělství je tudíž možné provádět dílčí upřesnění vymezení ÚSES, a to při splnění podmínky, že nebude snížena míra aktuální ani potenciální funkčnosti ÚSES.

Přípustnost upřesnění průběhu a vymezení ÚSES je třeba vždy posuzovat ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

NÁVRHOVÉ PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ

Číslo plochy	Využití	Výměra (ha)	Poznámka
K16	Plochy zeleně přírodního charakteru	0,30	Lokální biokoridor
K22	Plochy zeleně přírodního charakteru	0,13	Lokální biokoridor
K24	Plochy přírodní	0,74	Lokální biocentrum
K26	Plochy zeleně přírodního charakteru	0,30	Lokální biokoridor
K30	Plochy zeleně přírodního charakteru	0,25	Lokální biokoridor
K37	Plochy přírodní	0,52	Lokální biocentrum

A.5.2.1 Podmínky pro využití ploch ÚSES

Vytváření ÚSES je veřejným zájmem, jeho ochrana je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ (v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Návrh ÚSES je veřejně prospěšným opatřením ve smyslu § 170 zákona 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do vymezených skladebných částí ÚSES platí místo podmínek využití stanovených pro příslušný typ plochy s rozdílným způsobem využití následující podmínky využití:

Hlavní - je využití sloužící k zachování či posílení funkčnosti ÚSES.

Podmíněně přípustné - je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území.

Nepřípustné - je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

Do vymezených ploch ÚSES nelze umísťovat stavby, a to ani v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Výjimky tvoří:

- stavby pro vodní hospodářství v plochách vodních a vodohospodářských za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby dopravní infrastruktury v plochách dopravní infrastruktury za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby jiných komunikací, pokud jde o zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavby a zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Přípustnost využití v případě možného negativního ovlivnění funkčnosti ÚSES je třeba posuzovat vždy ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

A.5.3 Protierozní opatření

A.5.3.1 Návrh protierozních opatření

Do územního plánu byla převzata koncepce řešení protierozních opatření, navržená ve zpracovaných komplexních pozemkových úpravách (KPÚ - Ageris s.r.o., 2007). Část z protierozních opatření již byla realizována – např. zatravnění údolnice s výsadbou dřevin a čtyřmi sypanými hrázkami v trase údolnice JV od zastavěného území. Nerealizovaná opatření jsou územním plánem přebrána – např. ochranné zatravnění v přímé návaznosti na zástavbu, JV od Hlubočan. Další opatření, zejména systém svodných a záchytných příkopů, nejsou v ÚP kvůli podrobnosti zobrazena, jejich realizace je umožněna podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Nad rámec vymezený PSZ KPÚ jsou vymezena dvě opatření, obě k ochraně obce před přívalovými dešti a splachy ze svahů jižně obce:

- ochranné zatravnění v dolní části svahu jižně od Hlubočan v přímé návaznosti na zástavbu;
- otevřený příkop podél účelové komunikace jihozápadně až jižně zástavby obce, bude umístěn v celé své délce na pozemcích ve vlastnictví obce. Konkrétní, přesné umístění záměru (otevřeného příkopu) na obecním pozemku bude předmětem navazující podrobnější dokumentace pro rozhodování v území,

A.5.4 Ochrana před povodněmi

Obec má pro krizové řešení možných povodní zpracovanou dokumentaci „Povodňový plán obce Hlubočany“. Hlubočanský potok, který prochází řešeným územím, nemá vyhlášeno záplavové území. Také pro ostatní vodní toky v území nebyla záplavová území vyhlášena.

A.5.5 Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nenacházejí ložiska nerostných surovin a plochy jejich těžby.

A.6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

A.6.1 Návrh členění území obce na plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky pro využití

A.6.1.1 Zásady regulace území

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

Jednotlivé plochy mají stanoveny podmínky pro své využití. Dále se člení na plochy:

s t a b i l i z o v a n é, tedy bez větších plánovaných zásahů (mají podmínky pro využití a prostorové uspořádání shodné se současným stavem),

p l o c h y z m ě n, s podmínkami využití a prostorového uspořádání. Tam, kde je předepsáno řešení ploch podrobnější dokumentací, není návrh obslužných komunikací a inženýrských sítí závazný s výjimkou vstupů do území (jedná se o koncepční dokumentaci).

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

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

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

A.6.1.2 Přehled ploch řešeného území

Plochy s rozdílným způsobem využití – zastavěné a zastavitelné

Plochy s rozdílným způsobem využití – nezastavěné

Plochy s rozdílným způsobem využití – zastavěné a zastavitelné:

Plochy bydlení B

BH plochy bydlení hromadného
BV plochy bydlení individuálního - venkovského typu
BX plochy bydlení specifických forem (usedlosti)

Plochy smíšené obytné S

SV plochy smíšené obytné - venkovské

Plochy občanského vybavení O

OV plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost
OM plochy občanského vybavení – malá komerční zařízení
OS plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport

Plochy výroby V

VZ plochy výroby a skladování – zemědělská výroba a lehký průmysl

Plochy technické infrastruktury T

TI plochy technické infrastruktury

Plochy dopravní infrastruktury D

DS plochy dopravní infrastruktury - silniční
DZ plochy dopravní infrastruktury – železniční

Plochy veřejných prostranství

PV plochy veřejných prostranství

Plochy s rozdílným způsobem využití – nezastavěné:

Plochy zeleně - Z

ZV plochy zeleně veřejné
ZS plochy zeleně soukromé
ZSs plochy zeleně soukromé specifické
ZP plochy zeleně přírodního charakteru

Plochy lesní

NL plochy lesní

Plochy zemědělské

NZ plochy zemědělské

Plochy přírodní

NP plochy přírodní

Vodohospodářské a vodní plochy

VV plochy vodní a vodohospodářské

A.6.2 Návrh podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití – zastavěné a zastavitelné

A.6.2.1 Plochy bydlení individuálního - venkovského typu (BV)

Stabilizované plochy:

Stávající obytná zástavba v obci.

Plochy změn:

Plochy pro bydlení v navržených lokalitách mimo zastavěné území obce, v návaznosti na stávající plochy BV.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - plochy zahrnují zpravidla pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m². Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Přípustné využití – rodinné domy venkovského charakteru s užitkovou nebo okrasnou zahradou, doplňkové stavby ke stavbě hlavní (hospodářské zázemí - území může být vybaveno stavbami pro chov hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu), základní občanské vybavení (obchody, nevýrobní služby), plochy veřejné zeleně, hřiště pro malé děti, nezbytné stavby pro dopravu a technickou vybavenost.

Podmínečně přípustné – nekapacitní ubytovací zařízení (se zajištěním parkování na vlastním pozemku, dílny jako součást domu či jeho hospodářského zázemí. Provoz nesmí negativně ovlivňovat chráněné prostory v sousedství. Chráněné prostory specifikované platnou legislativou 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. Přípustnost výstavby bude posuzována v rámci řízení dle stavebního zákona.

Nepřípustné – nové bytové domy, chov hospodářských zvířat nad rámec vlastních potřeb, stavby pro výrobu, skladování a motorismus, stavby pro velkoobchod a supermarkety, autokempinky, tábořiště, všechny druhy činností, které nesplňují podmínky hygienické ochrany a svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu prostředí. Nepřípustná je výstavba na plochách individuálního bydlení venkovského typu tam, kde není zajištěn příjezd k objektu a inženýrské sítě (v případě parcel na okraji zástavby vytvoří zahrady domů přechod do krajiny).

Podmínky prostorového uspořádání

Maximální výška zástavby – 2 nadzemní podlaží pro zastavitelnou plochu Z2

Maximální výška zástavby – 1 nadzemní podlaží pro zastavitelnou plochu Z1, Z3, Z7, Z8

Maximální výška zástavby v zastavěném území – individuální stanovení výšky dle okolní zástavby

Maximální koeficient zastavění – 0,25

A.6.2.2 Plochy bydlení hromadného (BH)

Stabilizované plochy:

- Plochy bydlení v nízkopodlažních bytových domech.

Plochy změn:

- Nejsou.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - plochy zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m². Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Přípustné využití – bydlení v nízkopodlažních bytových domech, dále viz hlavní využití.

Nepřípustné – chov hospodářských zvířat, stavby pro výrobu, skladování a motorismus, stavby pro velkoobchod a supermarkety, autokempinky, tábořiště, všechny druhy činností, které nespĺňují podmínky hygienické ochrany a svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu prostředí.

A.6.2.3 Plochy bydlení specifických forem (BX)

Stabilizované plochy:

- Usedlost v lokalitě Dvorek.

Plochy změn:

- Plocha severovýchodně Terešova - Tříměřičné.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - plochy bydlení v zemědělských usedlostech s hospodářským zázemím, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Plochy lze využívat i pro agroturistiku.

Přípustné využití – bydlení ve venkovských usedlostech ve volné krajině, se zemědělskou, i živočišnou výrobou, hospodářským zázemím a doplňkovými stavbami ke stavbě hlavní, užitkové zahrady, nezbytné stavby pro dopravu, skladování a technickou vybavenost.

Nepřípustné – bytové domy a objekty občanské vybavenosti, stavby pro velkoobchod a supermarkety, stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, stavby pro motorismus, autokempinky, tábořiště, všechny druhy činností, které přímo nebo nepřímo kolidují s hlavní funkcí plochy.

Podmínky prostorového uspořádání

Maximální výška zástavby – 1 nadzemní podlaží pro zastavitelnou plochu Z10

Maximální výška zástavby v zastavěném území – individuální stanovení výšky dle okolní zástavby

Maximální koeficient zastavění – 0,25

A.6.2.4 Plochy smíšené obytné - venkovské (SV)

Stabilizované plochy:

- V severní části Hlubočan nad školou, východně od silnice III/4312 při výjezdu z obce

Plochy změn:

- V severní části Hlubočan nad školou, západně od silnice III/4312 při výjezdu z obce

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické

infrastruktury. Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Přípustné využití – smíšené plochy SV jsou plochami polyfunkčními pro situování venkovské obytné zástavby, objektů občanského vybavení a objektů nerušící výroby a služeb. Je přípustná administrativa, stravování, nekapacitní sklady, chov hospodářských zvířat pro vlastní potřebu, zeleň a parkové úpravy prostranství, nezbytné stavby pro dopravu a technickou vybavenost.

Podmínečně přípustné - některé občanské vybavení (např. prodejny stavebnin a prodejny pro kutily, ubytovací zařízení s kapacitou 1 autobusu, kapacitní restaurace a stravovací objekty pokud bude vyloučen vliv na chráněné prostory.

Nepřípustné – objekty a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (výroba a sklady - hlučné a prašné provozovny, výrobní služby jako velké autoservisy, stavby pro velkoobchod a supermarkety, dopravní zařízení s negativním dopadem na okolní zástavbu).

Podmínky prostorového uspořádání

Maximální výška zástavby –1 nadzemní podlaží pro zastavitelnou plochu Z12

Maximální koeficient zastavění – 0,50

A.6.2.5 Plochy občanského vybavení O

Občanská vybavenost: OV – veřejná vybavenost
OM – malá komerční zařízení
OS – tělovýchova a sport

Stabilizované plochy:

Plochy v zastavěné části obce: Základní a mateřská škola Hlubočany, Obecní úřad na návsi Hlubočan, požární zbrojnice a kaple v Hlubočanech a Terešově, pohostinství s kulturním sálem na návsi Hlubočan, prodejna smíšeného zboží u silnice III. třídy v Hlubočanech, sportovní areál v západní části Hlubočan.

Plochy změn:

Nejsou. Malá hřiště pro děti jsou navrhována v rámci ploch bydlení a veřejné zeleně.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Dále zahrnují pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.

Přípustné využití – OV školství, zařízení zdravotnictví a sociální péče, kulturní a vzdělávací činnost, veřejná správa a administrativa, hasičský sbor, kostel, fara apod., OM distribuce, stravování a ubytování, služby, OS zařízení pro sport a tělovýchovu. U všech druhů O – byty pouze služební a pohotovostní, v plochách OV a OS malá komerční zařízení typu občerstvení.

Nepřípustné – jsou zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (výroba, sklady a dopravní zařízení s negativními dopady na okolí apod.), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských.

A.6.2.6 Plochy výroby V

Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba a lehký průmysl (VZ)

Stabilizované plochy:

Stávající areál živočišné a rostlinné výroby ZD Rostěnice severně zástavby obce a areál Starého dvora.

Plochy změn:

Zastavitelná plocha Z16 pro výrobu a skladování–zemědělská výroba a lehký průmysl. Plochy územních rezerv:

Plochy ve vazbě na areál Starého dvora.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - plochy zemědělské rostlinné i živočišné výroby a skladování.

Přípustné využití – stavby a zařízení pro zemědělskou rostlinnou i živočišnou výrobu, skladování, logistiku a navazující administrativu, stavby související veřejné infrastruktury, čerpací stanice PH, plochy pro odstavování vozidel. Dále je přípustná lehká průmyslová a stavební výroba vč. výrobních služeb a řemesel, není-li v kolizi se zemědělskou výrobou, byt pro správce nebo majitele provozovny, sběrné středisko odpadu včetně manipulačních ploch a přístupových komunikací, zeleň.

Plochy výroby a skladování se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a musí z nich být přístupné. Jedná se o výrobu s možným negativním dopadem na okolí, která nesmí svými vlivy (zápach, hluk, prašnost) zasahovat do chráněných prostor.

Podmínečně přípustné – na Starém dvoře lze situovat obchodní zařízení za podmínky, že se nejedná o velkokapacitní prodejny a dále pohostinská a stravovací zařízení - za podmínky, že nebudou narušovány činnostmi spadajícími do hlavního a přípustného využití.

Velkokapacitní sklady, zařízení autodopravy, zařízení velkoobchodu a zásilkové služby lze na plochách výroby situovat pouze za podmínky, že budou obslouženy z úseků silnic mimo zastavěné území a doprava nebude přes zastavěné území probíhat.

Nesouvisející zařízení pro dopravní a technickou obsluhu území lze situovat za podmínky, že bude zachováno hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné – těžká průmyslová výroba, skládky, bydlení mimo bytu pro majitele nebo správce, občanské vybavení mimo podmínečně přípustných, zařízení sportu a rekreace.

A.6.2.7 Plochy technické infrastruktury (TI)

Stabilizované plochy:

- Zařízení na trasách inženýrských sítí (prameniště, čerpací stanice, vodojemy, regulační stanice, trafostanice. sběrné středisko odpadů apod.)

Plochy změn:

- Navrhovaná zařízení na trasách inženýrských sítí nejsou zobrazeny plošně.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - plochy technické infrastruktury zahrnují zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně souvisejícího zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody, stavby ke snižování ohrožení území. Součástí těchto ploch mohou být i pozemky související dopravní infrastruktury.

Přípustné – viz hlavní využití.

Nepřípustné - pokud trvá veřejný zájem, není přípustné využití pro jiné účely.

A.6.2.8 Plochy dopravní infrastruktury D

Plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)

Stabilizované plochy:

- Plochy silniční sítě, plochy pro dopravu v klidu - parkoviště u obecního úřadu a obchodních jednotek, garáže (nejsou-li součástí ploch pro bydlení).

Plochy změn:

- Nejsou.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - plochy dopravní infrastruktury silniční zahrnují zpravidla pozemky silnic, pozemky dopravních zařízení a dopravního vybavení a pozemky pro dopravu v klidu (garáže, parkoviště). Jsou určeny i k umístění staveb a zařízení technické vybavenosti území - například vodovodů, kanalizace, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě atd. Plochy je možno doplnit zelení.

Přípustné – viz hlavní využití.

Nepřípustné – ostatní stavby.

Pro umístování odstavných a garážovacích ploch obecně platí:

Přípustné jsou parkovací a odstavná stání a garáže osobních vozidel ve všech zastavitelných plochách. Kapacity jsou limitovány dle hlavního využití plochy.

Nepřípustné jsou kapacitní parkovací, odstavná stání a garáže v plochách pro bydlení, neslouží-li pro potřebu obyvatel těchto ploch nebo mají negativní vliv na chráněné prostory.

Plochy dopravní infrastruktury - železniční (DZ)

Pouze plochy územní rezervy. Plocha územní rezervy je pro koridor vysokorychlostní železniční tratě.

Územní rezerva je pro koridor vysokorychlostní železniční tratě, převedení do návrhu bude až po prověření celého záměru.

A.6.2.9 Plochy veřejných prostranství (PV)

Plochy veřejných prostranství

Stabilizované plochy:

Veškeré plochy v obci, určené k veřejné obsluze zástavby.

Plochy změn:

Plochy, určené k veřejné obsluze zástavby v nově navržených lokalitách.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství (např. ulice, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru) a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.

Přípustné – plochy umožňující veřejnou obsluhu sídel (komunikace místní, pěší i cyklistické včetně těles naspů a zářezů, odstavné pruhy, parkoviště, zeleň).

Nepřípustné – pokud trvá veřejný zájem, není přípustné využití pro jiné účely.

A.6.3 Návrh podmínek využití pro plochy s rozdílným způsobem využití - nezastavěné a nezastavitelné plochy

A.6.3.1 Plochy zeleně veřejné (ZV)

Stabilizované plochy:

Stávající plochy veřejné zeleně na návsi i jinde, především v návaznosti na občanskou vybavenost.

Plochy změn:

Menší plošky zeleně v návaznosti na navrhovanou zástavbu v severozápadní části Hlubočan.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - plochy určené pro záměrně vytvořenou a udržovanou okrasnou a rekreační zeleň převážně v zastavěných a zastavitelných územích sídel. Plochy veřejně přístupné parkové a parkově upravené zeleně slouží pro pobyt a každodenní krátkodobou rekreaci obyvatel.

Přípustné - udržovaná trvalá vegetace bez hospodářského významu, rekreační využití (malá dětská hřiště či drobné stavby při zachování primární funkce zeleně), zřizování pěších a cyklistických stezek, menší hřiště, mobiliář, vodní prvky.

Nepřípustné – veškeré stavby nesouvisející s hlavní funkcí plochy.

A.6.3.2 Plochy zeleně soukromé (ZS)

Stabilizované plochy:

Plochy na přechodu sídla do krajiny.

Plochy změn:

Nejsou.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - plochy zemědělského půdního fondu – zahrad a sadů, sloužící primárně majiteli pozemku, nejčastěji bývají jednoznačně vymezeny od veřejných prostorů (oplocením), což ale zejména v krajině nemusí být pravidlem. Plochy zeleně soukromé mají především rekreační a produkční funkci - slouží pro pěstování okrasných i užitkových rostlin, krátkodobou rekreaci majitele (uživatele).

Přípustné - zahradnická a ovocnářská produkce (nekomerční), chov hospodářských zvířat pro vlastní potřebu, protierozní a protipovodňová opatření, drobné zahradní stavby (např. zahradní domky, skleníky, pergoly, přístřešky, zahradní krby, bazény, zpevněné plochy, včelíny).

Podmínečně přípustné - situování staveb a zařízení technického vybavení (liniová vedení apod.) s břemenem, garáže, zahradní domky, stavby pro chovatelství, vodní plochy v rozsahu do 1000 m² - ve všech případech pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

Nepřípustné – všechny jiné druhy staveb a činností.

A.6.3.3 Plochy zeleně soukromé specifické (ZSs)

Stabilizované plochy:

Sady na svazích v jihozápadní části obce.

Plochy změn:

Nejsou.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - plochy zemědělského půdního fondu – zahrad a sadů, sloužící primárně majiteli pozemku, nejčastěji bývají jednoznačně vymezeny od veřejných prostorů (oplocením), což ale zejména v krajině nemusí být pravidlem. Plochy zeleně soukromé mají produkční funkci.

Přípustné - komerční zahradnická a ovocnářská produkce a činnosti a stavby s tím spojené (například oplocení pozemku, studna a závlahy, konstrukce pro úpon stromů a k upevnění ochranných sítí proti krupobití), drobné zahradní stavby (např. skleníky, pergoly, přístřešky, zahradní krby, drobné stavby pro skladování nářadí a dočasné skladování zahradnických produktů, nádrže na vodu, včelíny), protipovodňová opatření.

Podmínečně přípustné - stavby a zařízení technického vybavení (např. liniová vedení, trafostanice apod.), stavby pro chovatelství, zahradní domky, zpevněné plochy, to vše za podmínek, že nevhodným hospodařením nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití, nedojde z pozemků ke zvýšení odtoku přívalových dešťových vod a ohrožení zástavby níže a dále nedojde ke zvýšení nebezpečí eroze. Přípouští se chov hospodářských zvířat pouze jako nekomerční, nekapacitní.

Nepřípustné – všechny jiné druhy staveb a činností.

A.6.3.4 Plochy zeleně přírodního charakteru (ZP)

Stabilizované plochy:

Plochy vegetace v krajině, člení zemědělskou krajinu, tvoří kostru ekologické stability krajiny.

Plochy změn:

Linie biokoridorů (nadmístního i místního významu) – propojení biocenter – vytvoření územního systému ekologické stability.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - plochy určené především k zachování a rozvoji přírodních hodnot území v zastavěném i mimo zastavěné území sídel, bez primárního hospodářského využití – porosty dřevin, bylinná lada, (nejsou - li součástí jiných funkčních ploch), mokřady (nepřevažuje-li vodní složka) apod. Plochy zeleně přírodního charakteru slouží i jako protierozní opatření a opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny.

Přípustné - plochy dřevinné i bylinné zeleně přírodního charakteru - slouží k ochraně ekologicky cenných ploch, jsou to porosty trvalé vegetace bez primárního produkčního významu. Prioritní je funkce biologická (bývají součástí ÚSES), zároveň mají tyto plochy i funkci retenční, protierozní, hygienickou, estetickou, rekreační.

Navrhovaná opatření je třeba realizovat podle schválené projektové dokumentace, sadební materiál by měl být autochtonní a odpovídat stanovištním podmínkám.

Podmíněně přípustné - stezky pro pěší a cyklisty doplněné související vybaveností (informační tabule, mobiliář), protierozní a protipovodňová opatření, přírodě blízké vodní plochy podporující biodiverzitu území – ve všech případech pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití; změna na PUPFL – pokud hospodařením nedojde k podstatnému snížení biologické funkce.

Nepřípustné – veškeré stavby nesouvisející s hlavní funkcí plochy, stavby, zařízení a jiné opatření pro účely uvedené v § 18, odst. 5 stavebního zákona – zemědělství, lesnictví, těžba nerostů.

A.6.3.5 Plochy lesní (NL)

Stabilizované plochy:

Jediný významný lesní porost pokrývající vrch nad Terešovem.

Plochy změn:

Nejsou.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - plochy lesní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les. Plochy lesní zahrnují zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa ve smyslu lesního zákona, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Přípustné – plochy lesní slouží k plnění funkcí lesa. Přípustná je lesní hospodářská činnost a související činnosti, lesní cesty, protierozní, protipovodňová a ekostabilizační opatření.

Podmíněně přípustné – stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavby či zařízení ve veřejném zájmu, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami lesními a negativního vlivu na jejich funkčnost vyplývající z hlavního využití, stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

Nepřípustné – všechny jiné druhy staveb a činností, stavby, zařízení a jiné opatření pro účely uvedené v § 18, odst. 5 stavebního zákona – zemědělství, těžba nerostů.

A.6.3.6 Plochy zemědělské (NZ)

Stabilizované plochy:

Stávající plochy orné půdy, zabírající většinu nezastavěného území, výjimečně trvalé travní porosty.

Plochy změn:

Nejsou.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - plochy zemědělské se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu (tj. plochy určené k produkci zemědělských plodin), pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Přípustné – orná půda intenzivně hospodářsky využívaná, dominuje produkční funkce; každoročně obnovované kultury (s nízkou ekologickou stabilitou mohou ve větších plochách a na svažitém terénu výrazně zvyšovat riziko eroze) i kultury trvalé (trvalé travní porosty), přípustná jsou opatření zajišťující plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí zemědělské krajiny (zejména zemědělské obhospodařování a polní cesty), stavby pro zemědělskou činnost, podzemní stavby a zařízení technické infrastruktury, protierozní, protipovodňová a ekostabilizační opatření, stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost, změny kultur.

Podmíněně přípustné – jiné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pokud jde o stavby či zařízení ve veřejném zájmu, které nelze v rámci systému dopravní a technické infrastruktury umístit jinde, stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, jednotlivé zemědělské hospodářské stavby – ve všech případech pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití; vodní plochy, zalesnění – na půdách nižších tříd ochrany (III.-V.třída), pokud nedojde k narušení přírodních či krajinných hodnot území.

Nepřípustné – všechny jiné druhy staveb a činností, stavby, zařízení a jiné opatření pro účely uvedené v § 18, odst. 5 stavebního zákona – lesnictví, těžba nerostů.

A.6.3.7 Plochy přírodní (NP)

Stabilizované plochy:

Plochy některých (funkčních) biocenter.

Plochy změn:

Plochy dalších biocenter navržených pro posílení ekologické stability zemědělské krajiny (jako návrhové plochy jsou vymezeny pouze plochy vymezené nad rámec Plánu společných zařízení Komplexních pozemkových úprav).

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - plochy určené především k zachování a rozvoji přírodních a krajinných hodnot, plochy územního systému ekologické stability. Jde o plochy přírodní nebo přírodě blízké vegetace, funkce biologická, ekostabilizační (součást ÚSES), krajino tvorná, protierozní, estetická.

Přípustné – bylinná i dřevinná vegetace bez produkční funkce; navrhovaná opatření je třeba realizovat podle schválené projektové dokumentace, sadební materiál by měl být autochtonní a odpovídat stanovištním podmínkám.

Podmíněně přípustné – protierozní a protipovodňová opatření, účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty, zařízení technické infrastruktury – ve všech případech pokud nedojde k narušení přírodních či krajinných hodnot území; změna na PUPFL – pokud hospodařením nedojde k podstatnému snížení biologické funkce.

Nepřípustné – všechny jiné druhy staveb a činností, stavby, zařízení a jiné opatření pro účely uvedené v § 18, odst. 5 stavebního zákona – zemědělství, těžba nerostů, rekreace.

A.6.3.8 Vodní a vodohospodářské plochy (VV)

Stabilizované plochy:

Vodní toky protékající územím (Hlubočanský potok, Rostěnický potok) a vodní plochy.

Plochy změn:

Nejsou.

Podmínky pro využití plochy:

Hlavní využití - zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (plocha může být vymezena jako teritorium vodního útvaru, které zahrnuje kromě vodního útvaru jeho okolí). Vymezují se za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Přípustné - pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, zeleň, drobný mobiliář, stavby nutného technického vybavení (tělesa hrází, výpustné objekty...) a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Nepřípustné – všechny jiné druhy staveb a činností.

A.6.4 Zásady prostorového uspořádání sídla

Hlavní rozvojové plochy jsou v územním plánu obce směřovány mimo údolní nivu Hlubočanského potoka a to severovýchodně a severozápadně centra Hlubočan.

Novou zástavbu v obci je nutno navrhovat tak, aby se svým okolím vytvářela harmonický celek. Ve stávajících (stabilizovaných) plochách bydlení při dostavbách a rekonstrukcích objektů je třeba respektovat charakter související zástavby, zejména její hmotovou strukturu a výškovou hladinu.

Nová zástavba RD v rozvojových plochách bude řešena na základě podrobnější dokumentace s dodržением stanovené výškové hladiny maximálně 2 nadzemní podlaží s možností podkroví. V okrajových částech obce (tam, kde zástavba navazuje na nezastavěné území) se uplatní přízemní objekty s podkrovím. Zástavba bude řešena formou rodinných domů, bytové objekty se nepřipouštějí. Zastavěná plocha pozemku RD v rozvojových plochách nepřekročí 25% jeho celkové rozlohy (neplatí pro výstavbu v prolukách stávající zástavby). Zastavěnou plochou se rozumí půdorys hlavní stavby.

Bude preferován však nebo akumulace dešťových vod za účelem dalšího využití, zástavba v k.ú. Hlubočany bude spolu se zpevněnými plochami zaujímat max. 70% plochy pozemku, s ponecháním min. 30% volných ploch vhodných pro zasakování dešťových vod.

Zástavbu na okrajích obytného území je třeba řešit jako otevřenou s velkým podílem obytné zeleně, vytvářející přechod obce do krajiny.

A.7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit jsou vymezeny ve výkresu č.3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací.

A.7.1 Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Označení plochy	Veřejně prospěšná stavby
VT01	Koridor technické infrastruktury – splašková kanalizace
VT02	Objekt na kanalizaci – čerpací stanice

A.7.2 Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Označení plochy	Veřejně prospěšné opatření
VR03	Protierozní opatření
K24	LBC 1 (ZÚR)
K37	LBC 1 (ZÚR)

A.8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

A.8.1 Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo

ÚP Hlubočany nevymezuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

A.8.2 Veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Číslo plochy	Využití	Parcelní čísla pozemků	Předkupní právo/ k.ú.
Z21	Veřejné prostranství	2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2671, 2672, 2673, 2674	obec Hlubočany k.ú. Hlubočany

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

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

A.10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Na severozápadním okraji řešeného území je zakreslena územní rezerva R1 - koridor vysokorychlostní železniční tratě a to na základě závazné celostátní dokumentace, kterou je Politika územního rozvoje ČR. Plocha územní rezervy je určena pro koridor vysokorychlostní dopravy - potřeba a plošné nároky budoucího využití je nutné prověřit.

V územním plánu je dále zakreslena územní rezerva R2 pro rozvoj zemědělské výroby v jihozápadní části obce.

Jakékoliv změny v území, které by mohly budoucí využití podstatně ztížit nebo znemožnit, jsou nepřipustné. Na rezervních plochách je zachováno stávající zemědělské využití.

PŘEHLED PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV, ÚP HLUBOČANY					
Číslo plochy	Funkce		Plocha (ha)		Poznámka
	kód	využití			
R1	DZ	plochy dopravní infrastruktury - železniční		198,7	koridor VRT dle PÚR ČR ve znění závazném od 1.9.2021 a na základě ZÚR JMK v platném znění
R2	VZ	plochy výroby a skladování – zemědělská výroba a lehký průmysl	5,3		
Celkem			5,3	198,7	
Celkem všechny plochy			204,0		

A.11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Zpracování územní studie je navrženo pro lokalitu „na zelené louce“ – Za Humny, kde je nutno upřesnit budoucí vedení obslužných komunikací a trasování inženýrských sítí (viz výkres základního členění území). Zároveň bude studie podkladem pro rozhodování o situování jednotlivých staveb.

Vzhledem k tomu, že v reálné etapě se v obci předpokládá pouze výstavba v lokalitě Za Pancířovým, není zpracování územní studie v lokalitě Za Humny v současné době aktuální. Lhůta pro pořízení územní studie a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 4 roky od vydání územního plánu.

A.12 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

I. etapa výstavby

Veškerá navrhovaná výstavba v obci, s výjimkou lokality rodinných domů „Za Humny“, bude realizována v I. etapě výstavby.

II. etapa výstavby

Ve II. etapě je navržena výstavba rodinných domů v lokalitě „Za Humny“. Zde bude možno přistoupit k výstavbě poté, co budou plochy I.etapy výstavby vyčerpány.

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

Textová část ÚP má 28 stran.

Grafická část ÚP má celkem 3 výkresy:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |