

# ÚZEMNÍ PLÁN

## ŠATOV

TEXTOVÁ ČÁST

leden – červen 2009

Schvalující správní orgán:	Zastupitelstvo městyse Šatov	
Číslo jednací:		
Datum vydání:		
Datum nabytí účinnosti ÚP:		Razítko
Určený zastupitel obce:		
Jméno a příjmení:	Ing. Františka Jahodová	
Funkce:	starostka obce	
Podpis:		
Požizovatel:	MěÚ Znojmo, odbor rozvoje, oddělení územního plánování	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:		
Jméno a příjmení:	Dana Spoustová	
Funkce:		
Podpis:		

Projektant:	Ing. arch. Josef Kolman, Znojemská 321, 67182 Dobšice firma A-PROJEKT s.r.o., Dvořákova 21, 669 02 Znojmo	autorizovaný architekt autorizace č.: ČKA 01 505
Razítka a podpisy:		

## OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

### TEXTOVÁ ČÁST

#### A Vymezení zastavěného území

#### B Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### C Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestaveb a systému sídelní zeleně

##### C 1 Urbanistická koncepce

##### C 2 Vymezení zastavitelných ploch

##### C 3 Plochy přestaveb

##### C 4 Veřejná prostranství a systém sídelní zeleně

#### D Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umíst'ování

##### D 1 Občanské vybavení

##### D 2 Dopravní infrastruktura

###### *D 2.1 Drážní doprava*

###### *D 2.2 Silniční a motorová doprava*

###### *D 2.3 Nemotorová doprava*

##### D 3 Technická infrastruktura

###### *D 3.1 Zásobení vodou*

###### *D 3.2 Odkanalizování*

###### *D 3.3 Zásobení plynem*

###### *D 3.4 Zásobení elektrickou energií*

###### *D 3.5 Telekomunikace*

#### E Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů

##### E 1 Zemědělský půdní fond (ZPF)

##### E 2 Lesní půdní fond (Pozemky určené k plnění funkce lesa /PUPFL/)

##### E3 Krajinná zeleň

##### E4 Vodní plochy a toky

#### F Stavení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití

#### G Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

**H Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, plochy pro asanaci**

**I Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze k pozemkům uplatnit předkupní právo**

**J Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je uloženo prověření jejich změn územní studií**

**K Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je uloženo pořízení a vydání regulačního plánu**

**L Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

**GRAFICKÁ ČÁST**

1. Výkres základního členění	měř. 1 : 5 000
2. Hlavní výkres	měř. 1 : 5 000
3. Koncepce uspořádání krajiny	měř. 1 : 5 000

**TEXTOVÁ ČÁST**

**A Vymezení zastavěného území**

Hranice zastavěného území je vymezena touto dokumentací. Zastavěné území bylo vymezeno k datu 10.5.2009. Výkres č. 1- Výkres základního členění území a výkres č. 2 - Hlavní výkres.

**B Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Městys Šatov se bude nadále rozvíjet jako ucelený venkovský útvar. Ve volné krajině nebudou vznikat nová sídla, usedlosti ani výrobní areály. Návrh jednotlivých funkčních ploch zajistí vyvážený rozvoj městyse.

Rozvojové plochy jsou vymezovány v zastavěném území, i mimo ně. Územní plán vymezuje hranici zastavěného území a v návaznosti na ni navrhuje zastavitelné plochy.

Pro území okresu Znojmo není platná žádná územně plánovací dokumentace vydaná krajem. V územním plánu budou zohledněny limitující jevy v území.

Zejména jde o Evropsky významnou lokalitu Skalky u Havraníků (část lokality je na k.ú. Šatov) a o významné krajinné prvky, železniční trať procházející územím, koryto potoka Daníž apod. Současně s územním plánem je vyhotoven plán ÚSES, jako jeho nedílná část.

### Koncepce rozvoje obce umožní především výstavbu:

- nového bydlení (pro stabilizaci obyvatel městyse)
- objektů pro občanskou vybavenost v a zlepšení podmínek pro společenskou činnost v městyse
- nových výrobních kapacit (pro podnikání a zaměstnanost obyvatel)
- nových objektů a zařízení pro rozvoj turistického ruchu
- zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické elektrárny)
- veřejné infrastruktury (pro vytvoření životního standardu a zpříjemnění bydlení)
- menší vodní plochy (obohacení krajiny o nový vodní prvek)

V rámci koncepce rozvoje území nejsou navrženy žádné plochy pro těžbu, žádné větší plochy pro dopravu a jiné, které by měly negativní dopad na hodnoty území.

Část rozvojových ploch je navržena na území evidovaném Obvodním báňským úřadem v Brně jako dobývací prostor (ložiska se zastavenou těžbou, ložisko s ukončenou likvidací). Vedení městyse Šatov započalo jednání s Obvodním báňským úřadem v Brně – výsledkem jednání bude vyjmutí návrhových ploch z ložiskových rezerv.

Rozvojové plochy výroby a skladování jsou navrženy v místech, kde již výroba historicky bývala.

Nová výstavba bude respektovat historickou strukturu sídla, cenné objekty, dominanty a kulturní památky. Stavby budou hmotově i výškově odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí. U stávajících objektů s tradičním uspořádáním je vhodné tato řešení zachovat. Bude uchován a chráněn urbanistický prostor historické návsi s dominantou kostela sv. Martina, s historickými stavbami fary a okolních domů.

Chráněn bude i památkově hodnotný soubor hmotově tradičních usedlostí, chalup, stodol, lisoven a sklepů v historickém jádru i mladší chalupnické zástavbě. Jejich zachování a rehabilitace je důležitá pro uchování historické kontinuity městyse, zvláště jeho historického jádra.

Památková zóna vyhlášená v roce 1995 je územním plánem respektována v plném rozsahu.

Zóna je vymezena v převážné části historické zástavby podél potoka Daníž, protékajícího obcí.

Viz. grafická část: výkres č. 01 – KOORDINAČNÍ VÝKRES - ODŮVODNĚNÍ.

Územní plán vytváří podmínky pro další rozvoj turistického ruchu v Šatově a jeho okolí.

Je navržena přeshraniční cyklistická stezka propojující Českou republiku a Rakousko.

Ke zvýšení turistického ruchu pomůže rekonstruovaná a elektrizovaná železniční trať Znojmo – Šatov – Retz – Vídeň.

Stávající přírodní krajinné prvky zůstanou zachovány. Nové prvky budou vytvářeny v souladu s

koncepcí obnovy krajiny. Ta je podrobně zpracována především v Plánu územního systému ekologické stability (ÚSES), který je součástí odůvodnění územního plánu. Graficky pak na výkrese uspořádání krajin: VÝKRES Č. 3 – KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.

Obnovené cestylepší prostupnost krajiny.

Výsadby navržených prvků budou krajinu revitalizovat, sloužit jako protierozní opatření.

### Městyse Šatov má zpracovaný Plán komplexních pozemkových úprav.

Plán komplexních pozemkových úprav je územním plánem respektován. Jeho části byly zapracovány do Plánu územního systému ekologické stability (ÚSES).

## **C Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestaveb a systému sídelní zeleně**

### **C 1 Urbanistická koncepce**

Jsou vytvářeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území. Jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, zároveň je však v souladu s touto ochranou navrženo jeho ekonomické využití (nutnost ekonomického růstu, sociálního rozvoje a ochrany životního prostředí – Agendy Habitat, cíle a zásady Charty spojených národů a mezinárodní právo).

Urbanistická koncepce bude vycházet ze stávající struktury rostlého sídla. Nové rozvojové plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území obce a strukturu sídla doplňují. Síť navrhovaných ulic a místních komunikací bude přednostně rozšiřovaná ve stopách původních cest. Je navržena cyklistická stezka, ta překračuje státní hranici a pokračuje do sousedního Rakouska.

Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny:

- pro bydlení
- pro občanské vybavení
- pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické elektrárny)
- pro výrobu a skladování

### **C 2 Vymezení zastavitelných ploch**

- *plochy bydlení*

- **západ** - rozvojové plochy severně a jižně od silnice III/413 22 do Hnanic. Území je v přímé návaznosti na zastavěné území. Plochy jsou mimo zastavěné území. **Br1**
- **sever** - menší plocha po obou stranách stávající účelové komunikace (polní cesta), vedoucí ze severního okraje městyse, do Havraníků. Plochy navazují na stávající zástavbu v městysi. Plochy jsou mimo zastavěné území. **Br2**
- **jih** – velká plocha na jižním okraji městyse, v sousedství původní historické zástavby (památková zóna). Území se rozkládá v poloze nad původní zástavbou, bezprostředně navazuje na zahrady stávajících domů. V území již bylo několik nových rodinných domů postaveno. Vzhledem k poloze území a její historické funkci, je možno předpokládat výskyt částečně zasypaných chodeb vinných sklepů. **Br3**
- **východní okraj městyse** – území po obou stranách komunikace III/413 22 Hnanice – Šatov – Chvalovice. Je složeno ze dvou částí: **První** – severně od této komunikace (v poloze pod komunikací), v návaznosti na stávající zástavbu z posledního období, v sousedství s bývalým areálem cihelny. Část území se nachází na *ložisku s ukončenou likvidací (cihlářské suroviny)*. Od sousední plochy pro výrobu a skladování bude oddělena pásem zeleně (širokým 15 – 20 m). **Br4**

**Druhá** – jižně od komunikace III/413 22. Západní částí navazuje na plochu pro přestavbu na bydlení v areálu bývalých kasáren PS. Plocha svým východním okrajem sousedí s areálem bývalých keramických závodů. Část plochy na jihozápadě sousedí s rozvojovou plochou pro technickou infrastrukturu (plochy přestavby).

Velká část území se nachází na *ložisku se zastavenou těžbou (hlíny)*.  
Část území je v zastavěném území, část je mimo toto území. **Br6**

- *plochy občanského vybavení*

- **jihovýchodní část městyse**

Na okraji sportovního areálu a kempu, jižním a západním směrem, jsou menší plochy, pro další rozvoj. Velká část rozvojové plochy se nachází na *ložisku se zastavenou těžbou (hlíny)*. **Oke**

- Další rozvojové plochy občanského vybavení jsou navrženy na okolních plochách stávajících objektů občanského vybavení v zastavěném území.

- *plochy výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické elektrárny)*

- **východní okraj městyse** – u železniční trati.

Trojúhelníkový pozemek, ohraničený ze severu potokem Daníž, z východu tělesem železniční trati a z jihu účelovou komunikací, procházející pod tratí a napojující se na komunikaci do Chvalovic.

Plochou prochází vedení vtl plynovodu (ochranné pásmo), část plochy je v ochranném pásmu železnice (60 m).

(Záměr: vybudování fotovoltaické elektrárny.)

**Fe1**

- **východní okraj městyse** – u železniční trati. Na východě je plocha ohraničena železniční tratí (ochranné pásmo železnice - 60 m), na západě areálem bývalé cihelny, na jihu stávajícím výrobním areálem.

(Záměr: vybudování fotovoltaické elektrárny.)

**Fe3**

- *plochy výroby a skladování*

- **menší plocha východně od městyse** - území ve volné krajině, východně od městyse, jižně od komunikace do Chvalovic. Sousedí s plochou navrženou jako biocentrum lokálního biokoridoru (ÚSES).

Rozvojová plocha se nachází na *ložisku se zastavenou těžbou (hlíny)*.

Polní hnojiště ZD Šatov. **Vs5**

### C 3 Vymezení ploch přestaveb

Plochy přestaveb jsou stanoveny plochami stávající zástavby, kde bude docházet k přestavbám a rekonstrukcím objektů.

Nové plochy přestaveb jsou vymezeny:

- pro bydlení
- pro výrobu a skladování
- pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické elektrárny)
- plochy pro rozvoj rekreace a turistického ruchu

- *plochy bydlení*

- **jihovýchodní část městyse** – jižně od komunikace III/413 22. Plocha je částí bývalého areálu Ministerstva vnitra. Vzhledem k dřívějšímu užívání území - možnost ekologické zátěže některých pozemků (likvidace ropných produktů). Část území se nachází na *ložisku se zastavenou těžbou (hlíny)*. Plochy bezprostředně navazují na stávající zástavbu v městysi a jsou součástí zastavěného území. **Br5**

V zastavěné části Šatova bude docházet k přestavbám jednotlivých objektů, jejich dostavbám a zastavování volných míst. Veškeré tyto stavební aktivity se budou řídit podmínkami pro využití ploch stanovenými územním plánem.

- *plochy výroby a skladování*

- **východní část městyse** – bývalý areál cihelny, severně pod silnicí č. III/413 22 vedoucí do Chvalovic. Ze severu je plocha vymezena místní účelovou komunikací, procházející pod tratí a napojující se na komunikaci do Chvalovic. Z jihu potom komunikací č. III/413 22. Na západě je navržen pás izolační zeleně (široký 20 - 30 m), který oddělí tuto plochu od ploch bydlení. Část území se blíží až k tělesu železnice (ochranné pásmo 60 m). Na severovýchodě sousedí plocha s plochou pro technickou infrastrukturu. Na jihovýchodě sousedí území se stávajícím výrobním areálem. Rozvojová plocha je v zastavěném území. **Vs4**
- **jihovýchodní část městyse** - areál bývalých keramických závodů na jihovýchodním okraji Šatova. Na východní straně sousedí plocha s železniční stanicí Šatov. Na severní straně se stávajícími plochami pro bydlení a malou částí i se silnicí č. III/413 22 do Chvalovic. Velká část území se nachází na *ložisku se zastavenou těžbou (hlíny)*. Rozvojová plocha je v zastavěném území. **Vs1**

K přestavbám, dostavbám a novostavbám bude docházet i na dalších plochách výroby a skladování ve stávajících areálech. Stávající využívání těchto ploch zůstane zachováno. Na některých plochách je přípustné i jiné využití. Veškeré stavební aktivity se budou řídit podmínkami pro využití ploch stanovenými územním plánem.



- *plochy výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické elektrárny)*

- **jihovýchodní část městyse** – jižně od komunikace III/413 22, za plochou přestavby navržené pro bydlení. Plocha je součástí bývalého areálu Ministerstva vnitra. Vzhledem k dřívějšímu užívání území, je možno předpokládat ekologickou zátěž (likvidace ropných produktů v areálu).  
Území se nachází na *ložisku se zastavenou těžbou (hlíny)*.  
Plocha je navržena pro technickou infrastrukturu (fotovoltaická elektrárna).  
Plocha je součástí zastavěného území. **Fe2**

- *plochy technické infrastruktury*

- **východní část městyse** – na západním okraji plochy původní historické zástavby (hranice památkové zóny) je navrženo vybudování nové trafostanice.  
Plocha je součástí zastavěného území. **Ti**

- *plochy rekreace a turistického ruchu*

V zastavěné části městyse bude docházet k přestavbám jednotlivých objektů, jejich dostavbám a zastavování volných míst. Většina přestaveb se týká především historických objektů původní venkovské architektury a staveb pro vinařství – sklepní ulice. Veškeré tyto stavební aktivity se budou řídit podmínkami stanovenými územním plánem.

#### C 4 Veřejná prostranství a systém sídelní zeleně

Hlavní lokality pro veřejnou zeleň a parkové plochy sloužící obecnému užívání budou upravovány v těchto stávajících lokalitách:

- prostory po obou stranách komunikace III/413 20 vedoucí od Havraníků, především při příjezdu ke křižovatce na Hnanice
- prostor hřbitova a jeho okolí
- plochy na historické návsi kolem kostela sv. Martina, fary, část návsi jihozápadním směrem (pod silnicí III/413 22, směrem na Hnanice), plochy jsou součástí památkové zóny
- okolí úřadu městyse, součástí těchto ploch je parčík naproti úřadu

Nově budou upraveny veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně:

- historická část obce, plochy na pravém břehu potoka Daníž, návsní prostor od mostku přes potok, až k úřadu městyse, plochy jsou součástí památkové zóny
- prostory sklepní ulice, jsou součástí památkové zóny
- lokalita mezi nově navrženou obytnou zástavbou Br 4 a plochou pro výrobu a skladování Vs4 (pás zeleně 20 – 30 m široký, severně od komunikace III/413 22, v poloze pod komunikací, v návaznosti na stávající zástavbu z posledního období, v

- sousedství s bývalým areálem cihelny)
- prostor před budovou železniční stanice Šatov (mezi železniční stanicí a bývalým výrobním areálem)

Nově budou navrženy plochy veřejných prostranství (veřejné zeleně) jako součást navrhovaných plochy pro bydlení, především ve větších lokalitách na východním a jihovýchodním okraji městyse.

## **D Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístění**

### **D 1a Občanské vybavení veřejné infrastruktury**

Bude umožněn další rozvoj v rámci ploch vymezených pro občanské vybavení:

- kostel sv. Martina, fara, dům pro seniory a okolní prostor návsi, plochy jsou součástí památkové zóny
- hřbitov, je navržena plocha pro rozšíření hřbitova
- objekt stávajícího úřadu městyse a objekty občanského vybavení v jeho okolí (mateřská škola, hasičská zbrojnice ...)
- škola

### **D 1b Další občanské vybavení**

- pro tělovýchovu a sport:
  - areál stávajícího sportoviště s fotbalovým hřištěm
- pro obchodní prodej (komerční zařízení), ubytování, stravování, služby:
  - objekty podél silnice III/413 20, vedoucí z Havraníků do Šatova (menší objekty pro občerstvení) a silnice III/413 22 procházející obcí směrem na Chvalovice (objekty pro občerstvení), část ploch je součástí památkové zóny
  - areál stávajícího kempu vedle fotbalového hřiště, navazuje plocha pro rozšíření kempu, část území je součástí plochy se zastavenou těžbou (hlíny)
  - objekty ve sklepní ulici
  - menší plochy kolem historického opevnění – vojenské bunkry (historie vojenství)

Další rozvoj bude probíhat na stávajících plochách a přestavbou objektů v plochách smíšeně obytných. Budou dodrženy podmínky pro využití ploch stanovené územním plánem.

## **D 2 Dopravní infrastruktura**

### ***D 2.1 Drážní doprava***

Katastrálním územím Šatova je veden rozsáhlý úsek drážního zařízení. V katastru městyse je železniční zastávka, železniční stanice Šatov – jihovýchodní okraj obce. Stávající železniční trať, včetně zastávek je územním plánem akceptována, včetně ochranného pásma.

## D 2.2 Silniční a motorová doprava

### Silniční síť

Koncepce silniční dopravy:

- všechny silnice na území městyse jsou respektovány v současných trasách
- silnice v průjezdním úseku jsou zařazeny do funkční skupiny C, typ bude předmětem podrobnější dokumentace
- při úpravách dopravně – technických parametrů komunikací jsou přípustné zásahy mimo silniční pozemky, asanace však musí být prováděny bez zásahů do stávající zástavby

### Místní komunikace

Koncepce dopravy na místních komunikacích:

- stávající trasy místních komunikací budou zachovány a upravovány v plném rozsahu
- navrhované místní komunikace budou navazovat na stávající strukturu místních komunikací
- stávající chodníky budou zachovány, upravovány a doplněny novými (úsek k železniční stanici)
- další (nezakreslené) místní komunikace mohou být realizovány ve všech plochách zastavěného území i zastavitelných plochách.

### Parkování

Koncepce řešení dopravy v klidu (parkování vozidel):

#### a) osobní automobily

- na plochách pro bydlení budou odstavná stání (parkovací plochy, přístřešky, garáže) zřizována na vlastních stavebních pozemcích, nezastřešená pohotovostní stání lze zřídit na vjezdech a v prostorech při místních komunikacích
- jsou zpracována stávající a navržená parkoviště, jejich polohu je nutno chápat jako orientační, kapacita bude stanovena v souvislosti s přílehlými aktivitami
- parkovací kapacity rekonstruovaných či nových staveb občanské vybavenosti budou řešeny přednostně na vlastním stavebním pozemku
- parkovací kapacity rekonstruovaných či nových staveb pro výrobu a skladování budou řešeny výhradně na vlastním stavebním pozemku
- v nezastavěném území je možné v návaznosti na silnice zřizovat zpevněné plochy pro krátkodobé odstavení vozidel za účelem rekreace v přírodě
- při rekonstrukci silnic v zastavěné části městyse, budou podél těchto komunikací, v místech kde je to možné, budována podélná odstavná stání

#### b) nákladní automobily a autobusy

- jsou povolena na plochách pro výrobu a skladování
- jsou povolena na plochách u sportovního areálu a kempu
- v plochách bydlení a občanského vybavení jsou nepřipustná parkovací, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy. Povoleno je pouze jedno odstavné nebo garážové stání nákladního automobilu nebo autobusu na vlastním pozemku při bydlišti autodopravce či řidiče. Aktivity spojené s jejich provozem nesmí zatěžovat životní prostředí a obtěžovat bydlení.
- zřizování parkovacích a odstavných ploch a garáží v nezastavěném území, na plochách rekreace a veřejné zeleně je nepřipustné

### Veřejná autobusová doprava

Koncepce obsluhy obce veřejnou autobusovou dopravou:

- stávající autobusová zastávky jsou zachovány

### Účelové komunikace

Koncepce dopravy na účelových komunikacích:

- závazné trasy stávajících a navržených účelových komunikací jsou zakresleny v grafické části, výkresy č. 1, 2 a jsou vyznačeny příslušnou grafikou v souladu s legendou výkresu
- stávající účelové komunikace zůstanou zachovány
- po některých účelových komunikacích je vedena navržená přeshraniční cyklotrasa do sousedního Rakouska
- budou zprovozněny i ostatní účelové komunikace v minimálním rozsahu tak, jak je zakresleno v grafické části
- veřejně přístupné účelové komunikace budou mít takový povrch a šířku, aby umožňovaly bezpečný pohyb pěších, cyklistů a zemědělské techniky
- další (nezakreslené) účelové komunikace jsou přípustné v rámci jednotlivých ploch v souladu s využitím území

### *D 2.3 Letecká doprava*

Bude respektováno ochranné pásmo neveřejného vnitrostátního letiště Znojmo.

### *D 2.4 Nemotorová doprava*

Koncepce cyklistické dopravy a pohybu pěších:

- cyklisté budou využívat pro svou dopravu krajské silnice, místní a účelové komunikace
- pěší budou využívat alespoň jednostranné chodníky kolem krajských silnic a místních komunikací funkční třídy C. Na zklidněných místních komunikacích funkční třídy D a na účelových komunikacích bude umožněn pohyb pěších spolu s ostatní dopravou.
- stávající cyklotrasy vedené obcí a v jejím okolí jsou respektovány
- je navržena cyklotrasa z Havraníků do Šatova po účelových komunikacích v krajině. Cyklistická stezka bude následně pokračovat do sousedního Rakouska
- pěší turistické trasy je možno značit v rámci stávajících a navržených pozemních komunikací a v rámci pěších cest a pěšin
- na cyklistických a pěších trasách je možno zřizovat odpočinková stanoviště v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch

### D 3 Technická infrastruktura

Městys má vybudovanou základní síť technické infrastruktury (vodovod, kanalizaci splaškovou i dešťovou, plynové vedení, rozvody elektrické energie, telekomunikační rozvody ...).

V grafické části dokumentace jsou zakresleny pouze hlavní trasy sítí technické infrastruktury sloužící k obsluze obce (výkres č. 01 KOORDINAČNÍ VÝKRES – ODÚVODNĚNÍ).

Zařízení technické infrastruktury bude řešit příslušná projektová dokumentace, ve které bude zpracován průběh jednotlivých tras, charakter sítí a lokalizace objektů.

Vzhledem k charakteru dokumentu není možné územní plán chápat jako geodetický zdroj údajů o sítích. V dokumentaci jsou zakresleny pouze sítě sloužící veřejné obsluze, v plochách mohou být i další, nezakreslená zařízení.

#### *D 3.1 Zásobení vodou*

##### Koncepce zásobení vodou:

V městysi je vybudován vodovod (skupinový vodovod Šatov - Havraníky-Hnanice), zdroje vody se nacházejí jihovýchodně od sousední obce Havraníky

- veřejné vodovodní řady budou prodlouženy na nové zastavitelné plochy
- vodovodní síť a podzemní zařízení vodovodu je možné umístit v rámci všech navrhovaných ploch a to v souladu s využitím území

#### *D 3.2 Odkanalizování*

Městys je odkanalizován oddílnou kanalizací (kanalizace splašková a dešťová). Splaškové vody jsou odvedeny do ČOV v obci. Základní kanalizační síť v obci je akceptována.

##### Koncepce splaškové kanalizace:

- kanalizace kapacitně pokryje zastavitelné plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, turistický ruch, výrobu a skladování
- bude položen řad v úseku od sportovního areálu k nádraží
- kanalizační síť a podzemní zařízení je možné umístit v rámci všech ploch a to v souladu s využitím území

##### Dešťová kanalizace:

- v rozvojových lokalitách, kde nebude možno provést prodloužení stávajících řadů, bude dle možnosti podloží upřednostněna likvidace dešťových vod vsakem, dešťové vody budou jímány na jednotlivých stavebních pozemcích a následně využívány pro zálivku – snaha zachytit maximální množství dešťových vod v území
- kanalizační síť a podzemní zařízení je možné umístit v rámci všech ploch a to v souladu s využitím území

### D 3.3 Zásobení plynem

Městys Šatov je plynofikován.

#### Koncepce zásobení plynem

- zdrojem plynu je a bude i nadále VTL plynovod
- po městysi budou doplňovány rozvody STL plynu
- rozvody kapacitou pokryjí i rozvojové plochy pro bydlení, občanské vybavení, výrobu a skladování
- rozvody budou prodlouženy i na zastavitelné plochy obce
- podzemní plynová vedení a zařízení s výjimkou regulačních stanic VTL/NTL je možné umístit v rámci všech ploch a to v souladu s využitím území

### D 3.4 Zásobení elektrickou energií

#### Koncepce zásobení elektrickou energií:

- budou respektovány stávající trasy vzdušných rozvodů 22 kV s ochranným pásmem 7 m od krajního vodiče
- rekonstrukce stávajících trafostanic na vyšší kapacitu je možná
- pro západní okraj městyse je navrženo vybudování nové trafostanice
- vedení bude průběžně rekonstruováno v souladu s požadavky nových odběrů a v souladu s potřebami obce
- zařízení NN jsou respektována, současně s jejich modernizací je doporučena jejich kabelizace
- nová vedení NN budou realizována především v souvislosti se zastavitelnými plochami. Nově realizované trasy NN v zastavěném území a zastavitelných plochách budou vedeny kabely umístěnými v zemi.
- podzemní vedení VN a NN a kioskové trafostanice je možné realizovat v rámci všech ploch a to v souladu s využitím území
- nadzemní vedení VN a sloupové trafostanice je možné realizovat v nezastavěném území na všech plochách, v zastavěném území a zastavitelných plochách v rámci vyznačené navrhované koncepce potřebné k zajištění zásobení obce

### D 3.5 Telekomunikace a radiolokace

#### Koncepce telekomunikací:

- stávající místní telekomunikační síť a objekty jsou respektovány
- podzemní sdělovací vedení a zařízení je možné realizovat v rámci všech ploch a to souladu s využitím území.

### D 4 Veřejná prostranství

#### Koncepce veřejných prostranství:

Stávající veřejná prostranství budou zachována. Bude prováděna údržba stávající zeleně, dosazována zeleň nová, prostranství budou vybavena prvky drobné architektury. Nově navržená

prostranství budou osázena zelení. Využívání těchto ploch se bude řídit územním plánem.

**E Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření. ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů**

Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch

**E 1 Zemědělský půdní fond (ZPF)**

- budou zachovány a udržovány plochy a systémy meliorací
- v plochách budou realizovány krajinné úpravy a ÚSES, v lokalitách ohrožených erozí jsou navržena protierozní opatření, které budou tvořit především interakční prvky - viz. výkres uspořádání krajiny (výkres č.4 – KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY v odůvodnění)
- realizací zatravněných pásů a interakčních prvků, které navazují a jsou propojeny s navrženými prvky ÚSES (LBK, LBC) a větrolamy bude eliminován na únosnou míru účinek vodní eroze
- dle výpočtů v rámci KPÚ jsou dále stanovena tato protierozních opatření :
  - na všech pozemcích přiléhajících k vodnímu toku nebo k jiným vodním útvarům se zachovávají břehové porosty; tam, kde se tyto porosty nenacházejí, je třeba udržovat ochranný pás nezorněné půdy o šířce nejméně 1 m od břehové čáry vodního toku a jiných vodních útvarů.
  - na půdách se sklonitostí nad 7° se musí nejméně 25 m od břehové čáry vodního toku nebo jiného vodního útvaru zachovat ochranný pás, kde nebudou aplikována tekutá hnojiva s rychle uvolnitelným dusíkem
  - zákaz pěstovat širokořádkové plodiny na pozemcích se sklonitostí nad 7°
  - na půdách bez rostlinného pokryvu se sklonitostí nad 12° se nesmí používat žádné dusíkaté hnojivé látky
  - u trvalých travních porostů na půdách se sklonitostí nad 7° je při používání dusíkatých hnojivých látek omezena jednorázová dávka na 80 kg celkového dusíku na 1ha
  - na svažitých orných půdách bez porostu se sklonitostí nad 3° je nutné nejdéle do 24 hodin po aplikaci zapravit dusíkaté hnojivé látky do půdy
  - z pastevního využívání pro skot jsou vyloučeny zemědělské pozemky se sklonitostí nad 17°
- v plochách budou obnovovány účelové zemědělské komunikace
- nové účelové komunikace lze zřizovat pouze v souvislosti s hospodařením na pozemcích
- zábory ZPF jsou zpracovány v části odůvodnění a na výkrese předpokládaných záborů půdního fondu (výkres č.4)
- v rámci pozemkových úprav byly upraveny trasy účelových komunikací, provedeny změny kultur vedoucí k posílení ekologické stability území a provedena protierozní opatření
- technické prvky návrhu ochrany ZPF jsou současně součástí dalších technických opatření a to buď opatření na zpřístupnění pozemků, vodohospodářských opatření nebo prvků ÚSES
- v rámci šetřného hospodaření a snížení erozního ohrožení půd zejména ve viničních tratích se doporučuje zatravnit všechny stávající vinohrady

## E 2 Lesní půdní fond (Pozemky určené k plnění funkce lesa /PUPFL/)

V k.ú. Šatov se vyskytují lesy hospodářské. Ochranné pásmo lesa 50 m bylo zakresleno ve výkresové části.

- v plánu ÚSES jsou navrženy nově větrolamy, které mají bránit větrné erozi
- všechny navržené větrolamy jsou orientovány stejným, nejvíce účinným směrem proti větrné erozi
- plochy lesů budou upravovány v souladu s plánem místního ÚSES
- v k.ú. Šatov, poblíž toku Daníž, je navržena síť větrolamů, která bude sloužit k minimalizování větrné eroze, současně bude napojena na prvky ÚSES, některé z těchto větrolamů budou sloužit i jako opatření proti vodní erozi
- v porostech s akátinami provádět systematickou přestavbu porostů a podpořit zvyšování podílu dřevin odpovídajících přirozené druhové skladbě dle SLT

## E3 Krajinná zeleň

- plochy krajinné zeleně zůstanou zachovány
- v místech, kde novodobá krajinná zeleň (převážně náletová) navazuje na stávající zastavěné území obce, bude docházet k částečným, minimálním zásahům do této zeleně
- bude kladen důraz na protierozní a krajnotvornou úlohu ploch
- plochy budou upravovány v souladu s plánem místního ÚSES
- nově bude tvořit prvek krajinné zeleně rekultivace zemníku
- novou doprovodnou zeleň bude dle návrhu ÚSES tvořit výsadba u hlavních polních cest a větrolamů
- stávající liniové prvky krajinné zeleně jsou navrženy jako základ IP navržených (obnovených) jako aleje a keřové či travnaté pásy kolem polních cest.

## E4 Vodní plochy a toky

- vodní toky budou zachovány ve stávajících lokalitách, korytech a struhách
- v západní části městyse je na potoce Daníž navrženo vybudování malé vodní nádrže
- břehová zeleň bude zachovávána a obnovována
- v břehových porostech kolem Daníže je nutno provést výchovné zásahy, (přestavbu porostu), případně po doplnění nevyhovujících nebo chybějících částí porostů a po uvolnění perspektivních jedinců odpovídajících druhů mohou být břehové a doprovodné porosty u Daníže začleněny do lokálních biocenter a do biokoridoru v nivě tohoto toku
- bude umožněn přístup k údržbě vodních toků
- v Šatově je návrh vodohospodářských opatření úzce propojen s opatřeními na ochranu ZPF, tj. ve vazbě na navrženou protierozní ochranu, s opatřeními na zpřístupnění pozemků a se systémem ÚSES
- v současné době jsou v jihozápadní části území vybudovány velkoplošné závlahy Šatov – Jaroslavice, které jsou ve vlastnictví firmy Závlahy Dyjákovice spol. s r. o. V současné době v řešeném území nejsou závlahy využívány.
- hydrologické poměry v k.ú. Šatov nejsou optimální – pro snížení účinku vodní eroze je třeba realizovat systém zatravněných pásů a interakčních prvků, které navazují a jsou propojeny s navrženými prvky ÚSES (LBK, LBC) a větrolamů



## **F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

### **Plochy smíšené obytné Bs**

#### Hlavní využití

- bydlení

#### Přípustné využití

- občanské vybavení (maloobchod, stravování, ubytování, sportovní zařízení)
- rodinná rekreace
- veřejná prostranství, zeleň
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch

#### Podmíněné využití

- rekreace a agroturistika, gastroturistika, cykloturistika, vinařská turistika
- drobné provozovny řemesel, podnikatelská činnost služeb
- drobná pěstitelská a chovatelská činnost

#### Zásady pro podmíněné využití

- Veškeré podmíněné přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi, zápachem a znečištěním ovzduší narušit pohodu bydlení. Případný rozsah vlivu je třeba prověřit v rámci přípravy stavby v příslušných řízeních.
- Při návrhu nové výstavby bude provedeno posouzení návrhu z hlediska hlukové zátěže na stávající plochy bydlení a navržena podmíněná využitelnost plochy s podmínkou že: V navazujících řízeních (např. podle zákona č. 100/2001 Sb., stavebního zákona, ...) bude prokázáno, že celková hluková zátěž na hranici funkční plochy nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

#### Nepřípustné využití

- průmyslová výroba
- zemědělská výroba
- živočišná velkovýroba
- stavby pro obchod nad 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- těžba

#### Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška: dvě nadzemní podlaží + střecha (využitelná jako podkroví)
- dodržovat historickou strukturu obce
- měřítko a výšku staveb přizpůsobit vždy s ohledem na okolní zástavbu

#### Poznámka:

- převažující výška: jedno nadzemní podlaží + střecha (využitelná jako podkroví) je navržena pro dostavby a přestavby stávajících objektů

## **Plochy bydlení Br – (Br1, Br2, Br3, Br4, Br5, Br6.)**

### Hlavní využití

- bydlení

### Přípustné využití

- veřejná prostranství, zeleň
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch

### Podmíněné využití

- rodinná rekreace
- občanské vybavení, další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše

### Zásady pro podmíněné využití

- Veškeré podmíněné přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, zápachem, vibracemi a znečišťováním ovzduší narušit pohodu bydlení. Případný rozsah vlivu je třeba prověřit v rámci přípravy stavby v příslušných řízeních.
- U ploch bydlení navrhovaných u stávajících ploch výroby a skladování (a funkčně obdobných), u ploch dopravní infrastruktury bude návrh posouzen z hlediska hlukové zátěže ze stávajících ploch výroby a skladování a ploch dopravní infrastruktury a navržena podmíněná využitelnost plochy s podmínkou že:
  - v navazujících řízeních (např. podle zákona č. 100/2001 Sb., stavebního zákona, ...) budou chráněné prostory u stávající funkční plochy výroby a skladování navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, prokazujícího že celková hluková zátěž plochy pro výrobu a skladování nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb
  - chráněné prostory budou u stávající plochy dopravní infrastruktury navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně zhodnocení reálnosti navržených protihlukových opatření, zhodnocení musí být doloženo v navazujících řízeních
  - bude dodržena stanovená etapizace výstavby, zajišťující splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb

### Nepřípustné využití

- výroba a skladování
- zemědělská výroba
- živočišná velkovýroba
- stavby pro obchod nad 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- těžba

### Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška: dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží + střecha (využitelná jako podkroví)

### Podmínka

- část ploch bydlení **Br4, Br5, Br6**, se nachází v dobývacích prostorech
- další využití těchto ploch k navrhovanému účelu je možné až po zrušení dobývacího prostoru

### Poznámka

Plochy bydlení **Br4, Br5 – plochy přestavby**

## **Plochy občanského vybavení se specifickým využitím – sklepní ulice Ov-s**

### Hlavní využití

- výroba a skladování vína, služby

### Přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch
- veřejná prostranství, zeleň

### Podmíněné využití

- bydlení vlastníků nebo zaměstnanců
- přechodné ubytování návštěvníků
- rekreace a agroturistika, gastroturistika, cykloturistika, vinařská turistika
- občanské vybavení obchodního charakteru
- drobná pěstitelská činnost

### Zásady podmíněného využití

- Veškeré podmíněné přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi a znečišťováním ovzduší narušit pohodu bydlení v sousedních plochách bydlení a smíšených obytných. Záměr na umístění zdroje hluku příp. vibrace v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví. Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před zápachem, hlukem příp. vibracemi. Záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

### Nepřípustné využití

- živočišná velkovýroba
- zemědělská výroba
- průmyslová výroba
- sport
- těžba

### Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška: dvě nadzemní podlaží + využitelné podkroví
- měřítko a výšku staveb přizpůsobit vždy s ohledem na okolní zástavbu
- maximálně zachovat tradiční stavby lidové architektury
- rušivé provozy umísťovat na odvrácenou stranu od ploch bydlení a obytných smíšených ploch
- v plochách veřejných prostranství mezi sklepy udržovat stávající zeleň a realizovat výsadbu nové zeleně
- v plochách veřejných prostranství mezi sklepy je možno umísťovat prvky drobné architektury, doplňující hlavní funkci

### Poznámka:

- převažující výška: jedno nadzemní podlaží + střecha (využitelná jako podkroví) je navržena pro dostavby a přestavby stávajících objektů
- Plocha je součástí památkové zóny.

### **Plochy občanského vybavení Od - dům seniorů**

#### Hlavní využití

- občanské vybavení - bydlení seniorů

#### Přípustné využití

- bydlení zaměstnanců zařízení
- občanská vybavenost a služby související s hlavní funkcí
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy
- veřejná prostranství, zeleň

#### Podmíněné využití

- v tomto konkrétním případě se nestanoví

#### Nepřípustné využití

- rodinná rekreace
- sport
- průmyslová výroba a skladování
- zemědělská výroba
- živočišná velkovýroba
- těžba

#### Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška: dvě nadzemní podlaží + využitelný prostor střechy

### **Plochy občanského vybavení Of - fara**

#### Hlavní využití

- občanské vybavení - víceúčelové

#### Přípustné využití

- bydlení majitelů budovy, nájemníků, hostů
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy
- veřejná prostranství, zeleň

#### Podmíněné využití

- v tomto konkrétním případě se nestanoví

#### Nepřípustné využití

- průmyslová výroba a skladování
- zemědělská výroba
- živočišná velkovýroba
- těžba

#### Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška: dvě nadzemní podlaží a valbová střecha
- zachovat stávající historický vzhled objektu

### **Plochy občanského vybavení Oh - hřbitov**

#### Hlavní využití

- občanské vybavení - hřbitov

#### Přípustné využití

- veřejná prostranství, zeleň
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy (menší odstavná plocha)

#### Podmíněné využití

- stavby přímo spojené s funkcí hřbitova

#### Nepřípustné využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- stavby pro obchod, ubytování, stravování, sport a rekreaci
- průmyslová výroba a skladování
- zemědělská výroba
- živočišná velkovýroba
- těžba

#### Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška: jedno nadzemní podlaží + sedlová střecha
- zachovat historický venkovský ráz hřbitova

### **Plochy občanského vybavení Ok - kostel sv. Martina**

#### Hlavní využití

- občanské vybavení - kostel

#### Přípustné využití

- veřejná prostranství, zeleň
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy

#### Podmíněné využití

- v tomto konkrétním případě se nestanoví

#### Nepřípustné využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- stavby pro obchod, ubytování, stravování, sport a rekreaci
- průmyslová výroba a skladování
- zemědělská výroba
- živočišná velkovýroba

#### Podmínky prostorového uspořádání

- zachovat dominantní charakter kulturní nemovité památky

## **Plochy občanského vybavení Oke - kemp**

### Hlavní využití

- občanské vybavení - kemp

### Přípustné využití

- bydlení zaměstnanců zařízení
- občanská vybavenost a služby související s hlavní funkcí
- rekreace
- sport
- veřejná prostranství, zeleň
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy (časově omezené parkování vozidel)

### Podmíněné využití

- u ploch občanského vybavení, které jsou navrhovány do blízkosti chráněných venkovních prostor a chráněných venkovních prostor staveb, je nutné situovat sportoviště podle způsobu jeho využití a reálné možnosti realizace protihlukové ochrany s ohledem na splnění hygienických limitů

### Nepřípustné využití

- průmyslová výroba a skladování
- živočišná velkovýroba
- zemědělská výroba
- výroba skladování
- těžba

### Podmínka

- část ploch **Oke** se nachází v dobývacím prostoru
- další využití těchto ploch k navrhovanému účelu je možné až po zrušení dobývacího prostoru

### Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška: dvě nadzemní podlaží nebo jedno nadzemní podlaží + využitelný prostor střechy

## **Plochy občanského vybavení Ob – komerční zařízení**

### Hlavní využití

- občanské vybavení komerčního zaměření

### Přípustné využití

- bydlení majitelů a zaměstnanců
- služby související s hlavní funkcí
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch, krátkodobé parkování vozidel
- turistika, rekreace
- zeleň

### Podmíněné využití

- rekreace a agroturistika, gastroturistika, cykloturistika, vinařská turistika

### Zásady podmíněného využití

- Veškeré podmíněné přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi a znečišťováním ovzduší narušit pohodu bydlení v sousedních plochách bydlení a smíšených obytných. Záměr na umístění zdroje hluku příp. vibrace v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví.

Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před zápachem, hlukem příp. vibracemi. Záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

### Nepřípustné využití

- průmyslová výroba
- živočišná velkovýroba
- zemědělská výroba
- těžba

### Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška: dvě nadzemní podlaží + využitelné podkroví
- měřítko a výšku staveb přizpůsobit vždy s ohledem na okolní zástavbu
- maximálně zachovat tradiční stavby lidové architektury
- rušivé provozy umísťovat na odvrácenou stranu od ploch bydlení a obytných smíšených ploch

### **Plochy občanského vybavení Or - bývalá radnice**

#### Hlavní využití

- občanské vybavení

#### Přípustné využití

- bydlení majitelů a zaměstnanců
- služby související s hlavní funkcí
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch
- rekreace
- zeleň

#### Podmíněné využití

- rekreace a agroturistika, gastroturistika, cykloturistika, vinařská turistika

#### Zásady podmíněného využití

- Veškeré podmíněné přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi a znečišťováním ovzduší narušit pohodu bydlení v sousedních plochách bydlení a smíšených obytných. Záměr na umístění zdroje hluku příp. vibrace v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví. Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před zápachem, hlukem příp. vibracemi. Záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

#### Nepřípustné využití

- průmyslová výroba a skladování
- živočišná velkovýroba
- zemědělská výroba
- těžba

#### Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška: dvě nadzemní podlaží + využitelné podkroví
- měřítko a výšku staveb přizpůsobit vždy s ohledem na okolní zástavbu
- maximálně zachovat tradiční stavby lidové architektury
- rušivé provozy umísťovat na odvrácenou stranu od ploch bydlení a obytných smíšených ploch

### **Plochy občanského vybavení Os – sportovní areál (fotbalové hřiště)**

#### Hlavní využití

- občanské vybavení - (fotbalové hřiště)

#### Přípustné využití

- veřejná prostranství, zeleň
- bydlení nebo ubytování, spojené s hlavní funkcí
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy (parkování vozidel)

#### Podmíněné využití

- občanská vybavenost jako zázemí sportoviště
- služby doplňující hlavní funkci
- rekreace



- u ploch občanského vybavení, které jsou navrhovány do blízkosti chráněných venkovních prostor a chráněných venkovních prostor staveb, je nutné situovat sportoviště podle způsobu jeho využití a reálné možnosti realizace protihlukové ochrany s ohledem na splnění hygienických limitů

#### **Nepřípustné využití**

- výroba a skladování
- živočišná velkovýroba
- zemědělská výroba
- těžba

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška: dvě nadzemní podlaží

### **Plochy občanského vybavení Oú - úřad městyse**

#### **Hlavní využití**

- občanské vybavení - víceúčelové

#### **Přípustné využití**

- administrativa
- veřejná prostranství, zeleň
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy (parkování vozidel)

#### **Podmíněné využití**

- bydlení správce budovy
- rekreace a agroturistika, gastroturistika, cykloturistika, vinařská turistika

#### **Nepřípustné využití**

- rodinná rekreace
- výroba a skladování
- těžba

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- maximální výška: tři nadzemní podlaží
- zachovat stávající charakter objektu

Další plochy občanského vybavení vyznačené v grafické části územního plánu:

**Plochy občanského vybavení Om - mateřská škola**

**Plochy občanského vybavení Oš - škola**

**Plochy občanského vybavení Oz - hasičská zbrojnice**

Na těchto plochách, umístěných ve stávající zástavbě, může docházet k přestavbě objektů pro jiné využití nebo k výstavbě objektů nových.

**H l a v n í v y u ž i t í**

- občanské vybavení - víceúčelové

**P ř í p u s t n é v y u ž i t í**

- bydlení

- rodinná rekreace

- veřejná prostranství, zeleň

- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy

**P o d m í n ě n é v y u ž i t í**

- drobné provozovny řemesel, podnikatelská činnost služeb

- rekreace a agroturistika, gastroturistika, cykloturistika, vinařská turistika

**Zásady podmíněného využití**

- Veškeré podmíněné přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi a znečišťováním ovzduší narušit pohodu bydlení v sousedních plochách bydlení a smíšených obytných. Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před zápachem, hlukem příp. vibracemi. Záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

- U ploch občanského vybavení, které jsou navrhovány do blízkosti chráněných venkovních prostor a chráněných venkovních prostor staveb, je nutné situovat sportoviště podle způsobu jeho využití a reálné možnosti realizace protihlukové ochrany s ohledem na splnění hygienických limitů.

**N e p ř í p u s t n é v y u ž i t í**

- výroba

- zemědělská činnost

- těžba

**P o d m í n k y p r o s t o r o v é h o u s p o ř á d á n í**

- měřítko a výšku staveb přizpůsobit vždy s ohledem na okolní zástavbu

- maximálně zachovat tradiční stavby lidové architektury

- rušivé provozy umísťovat na odvrácenou stranu od ploch bydlení a obytných smíšených ploch

### **Plochy občanského vybavení se specifickým využitím O<sub>x</sub> - systém bunkrů a pěchotních srubů**

Do ploch občanského vybavení jsou navrženy i původní **plochy specifické** – plochy a objekty historického čs. opevnění z let 1935 – 38, systém **bunkrů a pěchotních srubů** u bývalé hranice s Rakouskem. Ve výkresech jsou označeny barevně jako plochy občanského vybavení. Většina těchto malých ploch je vně intravilánu.

#### Hlavní využití

- občanské vybavení – specifické (objekt vojenské historie)

#### Přípustné využití

- veřejná prostranství, zeleň,  
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy (krátkodobé odstavení vozidel)

#### Podmíněné využití

- stavby a zařízení sloužící hlavnímu využití

#### Nepřípustné využití

- výroba  
- živočišná velkovýroba  
- zemědělská výroba  
- těžba

#### Podmínky prostorového uspořádání

- zachovat stávající charakter objektů

### **Plochy výroby a skladování V<sub>s</sub>**

#### Podmíněné využití

- U ploch výroby a skladování (a funkčně obdobných), bude návrh posouzen z hlediska hlukové zátěže ze stávajících ploch výroby a skladování a navržena podmíněná využitelnost plochy s podmínkou že:  
- v navazujících řízeních (např. podle zákona č. 100/2001 Sb., stavebního zákona, ...) budou chráněné prostory u stávající funkční plochy výroby a skladování navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, prokazujícího že celková hluková zátěž plochy pro výrobu a skladování nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb  
- bude dodržena stanovená etapizace výstavby, zajišťující splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb

### **Plochy výroby a skladování Vs1**

#### Hlavní využití

- výroba a skladování

#### Přípustné využití

- dočasné bydlení majitelů a zaměstnanců
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch
- občanské vybavení doplňující hlavní využití
- zeleň

#### Podmíněné využití

- technická infrastruktura

Záměr na umístění zdroje hluku příp. vibrace v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví. Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi. Záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

#### Ne přípustné využití

- bydlení
- rekreace
- stavby pro sport
- živočišná velkovýroba
- zemědělská výroba
- těžba

#### Podmínka

- část ploch výroby a skladování **Vs1** se nachází v dobývacím prostoru
- další využití těchto ploch k navrhovanému účelu je možné až po zrušení dobývacího prostoru

#### Podmínky prostorového uspořádání

- koncepce zástavby bude taková, aby v krajině nevznikly nové dominanty výrobních zařízení
- zůstane zachována stávající výšková hladina budov
- v plochách zařízení realizovat výsadbu zeleně

### **Plochy výroby a skladování Vs 2**

#### Hlavní využití

- výroba a skladování
- zemědělská výroba
- živočišná velkovýroba

#### Přípustné využití

- výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaická elektrárna)
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch
- zeleň

**Podmíněné využití**

- Záměr na umístění zdroje hluku příp. vibrace v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví a naopak, před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi. Záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

**Nepřípustné využití**

- bydlení
- občanské vybavení
- sport
- rekreace
- těžba

**Podmínky prostorového uspořádání**

- koncepce zástavby bude taková, aby v krajině nevznikly nové dominanty výrobních zařízení
- v plochách zařízení realizovat výsadbu zeleně

**Plochy výroby a skladování Vs 3****Hlavní využití**

- výroba a skladování

**Přípustné využití**

- dočasné bydlení majitelů a zaměstnanců
- občanské vybavení doplňující hlavní funkci
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch
- zeleň

**Podmíněné využití**

- rekreace a agroturistika, gastroturistika, cykloturistika, vinařská turistika

Záměr na umístění zdroje hluku příp. vibrace v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví a naopak, před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi. Záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

**Nepřípustné využití**

- bydlení
- sport
- živočišná velkovýroba
- zemědělská výroba
- těžba

### Podmínky prostorového uspořádání

- koncepce zástavby bude taková, aby v krajině nevznikly nové dominanty výrobních zařízení
- v plochách zařízení realizovat výsadbu zeleně

### **Plochy výroby a skladování Vs 4 - plocha přestavby**

#### Hlavní využití

- výroba a skladování

#### Přípustné využití

- výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaická elektrárna)
- dočasné bydlení zaměstnanců
- občanské vybavení doplňující hlavní funkci
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch
- zeleň

#### Podmíněné využití

- technická infrastruktura

Záměr na umístění zdroje hluku příp. vibrace v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví a naopak, před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi. Záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

#### Nepřípustné využití

- bydlení
- rekreace
- stavby pro sport
- živočišná velkovýroba
- zemědělská výroba
- těžba

### Podmínky prostorového uspořádání

- koncepce zástavby bude taková, aby v krajině nevznikly nové dominanty výrobních zařízení
- v plochách zařízení realizovat výsadbu zeleně
- od sousední plochy pro bydlení bude plocha oddělena pásem zeleně v šířce min. 20 m

### **Plochy výroby a skladování Vs 5 (polní hnojiště ZD Šatov)**

#### Hlavní využití

- výroba a skladování

#### Přípustné využití

- technické infrastruktura
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch
- zeleň

#### Podmíněné využití

- v tomto konkrétním případě se nestanoví

Záměr na umístění zdroje hluku příp. vibrace v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví a naopak, před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi. Záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

#### Nepřípustné využití

- bydlení
- občanské vybavení
- sport
- rekreace
- těžba

#### Podmínky prostorového uspořádání

- koncepce zástavby bude taková, aby v krajině nevznikly nové dominanty výrobních zařízení
- v plochách zařízení realizovat výsadbu zeleně

### **Plochy výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů Fe - (Fe 1, Fe 2, Fe 3)**

#### Hlavní využití

- výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaická elektrárna)

#### Přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch
- zeleň

#### Podmíněné využití

- v tomto konkrétním případě se nestanoví

#### Nepřípustné využití

- bydlení
- občanské vybavení
- rekreace
- výroba a skladování
- zemědělská výroba
- těžba

#### Podmínka

- část ploch **Fe2** se nachází v dobývacích prostorech
- pro využití ploch k navrhovanému účelu je nutný souhlas vlastníka práv k dobývacímu prostoru
- další využití těchto ploch k navrhovanému účelu je možné až po zrušení dobývacího prostoru

#### Podmínky prostorového uspořádání

- výškové osazení prvků výroby řešit s ohledem na okolní krajinu a krajinný ráz
- vhodně využít stávající zeleň, případně areál doplnit zelení novou

#### Poznámka

Plochy výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů **Fe 2 – plochy přestavby**

### **Plochy technické infrastruktury Ti**

#### Hlavní využití

- technická infrastruktura (nová trafostanice)

#### Přípustné využití

- zeleň
- dopravní infrastruktura spojená s využíváním ploch

#### Podmíněné využití

- v tomto konkrétním případě se nestanoví

#### Nepřípustné využití

- bydlení
- občanské vybavení
- rekreace
- výroba a skladování
- zemědělská výroba
- těžba



#### Podmínky prostorového uspořádání

- budování nových prvků technické infrastruktury řešit s ohledem na okolní historickou zástavbu
- vhodně využít stávající zeleň, případně okolí doplnit zelení novou

#### **Plochy veřejných prostranství Zp**

##### Hlavní využití

- veřejná prostranství

##### Přípustné využití

- veřejná zeleň
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch veřejných prostranství a navazujících ploch jiného využití

##### Podmíněné využití

- drobné občanské vybavení spojené s využíváním veřejných prostranství
- časově omezené parkování osobních vozidel

##### Nepřípustné využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba
- těžba

#### Podmínky prostorového uspořádání

- v plochách realizovat výsadbu zeleně
- zachovávat venkovský charakter sídla

#### **Plochy sídelní zeleně – zeleň na veřejných prostranstvích Zs**

##### Hlavní využití

- veřejná zeleň - specifická část veřejných prostranství

##### Přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch sídelní zeleně
- menší dětská hřiště
- vodní plochy

##### Podmíněné využití

- drobná občanská vybavenost spojená s využíváním veřejných prostranství
- časově omezené parkování osobních vozidel

**Nepřípustné využití**

- bydlení
- rodinná rekreace
- výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba
- těžba

**Podmínky prostorového uspořádání**

- v plochách realizovat úpravy zeleně a její dosazování

**Plochy dopravní infrastruktury D****Hlavní využití**

- plochy silniční dopravy
- plochy železniční dopravy
- plochy odstavných stání a parkovišť

**Přípustné využití**

- veřejné prostranství
- veřejná zeleň
- technická infrastruktura spojená s využíváním ploch
- objekty a zařízení pro dopravní infrastrukturu
- skladování

**Podmíněné využití**

- technická infrastruktura
- hluková zátěž z ploch dopravní infrastruktury nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, což musí být doloženo v navazujících řízeních (např. podle zákona č. 100/2001 Sb., stavebního zákona, ...), bude posouzena reálnost navržených protihlukových opatření

**Nepřípustné využití**

- bydlení
- rodinná rekreace
- výroba
- zemědělská velkovýroba
- těžba

**Podmínky prostorového uspořádání**

- při rekonstrukci silnic v zastavěné části městyse, budou podél těchto komunikací, dle možností budována podélná odstavná stání
- v návaznosti na plochy místních komunikací realizovat výsadbu zeleně
- v návaznosti na účelové zemědělské komunikace v krajině realizovat interakční prvky

### **Plochy přírodní Zk - zeleň krajinná**

#### Hlavní využití

- krajinná zeleň

#### Přípustné využití

- plochy vodní a vodohospodářské

#### Podmíněné využití

- dopravní a technická infrastruktura spojená s údržbou ploch a využíváním území

#### Nepřípustné využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba
- těžba

#### Podmínky prostorového uspořádání

- plochy upravovat v přírodním charakteru, v souladu s plánem místního ÚSES

### **Plochy vodní a vodohospodářské V**

#### Hlavní využití

- vodní plochy, vodní toky

#### Přípustné využití

- zeleň
- dopravní a technická infrastruktura spojená s údržbou ploch a využíváním území

#### Podmíněné využití

- občanská vybavenost spojená s hlavní funkcí

#### Nepřípustné využití

- bydlení
- rodinná rekreace
- výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba
- těžba

#### Podmínky prostorového uspořádání

- plochy upravovat v přírodním charakteru, v souladu s plánem místního ÚSES

### **Plochy zeleně soukromé a vyhrazené Zy**

Soukromá zeleň vinic, sadů a zeleň na orné půdě.

#### **Hlavní využití**

- hospodaření na zemědělské půdě
- vyhrazená zeleň

#### **Přípustné využití**

- rodinná rekreace
- drobná občanská vybavenost sloužící hlavnímu využití
- protierozní opatření

#### **Podmíněné využití**

- dopravní a technická infrastruktura
- stavby sloužící hlavnímu využití

#### **Nepřípustné využití**

- živočišná výroba
- areály zemědělské velkovýroby
- průmyslová výroba
- těžba

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- realizované stavby nesmí narušovat krajinný ráz
- svým vzhledem, použitými materiály musí respektovat okolní prostředí

### **Plochy zemědělské Po, Zz, Zv, Zl**

Po - orná půda

Zz - zahrada, sad

Zv - vinice

Zl - louka, trvalý travní porost

#### **Hlavní využití**

- hospodaření na zemědělské půdě

#### **Přípustné využití**

- protierozní opatření
- opatření posilující ekologickou stabilitu krajiny
- krajinná zeleň

#### **Podmíněné využití**

- dopravní a technická infrastruktura
- stavby sloužící hlavnímu využití

**Nepřípustné využití**

- bydlení
- rodinná rekreace
- výroba a skladování
- areály zemědělské velkovýroby
- těžba

**Podmínky prostorového uspořádání**

- realizované stavby nesmí narušovat krajinný ráz
- svým vzhledem, použitými materiály musí respektovat okolní prostředí
- v plochách realizovat krajinnotvorné výsadby v souladu s plánem místního ÚSES

V rámci jednotlivých zemědělských ploch je možné měnit jejich kultury.

**Plochy lesní L****Hlavní využití**

- hospodaření na lesní půdě

**Přípustné využití**

- opatření posilující ekologickou stabilitu krajiny
- dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu ploch

**Podmíněné využití**

- stavby sloužící hlavnímu využití

**Nepřípustné využití**

- bydlení
- rodinná rekreace
- výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba
- těžba

**Podmínky prostorového uspořádání**

- v plochách lesů se řídit podmínkami pro hospodaření na lesní půdě

**Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní Nsp****Hlavní využití**

- krajinná zeleň

**Přípustné využití**

- plochy vodní a vodohospodářské

**Podmíněné využití**

- dopravní a technická infrastruktura spojená s údržbou ploch a využíváním území

**Nepřípustné využití**

- bydlení
- rodinná rekreace
- výroba a skladování
- zemědělská velkovýroba
- těžba

**Podmínky prostorového uspořádání**

- plochy upravovat v přírodním charakteru, v souladu s plánem místního ÚSES

**Poznámka**

- plochy jsou součástí návrhu pozemkových úprav (zatravněné pásy, větrolamy), vytvářejí protierozní ochranu v krajině

**G Vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

Územním plánem nejsou vymezeny žádné plochy ani koridory územních rezerv.

**H Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, plochy pro asanaci**

Územním plánem nejsou vymezeny žádné plochy pro asanaci, veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

**I Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze k pozemkům uplatnit předkupní právo**

Územním plánem nejsou vymezeny žádné plochy pro asanaci, veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

**J Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je uloženo prověření jejich změn územní studií**

Územní plán vymezuje plochy, kde bylo uloženo jejich prověření územní studií:

Velká plocha na jižním okraji městyse, v sousedství původní historické zástavby (památková zóna). Území se rozkládá v poloze nad původní zástavbou, bezprostředně navazuje na zahrady stávajících domů. Vzhledem k poloze území a její historické funkci, je možno předpokládat výskyt částečně zasypaných chodeb vinných sklepů. **Br3**

Termín zpracování územní studie – max. do roku 2014.

**K Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je uloženo pořízení a vydání regulačního plánu**

Územní plán nevymezuje žádné plochy a koridory, ve kterých je uloženo pořízení a vydání regulačního plánu.

**L Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část územního plánu je zpracována na stránkách 1- 39 tohoto dokumentu.

Grafická část:

- |                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| 1. Výkres základního členění   | měř. 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres               | měř. 1 : 5 000 |
| 3. Koncepce uspořádání krajiny | měř. 1 : 5 000 |