

Obsah:

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE.....	3
1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ	3
2 ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÝCH A SCHVÁLENÝCH ÚPD	3
3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ souborného stanoviska ke konceptu ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE.....	4
4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	4
5 POUŽITÉ MAPOVÉ PODKLADY.....	4
5.1 Mapové podklady	4
5.2 Prameny a literatura (výběr)	4
6 POUŽITÉ ZKRATKY.....	5
B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	7
1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ OBCE	7
2 ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT ÚZEMÍ	7
2.1 Širší vztahy	7
2.2 Přírodní poměry	7
2.3 Civilizační předpoklady, podmínky a hodnoty	11
2.4 Kulturní hodnoty	12
2.5 Urbanistické a architektonické hodnoty	14
3 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE	15
4 NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ.....	16
4.1 Plochy (zóny) pro bydlení	17
4.2 Plochy (zóny) pro občanské vybavení	19
4.3 Plochy (zóny) pro sport a rekreaci	21
4.4 Plochy (zóny) výrobní.....	23
4.5 Plochy (zóny) technické a dopravní infrastruktury	24
4.6 Plochy (zóny) urbanizované zeleně a veřejných prostranství	26
4.7 Plochy (zóny) zemědělské produkce	28
4.8 Plochy (zóny) zeleně lesní a krajinné	30
4.9 Vodní plochy	33
5 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	34
5.1 Vstupní limity využití území	34
5.2 Limity využití území navrhované územním plánem obce.....	36
6 PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA ROZVOJOVÝCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH	39
6.1. Bilance ploch.....	39
6.2. Etapizace a podmíněnost výstavby na rozvojových plochách.....	43
7 KONCEPCE DOPRAVY, TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	44
7.1 Doprava a dopravní zařízení	44
7.2 Technická infrastruktura	51
8 VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ.....	54
9 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	54
10 VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV	54
10. 1 Vymezení veřejně prospěšných staveb	54
10. 2 Vymezení asanací a asanačních úprav	55
11 VYHODNOCENÍ ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OBRANY	55
12 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, NA ZPF A LESNÍ POZEMKY PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ	56
12.1 Zábor ZPF.....	56
12.2 Zábor lesních pozemků	64
12.3 Posouzení vlivu navrhovaného řešení na životní prostředí, EVL a ptačí oblasti.....	64

13 NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE.....	64
--------------------------------	----

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Řešená obec: Nížkovice

Okres: Vyškov

Kraj: Jihomoravský

Řešené území: Katastrální území Nížkovice (70476)

Rozloha správního území obce: 702,75 ha

Počet obyvatel: 677 (k. 1.1.2003)

Počet domů úhrnem: 259 (2001)

Obec s rozšířenou působností: Slavkov u Brna

Pošta: 683 56 Nížkovice

1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem práce je vytvoření aktuální územně plánovací dokumentace ve smyslu stavebního zákona v platném znění. V obecné rovině bude tento dokument sloužit orgánům samosprávy jako vodítko při řízení obnovy a rozvoje obce. V konkrétních případech bude závazným podkladem při územním a stavebním řízení.

Územní plán obce (dále ÚPnO) má - v souladu se stavebním zákonem - zejména tyto hlavní cíle řešení:

- Stanovení urbanistické koncepce.
- Řešení přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného funkčního využití ploch a jejich uspořádání.
- Určení základní regulace území.
- Vyznačení hranice současně zastavěného a vymezení ploch zastavitelného území obce.

2 ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÝCH A SCHVÁLENÝCH ÚPD

Pro obec Nížkovice byl v 70. letech zpracován směrný územní plán, který v současnosti již není aktuální.

V roce 1992 byla pro řešenou obec urbanistická studie (arch. Hála). Tato studie již není aktuální z důvodů jak změn v území, tak i změn v legislativě.

Obec leží v území, které je řešeno v platném územním plánu velkého územního celku Brněnské sídlení regionální aglomerace¹. Z těchto dokumentů pro území obce vyplývají následující požadavky:

- Respektovat limity vyplývající z předchozích správních rozhodnutí (přírodní park Ždánický les, ochranná pásma vodních zdrojů.);
- Respektována trasa stávajícího VVN 400 kV;
- Respektovat všechny vazby technické infrastruktury;
- Navrhnout rekonstrukci mostu na silnici I/54 v obci.

¹ Schváleného usnesením vlády ČSSR č. 64 ze dne 13.3.1985

3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ SOUBORNÉHO STANOVISKA KE KONCEPTU ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

V návrhu územního plánu obce byly zohledněny všechny požadavky kladené souborným stanoviskem ke konceptu ÚPO a všechna stanoviska dotčených orgánů státní správy uplatněných ke konceptu, se kterými bylo znění souborného stanoviska dohodnuto.

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Územní plán obce soustavně a komplexně řeší funkční využití území, stanoví zásady jeho organizace a věcně a časově koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Územní plán obce vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek - půdy, vody a ovzduší.

V územním plánu je správní území obce rozděleno dle zásad funkčního využití na jednotlivé funkční zóny. Navrhovaná opatření výrazně zlepší ekologickou situaci v obci a jsou navržena dle zásad trvale udržitelného rozvoje.

5 POUŽITÉ MAPOVÉ PODKLADY

5.1 Mapové podklady

Jako mapové podklady byla použita následující státní mapová díla:²

Pro výkres širších vztahů byla použita základní mapa ČR v měřítku 1 : 25 000, do které byly zapracovány jednotlivé údaje.

Pro zhotovení základních podkladových map v měřítku 1:2 000 se vycházelo z katastrálních map měřítka 1:2 880. Mapy byly po zvětšení překresleny a reambulovány na základě provedených průzkumů a rozborů a doplněny vrstevnicemi zvětšenými z odvozené mapy měřítka 1:10 000. Následně byl mapový podklad digitalizován a v tomto tvaru sloužil pro zpracování výkresové části v měřítku 1:2 000.

Pro výkres celého správního území obce byla použita tato digitalizovaná mapa 1:2 000 zmenšená do měřítka 1:5 000.

5.2 Prameny a literatura (výběr)

1. J. Demek, Zeměpisný lexikon ČSR, Hory a nížiny, Praha 1984;
2. V. Vlček, Zeměpisný lexikon ČSR, Vodní toky a nádrže, Praha 1984;
3. E. Quitt, Klimatické oblasti ČSR, Brno, 1971;
4. Vlastivěda Moravská, okres Slavkovský;
5. Předběžné výsledky sčítání lidu, domů a bytů 2001, ČSÚ;
6. Definitivní výsledky sčítání lidu, domů a bytů 2001, ČSÚ;
7. Petr Šrytr a kol., Městské inženýrství 1, Praha 1999;

² V souladu s § 3 vyhl. 135/2001 Sb. v platném znění a § 3 nařízení vlády 116/1995 Sb.

8. Územní plán velkého územního celku Brněnské sídlení regionální aglomerace, schválený usnesením vlády ČSSR č. 64 ze dne 13.3.1985;
9. Územní plán VUC Brněnské regionální aglomerace, návrh. Praha, Terplan 2000;
10. Nadregionální a regionální ÚSES (Územně technický podklad), Společnost pro životní prostředí, spol. s r.o., Brno, 1996 (schváleno MŽP a MMR dne 3.6.1997);
11. Generel ÚSES, Ekologické projektování, ing. Draga Kolářová, Brno;
12. Rozhodnutí OkÚ Vyškov ŽP/Vod 398/92 ze dne 30.4.1992 (OP vodního zdroje Ligary);
13. Rozhodnutí ONV Vyškov Vod/840/83 ze dne 9.11.1983 (OP vodního zdroje Nížkovice);
14. Veřejná vyhláška OkÚ ŽP č.j. 2030/02 ze dne 16.10.2002 (VKP 408 a VKP 409);
15. Zákon 50/1976 Sb. v platném znění;
16. Vyhláška 135/2001 v platném znění;
17. Zákon 128/2000 Sb. v platném znění;

6 POUŽITÉ ZKRATKY

BPEJ – bonitované půdně ekologické jednotky
ČOV – čistírna odpadních vod
JEDU – Jaderná elektrárna Dukovany
KN – katastr nemovitostí (scelené parcely)
KPÚ – komplexní pozemkové úpravy
NKP – nemovitá kulturní památka
PHO – pásmo hygienické ochrany
PK – pozemkový katastr (nescelené parcely)
PRVKUC – program rozvoje vodovodů a kanalizací územního celku
PRVK JmK – program rozvoje kanalizací Jihomoravského Kraje
PUPFL – pozemky určené pro plnění funkce lesa
PZ – památková zóna
OP – ochranné pásmo
RD – rodinný domek
RS – regulační stanice
RR - radioreléový
st. – stavební parcela
stáv. - stávající
STL – středotlaký plynovod
SV – skupinový vodovod
SZÚO – současně zastavěné území obce
techn. - technická
TI – technická infrastruktura
TVP – televizní převaděč
ÚPnO – územní plán obce (§10 zák.č. 50/1976 Sb.)
ÚP VÚC – územní plán velkého územního celku (§9 zák.č. 50/1976 Sb.)
ÚSES – územní systém ekologické stability (§3 zák. č. 114/1992 Sb.)
VKP – významný krajinný prvek (§3 zák. č. 114/1992 Sb.)
VPS – veřejně prospěšné stavby (§108 zák. č. 50/1976 Sb.).
VTL – vysokotlaký plynovod
VZ – vodní zdroj
ZD – zemědělské družstvo
ZPF – zemědělský půdní fond (§1 a násl. zákona č. 334/1992 Sb., vyhláška č. 13/1994 Sb.)

B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ OBCE

Řešené území zahrnuje celé administrativně správní území obce Nížkovice, které činí stejnojmenné katastrální území. Toto vymezení vyplývá také z předpokladu zpracování územního plánu obce, který dle Stavebního zákona řeší celé její administrativně správní území. Rozloha území obce je 702,75 ha.

Na správním území obce se nachází jedna základní sídelní jednotka, ves Nížkovice, která není členěna na žádné místní části.

2 ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT ÚZEMÍ

2.1 Širší vztahy

Širší vztahy řešeného území se projevují a jsou realizovány zejména v oblasti spádovosti, dopravy a technické infrastruktury.

Nížkovice zůstanou nestřediskovou obcí trvalého významu s dominantní obytnou funkcí. Je třeba úměrně rozvíjet složku občanské vybavenosti - zejména v oblasti cestovního ruchu – a nezávadnou výrobu.

Z hlediska širších vztahů je třeba nadále:

- Rozvíjet spolupráci s okolními obcemi zejména v rámci mikroregionu a jiných sdružení;
- Zachovat stávající napojení dopravní infrastruktury;
- Zachovat stávající napojení technické infrastruktury;
- Realizovat napojení technické infrastruktury v souladu s koncepcí obsaženou v tomto dokumentu;
- Respektovat současné vedení VVN 400 kV;
- Nížkovice zůstanou venkovskou obcí s převažující obytnou funkcí;
- Obec je zásobena vedením VN 22 kV. Stávající vazby v oblasti energetiky zůstanou zachovány;
- Obnovou zaniklých polních cest je třeba zprůchodnit zemědělskou krajinu a umožnit tak přímé propojení s okolními sídly.
- Posílit propojení s okolními sídly formou obnovy zaniklých polních cest, budováním cyklostezek a cyklotras a místního turistického značení.

2.2 Přírodní poměry

2.2.1 Základní předpoklady a podmínky vývoje obce

Nížkovice se nacházejí v agrární krajině na okraji větších lesních komplexů. Jsou umístěny na severních úbočích Ždánického lesa, členěných poměrně pravidelným rytmem přibližně souběžných severojižním směrem probíhajících údolí potoků (levobřežních přítoků Litavy) a terénních hřbetů. V jižní, členitější části katastru jsou části dominantní lesy, prostřídány zemědělskými plochami, členěnými pásy krajinné zeleně. V severní části území obce, na širokých rozvodných hřebtech jsou dominantní scelené hony orné půdy.

a) Geologické a geomorfologické poměry

Správní území obce leží v provincii Západní Karpaty, v soustavě Vnější Západní Karpaty (IX), oblasti Středomoravské Karpaty (IXB), v celku Ždánický les (IXB – 1), v podcelku Dambořická vrchovina (IXB – 1C), na rozhraní okrsků Otnická vrchovina (IXB – 1Cb), a Uhřická vrchovina (IXB – 1Ca).³

Obec Nížkovice se nachází na severních úbočích Ždánického lesa, svažujících se do širokého údolí řeky Litavy. Reliéf je charakteristický podlouhlými severojižními hřbety, vystřídányými, v poměrně pravidelném rytmu, jednotlivými údolími. Terén se svažuje k severu, je poměrně členitý a různorodý. Nacházejí se zde jak údolní nivy, tak konkávní svahy s mírnou až velkou svažitostí i široce zaoblené rozvodné hřbety.

Ves Nížkovice se nachází při horním ukončení údolí místního potoka, pod úbočími hlavního masívu Ždánického lesa. Většina staveb je na dně údolí, v úzké údolní nivě a na přilehlých svazích. Směrem k jihu potom zástavba pokračuje do kaňonu místního potoka a k západu do bočního údolí.

Ves se nachází v nadmořské výšce 278 m n.m., nejvyšší bod na katastru je vrch Vlčí hora (379,5 m n.m.) na hřebenu hřbetu v jižní části katastru, nejnižší bod (cca 219 m. n. m.) je v údolí v severní části katastru, v místě kde Nížkovický potok vytéká z území obce.

Stavba reliéfu výrazně ovlivnila současnou prostorovou formu sídla, a příkré svahy obklopující údolí, ve kterém leží zastavěné území vytvářejí často výraznou prostorovou překážku pro jeho další rozvoj. Pokud se zastavěné území bude rozšiřovat po stranách směrem nahoru, je třeba zástavbu prostorově komponovat tak, aby byl co nejméně narušen obraz sídla.

Správní území obce je budováno flyšovým pásmem ždánické jednotky zastoupeným ždánicko – hustopečským souvrstvím. Jsou to typické flyšové sedimenty ve kterých se střídají jílové a písčité sekvence.

Flyšové sedimenty jsou propustnější pouze ve zvětralé podpovrchové zóně, pro hlubší oběh podzemní vody mají nepříznivé podmínky. V případě přívalových dešťů srážková voda špatně vsakuje a převážně stéká po povrchu. Při přívalových nebo vytrvalých deštích se průtoky v malých nebo občasných tocích proto mohou mnohonásobně zvýšit.

Na správním území obce jsou evidována **sesuvná území**:

- Slavkov – ev. č. 2235 – sesuv aktivní. Nachází se v severovýchodním cípu správního území obce v oblasti protierozních teras.
- Slavkov – ev. č. 2236 – sesuv potenciální. Nachází se rovněž v severovýchodním cípu správního území obce v oblasti protierozních teras.
- Nížkovice – ev. č. 2237 – sesuv potenciální. Na lesním pozemku na svahu jižně od silnice do Kobeřic.

Na správním území obce **nejsou žádné významné chráněné geologické lokality.**

Na území obce je evidováno **poddolované území** 4(2443004), kde byly do 19. těženy rudy. Nachází se jihozápadně od současně zastavěného a zastavitelného území, jižně od silnice do Kobeřic.

b) Pedologie

Na zvláště vrchovině v severní části katastru jsou jednoznačně dominantní černozemě, místy prostřídané rendziny, ve vyšších polohách se vyskytují hnědozemě, údolích nívní půdy. Poměrně velkou plochu zabírají půdy svažité.

Na území obce jsou plošně dominantní půdy s I. a II. třídou ochrany, včetně větší části bezprostředního okolí současně zastavěného území. Ochrana ZPF je proto výrazným omezením pro plošný rozvoj sídla. Většina méně kvalitních půd v okolí zastavěného území je pro zástavbu nevhodná (veliká svažitost). Při územním rozvoji obce, proto musí nutně dojít k záboru vysoce chráněných půd.

³ J. Demek, Zeměpisný lexikon ČSR, Hory a nížiny, Praha 1984

Půdy podléhají řadě negativních vlivů způsobených především nevhodným zemědělským hospodařením, ke kterému je možné zařadit i meliorace. Nejzávažnějším problémem je současná i potenciální vodní eroze, která postihuje rozsáhlé plochy orných půd.

c) Hydrologie a hydrografie

Správní území obce náleží k povodí řeky Litavy (4-15-03-028) a úmoří Černého Moře. Vzhledem k geomorfologické skladbě terénu a vymezení katastru je z hydrologického hlediska území obce přehledným prostorem.⁴

Hydrografická situace je předurčena zejména již popsanou reliéfní stavbou. Územím protékají z jihu na sever přibližně souběžně dva drobné vodní toky: Nížkovický potok a Vážanský žleb. Toky protékají izolovanými údolím, hranice jejich poměrně jasně vymezených povodí tvoří hřebeny mezilehlých terénních hřbetů.

Východní částí správního a středem zastavěného území obce protéká místní Nížkovický potok. Vodní tok pramení na správním území obce, jižně od vsi v zalesněné rokli na úpatí Ždánického lesa ve výšce cca 328 m n.m. Protéká středem zastavěného území, kde je z části zatrubněn. V zastavěném území se do potoka zleva vlévá drobný, z větší části zatrubněný přítok pramenící v západní části intravilánu. Vodní tok byl pod vsí v nedávné minulosti revitalizován. Na severní hranici obce odtéká na území města Slavkov (ve výšce cca 220 m n. m.) kde se zleva vlévá do řeky Litavy. Správcem vodního toku je Zemědělská vodohospodářská zpráva, pracoviště Brno.

Západní části území obce, v izolovaném údolí protéká vodní tok Vážanský žleb. Pramení v jihozápadní části katastru, v menším lesíku na dně rokle ve výšce cca 295 m n.m. Protéká izolovaným údolím mezi ornou půdou, koryto je vesměs ve vyhovujícím stavu s břehovým porostem. V severozápadním cípu katastru vytéká na území obce Vážany nad Litavou (ve výšce cca 229 m n.m.), kde se zleva vlévá do řeky Litavy. Správcem vodního toku je Zemědělská vodohospodářská zpráva, pracoviště Brno

Na území obce je několik vodních nádrží. Na Nížkovickém potoce ve žlebu nad vsí je rybník, nad ním v místech původního rybníka přírodní koupaliště. Obě vodní nádrže jsou v majetku i správě obce. Vodní nádrže jsou z vodohospodářského i ekologického hlediska vyhovující.

Povodí místního potoka (zastavěné území) je výrazně ohroženo přívalovými dešti a přívaly bahna. Díky konfiguraci terénu a nevhodnému hospodaření na zemědělských pozemcích mohou vydatné deště způsobit zvětšený průtok v místním potoce, místní záplavy a splach půdy z okolních polí který může mít za následek přívaly bahna v intravilánu.

Trasy vodních toků byly výrazně upraveny, v některých úsecích chybí doprovodná zeleň, část v intravilánu byla zatrubněna. Nízká retenční schopnost krajiny spolu s částečným odlesněním a odvodněním krajiny a regulací některých toků mají za následek zrychlený odtok vody a nevyrovnaný režim průtoku v tocích.

d) Klimatické poměry

Z hlediska klimatogeografického členění České Republiky⁵ se řešené území nachází v teplé oblasti, na hranicích klimatických regionů T 2 a T4.

2.2.2. Přírodní hodnoty a podmínky jejich ochrany

Přírodními hodnotami jsou:

- Krajinný ráz - členitá zemědělsky obhospodařovaná pahorkatina, mozaika polí a lesů, zalesněné terénní zářezy a rokly, trvalé travní porosty stepního charakteru;

⁴ V. Vlček, Zeměpisný lexikon ČSR, Vodní toky a nádrže, Praha 1984

⁵ E. Quitt, Klimatické oblasti ČSR, Brno, 1971

- Způsob začlenění zástavby obce do krajiny - zástavba zaujímá dno údolí místního potoka a přilehlé svahy, horizonty jsou nezastavěné. Zástavba je ukončena zalesněnou roklí;
- Zeleň v zastavěném území – zejména porosty kolem kostela a v zahradách usedlostí;
- Významné krajinné prvky: Lesní pozemky, vodní toky a nádrže, údolní nivy.
- Registrovaný VKP 408 – Nížkovický žleb;
- Registrovaný VKP 409 – Nížkovická alej;
- Lesní pozemky, které mají pro území velice vysokou hodnotu, neboť se jedná o území, z hlediska širších vztahů, nepatrně zalesněné;
- Příznivé klimatické podmínky umožňují rozvoj zemědělské výroby, zejména pěstování vinné révy (doloženo historickými prameny);
- Prvky krajinné zeleně, které mají pro území velice vysokou hodnotu, neboť se jedná o krajinu, ve které dominují scelené hony orné půdy;
- Přírodní stav břehů převážné části vodních toků.

Podmínky ochrany přírodních hodnot:

- V odlesněném území s nízkou ekologickou stabilitou je žádoucí klást zvětšený důraz na obnovu přírodního krajinného rázu a postupně omezovat intenzivní zemědělskou produkci;
- Krajinný ráz - členění ploch orné půdy, krajinnou zelení a prvky ÚSES; Svažitě pozemky a pozemky v blízkosti vodních toků zatravnit nebo osázet dřevinami (pastviny, les zvláštního určení);
- Část území obce, včetně části zastavěného území se nachází na území přírodního parku Ždánický les;
- Způsob začlenění zástavby obce do krajiny – zástavbu je třeba prostorově komponovat tak, aby byl co nejméně narušen obraz sídla; Po okrajích zástavby je třeba vést izolační pás zeleně;
- Významné krajinné prvky: Registrované VKP a ostatní lesní pozemky, vodní toky, rybníky, (vyplývající z § 3 odst. b) zákona 114/92 Sb⁶) jsou orgánem ochrany přírody chráněny před poškozením a ničením;
- V území ohroženém erozí má budování protierozních opatření (ochranných příkopů, suchých poldrů) prvořadý význam;
- Lesní pozemky a prvky krajinné zeleně mimo současně zastavěné a zastavitelné území musí být zachovány a je třeba realizovat další;
- Přírodní stav břehů vodních toků mimo současně zastavěné a zastavitelné území musí být respektován. Je třeba provést jejich revitalizaci v potřebných úsecích mimo zastavěné území. Nadále je třeba hájit doprovodné porosty, doplnit je v úsecích kde chybí a realizovat navržené interakční prvky. Revitalizace vodního toku v zastavěném území, vzhledem ke stísněným poměrům není možná;
- Lesní pozemky jsou legislativně chráněny ochranným pásmem 50 m od hranice pozemku.
- Vodní toky mají manipulační pásmo 6 m pro výkon správy vodního toku.
- Vodní zdroje jsou legislativně chráněny ochrannými pásmy. Jsou jimi: Ochranné pásmo II. stupně vodního zdroje Ligary, ochranné pásmo II. stupně vodního zdroje Nížkovice a ochranné pásmo vodního zdroje I. stupně Nížkovice;

⁶ Obecně jsou to lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy

2.3 Civilizační předpoklady, podmínky a hodnoty

2.3.1 Základní předpoklady a podmínky vývoje obce

Na správním území obce se nachází jedna základní sídelní jednotka, ves Nížkovice. Mimo ves Nížkovice je pouze menší kolonie rekreačních chat, jinak zde nejsou žádné významnější objekty (samoty, osady....) Obec **Nížkovice** má v současné době 677 obyvatel (1. 1. 2003). Demografická situace je příznivá, neboť počet obyvatel v obci v posledních desetiletích postupně roste.

Nížkovice jsou sídlem venkovského typu, kromě zemědělské výroby a drobné nerušící výroby, řemesel a skladování zde nejsou žádné výrazné nezemědělské ekonomické subjekty.

Obec má poměrně kvalitní dopravní infrastrukturu, vybavení technickou infrastrukturou je poměrně dobré: Chybí pouze kanalizace, pokrytí mobilními operátory je vyhovující.

Hlavní ekonomický potenciál obce plyne z následujících východisek:

- Poloha na významném dopravním tahu, kvalitní životní prostředí, hodnotný přírodní rámec blízkého Ždánického lesa a historické a etnografické památky v širším okolí vytváří velice vysoký potenciál v oblasti cestovního ruchu.
- Významné dopravní tahy jsou rovněž potenciálem pro rozvoj výrobních složek, která vytvoří pracovní příležitosti přímo v místě.
- Silnice I. třídy procházející obcí je silným potenciálem pro rozvoj zařízení cestovního ruchu.
- Obec se nachází na okraji brněnské městské aglomerace a má příležitost stát se příměstským rezidenčním sídlem.
- Obec se nachází na úbočích Dambořické vrchoviny a větších lesních komplexů.
- Atraktivní životní prostředí, plošné rezervy a nízká cena nemovitostí jsou důležitými potenciály pro rozvoj individuálního bydlení.
- Prostorové rezervy v areálu ZD.
- Ekonomicky aktivní obyvatelstvo a podnikatelské prostředí umožňuje další vývoj soukromého podnikání
- Současná drobná výroba se díky pracovním silám v místě a geostrategické poloze bude zřejmě i nadále rozšiřovat.
- Místo je výhodné pro provozování agroturistiky, je zde atraktivní krajina a kvalitní životní prostředí.
- Pro další rozvoj výrobní složky je významný silný dopravní potenciál, řemeslné zázemí a již existující výrobní organizace.
- Agrárně – výrobní prostředí umožňuje zaměření na výrobu zdravých potravin nebo racionální výživy.

2.3.2 Podmínky ochrany civilizačních hodnot

Civilizačními hodnotami jsou:

- Samotné sídlo Nížkovice jako uskupení zástavby a nejrůznějších souvisejících funkcí;
- Kvalitní napojení na silniční síť;
- Intenzivní příměstské vztahy s lokálním centrem Slavkov u Brna;
- Dobře dostupné nedaleké regionální centrum Brno;
- Sítě a objekty veškeré technické infrastruktury: Zařízení elektroenergetická, plynárenská, vodovodní síť včetně vodojemů, telefonní sítě;
- Síť krajských silnic a místních komunikací, které slouží obsluze nemovitostí;

Civilizační hodnoty jsou legislativně chráněny ochrannými pásmy. Rozsah ochranných pásem a režim v ochranných pásmech se řídí platnou legislativou a normami.

- Ochranné pásmo VN 22 kV - 7 m od krajního vodiče. Toto pásmo je závislé na typu stožáru a době výstavby vedení, jeho rozsah se může měnit. Aktuální rozsah je proto vždy třeba určit na místě;
- Ochranné pásmo podzemního kabelového vedení elektřiny do 110 kV – 1 m od osy vedení;
- Ochranné pásmo VVN 400 kV – 25 m od krajního vodiče;
- Telekomunikační kabel 1, 5 m od obrysu vedení;
- Ochranné pásmo vodovodního řádu do DN 500 – 3 m;
- Ochranné pásmo plynovodu STL 4 m mimo zastavěné území;
- Ochranné pásmo plynovodu 1 m v zastavěném území;
- Ochranné pásmo silnice I třídy. - 50 m od osy vozovky (mimo současně zastavěné území);
- Ochranné pásmo silnice III třídy. - 15 m od osy vozovky (mimo současně zastavěné území);
- Pásmo hygienické ochrany chovu Nížkovice⁷;

Územním plánem obce je třeba vytvářet podmínky pro uchování civilizačních hodnot následujícím způsobem:

- Územním plánem obce je třeba především vytvořit podmínky pro podpoření příznivého demografického vývoje a zlepšení věkového průměru. V rámci obce toho lze docílit nabídkou lukrativních míst k bydlení, nabídkou pracovních míst a zajištění kvalitní občanské a technické vybavenosti.
- Územní plán musí poskytnout nabídku ploch pro výstavbu obytných objektů. Z hlediska uspokojení předpokládané poptávky po stavebních pozemcích, stabilizace obyvatel v obci a umožnění rozvoje obce, je nutné řešit plochy obytného území jako polyfunkční, s možností umísťovat zde i drobné provozovny, popř. hospodářství.
- Zvýšit atraktivitu obce pro její obyvatele formou uchování a rozvoje občanské vybavenosti, sportovních a rekreačních ploch a formou rekonstrukce veřejných prostranství a veřejné zeleně.
- Územní plán musí vytvářet podmínky pro zmenšení nezaměstnanosti v obci. Regulačními podmínkami musí být umožněno a podmíněno umísťování výrobních a řemeslných aktivit v jiné než výrobní zóně. V neposlední řadě je třeba hájit, popřípadě zlepšit dostupnost pracovních příležitostí v okolních spádových střediscích.
- Hájit v obci všechny stávající plochy pro sport a rekreaci a občanskou vybavenost realizovat nové.
- V regulativech územního plánu umožnit umístění pracovních a podnikatelských činností do stávající i navržené obytné zóny a zóny občanského vybavení. Tyto aktivity musí být v souladu s platnými legislativními předpisy a závaznými normami.

2.4 Kulturní hodnoty

2.4.1 Základní předpoklady a podmínky vývoje obce

Jméno vsi vzniklo údajně ze zdrobněliny osobního jména Niežek. Nejstarší známý údaj o Nížkovicích je z roku 1371 (Miskowicz), kdy byly v držení Alšíka z Mejlic. Další údaje jsou z let 1373 (Nyscowicz), 1378 (Nyezkowicz) a 1386 (Neskowicz). V roce 1381 prodal Alšík z Mejlic Nížkovice řádu Německých rytířů ve Slavkově a ves se tak stává součástí Slavkovského panství, které je v roce 1531 zapsáno jako majetek Kouniců. V roce 1617 se Nížkovice stávají součástí panství Lomnického a za konfiskací po bitvě na Bílé hoře připadly k panství Ždánickému, jehož součástí zůstaly až do zrušení patrimoniální správy.

⁷ Územní rozhodnutí MěNV Slavkov u Brna

Farnost v Nížkovících se připomíná již v roce 1497, v 16. století zaniká. V roce 1692 byla v obci zřízena expozitura křižanovické farnosti pro Nížkovice a Kobeřice, v roce 1784 samostatná lokálie, která v roce 1859 byla povýšena na faru. Nížkovický farář A. Rosenberg (1900 – 1916) vydal ku výročí 50. let od obnovení farnosti pamětní spis Farní osada Nížkovice na Moravě.

V místech dnešního kostela stávala vrcholně gotická svatyně. Je připomínaná ještě v roce 1672, později, neznámo kdy, byla zbořena. Ze stavby neznámého vzhledu se zachovalo několik architektonických článků.

Dnešní kostel sv. Kunhuty měl být postaven v místech staršího v letech 1727 – 28 (patrně dnešní kněžiště). K původnímu kostelu byla snad v roce 1851 přistavěna současná rozlehlá loď s věží. Kostel, podobně jako fara, byl staticky narušen a proto musel být několikrát opravován (r. 1770, 1790, 1852, 1864).

Škola v Nížkovících byla zřízena patrně již na konci 17. století, první zmínka je až z roku 1734. V roce 1812 byla u fary v místech starší postavena nová školní budova, která byla v roce 1841 přestavěna. V roce 1892 byla uprostřed návsi postavená nová škola se dvěma třídami, v roce 1906 rozšířena na trojtřídní, v roce 1910 byla postavena v bezprostřední blízkosti další, nová školní budova.

Hasičský spolek vznikl v roce 1885, Raiffeisenka v roce 1907, ve stejném roce byl založen ochotnický spolek, odbor Národní jednoty vznikl přeměnou ze čtenářsko-pěveckého spolku v roce 1910.

Nížkovice byly vždy venkovským sídlem, do poloviny 19. st. většinu obyvatel tvořili poddaní, kteří se z převážné části zabývali zemědělstvím. Na přelomu 19. a 20. století začíná větší rozvoj řemesel, množství dělníků pracuje v okolních větších městech.

Z uvedeného historického přehledu a z údajů, které máme k dispozici lze jen s obtížemi rekonstruovat podrobnější průběh urbanistického vývoje Nížkovic. Víme pouze, že na začátku 20. století byly Nížkovice členěny na těchto pět částí: Na návsi a V ulici kde byla většina usedlostí a V chaloupkách, Na cihelně a U silnice, kde převažovala chalupářská zástavba. Při pokusu o nástin vývojového procesu se proto budeme spoléhat především na rozbor katastrálních map a I. a II. Vojenského mapování.

Jádrem vsi je pravděpodobně vřetenovitá návěs situovaná na dně údolí v místech jeho mírného rozšíření. Zde se do Nížkovického potoka vytékajícího z úzké rokle vléval místní bezejmenný přítok a z terénního hřbetu do údolí sestupovala cesta od Slavkova, která patrně dále pokračovala kolem dnešního kostela po hřbetu do Ždánického lesa a která se stala kompoziční osou tohoto veřejného prostoru. Návěs, kterou původně protékaly místní potoky (dnes zatrubněné), byla postupem času částečně zaplněna zástavbou (chalupami a zmíněnými školami). Na terénním výběžku nad návší byl již ve středověku postaven (v místech dnešního) kostel. Patrně až za konjunktury po třicetileté válce nebo i později vznikla další skupina usedlostí V ulici, vedoucí od návsi k severu po levém břehu místního potoka.

Významným zásahem do urbanistické struktury bylo budování císařské silnice ze Slavkova do Hodonína, trasované těsně za západním okrajem zástavby.

Větší usedlosti byly v průběhu 18. a 19. století postupně doplňovány menšími chalupami, zástavba se šíří od návsi především do úzkého údolí proti proudu Nížkovického potoka. Postupně tak vznikají Chaloupky (řada menších stavení pod srázem na pravém břehu potoka) a Na cihelně na protější straně stejného vodního toku. Ve stejné době vznikají i chalupy U silnice (dnešní státní).

Dle pomístních názvů, můžeme soudit, že na návrší poblíž dnešního vodojemu byl v minulosti větrný mlýn.

Až ve dvacátém století vznikají domy kolem pravidelnějších ulic, při silnici na Heršpice a pod vsí na pravém břehu Nížkovického potoka (Zelnice). Po druhé světové válce se zástavba šíří i při silnici na Kobeřice, vzniká zde hřiště a několik bytových domů. Rovněž střed obce prochází částečnou asanací, je zde postaveno několik bytových domů a prodejna. Bylo zbořeno i několik stavení v prostoru návsi. Pod vsí, při Nížkovickém potoce a na terénním hřbetu na hranicích s Heršpicemi vzniká poměrně rozsáhlý areál zemědělské výroby.

2.4.2 Kulturní hodnoty a podmínky jejich ochrany

Na správním území obce (katastr Nížkovice) se nachází pouze jeden objekt zapsaný do Ústředního seznamu nemovitých kulturních památek. Je to:

- 47857/7-3735 - socha sv. Jana Nepomuckého před kostelem.

Řešené území je prostorem s možným výskytem archeologických nálezů. Před zahájením zemních prací je proto investor povinen svůj záměr oznámit organizaci oprávněné k provádění záchranného archeologického výzkumu a této organizaci umožnit provedení záchranného archeologického průzkumu na dotčeném území (dle ustanovení § 22 odst. 2 zák. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Některé z těchto organizací jsou, Archeologický ústav AV ČR Brno nebo místně příslušné vlastivědné muzeum.

2.5 Urbanistické a architektonické hodnoty

2.5.1 Základní předpoklady a podmínky vývoje obce

Ves Nížkovice se nachází v jižní části správního území obce, v údolí místního potoka a na přilehlých svazích. Leží v poměrně členitém terénu, který výrazně ovlivnil prostorovou kompozici sídla. Zastavěné území má nepravidelný, shlukovitý tvar. Jádrem vsi je vřetenovitá náves umístěná v mírném rozšíření údolí místního potoka, pod strmými výběžky Ždánického lesa. Na návrší nad středem vsi je farní kostel sv. Kunhuty obklopený hřbitovem. Směrem k jihu, do zužujícího se údolí místního potoka pokračuje drobná, chalupnická zástavba (V Chaloupkách na pravém břehu a Na cihelně na levém břehu potoka). Směrem k východu a západu jsou pravidelnější novější rodinné domky, řazené kolem krajských silnic (V Kopci při silnici do Heršpic), k severu podél toku místního potoka je ulice původních statků (V ulici na pravém břehu) a zástavba kolem nověji trasované komunikace (Zelnice na levém břehu potoka).

V údolí potoka, na severním okraji sídla je umístěn areál zemědělské výroby. Další zemědělská výrobní plocha je jeho v blízkosti, na terénním hřbetu směrem k sousedním Heršpicím.

Západní část zastavěného území protíná v poledníkovém směru přímka státní silnice, kolem které je rovněž několik rodinných domů a hostinec. Tato silnice je z mnoha pohledů problémová a v údolí místního potoka prochází po provizorním náspu. Západně silnice je několik bytových domů a fotbalové hřiště. V údolí místního potoka, jižně od vsi, pod zalesněnými pahorky Ždánického lesa jsou umístěny dvě vodní nádrže – původní rybník a přírodní koupaliště. Nad těmito vodními nádržemi je menší chatová kolonie.

Hlavním veřejným prostorem sídla je nezastavěná část původní návsi, která je vesměs parkově upravena.

V obrazu sídla je převládající drobná novější zástavba individuálního bydlení, usedlosti i většina chalup a rodinných domků vytvářejí souvislou uliční frontu. Objektů s dochovaným historickým rázem se v Nížkovicích dochovalo pouze poskrovnu, většina venkovských stavení je novodobně upravena, přesto si však uchovávají tradiční venkovský architektonický výraz.

Hlavní dominantou vsi je římskokatolický farní kostel sv. Kunhuty s mohutnou věží, který je umístěn v dominantní poloze nad středem vsi. Dalšími výraznými objekty jsou budovy škol, obecního úřadu, sokolovny a bytové domy, jak ve středu vsi, tak i na jejím západním okraji. Rušivě působí některé novější objekty, které přerušují souvislou uliční frontu a okapovou orientaci zástavby, nebo mají rovnou střechu. Nejvýraznějším prvkem, který silně narušuje vesměs příznivý obraz sídla jsou objekty v areálu zemědělské výroby na terénním hřbetu nad vsí (velké, zrezivělé hmoty).

Z hlediska funkčního členění v obci je dominantní bydlení v individuálních rodinných domech. Je zde několik bytových domů a několik chalup je využíváno pro individuální rodinou rekreaci. Prostor kolem návsi lze charakterizovat jako centrum sídla – je zde umístěna většina zařízení občanské vybavenosti. Na návsi je umístěna budova obecního úřadu s poštou a místní knihovnou, dvě školní

budovy a sokolovna. Nad středem vsi je farní kostel sv. Kunhuty se hřbitovem, hospoda a hřiště jsou umístěny v západní části intravilánu.

Výroba je situována do vymezených areálů na okraji zastavěného území.

2.5.2 Urbanistické a architektonické hodnoty a podmínky jejich ochrany

Nejdůležitějšími urbanistickými a architektonickými hodnotami jsou:

- Příznivý obraz sídla: Sídlo je umístěno v působivé poloze v údolí místního potoka, drobná struktura zástavby prostřídaná zelení je umístěna do mozaiky lesů a polí. Kostel sv. Kunhuty s mohutnou věží, umístěný nad středem obce vytváří výraznou dominantu.
- Historické jádro – rostlá územní struktura návsi včetně jejího okolí;
- Kompaktní forma vsí, drobná struktura venkovské zástavby;
- Výšková hladina zástavby;
- Okapová orientace objektů;
- Výrazné architektonické objekty: Školy, fara a kostel sv. Kunhuty;
- Drobné sakrální stavby – křížky, boží muka – a pomníky;

Pro ochranu urbanistických hodnot je třeba při umisťování a povolování staveb dodržovat následující zásady:

- Je třeba uchovávat tradiční ráz a obraz sídla;
- Objekty na stávajících obytných plochách budou v souladu s ulicovitou formou zástavby;
- Objekty ve stávající zástavbě, pokud tomu nebrání jiné předpisy a normy budou ctít stávající stavební čáru;
- U stávajících objektů s tradičním rázem je třeba tento ráz uchovat, tvarosloví nově navržených staveb musí respektovat tradiční venkovský ráz sídla;
- Na místech určených pro rozvojové plochy nutno dbát jejich pohledové exponovanosti – citlivě pojednat stavební hmoty;
- Objekty sloužící výrobě, dopravní a technické vybavenosti budou v souladu s venkovským obrazem sídla;

3 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

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

1. Sídlo Nížkovice bude rozvíjeno jako souvisle zastavěné území, ve volné krajině je povolena výstavba pouze v souladu s tímto dokumentem.
2. Je třeba respektovat přírodní podmínky a začlenění sídla do krajiny.
3. Udržovat a rozvíjet identitu sídla s převažující obytnou složkou a rozvíjet úměrné zastoupení složky rekreační a občanské vybavenosti.
4. Prostorové a funkční uspořádání bude respektovat historickou urbanistickou strukturu sídla a historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky.
5. Umístění a charakter staveb musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí a požadavkům na zachování pohody bydlení.
6. Výška objektů nesmí překročit běžnou hladinu zástavby, sklon a tvar střechy bude respektovat tradiční obraz sídla.
7. Respektovat střed obce - umisťovat zde zařízení občanské vybavenosti.
8. Respektovat dominantu sídla – kostel sv. Kunhuty.
9. Provádět revitalizaci krajiny a zvyšovat stupeň její ekologické stability zalesňováním, zatravňováním a členěním ploch orné půdy interakčními prvky. Budovat vodní nádrže.
10. Provádět protierozní opatření spočívající v zatravňování, zalesňování, realizaci ochranných příkopů.

11. Realizovat prvky ÚSES.

12. Územní plán obce je závazným podkladem pro případné pozemkové úpravy:

- Transformační plochy ZPF (Pt1 až Pt3) musí být respektovány. Výjimečně mohou být nahrazeny jiným účinným protierozním opatřením;
- Podmínky využití pro jednotlivé funkční plochy umožňují v zemědělských plochách další zatravňování, realizaci krajinné zeleně, zalesňování a veškerá protierozní opatření, včetně suchých poldrů a retenčních nádrží a proto tato opatření nebudou v rozporu s touto dokumentací;
- Podmínky využití pro jednotlivé funkční plochy i koncepce dopravy umožňují úpravy cestní sítě. Výjimkou jsou pouze komunikace, kterými jsou vedeny stávající i navržené cyklotrasy, tyto musí ve své trase zůstat zachovány;
- Všechny plochy krajinné zeleně – zóna Zk – mimo současně zastavěné a zastavitelné území obce musí zůstat zachovány;
- Podmínky využití pro jednotlivé funkční plochy i zásady urbanistické koncepce umožňují úpravy tras a revitalizační zásahy na vodních tocích;
- Koncepce ÚSES může být po dohodě s orgánem ochrany přírody upravena;
- Veškerá výše uvedená opatření prováděná pozemkovými úpravami budou v souladu s požadavky orgánů obce.

4 NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ

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

- **Polyfunkční plochy** (zóny) jsou určeny pro více stanovených funkcí s vymezením přípustných a nepřípustných staveb a zařízení.
- **Limity** využití území omezují, vylučují a podmiňují umísťování staveb, využití území a opatření v území.
- **Přípustné činnosti** jsou, kromě činností základních, činnosti obvyklé, bez negativního dopadu na dominantní funkci.
- **Podmíněně přípustné činnosti** nejsou součástí činností základních ani v území obvyklých, ale v jednotlivých případech je možné je povolit. O přípustnosti těchto činností rozhoduje stavební úřad v rámci příslušného řízení dle stavebního zákona. Podmíněně přípustné činnosti musí splňovat podmínky kladené limity (5.2) vyhlášenými tímto dokumentem a obecně platnými právními předpisy. Další závazné podmínky pro jejich umísťování jsou uvedeny i u některých konkrétních činností. Pro povolení podmíněně přípustných činností je kromě výše uvedeného nutno získat i souhlas orgánů obce a pořizovatele této dokumentace.
- **Nepřípustné činnosti** jsou činnosti, které nesplňují podmínky dané obecně platnými předpisy, nebo jsou v rozporu s funkcemi v území navrženými. Jsou to stavby, které kapacitou, polohou a účelem odporují charakteru předmětné lokality nebo mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí.
- **Drobnou chovatelskou činností** se rozumí chov drobných hospodářských zvířat, neděje-li se tak podnikatelským způsobem.
- **Drobnou pěstitelskou činností** se rozumí nepodnikatelské pěstování zemědělských produktů pro účely zásobování rodiny.
- **Individuálními garážemi osobních automobilů** se rozumí garáže, které se nacházejí mimo zónu pro bydlení, ve kterých jsou v jednom prostoru garážována max. 2 vozidla. Tyto objekty mohou být uskupeny v řadách nebo skupinách.

4.1 Plochy (zóny) pro bydlení

4.1.1 Zhodnocení současného stavu

Obec má sídelní charakter a proto obytná zástavba zabírá největší část zastavěného území.

V obytné zástavbě se nevyskytují žádné problémy, které by měla tato dokumentace řešit transformačními nebo velkoplošnými asanačními zásahy.

Do budoucna je třeba zajistit podmínky pro zachování stávajících obytných ploch a vhodné plochy pro rozvoj této funkční složky. Navržené plochy mohou být předimenzované, umožní se tak variabilní přístup při rozvoji obce.

4.1.2 Návrh

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

- Stávající plochy pro bydlení, včetně hospodářských částí a řemeslné výroby, jsou ve svém rozsahu plně respektovány; Výjimkou jsou pouze asanace z dopravních důvodů (viz kapitolu 10);
- Je navrženo celkem 10 lokalit pro rozvoj funkce bydlení ve formě rodinných domů (rozvojové plochy B1 až B10 dle grafické části). Orientační kapacita ploch je 88 rodinných domů;
- Je navržena výstavba domů s obecními byty v místech stávající usedlosti a v proluce ve středu obce;
- V obytných plochách je rovněž možno provozovat i nebytové činnosti, jejich provozování však musí být v souladu s podmínkami využití pro danou zónu a limity vyhlášenými tímto dokumentem;

Návrhové obytné plochy zřejmě překračují reálné potřeby obce, umožňují však variantní postupy v závislosti na konkrétních podmínkách jednotlivých území i zájmu stavebníků;

Rozvojové plochy v obci umožňují výstavbu až 88 nových bytových jednotek, což může představovat bydlení pro cca 270 obyvatel. Využití všech rozvojových ploch není reálné (větší počet umožňuje variabilní přístup) a proto je předpokládána velikost obce v časovém horizontu platnosti územního plánu 850 obyvatel.

Jednotlivé rozvojové plochy jsou podrobně popsány v kapitole 6.

4.1.3 Podmínky využití

Br – Bydlení v rodinných domech

Přípustné:

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

Podmíněně přípustné:

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

Nepřípustné:

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

Bd – Bydlení v bytových domech

Přípustné:

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

Podmíněně přípustné:

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

Nepřípustné:

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

Provozování nebytových činností v plochách pro bydlení musí být v souladu s limity (ochrannými pásmy) vyhlášenými tímto dokumentem (viz 5.2) a jinými obecně platnými předpisy.

4.2 Plochy (zóny) pro občanské vybavení

4.2.1 Zhodnocení současného stavu

Současná struktura a kapacita nekomerční (veřejné) občanské vybavenosti odpovídá velikosti obce a samospráva nevznese požadavek tuto funkční složku rozšířit.

Komerční složka občanské vybavenosti odpovídá velikosti a významu obce. Rozvoj této složky je určen vývojem místního trhu. Vzhledem k předpokládané velikosti provozoven je možné jejich umístění ve funkčních plochách určených k bydlení.

4.2.2 Návrh

Územním plánem obce jsou navrženy následující zásady týkající se ploch občanského vybavení:

- Všechny současné plochy občanské vybavenosti jsou plně respektovány a ponechány ve stejné funkční zóně;
- Je navržena plocha pro rozvoj občanské vybavenosti při státní silnici v lokalitě Bílý vlk (plocha O1). Lokalita se nachází v přírodním parku a proto objekty musí mít tradiční ráz a být citlivě zapojeny do krajiny;
- Další rozvoj komerční občanské vybavenosti bude určen vývojem místního trhu. Jednotlivé funkce a provozovny lze umisťovat i do jiných zón (zejména bydlení), v souladu s regulačními podmínkami;

- Jednotlivá zařízení nekomerční vybavenosti ve vlastnictví obce budou rekonstrukcemi a úpravami postupně zkvalitňovány dle aktuální potřeby a možností provozovatelů.

4.2.3 Podmínky využití

Ox – Občanská vybavenost smíšená

Přípustné:

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

Podmíněně přípustné:

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

Nepřípustné:

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

Oa – Administrativa a správa

Přípustné:

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

Podmíněně přípustné:

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

Nepřípustné:

- Všechny ostatní neuvedené činnosti.

Oš – Školská zařízení

Přípustné:

- Školská zařízení;
- Zeleň.

Podmíněně přípustné:

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

Nepřípustné:

- Všechny ostatní neuvedené činnosti.

Oc – Církevní zařízení

Přípustné:

- Církevní zařízení;
- Zeleň.

Podmíněně přípustné:

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

Nepřípustné:

- Všechny ostatní neuvedené činnosti.

Stávající stavby musí být respektovány.

4.3 Plochy (zóny) pro sport a rekreaci

4.3.1 Zhodnocení současného stavu

Současná struktura a kapacita sportovních ploch neodpovídá velikosti obce a proto je třeba umožnit její další rozvoj. Vzhledem k tomu, že se obec nachází v turisticky atraktivní krajině, je třeba rozvíjet tuto funkční složku a umožnit tak rozvoj cestovního ruchu a zlepšit úroveň vybavenosti pro občany.

Na správním území obce je menší chatová kolonie v jižní části území obce, dalších několik chat je roztroušeno v zahradách, záhumnkách a vinohradech po celém území obce. Žádné chaty nejsou na lesních pozemcích. Některá venkovská stavení jsou využívána k individuální rekreaci nebo k druhému bydlení.

4.3.2 Návrh

Územním plánem obce jsou navrženy následující zásady týkající se ploch sportu a rekreace:

- Všechny stávající plochy pro sport a tělovýchovu musí zůstat zachovány;

- Obec bude nadále všemi dostupnými prostředky rozvíjet další sportovní aktivity;
- Územním plánem obce je navrženo vybudování koupaliště v západní části vsi (S1);
- Plochy pro sport a rekreaci je možné, v souladu s regulačními podmínkami, umisťovat i do jiných zón;
- Stávající plochy a objekty využívané k individuální i skupinové rekreaci jsou respektovány;
- Územním plánem je umožněna výstavba dalších rekreačních objektů v lokalitách Pz 1 a Pz 2.
- Výstavba rekreačních objektů mimo určené regulační plochy v zónách zemědělské produkce je podmíněně přípustná: Jedná se zejména o lokality v záhumenkách, zahradách a vinohradech, o přípustnosti bude rozhodnuto v rámci příslušného řízení. Výstavba chat na lesních pozemcích je nepřípustná;
- Stávající koupaliště bude rekultivováno – proběhne zde transformace na krajinnou zeleň a přírodní vodní nádrž.

Návrhové plochy jsou podrobně popsány v kapitole 6.

4.3.3 Podmínky využití

Sh – Hřiště

Přípustné:

- Hřiště, sportoviště.

Podmíněně přípustné:

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

Nepřípustné:

- Všechny ostatní neuvedené činnosti.

Sk – Koupaliště

Přípustné:

- Otevřené koupaliště.

Podmíněně přípustné:

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

Nepřípustné:

- Všechny ostatní neuvedené činnosti.

Rch – Individuální rekreace

Přípustné:

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

Podmíněně přípustné:

- Drobná pěstitelská a chovatelská činnost;
- Drobnější zemědělská produkce podnikatelského typu;
- Agroturistika;
- Dopravní a technická infrastruktura sloužící obsluze této zóny;

Nepřípustné:

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

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

4.4 Plochy (zóny) výrobní

4.4.1 Zhodnocení současného stavu

V obci se nachází dva poměrně veliké areály zemědělské výroby. Jsou umístěny na severovýchodním okraji zastavěného území.

Jeden areál (starší) je umístěn v údolí Nížkovického potoka na severním okraji zástavby. Objekt je obklopen vzrostlou zelení a není již využíván v plné kapacitě. Proto nevytváří žádné estetické ani hygienické závady.

Druhý areál je umístěn na plochem hřbetu nad vsí a pokračuje na území sousedních Heršpic. Vzhledem k tomu, že se zde nacházejí poměrně objemné stavby umístěné v dominantní poloze, vytváří tento areál výraznou estetickou závadu v obrazu obce. Objekty nejsou využívány v plné kapacitě a proto nevytváří žádné hygienické závady.

Dopravní napojení areálů je pro současnou kapacitu a způsob využití vyhovující, při intenzifikaci nebo změně funkce však představuje určitou hrozbu pro životní prostředí a bezpečnost.

4.4.2 Návrh

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

1. Všechny výrobní plochy jsou v územním plánu plně respektovány a navrženy k ponechání. Regulativy podmiňují do těchto ploch umístění pouze takových aktivit, které nebudou zatěžovat území mimo ochranná pásma vymezená tímto dokumentem;
2. Provoz na výrobních plochách je nutno uzpůsobit tak, aby jeho objektivně prokazatelný negativní vliv na životní prostředí a zdraví lidu nepřesahoval ochranné pásmo vymezené tímto dokumentem. Tato podmínka se týká rovněž výroby mimo výrobní zónu (viz oddíl 5.2 této přílohy).

3. Výrobní aktivity, které jsou v souladu s regulativy a limity tohoto dokumentu, mohou být umístěny i do jiných funkčních zón;
4. Výrobní plocha na terénním hřbetu nad vsí musí být po obvodu osázena souvislým pásem zeleně nebo stromořadím. Ostatní plochy musí být po obvodu ozeleněny minimálně živým plotem.
5. Provozování výrobních aktivit (ve výrobních i jiných zónách) nesmí mít za následek výrazné zvětšení dopravní zátěže na místních komunikacích probíhajících zastavěným územím.

4.4.3 Podmínky využití

Vz – Výroba zemědělská

Přípustné:

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

Podmíněně přípustné:

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

Nepřípustné:

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

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

4.5 Plochy (zóny) technické a dopravní infrastruktury

4.5.1 Zhodnocení současného stavu

Současná struktura a kapacita technické a dopravní vybavenosti není dostačující. Obec je sice plynofikována a je zde vodovod. Není však vyhovujícím způsobem zajištěna likvidace splaškových vod.

Zásadním problémem v oblasti dopravní infrastruktury je nevyhovující provizorní přemostění na silnici I/54 ve vsi a neprůjezdný úsek silnice III/4199 mezi I/54 a návsí. V obci chybí parkovací místa, zastávky autobusové dopravy nejsou vyhovující.

4.5.2 Návrh

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

- Všechny plochy sloužící dopravní a technické infrastruktuře jsou respektovány;
- Vzhledem k plánovanému budování splaškové kanalizace a jejímu napojení na ČOV mimo území obce je na ploše stávající čističky navržena čerpací stanice.
- Je navrženo přemostění spojené s úpravou výškového vedení na silnici I/54. Napojení sítě krajských silnic a provizorní komunikace po dobu výstavby mostu bude řešeno tak, jak je popsáno v oddíle 7.1 této přílohy a v grafické části tohoto dokumentu;
- V západní části vsi jsou navržena parkoviště pro obsluhu přilehlých sportovních a rekreačních ploch – fotbalového hřiště a navrženého koupaliště;
- Je navržena rekonstrukce autobusových zastávek Nížkovice rozc., Nížkovice u hřiště a Nížkovice. Zastávky budou umístěny dle grafické přílohy mimo jízdní pruh a bude zde vybudováno vybavení v souladu s platnými předpisy a normami;
- Zemědělské letiště může být využíváno i pro sport a rekreaci a cestovní ruch;
- Pro ochranu před hlukem z dopravy na silnici I/54 jsou navrženy protihlukové stěny. Jejich umístění a parametry bude řešit podrobnější dokumentace;
- Při posuzování hlukové zátěže ze silnice I/54 nutno zohlednit konkrétní podmínky staveniště v době výstavby (např. souvislá řadová zástavba podél silnice nebo případné protihlukové stěny).
- Dopravní obsluha území a parkování bude řešeno v souladu s koncepcí dopravy popsanou v oddíle 7.1 této přílohy;
- Koncepce technické infrastruktury bude řešena tak, jak je popsáno v oddíle 7.2 této přílohy;

4.5.3 Podmínky využití

Tv – Vodárenská zařízení

Tčov – Čistička odpadních vod

DI – Zemědělské letiště

Dg – Garáže

Přípustné:

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

Podmíněně přípustné:

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

Nepřípustné:

- Všechny ostatní neuvedené funkce, především bydlení.

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

Pro umísťování garážových, odstavných a parkovacích ploch platí podmínky uvedené v oddíle 5.2 této přílohy.

4.6 Plochy (zóny) urbanizované zeleně a veřejných prostranství

4.6.1 Zhodnocení současného stavu

Půdorysná forma obce – návesní – vytváří poměrně velkou plochu veřejných prostranství. V dalších ulicích je mezi komunikací a zástavbou poměrně široký travnatý pás, který je ještě místy rozšířen v rostlé zástavbě a u křižovatek místních komunikací.

Ve středu vsi je původně poměrně velká náves, jejíž plocha byla z části zastavěna veřejnými budovami. I tak zde zbývá poměrně rozlehlé veřejné prostranství, s plošně dominantními plochami zeleně. Přibližně v jeho středu je větší shromažďovací plocha s dvěma pomníky padlým ve světových válkách. Střed návsi je upraven jako menší park, často široké pásy mezi komunikacemi a zástavbou jsou vesměs upraveny jako předzahrádka. Zbývající plochu zabírají silnice, místní komunikace a chodníky. Jako neuspokojivou lze hodnotit prázdnou plochu za mateřskou školou.

Při silnice do Heršpic u jedné z bytovek, kolem podzemní požární nádrže je menší park. Při většině ostatních ulic je pás mezi komunikací a zástavbou využíván jako předzahrádka.

Místní hřbitov je na svahu za farním kostelem a je kapacitně dostačující.

Jednotlivé plochy mají různou úroveň kvality údržby. Je třeba provést postupnou rekonstrukci veřejné zeleně a především provést osázení středu obce.

4.6.2 Návrh

Územním plánem obce jsou navrženy následující zásady týkající se urbanizované zeleně a veřejných prostranství:

- Všechny stávající plochy zařazené v hlavním výkresu do této funkční zóny musí být zachovány;
- Náves ve středu obce je zařazena do funkční zóny veřejného prostranství. Územní plán tímto navrhuje přehodnocení naplně a celkovou revitalizaci tohoto prostoru. Navržená akce bude pokračováním zdárné rekonstrukce, která již začala ve střední části návsi úpravou klidového prostoru s pomníky. V území je třeba přehodnotit rozsah dopravních ploch a navrhnout úpravu s vyhovujícími autobusovými zastávkami a parkováním. Na zbývající ploše budou přiměřené zpevněné plochy pro pohyb chodců a zeleň. Prostor může být vybaven urbánním mobiliářem, drobnými stavbami a vodními prvky. Úpravou a zkvalitněním návsi dostane obec adekvátní a osobité centrum;
- Je navržena celková rekonstrukce i ostatních ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně;
- Stávající hřbitov bude zachován v současné lokalitě a rozloze;
- Jednotlivé plochy budou s ohledem na vlastnictví pozemků a finanční možnosti obce udržovány a postupně zkvalitňovány;

Při tvorbě ploch veřejné zeleně je nutno být následujících zásad:

- Vyhodnotit vegetaci a výrazné kompoziční prvky;
- Stávající i navrhovanou zeleň podřídí charakteru venkovského prostředí;
- Druhové složení odvodit od charakteristických druhů pro danou oblast, podpořit obnovu původních druhů;
- Vyloučit cizokrajné a exotické rostliny a konifery;
- Upřednostnit listnaté dřeviny před jehličnatými a pestrolistými.

4.6.3 Podmínky využití

Zv – Zeleň veřejná

Přípustné:

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

Podmíněně přípustné:

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

Nepřípustné:

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

Zh – Zeleň hřbitovní

Přípustné:

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

Podmíněně přípustné:

- Zeleň;
- Technická infrastruktura sloužící obsluze této zóny.

Nepřípustné:

- Všechny ostatní neuvedené činnosti.

Vp – Veřejná prostranství

Přípustné:

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

Podmíněně přípustné:

- Místní a účelové komunikace;
- Vodní plochy a toky;
- Parkoviště a autobusové zastávky dle koncepce dopravy;

- Vodní plochy, besídky, altánky;
- Nezbytné plochy a zařízení technické infrastruktury;
- Prodejní a pohostinská zařízení.

Nepřípustné:

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

4.7 Plochy (zóny) zemědělské produkce

4.7.1 Zhodnocení současného stavu

Obec se nachází ve výrobní oblasti řepařské. Z hlediska způsobu primární zemědělské produkce jsou na správním území obce zastoupeny orné půdy, zahrady, sady a trvalé travní porosty.

Orné půdy - jsou v oblasti zemědělské půdy jednoznačně dominantní. Jsou situovány především na vhodných méně svažitých plochách v rovinách a na rozvodnicových plochách. Poměrně velikou plochu zabírají lokality pro ornou půdu nevhodné, zejména na svažitějších pozemcích ohrožených vodní erozí (zejména nad vsí, kde je přímo ohrožena zástavba) a v blízkosti vodních toků (Nížkovického potoka a ve Vážanském žlebu). Tyto hony o velikosti i několika desítek hektarů vytvářejí ekologické problémy – prašnost, ohrožení větrem a přívalovými dešti. Z hlediska estetického jsou příčinou fádního vzhledu krajiny, z hlediska praktického znemožňují průchod krajinou a komunikaci s okolními sídly.

Trvale zatravněné plochy jsou na katastru zastoupeny velice malými plochami. Jsou situovány na svažitých pozemcích, na mezích a v okolí vodních toků. Ovocné sady a zahrady jsou situovány zejména kolem obytné zástavby a na svazích údolí při silnici do Koberic. Část zahrad v současně zastavěném území obce jsou součástí obytné funkce. Jednotlivé parcely vinohradů jsou situovány na svažitějších pozemcích jižně od kostela a nad Vážanským žlebem.

Pedologické charakteristiky a kvalita zemědělského půdního fondu jsou popsány v samostatné kapitole (12). Na zemědělské půdě z převážné části hospodaří Agria, a.s. Nížkovice. Soukromí zemědělci pouze obhospodařují menší záhumenky, zahrady a vinohrady.

4.7.2 Návrh

Územní plán navrhuje několik zásahů do stávajícího zemědělského půdního fondu:

- Jsou navrženy zábory pro rozvojové plochy a dopravní stavby.
- Je navržena transformace orné půdy (Pt1 až Pt3) na trvalé travní porosty, trvalé travní porosty s dřevinami, popřípadě výsadbu účelových lesů. Jedná se především lokality přímo ohrožující erozí zastavěné území. Pro uchování půdy - hodnotného přírodního zdroje - je nezbytně nutné změnit způsob obhospodařování. Pokud tyto plochy nebudou pozemkovými úpravami respektovány, je třeba nahradit je jiným účinným protierozním opatřením.
- Další svažité plochy orné půdy - Po/III - jsou navrženy k zatravnění nebo zatravnění s porosty, výsadbě účelových lesů, případně k vybudování protierozních opatření.
- Menší plocha zahrady je navržena v souvislosti s rozvojem bydlení na ploše B1, mezi novou místní komunikací a stávající silnicí.
- Obec bude všemi dostupnými prostředky podporovat obnovu vinic na svém území;

- Podél břehů vodních toků mimo současně zastavěné území obce je navrženo zatravnění, minimálně v pásu širokém 10 m.
- Další plochy orné půdy v údolních nivách a v bezprostřední blízkosti vodních toků – Po/II jsou navrženy k zatravnění nebo k výsadbě účelových lesů.
- Obec se nachází v území s intenzivní formou zemědělské produkce a nízkou ekologickou stabilitou. Na území obce je proto třeba klást mimořádný důraz na obnovu přírody a krajiny.
- Je navržena realizace prvků ÚSES, včetně interakčních prvků.
- Měnit trvalé travní porosty na ornou není přípustné.
- Obec se nachází v území extrémně ohroženém erozí. Na všech plochách zemědělské produkce jsou touto dokumentací navržena protierozní opatření, která budou spočívat v zatravnění, zatravnění s dřevinami, výsadbě účelových lesů, průlehů, ochranných příkopů, suchých poldrů, popřípadě jiných opatření. Jejich umístění a podoba bude určena podrobnější dokumentací.
- Obnova krajiny, zatravňování a realizace protierozních úprav mají pro území obce prvořadý význam;
- Ostatní plochy zemědělské produkce jsou plně respektovány;
- Na plochách v této zóně mohou být realizovány další účelové komunikace související s obhospodařováním pozemků;
- Stávající objekty v této zóně sloužící zemědělství, chovatelské a pěstitelské činnosti a rekreaci jsou respektovány;
- V zóně zemědělské produkce je podmíněně přípustné budování objektů sloužících zemědělství, chovatelské a pěstitelské činnosti. Podmíněně přípustná je realizace rekreačních chat.
- Stávající objekty a sítě technické infrastruktury (zejména sloužící zásobení vodou zemědělského areálu) jsou respektovány.

Plochy záborů a transformační plochy jsou popsány v kapitole č. 6 a v zemědělské příloze, oddíle 12.1.

4.7.3 Podmínky využití

Po - Orná půda

Ps – Sady, drobná drážba, zahrady, vinice

Pz – Záhumenky, zahrádky, vinice, individuální rekreace

Pt – Trvale zatravněné plochy

Přípustné:

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

Podmíněně přípustné:

- Zatravnění orné půdy;
- Výsadby sadů a vinic;
- Výsadby účelových lesů;
- Dělení větších ploch orné půdy zatravněnými pásy;
- Veškerá protierozní a protipovodňová opatření (suché poldry, hráze...);
- Účelové komunikace;
- Lehké objekty sloužící zemědělství (seníky, přístřešky...);
- Objekty sloužící zemědělství a vodnímu hospodářství;

- Objekty sloužící chovatelské a pěstitelské činnosti podnikatelského typu – pouze pokud jsou v současně zastavěném nebo zastavitelném území obce;
- Objekty sloužící chovatelské a pěstitelské činnosti nepodnikatelského typu – ve všech plochách zemědělské produkce pokud jsou v současně zastavěném popřípadě zastavitelném území obce. Mimo současně zastavěné nebo zastavitelné území obce jsou přípustné pouze v zónách **Ps**, **Pt** a **Pz**;
- Objekty sloužící individuální rekreaci – pouze pokud jsou v současně zastavěném nebo zastavitelném území obce nebo v zóně **Pz**;
- Vodní toky;
- Chovné rybníky;
- Drobná zařízení sloužící cyklo – a pěší turistice.

Nepřípustné:

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

Regulace využití zóny Po:

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

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

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

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

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

4.8 Plochy (zóny) zeleně lesní a krajinné

4.8.1 Zhodnocení současného stavu

Vzhledem k charakteru krajiny a přírodním podmínkám je plošný podíl lesů na správním území obce velice malý. Nutno však podotknout, že až po jižní hranice katastru přiléhají velké komplexy lesů na hřebenech Dambořické vrchoviny. Obec se nachází v 2. (bukovo – dubovém) vegetačním stupni.

Význam lesů na svazích nad vsí je pro obec je nezastupitelný, chrání zastavěné území před půdní erozí a smyvem zemědělské půdy. Část lesní plochy nad hřištěm je doposud v katastru nemovitosti vedena jako orná půda.

Lesnatost je procentní podíl lesní půdy a je důležitým ukazatelem současného využití krajiny. Lesy na k.ú. zabírají 6,04 % celkové výměry správního území obce. Jedná se tedy, o málo zalesněné území.

Zeleň krajinná slouží pro zachování ekologické stability v území s intenzivní zemědělskou produkcí a pro zachování rázu krajiny.

Po celém správním území obce jsou roztroušeny různé plochy plnící funkci zeleně krajinné. Jsou to zejména:

- Zeleň doprovodná a izolační (břehové porosty, izolační zeleň u komunikací);
- Půdoochranná a rozptýlená zeleň (zeleň na mezích, příkrých svazích, v úvozech, na zrušených cestách, při okrajích lesa, skalky a remízky).

Podíl krajinné zeleně na správním území obce je poměrně nízký. Chybí zejména porosty podél dolní části toku Nížkovického potoka a v několika úsecích při Vážanském žlebu. Rovněž chybí porosty při silnici směrem na Slavkov a při většině polních cest. Krajinnou zelení je rovněž třeba členit rozlehlé hony orné půdy a situovat jí na svažitéjších pozemcích.

4.8.2 Návrh

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

- Všechny lesní pozemky budou respektovány. Nejsou navrženy žádné plochy záborů pozemků určených pro plnění funkce lesa (PUPFL);
- Stávající les na zemědělských pozemcích může být převeden do PUPFL;
- Na území obce je třeba klást mimořádný důraz na obnovu přírody a krajiny.
- Není přípustné snižovat ekologickou stabilitu krajiny. Všechny plochy krajinné zeleně mimo současně zastavěné a zastavitelné území musí zůstat zachovány i v případě pozemkových úprav.
- Stávající objekty a sítě technické infrastruktury a objekty sloužící obhospodařování pozemků jsou respektovány, další výstavba je možná pouze v souladu s regulačními podmínkami;
- Výstavba nových rekreačních objektů na lesních pozemcích není přípustná.
- Na lesních pozemcích je možné realizovat zejména stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby sloužící lesnictví a myslivosti v souladu s podmínkami využití;
- Na lesních pozemcích je možné realizovat menší stavby související s pěší a cykloturistikou jako jsou přístřešky, odpočívadla, altánky;
- Doporučeno je obnovovat přirozenou vegetační skladbu, doloženou historickými prameny.;
- Jsou chráněny plochy krajinné zeleně. Jsou jimi: Zeleň doprovodná a izolační (břehové porosty, izolační zeleň u komunikací) a půdoochranná a rozptýlená zeleň (zeleň na mezích, příkrých svazích, v úvozech, na zrušených cestách, při okrajích lesa, skalky a remízky).
- Je navržena rekultivace starého koupaliště jižně od vsi. Vzniknou zde plochy krajinné zeleně a přírodní vodní nádrž;
- Obnova krajiny a realizace protierozních úprav mají pro území obce prvořadý význam;
- Krajinnou zelení je rovněž třeba členit rozlehlé hony orné půdy a situovat jí na svažitéjších pozemcích.
- Doprovodná zeleň u komunikací bude rekonstruována. Podél polních komunikací jsou navrženy alespoň jednostranně nové výsadby. Další krajinná zeleň je navržena v rámci interakčních prvků, protierozních opatření, biocenter a biokoridorů a podél vodních toků. Podél břehů vodních toků je třeba vytvářet a udržovat přirozenou vegetační skladbu;

4.8.3 Podmínky využití

ZI – Lesy

Přípustné:

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

Podmíněně přípustné:

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

Nepřípustné:

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

Zk – Zeleň krajinná

Přípustné:

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

Podmíněně přípustné

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

Nepřípustné:

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

4.9 Vodní plochy

Jedná se o přirozené, nebo umělé vodní toky a vodní nádrže různého účelu.

4.9.1 Zhodnocení současného stavu

Správní území obce náleží k povodí řeky Litavy (4-15-03-028) a úmoří Černého Moře. Vzhledem k geomorfologické skladbě terénu a vymezení katastru je z hydrologického hlediska území obce přehledným prostorem.

Hydrografická situace je předurčena zejména již popsanou reliéfní stavbou. Územím protékají z jihu na sever přibližně souběžně dva drobné vodní toky, levobřežní přítoky Litavy: Nížkovický potok a Vážanský žleb.

Správcem vodních toků je Zemědělská vodohospodářská zpráva, pracoviště Brno.

Na území obce je několik vodních nádrží. Na Nížkovickém potoce nad vsí je rybník, nad ním v místech původního rybníka přírodní koupaliště. Obě vodní nádrže jsou v majetku i správě obce. Vodní nádrže jsou z vodohospodářského i ekologického hlediska vyhovující.

Povodí místního potoka (zastavěné území) je výrazně ohroženo přívalovými dešti a přívaly bahna. Díky konfiguraci terénu a nevhodnému hospodaření na zemědělských pozemcích mohou vydatné deště způsobit zvětšený průtok v místním potoce, místní záplavy a splach půdy z okolních polí který může mít za následek přívaly bahna v intravilánu.

Trasy vodních toků byly výrazně upraveny, v některých úsecích chybí doprovodná zeleň, část v intravilánu byla zatrubněna. Nízká retenční schopnost krajiny spolu s částečným odlesněním a odvodněním krajiny a regulaci některých toků mají za následek zrychlený odtok vody a nevyrovnaný režim průtoku v tocích.

4.9.2 Návrh

Územní plán navrhuje několik významných akcí a opatření, která se dotýkají vodních toků a nádrží a která povedou k ochraně území před záplavami a zvýší ekologickou hodnotu krajiny:

- Bývalé koupaliště nad vsí bude rekultivováno. Vznikne zde přírodní vodní nádrž obklopená plochami krajinné zeleně;
- Všechny vodní toky jsou dokumentací respektovány v současných trasách, bez ohledu na to, kterou funkční plochou protékají;
- Případnými pozemkovými úpravami a revitalizačními zásahy mohou být trasy vodních toků upraveny;
- Je navržena revitalizace všech potřebných úseků vodních toků, mimo současně zastavěné území obce;
- Veškerá břehová zeleň bude zachována, popřípadě rekonstruována. V místech, kde břehová zeleň u vodních toků chybí, bude doplněna geograficky původními druhy;

4.9.3 Podmínky využití

Vo – Vodní nádrže:

Přípustné:

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

Podmíněně přípustné:

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

Nepřípustné:

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

5 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

5.1 Vstupní limity využití území

5.1.1 Ochranná a bezpečnostní pásma

a) Pásma hygienické ochrany

- Ochranné pásmo II. stupně vodního zdroje Ligary;
- Ochranné pásmo II. stupně vodního zdroje Nížkovice;
- Ochranné pásmo vodního zdroje I. stupně Nížkovice;
- Pásmo hygienické ochrany chovu Nížkovice⁸;

b) Ochranná pásma inženýrských sítí

Rozsah ochranných pásem a režim v ochranných pásmech se řídí platnou legislativou a normami.

- Ochranné pásmo VN 22 kV - 7 m od krajního vodiče. Toto pásmo je závislé na typu stožáru a době výstavby vedení, jeho rozsah se může měnit. Aktuální rozsah je proto vždy třeba určit na místě;
- Ochranné pásmo podzemního kabelového vedení elektřiny do 110 kV – 1 m od osy vedení;
- Ochranné pásmo VVN 400 kV – 25 m od krajního vodiče;

⁸ Územní rozhodnutí MěNV Slavkov u Brna

- Telekomunikační kabel 1, 5 m od obrysu vedení;
- Ochranné pásmo vodovodního řádu do DN 500 – 3 m;
- Ochranné pásmo plynovodu STL 4 m mimo zastavěné území;
- Ochranné pásmo plynovodu 1 m v zastavěném území;

c) Ochranná pásma komunikací

- Ochranné pásmo silnice I třídy. - 50 m od osy vozovky (mimo současně zastavěné území)
- Ochranné pásmo silnice III třídy. - 15 m od osy vozovky (mimo současně zastavěné území)

d) Ostatní ochranná pásma

- Manipulační pásmo vodního toku – 6 m od břehové hrany;
- Ochranné pásmo lesa – 50 m od hranice parcely;
- Pietní pásmo hřbitova – 100 m.
- Ochranné pásmo letiště Tuřany (vysoko nad plánovanou hladinou zástavby)

5.1.2 Ochrana památek

Na správním území obce (katastr Nížkovice) se nachází pouze jeden objekt zapsaný do Ústředního seznamu nemovitých kulturních památek. Je to socha sv. Jana Nepomuckého před kostelem.

Před zahájením zemních prací je investor povinen svůj záměr oznámit organizaci oprávněné k provádění záchranného archeologického výzkumu a této organizaci umožnit provedení záchranného archeologického průzkumu na dotčeném území (dle ustanovení § 22 odst. 2 zák. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Některé z těchto organizací jsou, Archeologický ústav AV ČR Brno nebo místně příslušné vlastivědné muzeum.

5.1.3 Ochrana přírodních hodnot

Na správním území obce se vyskytují významné krajinné prvky určené § 3 odst. b) zákona 114/92 Sb. (lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy)

Významné krajinné prvky na správním území obce ze zákona jsou:

- Všechny plochy určené pro plnění funkce lesa;
- Údolní nivy;
- Všechny vodní toky.

V řešeném území jsou registrovány následující významné krajinné prvky:

- VKP 408 – Nížkovický žleb;
- VKP 409 – Nížkovická alej;

Významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením. Využívat je lze pouze tak, aby nedošlo k ohrožení nebo narušení jejich ekostabilizující funkce. Veškeré zásahy a změny ve VKP je nutno projednat s příslušným orgánem ochrany přírody.

Do jižní části území obce, včetně přilehlé části zástavby, zasahuje přírodní park Ždánický les. Hranici tvoří krajská silnice.

5.1.6 Ochrana ložisek nerostných surovin

Na správním území obce (k.ú. Nížkovice) není evidováno žádné výhradní ložisko ani prognózní zdroj, nebylo stanoveno žádné chráněné ložiskové území ani dobývací prostor.

V řešeném území je evidováno poddolované území z minulých těžeb:

- 4(2443004), kde byly do 19. těženy rudy. Nachází se jihozápadně od zastavěného území, jižně od silnice do Kobeřic.

5.1.7 Ochrana proti záplavám a přívalovým deštům

Na území obce nebyl žádným rozhodnutím ani legislativním předpisem stanoven žádný limit vztahující se k ochraně před záplavami.

5.2 Limity využití území navrhované územním plánem obce

5.2.1 Současné zastavěné a zastavitelné území obce

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

Do současně zastavěného a zastavitelného území obce spadají následující plochy:

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

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

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

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

5.2.2 Ochrana kulturních hodnot

Pro ochranu urbanistických hodnot je třeba při umisťování a povolování staveb dodržovat následující zásady:

- Chránit urbanisticko-architektonickou strukturu obce jako celek a jednotlivé stavby dokladující stavitelské umění své doby.

- Je třeba uchovávat tradiční ráz a obraz sídla a stávající historické dominanty. Pro naplnění výše uvedených zásad platí závazně podmínky uvedené v oddíle 2.2 Urbanistická koncepce.
- Objekty sloužící výrobě, dopravní a technické vybavenosti budou v souladu s obrazem sídla.
- Pro výsadbu na veřejných prostranstvích je třeba používat druhy z místních zdrojů (geograficky původní zdroje).

Pro ochranu architektonických hodnot obce jsou územním plánem obce vymezeny **Památky místního významu**. Tyto objekty jsou chráněny před demolicí a poškozením. Při zásahu do těchto objektů budou orgány obce všemi dostupnými prostředky usilovat, aby byl uchován tradiční ráz těchto staveb. Jsou jimi:

- Kostel sv. Kunhuty;
- Budova fary;
- Budovy škol na návsi;
- Pomníky padlým na návsi nad jihovýchodním okrajem vsi;
- Dále všechny křížky a boží muka na území obce.

5.2.3 Ochranná pásma a územní rezervy

Ochranné pásmo výroby: Výrobní plochy **Vz** mají ochranné pásmo, které je zakresleno v grafické části a je svým rozsahem totožné s ochranným pásmem stanoveným zvláštním rozhodnutím (viz vstupní limity⁹). Objektivně prokazatelný negativní vliv činnosti na této ploše na životní prostředí a zdraví lidí předepsaný zvláštními předpisy nesmí přesáhnout zakreslené ochranné pásmo nebo hranici výrobní zóny.

Ochranné pásmo ostatních výrobních ploch **Vz** u kterých ochranné pásmo zakresleno není, mají ochranné pásmo, které je vymezeno vzdáleností nejbližší funkční plochy (i návrhové) pro bydlení, občanskou vybavenost, pro sport a rekreaci nebo urbanizované zeleně vymezené tímto dokumentem. Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na této ploše na životní prostředí a zdraví lidí předepsaný zvláštními předpisy nesmí přesáhnout toto ochranné pásmo.

Ochranné pásmo podnikatelské, chovatelské, pěstitelské, řemeslné, výrobní a ostatních činností v jiných než výrobních funkčních plochách je vymezeno vzdáleností nejbližší plochy (i návrhové) pro bydlení, občanskou vybavenost, pro sport a rekreaci nebo urbanizované zeleně vymezené tímto dokumentem, která není ve vlastnictví provozovatele. Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na této ploše na životní prostředí a zdraví lidí předepsaný zvláštními předpisy nesmí přesáhnout toto ochranné pásmo.

Pietní pásmo hřbitova: Územním plánem obce je stanoveno pietní pásmo hřbitova. V tomto pietním pásmu není možné zřizovat zařízení, která by mohla narušit pietu pohřebiště. Jedná se o veškerá zařízení pro sport a rekreaci, výrobu (kromě řemeslné), občanskou vybavenost zábavního typu. Pietní pásmo o rozsahu 100 m od hranice hřbitovní parcely je zakresleno v grafické části.

Trasa přípojky VN: Územním plánem obce jsou navrženy přípojky VN a trafostanice, jejichž trasy včetně umístění trafostanic jsou chráněny od schválení tohoto dokumentu. Ve vyznačeném území je možno nově umisťovat pouze dočasné stavby, terénní úpravy a jiné zásahy do krajiny, které by mohly výraznějším způsobem negativně ovlivnit realizaci energetických zařízení jsou nepřipustné. Ochranná pásma budou platná až po nabytí právní moci územního rozhodnutí vydané k tomuto zařízení.

⁹ Ochranné pásmo vyplývající ze správního rozhodnutí není tímto dotčeno.

Trasy technické infrastruktury: V koridorech podzemního i nadzemního vedení stávající i navržené technické infrastruktury není možné povolovat žádné, ani dočasné pozemní stavby (viz výkresy č. 5 a č.6).

Trasa přeložky silnice: Územním plánem obce je navržena přeložka silnice III/4198 jejíž trasa v šířce 25 metrů oboustranně od osy přeložky je chráněna od schválení tohoto dokumentu. Ve vyznačeném území je možno nově umisťovat pouze dočasné stavby, terénní úpravy a jiné zásahy do krajiny, které by mohly výraznějším způsobem negativně ovlivnit realizaci přeložky silnice jsou nepřípustné. Tato podmínka platí do zkolaudování přeložky silnice. Ochranná pásma budou platná až vybudování komunikace.

Sesuvy potencionální a aktivní: Ve vyznačeném území není možné realizovat žádné, ani dočasné stavby ani stavby dopravní a technické infrastruktury.

5.2.4 Omezení v odstavování a parkování vozidel

Pro umisťování **garážových, odstavných a parkovacích ploch pro osobní automobily** všech kategorií platí následující podmínky:

- Povolena jsou ve všech urbanizovaných plochách a plochách zastavěného a zastavitelného území, pokud není v podmínkách využití pro příslušné zóny a v tomto odstavci stanoveno jinak.
- V zóně obytné, sportovní a rekreační je možné umisťovat parkovací, odstavná stání a garáže pouze pro potřebu vyvolanou bezprostředním užíváním této zóny.
- Parkovací a odstavné plochy je možné zřizovat zejména v zónách Zv a Vp. Podmíněně je přípustné budování nových individuálních garáží v zóně Zv v okrajových částech sídla.
- V zóně Zh jsou povolena pouze stání pro služební vozidla sloužící provozu pohřebiště.
- Zřizování parkovacích a odstavných ploch a garáží mimo zastavěné a zastavitelné území je nepřípustné.

Pro umisťování **garážových, odstavných a parkovacích ploch pro nákladní automobily** platí následující podmínky:

- Podmíněně je přípustné budování parkovacích stání na veřejných prostranstvích (Vp a Zv).
- Podmíněně přípustné je jedno odstavné nebo garážové stání nákl. automobilu na parcele při stálém bydlišti soukromého autodopravce; aktivity spojené s jejich provozem nesmí zatěžovat životní prostředí a obtěžovat okolní obyvatele.
- Zřizování parkovacích a odstavných ploch a garáží mimo zastavěné a zastavitelné území, v plochách neurbanizovaných, plochách pro sport a rekreaci je nepřípustné.

Pro umisťování **garážových, odstavných a parkovacích ploch pro autobusy** platí následující podmínky:

- Podmíněně je přípustné budování parkovacích stání na veřejných prostranstvích (Vz a Vp).
- Podmíněně přípustné je jedno odstavné nebo garážové stání autobusu na parcele při stálém bydlišti soukromého autodopravce; aktivity spojené s jejich provozem nesmí zatěžovat životní prostředí a obtěžovat okolní obyvatele.
- Zřizování parkovacích a odstavných ploch a garáží mimo zastavěné a zastavitelné území, v plochách neurbanizovaných a v plochách pro sport a rekreaci je nepřípustné.

5.2.5 Ochrana proti záplavám, přívalovým deštům a erozi

Pro ochranu před záplavami, přívalovými dešti a erozi jsou navržena následující opatření:

- Retenční schopnost krajiny bude posílena realizací navržených protierozních opatření: ochranných příkopů, interakčních prvků a zatravnění. Trasy ochranných příkopů (viz výkres č. 6), lokalizace interakčních prvků (ÚSES) a ploch navržených k zatravnění jsou chráněny už od vyhlášení tohoto dokumentu. V označených trasách a lokalitách jsou povoleny pouze dočasné pozemní stavby. Případné podzemní stavby technické infrastruktury a dopravní stavby v označených trasách a lokalitách musí být provedeny tak, aby neohrozily funkčnost vyjmenovaných opatření pro ochranu před záplavami, přívalovými dešti a erozi.
- Je nadále třeba na zemědělských a lesních pozemcích hospodařit tak, aby se snížila půdní eroze a zvýšila recentní schopnost krajiny. V oblasti zemědělské půdy toho lze docílit zatravňováním svažitéjších pozemků, setím vhodných kultur a způsobem orby.

6 PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA ROZVOJOVÝCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH

Funkční plochy uvedené v kapitole 4 mohou být situovány v území stabilizovaném nebo návrhovém.

- **Stabilizovaná území** jsou území, jejichž funkční i prostorové uspořádání bude zachováno.
- **Návrhová území** (lokality) jsou území, která územní plán určuje ke změně funkčního a prostorového uspořádání. Návrhová území mohou být transformační nebo rozvojová.
- Parcely v rozvojových plochách, pokud není limitem nebo asanací stanoveno jinak, mohou být do realizace návrhové části tohoto dokumentu využívány dosavadním způsobem.
- **Transformační území** je území, ve kterém může dojít ke změně funkčního a prostorového uspořádání. Zůstane však i nadále v urbanizovaném nebo neurbanizovaném území.
- **Rozvojové území** je území, ve kterém může dojít ke změně funkčního a prostorového uspořádání. Důsledkem bude změna území neurbanizovaného v území urbanizované.

Rozvojové a transformační plochy zajišťují rozvoj obce v časovém horizontu platnosti dokumentace. Návrhové plochy pro bydlení jsou bezesporu pro výhledové potřeby obce předimenzované, umožňují však variabilní přístup k plošnému rozvoji.

V této kapitole jsou podrobněji popsána jednotlivá rozvojová a transformační území (lokality) a jejich potenciál. Podmínky využití jednotlivých funkčních ploch uvedené v kapitole 4 nejsou nijak dotčeny. Znamená to, že v jednotlivých lokalitách jsou přípustná, podmíněně přípustná a nepřípustná i jiná funkční využití, nikoliv pouze činnosti uvedené v této kapitole.

6.1. Bilance ploch

a) Plochy (zóny) bydlení

Počet rodinných domů na rozvojových plochách je orientační, jejich přesný počet bude předmětem podrobnější dokumentace.

Lokalita B1 – bydlení - je situována při krajské silnici do Heršpic, mezi východním okrajem současně zastavěného území obce a hranicí katastru (oblast Hraničky). Současné využití území jsou zahrady a drobné neintenzivně využívané parcely orné půdy (záhumenky). Zástavba v tomto území je již delší dobu součástí rozvojové strategie obce. Pro obsluhu této lokality je třeba vybudovat místní komunikaci souběžně s krajskou silnicí. Některé sítě technické infrastruktury jsou přímo v místě. Rozvojová plocha přímo naváže na zastavěné území a umožní tak přirozený plošný rozvoj sídla. Na rozvojové ploše může být umístěno 7 rodinných domků.

Lokalita B2 – bydlení – je umístěna v severní části Zelnice, na pravém břehu místního potoka mezi zástavbou a areálem býv. JZD. V současné době jsou zde neintenzivně obhospodařované parcely orné půdy (záhumenky) a zahrady. Pro obsluhu území bude třeba prodloužit místní komunikaci v trase polní cesty a prodloužit sítě technické infrastruktury. Rozvojová plocha přímo naváže na zastavěné území a umožní tak přirozený plošný rozvoj sídla. Na rozvojové ploše mohou být umístěny 3 rodinné domky.

Lokalita B3 – bydlení – se nachází v jižní části vsi, za záhumenní cestou, přes kterou přímo navazuje na současně zastavěné území. V současné době jsou zde neintenzivně obhospodařované parcely orné půdy (záhumenky) a zahrady. Pro obsluhu území bude třeba vybudovat místní komunikaci v trase záhumenní cesty a veškeré sítě technické infrastruktury. Zástavba logicky doplní současně zastavěné území obce. Na ploše může být umístěno 12 rodinných domků. Před výstavbou je třeba zabezpečit účinnou protierozní ochranu.

Lokalita B4 – bydlení – se nachází v hlavním rozvojovém území v západní části obce. Toto rozvojové území přímo navazuje na současně zastavěné území a je tvořené plochami B4 až B6, B11 a B12. Nachází se na jižně orientovaném svahu nad silnicí do Koberčic. V současné době jsou zde neintenzivně obhospodařované parcely orné půdy (záhumenky) a zahrady. Hlavní obslužnou osou území bude přeložka silnice III/4198 a současná III/4199 a bude zde třeba vybudovat většinu sítí technické infrastruktury. Lokalita B4 je umístěna v jižní části rozvojového území. Na rozvojové ploše může být umístěno 13 rodinných domů.

Lokalita B5 – bydlení – se nachází ve stejném rozvojovém území jako předchozí plocha a má obdobné územně – technické podmínky. Nachází se v západní části rozvojového území, kde přímo naváže na stávající obytnou zástavbu (vojenské bytovky). Na ploše může být umístěno 20 rodinných domů. Plocha bude obsluhována místními komunikacemi, jejichž vedení bude předmětem podrobnější dokumentace.

Lokalita B6 – bydlení – se nachází ve stejném rozvojovém území jako plochy předchozí a má obdobné územně – technické podmínky. Nachází se v severní části rozvojového území, stavební rozvoj musí respektovat stávající interakční prvek na severním okraji plochy. Na ploše může být umístěno 10 rodinných domů.

Lokalita B7 – bydlení – se nachází ve střední části současně zastavěného území obce – v zadní části zahrad usedlostí na západní frontě návsi. Lokalita bude obsluhována ze stávající místní komunikace a stávajícími sítěmi technické infrastruktury a logicky zaplní současně zastavěné území obce. Na ploše mohou být 4 rodinné domky. Tento počet je určen počtem jednotlivých parcel, při předpokladu využití všech pozemků je nutno volit vhodnou formu zástavby (řadová, dvojdomky...).

Lokalita B8 – bydlení – se nachází v severní části současně zastavěného území obce – v zadní části zahrad usedlostí v severozápadní části návsi. Lokalita bude obsluhována z navržené místní komunikace v trase záhumenní cesty a stávajícími sítěmi technické infrastruktury. Logicky zaplní současně zastavěné území obce. Na ploše mohou být 4

rodinné domky. Tento počet je určen počtem jednotlivých parcel, při předpokladu využití všech pozemků je nutno volit vhodnou formu zástavby (řadová, dvojdomky...).

Lokalita B9 – bydlení – se nachází v blízkosti předchozí plochy (na druhé straně nově budované místní komunikace) – v zadní části zahrad domů na východní straně státní silnice. Lokalita bude obsloužena z navržené místní komunikace v trase záhumenní cesty a částečně stávajícími a částečně nově budovanými sítěmi technické infrastruktury. Zástavba logicky zaplní současně zastavěné území obce. Na ploše může být až 10 rodinných domků. Tento počet je určen počtem jednotlivých parcel, při předpokladu využití všech pozemků je nutno volit vhodnou formu zástavby (řadová, dvojdomky...).

Lokalita B10 – bydlení – se nachází na severním okraji současně zastavěného území obce – v zadní části zahrad usedlostí nad návsi. Lokalita bude obsloužena ze stávající účelové komunikace, veškeré sítě technické infrastruktury jsou v bezprostřední blízkosti. Zástavba logicky zaplní současně zastavěné území obce. Na ploše může být 5 rodinných domků.

b) Plochy (zóny) občanské vybavenosti

Lokalita O1 – občanská vybavenost. Nachází se v jižním cípu území obce, při státní silnici v blízkosti hájenky Bílý vlk. Současné využití území je menší plocha zemědělské půdy (orná). Na ploše může vzniknout zařízení sloužící cestovnímu ruchu, popřípadě dopravní zařízení jako je např. motel, motorest, odpočívka nebo čerpací stanice PHM. Plocha bude obsloužena ze státní silnice, v místě je elektrická energie. Vodní hospodářství bude vyřešeno v místě, bez napojení na sítě ve vsi. Plocha naváže na současně zastavěné území samoty. Při zástavbě je nutno respektovat krajinný ráz – plocha se nachází v přírodním parku Ždánický les.

c) Plochy (zóny) sportu a rekreace

Lokalita S1 – sport a rekreace. Nachází se v západní části vsi, v údolí jižně od silnice do Kobeřic. Současné využití území jsou neintenzivně využívané plochy zemědělské půdy (záhumenky) a zahrady. Plocha přímo naváže na současně hřiště a bude rozšířením stávající rekreační zóny. Plocha bude obsloužena ze stávající komunikace a stávajícími technickými sítěmi. Na ploše vznikne koupaliště včetně zázemí a menší hřiště (např. tenisové kurty).

d) Plochy (zóny) zemědělské produkce

Pt1 – trvalý travní porost. Lokalita je umístěna severozápadně od vsi, na prudké stráni nad obytnou zástavbou, administrativní budovou zemědělského střediska a nad levým břehem místního potoka. V současné době jsou zde svažité pozemky intenzivně obhospodařované orné půdy, které ohrožují erozí zastavěné území. Zatravněním této plochy se zamezí vodní erozi, zanášení místního potoka a zvýší se retenční schopnost krajiny.

Pt2 – trvalý travní porost. Lokalita je umístěna jižně od vsi, na prudké stráni nad rozvojovou plochou pro bydlení B3. V současné době jsou zde svažité, úzké parcely neintenzivně obhospodařované orné půdy (záhumenky). Zatravněním této plochy se zamezí vodní erozi a zvýší se retenční schopnost krajiny.

Pt3 – trvalý travní porost. Lokalita je umístěna jižně od vsi, na prudké stráni nad stávajícím hřištěm. V současné době jsou zde svažité pozemky intenzivně obhospodařované orné půdy, které ohrožují erozí zastavěné území. Zatravněním této plochy se zamezí vodní erozi a zvýší se retenční schopnost krajiny.

Pz1 – zahrádky, rekreace. Lokalita je umístěna jihovýchodně od zastavěného území, na stráni nad místní částí Chaloupky. V současné době jsou zde záhumenky, menší zahrady a vinohrady s několika rekreačními chatami a zahradními domky. Územním plánem obce je v podstatě navrženo zachování současného charakteru území, s tím, že je umožněna další výstavba rekreačních chat a staveb souvisejících chovatelské a pěstitelské činnosti.

Pz2 – zahrádky, rekreace. Lokalita je umístěna severně od zastavěného území, na stráni nad místní částí Zelnice. V současné době jsou zde záhumenky, menší zahrady a vinohrady s několika rekreačními chatami a zahradními domky. Územním plánem obce je v podstatě navrženo zachování současného charakteru území, s tím, že je umožněna další výstavba rekreačních chat a staveb souvisejících chovatelské a pěstitelské činnosti.

Tab. 6.1.1.: Rozvojové a transformační plochy jsou uvedeny v přehledné tabulce:

Č. pl.	Účel záboru	Výměra (ha)	Počet účelových jednotek
B1	Bydlení	0,97	7 RD
B2	Bydlení	0,26	3 RD
B3	Bydlení	1,11	12 RD
B4	Bydlení	1,87	13 RD
B5	Bydlení	2,01	20 RD
B6	Bydlení	2,17	10 RD
B7	Bydlení	0,24	4 RD
B8	Bydlení	0,19	4 RD
B9	Bydlení	0,61	10 RD
B10	Bydlení	0,41	5 RD
O1	Občanská vybavenost	0,97	
S1	Sport a rekreace	1,18	
Pt1	Zatrávnění	7,26	
Pt2	Zatrávnění	2,83	
Pt3	Zatrávnění	4,52	
Pz1	Zahrádky, rekreace	4,17	
Pz2	Zahrádky, rekreace	0,37	

Rekapitulace:

Bydlení celkem	9,84	88 RD
Občanská vybavenost	0,97	
Sport a rekreace celkem	1,18	
Trv. travní porosty (zatravnění orné půdy) celkem	14,61	
Zahrádky, rekreace celkem	4,54	

6.2. Etapizace a podmíněnost výstavby na rozvojových plochách

Jedná se nejen o etapizaci záborů jednotlivých rozvojových ploch, ale zejména o věcnou podmíněnost jednotlivých akcí navržených územním plánem obce. Etapizace je pouze orientační, určena bude především strategií obce a snahou majitelů dotčených pozemků. Naopak, podmíněnost výstavby na jednotlivých rozvojových plochách je závazná, rozvoj na jednotlivých plochách může být podmíněn předchozím rozvojem v jiných lokalitách nebo být závislý na některých rozvojových akcích.

a) Etapizace

Etapizace je pouze orientační, určena bude především strategií obce a snahou majitelů dotčených pozemků. Vzhledem k několika plochám vyhrazených k bydlení a jejich různému umístění navrhujeme jejich následující etapizaci:

- 1) Lokalita B1 – zástavba v této lokalitě je již delší dobu součástí rozvojové strategie obce (US). Pro území je již zpracovaná zastavovací studie. Lokalita navazuje na současně zastavěné území obce, sítě technické infrastruktury jsou v bezprostřední blízkosti.
- 2) Lokality B2 a B3 – zástavba přímo navazuje na současně zastavěné území a je již delší dobu součástí rozvojové strategie obce (US). Koncepce zástavby území je určena již stávajícími obecními cestami, na místě kterých je možné vybudovat místní komunikace. Lokalita B3 je na půdách s nízkou třídou ochrany.
- 3) Lokality B4 až B6 – zástavba v této lokalitě je součástí dlouhodobé rozvojové strategie obce. Bude aktuální po vybudování přeložky krajské silnice, která bude tvořit hlavní obslužnou osu území.

Ostatní lokality pro bydlení jsou umístěny v současně zastavěném území – jedná se vesměs o zahrady v zadních částech obytných ploch – budou zastavovány postupně dle iniciativy majitelů pozemků. Postup zástavby je nezávislý na výše uvedené etapizaci.

Zábory pro nebytové funkční složky etapizovány nebyly, protože patří do různých funkcí a jejich zábory mezi sebou nesouvisí.

b) podmíněnost výstavby na rozvojových plochách

Vzhledem k specifickým územně - technickým podmínkám a faktickým nárokům na jednotlivé funkce je navržena následující závazná podmíněnost výstavby:

- Rozvoj na ploše B3 je možný až po vybudování účinné ochrany před vodní erozí (ochranné příkopy, zatravnění...)

Ostatní rozvojové plochy mají podobné územně – technické předpoklady rozvoje. Podrobnější podmíněnost výstavby by byla svazující a mohla by způsobit odrazení stavebníků a zpomalit stavební rozvoj obce.

7 KONCEPCE DOPRAVY, TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

7.1 Doprava a dopravní zařízení

7.1.1. Letecká doprava

Na území se nachází polní letiště s travnatým povrchem. Je situováno na náhorní rovině v severozápadní části katastru, souběžně se silnicí I/54. V současné době je letiště využíváno pro zemědělskou účelovou dopravu.

Pro koncepci letecké dopravy platí následující zásady navržené tímto dokumentem:

- Stávající letiště, včetně zatravněné plochy bude zachováno;
- Na ploše mohou být provozovány i jiné podobné aktivity (sportovní létání...) v souladu s funkční regulací tohoto dokumentu.

7.1.2 Železniční doprava

Na správním území se nenachází žádné železniční zařízení ani se jeho zřízení nepředpokládá. Po katastru sousedního Slavkova prochází železniční trať Českých Drah č. 340 Brno – Uherské Hradiště (tzv. Vlárská dráha), kde je nádraží.

Pro koncepci obsluhy území železniční dopravou platí následující zásady navržené tímto dokumentem:

- Územním plánem obce nejsou navržena žádná železniční zařízení.

7.1.3 Doprava na pozemních komunikacích

a) Dálnice a silnice

Po území obce neprochází žádné dálnice, ani rychlostní silnice a s jejich výstavbou se ani do budoucna neuvažuje.

Po území obce prochází následující silnice:

- Silnice č. I/54 Slavkov – Kyjov- Veselí nad Moravou –státní hranice;
- Silnice č. III/4199 Otnice – Nížkovice – Křižanovice;
- Silnice č. III/4197 Nížkovice – spojka na Slavkov;
- Silnice č. III/4198 Nížkovice – spojka na Kobeřice;
- Silnice č. III/4196 Slavkov - Heršpice;

Silnice I třídy jsou majetkem státu, ve správě Ředitelství silnic a dálnic (dále státní silnice), silnice třetích tříd jsou v majetku Jihomoravského kraje, ve správě SÚS JmK (dále krajské silnice).

Dopravně technický stav státní silnice na území obce není vyhovující z následujících hledisek:

- Niveleta stávající silnice neumožňuje vybudování mimoúrovňového křížení se silnicí III/4199. Vzhledem k nedostatečnému rozdílu výšek je silnice III. třídy neprůjezdná a je zde pouze průchod pro pěší.
- Niveleta má ve směru na Kyjov sklon až +12%, což je v rozporu s platnými normami.

Státní silnice má vyhovující kategorií šířku a směrové vedení.

Dopravně technický stav krajských silnic na území obce není rovněž zcela neodpovídá platným předpisům:

- Silnice č. III/4199 v místech křížení s I/54 je neprůjezdná, v místech vyústění na náves má vozovka nedostatečnou šířku (4,2m);
- Silnice č. III/4197 má na návsi sklon nivelety cca 10% (v rozporu s příslušnou normou), chybí zde odstavné pruhy, autobusová zastávka je v jízdním pruhu.
- Silnice č. III/4198 je ze všech dopravně technických hledisek nevyhovující.

Dopravně technický zbývajících úseků krajských silnic je vesměs vyhovující. Stavební stav všech krajských silnic je vyhovující.

V území jsou mimo zastavěné území legislativně vymezena následující silniční ochranná pásma:

- Pro silnice I. třídy 50 m od osy vozovky.
- Pro silnice III. třídy 15 m od osy vozovky.

Pro koncepci obsluhy území silniční dopravou platí následující zásady navržené tímto dokumentem:

- Je navrženo vybudování nového přemostění na státní silnici I/54 v místech provizorního mostu. Niveleta silnice a mostu bude upravena tak, aby byl zmenšen sklon stoupání do Ždánického lesa. Předpokládá se vybudování terénního zářezu před současnou zástavbou a zvýšená niveleta mostovky.
- Pro ochranu před hlukem z dopravy na silnici I/54 jsou navrženy protihlukové stěny. Jejich rozsah a způsob provedení bude předmětem podrobnější dokumentace;
- Pro řešení dopravy po dobu výstavby mostu na silnici I/54 bude vybudována provizorní komunikace v trase polní cesty, dle grafické části. Po dokončení stavby mostu může být tato komunikace nadále využívána jako účelová.
- Dobrý dopravně – technický i stavební stav průjezdných úseků silnic umožňuje zvýšenou rychlost v těchto úsecích, která ohrožuje bezpečnost. Protože omezení rychlosti dopravním značením není vždy řidiči respektováno, je třeba v rámci podrobnější dokumentace navrhnout vhodné zpomalovací prvky při vjezdu do zastavěného území.
- Pro napojení obce Kobeřice a západní části vsi z důvodu zvýšené nivelety navrženého mostu na I/54 je navržena přeložka silnice III/4198 dle grafické části tohoto dokumentu. Realizace této stavby je investicí vyvolanou navrženými změnami výškového vedení silnice I/54. Současná trasa komunikace III/4198 bude zrušena a na místo ní vznikne místní komunikace, která povede přibližně po stejné ose směrem k pohostinství. Současná křižovatka I/54 a III/4198 bude zrušena.
- Je navržena nová styková křižovatka K1 mezi současnou silnicí III/4199 a navrženou přeložkou silnice III/4198, nadřazeným směrem bude trasa Kobeřice – křižovatka III/4198 s I/54.
- Je navržena nová průsečná křižovatka silnic I/54, III/4198 a III/4197 v místech stávající stykové křižovatky I/54 a III/4197. V podrobnější dokumentaci bude posouzena potřeba odbočovacích pruhů. Součástí řešení této křižovatky budou rovněž zastávky veřejné autobusové dopravy, dle tohoto dokumentu.
- Je navrženo zprůjezdnění silnice III/4199 v neprůjezdném úseku na území obce. Pro rozšíření silnice III/4199 na vyhovující kategorii je navržena částečná asanace domu na vyústění komunikaci na náves (viz kapitolu 10); Asanace ostatních dopravních závad budou prováděny bez zásahu do přilehlé zástavby (včetně zrušení silničního tělesa I/54 a podchodu).
- Po výstavbě přeložky silnice III/4198 a mostu na I/54 bude úsek stávající silnice III/4199 mezi křižovatkami s přeložkou III/4198 a se současnou III/4197 převeden do sítě místních komunikací.
- Po navrženém přebudování silniční sítě mohou být jednotlivé silnice přečíslovány.

- Zbývajících stávajících sítí krajských silnic je plně respektována; Nevyhovující silnice budou upravovány ve stávajících trasách a rozšířeny v souladu s funkčními skupinami a kategoriemi navrženými tímto dokumentem;
- Je navržena celková rekonstrukce stavebního stavu krajských silnic, ke které nutně dojde po vybudování technických sítí.
- Mimo zastavěné území se úpravy silnice budou řídit zásadami ČSN 73 61 01, v zastavěném území dopravní funkcí komunikace i dopravním poměrům v sídle a budou se řídit ČSN 73 61 10 v platném znění.
- Funkční skupiny a kategorie silnic jsou zakresleny v grafické části (výkres č. 4).
- U křižovatek s nedostatečnými rozhledovými poměry nejsou, vzhledem k majetkoprávním poměrům, navržena žádná asanační opatření (kromě explicitně uvedených asanací v kapitole 10 této přílohy). V těchto případech bude na pozemních komunikacích povinné zastavení, zajištěné příslušnou dopravní značkou.
- Krajská silnice III/4197 (dle současného číslování) prochází lokalitou, ve které je navržena celková rekonstrukce veřejného prostranství (centrum vsi). Při této rekonstrukci, stávající vedení této komunikace musí být respektováno.
- Průjezdni úseky silnic jsou vymezeny hranicemi současně zastavěného území, které jsou zakresleny v grafických přílohách.¹⁰

Výpočet hlukové zátěže

V současné době probíhá Ředitelstvím silnic a dálnic zpracování výsledků sčítání dopravy, které proběhlo v roce 2005. Výsledky měly být k dispozici v polovině roku 2006, k datu zpracování však ještě nebyly zveřejněny. Pro účely návrhu ÚPO byly použity výsledky sčítání v roce 2000.

Nížkovice leží mezi sčítacími body 6-2540 nad Slavkovem (intenzita 4823 vozidel za 24 hod.) a 6-2550 před Uhřetovicemi (intenzita 3033 vozidel za 24 hod.), z čehož vyplývá, že se na křižovatkách na k.ú. Nížkovice intenzita snižuje o cca 1700 vozidel/24 h (do Nížkovic, Heršpic a Koberic). Výpočet byl proveden se značnou rezervou, byla použita vyšší hodnota, která je díky odbočce na Heršpice (III/4196) v samotných Nížkovicích odhadem o 1/3 nižší. Rovněž bylo zohledněno současné stoupání z Nížkovic do Ždánického lesa v průměru 10%, které bude po vybudování nového mostu značně nižší.

Silnice: I/54

Sčítací bod: 6-2540

Umístění: Nad Slavkovem, od Vážanské křižovatky směrem k Nížkovicím

Vozidel celkem 4823 / 24 hod

Z toho maximální hodina 10% [n] = 482

Počet nákladních vozidel [N] = 10%

Max. stoupání 10 %

Povrch asfalt

Prům. rychlost [v] = 50 km/h

$$F_1 = (1 + N/100) * 10^{(v-58)/60} + N/100 * (v - 10)/5 \\ = (1+0,1) * 10^{(50-58)/60} + 0,1 * (50-10)/5$$

vliv nákladních automobilů a rychlosti

$$F_1 = 1,61$$

$$F_2 = 10^{10/34}$$

vliv stoupání (10%)

$$F_2 = 1,96$$

$$F_3 = 1$$

vliv povrchu (asfalt)

$$Y = 10 \log (F_1 * F_2 * F_3 * n) + 40 \\ = 10 \log (1,61 * 1,96 * 1 * 482) + 40$$

$$Y = 71,82 \text{ dB(A)}$$

¹⁰ Vymezeno v souladu s § 8 zákona 13/97 Sb. ve znění pozdějších předpisů a § 139a zákona 50/76 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Útlum vzdáleností

Vzdálenost [d] = 42 m

Výška bodu [H] = 2 m

$$V = 8,75 \log [d^2 + (H+3)^2] / [17(H+3)]$$

$$V = 8,75 \log [80^2 + (2+3)^2] / [17(2+3)]$$

$$V = 16,4 \text{ dB(A)}$$

Izofona 60 dB se nachází 45 m od osy komunikace

Při posuzování hlukové zátěže ze silnice I/54 nutno zohlednit konkrétní podmínky staveniště v době výstavby (např. souvislá řadová zástavba podél silnice nebo případné protihlukové stěny).

b) Místní komunikace

Místní komunikace jsou veřejně přístupné pozemní komunikace, které slouží převážně místní dopravě na území obce. Obec má zpracovaný pasport místních komunikací¹¹ a nově pasport dopravního značení. Pro potřebu tohoto dokumentu byly jako místní komunikace určeny komunikace ve vlastnictví obce, které mají nezastupitelný význam pro místní dopravu v zastavěném území sídla (jedná se zejména o dopravní obsluhu objektů). Ostatní komunikace ve vlastnictví obce mimo zastavěné území sloužící především zemědělským a lesnickým účelům jsou označeny jako komunikace účelové.

Místní komunikace umožňují dopravní obsluhu území, jsou veřejné a ve správě lokální samosprávy. Stávající struktura místních komunikací vesměs navazuje na silnice. Místní komunikace I. a II. třídy v řešeném území nejsou, komunikace vyhovující šířky lze zařadit do komunikací III. třídy, ostatní do třídy IV.

Pro koncepci obsluhy území místními komunikacemi platí následující zásady navržené tímto dokumentem:

- Pro potřebu tohoto dokumentu byly jako místní komunikace určeny komunikace ve vlastnictví obce, které mají nezastupitelný význam pro místní dopravu v zastavěném území sídla (jedná se zejména o dopravní obsluhu objektů)¹²;
- Stávající a navržené místní komunikace jsou zakresleny v grafické části, výkresech č. 2, 3 a 4 a jsou vyznačeny příslušnou grafikou v souladu s legendou výkresu;
- Územním plánem obce jsou respektovány všechny stávající místní komunikace v současných trasách;
- Komunikace budou v rámci oprav upravovány ve stávající trase s úpravami v souladu s navrženými funkčními třídami a kategoriemi.
- Jsou navrženy rekonstrukce stavebního stavu komunikací s dořešením odvodnění, ke kterým dojde po vybudování technických sítí. Tyto akce budou postupně připravovány podle aktuálních potřeb i možností obce, většinou v souvislosti s úpravou okolních veřejných ploch. Prováděné úpravy nesmí být neúměrně nákladné, zejména vzhledem k nutným asanacím a terénním úpravám;
- Zvětšení dopravní zátěže při obsluze areálu býv. zemědělského družstva v obytné zástavbě není přípustné, je třeba minimalizovat průjezdy zemědělské účelové dopravy v zastavěném území.

¹¹ § 5 vyhl. 104/97 Sb.

¹² Ostatní komunikace ve vlastnictví obce mimo zastavěné území sloužící především zemědělským a lesnickým účelům jsou označeny jako komunikace účelové.

- Při rozvojových plochách budou vybudovány potřebné obslužné nebo zklidněné komunikace obsluhující tyto plochy;
- Je navrženo vybudování místní komunikace odbočující z upraveného úseku III/4199, která povede přibližně v ose zrušené III/4198 a bude obsluhovat přilehlé nemovitosti a pohostinství;
- Návrhy a úpravy místních komunikací se budou řídit dle zásad ČSN 73 60 10 v platném znění;
- Navržené funkční skupiny místních komunikací jsou zakresleny v grafické části, ve výkresu č. 4 Koncepce dopravy;
- U křižovatek s nedostatečnými rozhledovými poměry nejsou, vzhledem k majetkoprávním poměrům, navržena žádná asanační opatření. V těchto případech bude na pozemních komunikacích povinné zastavení, zajištěné příslušnou dopravní značkou.

c) Statická doprava

Vzhledem k malé rozloze sídla jsou potřeby parkovacích a odstavných stání velice malé.

V obci jsou pouze dvě vyhovující plochy sloužící jako parkoviště, nachází se před hospodou (cca 15 míst) a administrativní budovou Agrie, a.s. (cca 30 míst.). Odstavování pro bydlení je řešeno na pozemcích obytných budov. Nevyhovující je řešení parkování pro potřeby občanské vybavenosti ve středu obce, automobily zde parkují hlavně v profilech silnice a místních komunikací.

Územní plán obce navrhuje potřeby parkovacích a odstavných stání vyřešit následujícím způsobem:

- Pro funkční složku bydlení v rodinných domcích odstavná stání na parcelách objektů pohotovostní parkování na vjezdech a v profilech komunikací;
- Pro funkční složku bydlení v bytových domech odstavná a parkovací stání na parcelách objektů;
- Pro funkční složku výroby v rámci této funkční plochy;
- Pro sportovní areál v západní části vsi včetně navrženého koupaliště jsou navržena parkoviště pod nově vybudovaným mostem, popřípadě v rámci těchto funkčních ploch;
- Pro plochu občanské vybavenosti v severní části vsi (adm. budova Agrie) bude parkování vyřešeno v rámci této funkční plochy (na stávajícím parkovišti);
- Pro pohostinství při silnici I/54 bude parkování vyřešeno v rámci této funkční plochy, po jejím napojení na síť místních komunikací;
- Pro ostatní složky občanské vybavenosti, které jsou vesměs situovány ve středu vsi, včetně kostela a hřbitova je navrženo parkování v prostoru regenerovaného veřejného prostranství. Přesné umístění parkovacích stání a jejich kapacita bude určena podrobnější dokumentací;
- Ostatní potřeby parkovacích a odstavných stání – zejména pro další možnou občanskou vybavenost, řemeslnou výrobu a bydlení – budou řešeny individuálně podrobnější dokumentací v rámci příslušného řízení. Mohou být umístěny na veřejných prostranstvích, v zónách veřejné zeleně a veřejných prostranstvích, při pozemních komunikacích nebo na parcelách příslušných objektů.
- Umístění stávajících a navržených parkovišť je zakresleno v grafické části;
- Kapacita jednotlivých parkovišť bude řešena podrobnější dokumentací a bude se řídit ČSN 736110;

d) Účelové komunikace

Účelové komunikace jsou pozemní komunikace sloužící ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí, nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi, nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Účelové komunikace jsou ve správě právnických a fyzických osob.

Veřejně přístupné jsou všechny účelové komunikace (bez ohledu na vlastnické poměry), s výjimkou těch, které jsou v uzavřených objektech nebo prostorech.

Pro koncepci obsluhy území účelovými komunikacemi platí následující zásady navržené tímto dokumentem:

- Pro potřeby tohoto dokumentu byly jako veřejné účelové komunikace určeny všechny komunikace na správním území obce mimo silnice, místní komunikace a neveřejné komunikace. Jedná se zejména o síť polních a lesních cest.
- Neveřejné účelové komunikace se nachází v uzavřených objektech a prostorech a územním plánem obce řešeny nejsou;
- Stávající a navržené veřejně přístupné účelové komunikace jsou zakresleny v grafické části, výkresech č. 2, 3 a 4 a jsou vyznačeny příslušnou grafikou v souladu s legendou výkresu.
- Územní plán obce respektuje všechny stávající veřejně přístupné účelové komunikace na katastru;
- Veřejně přístupné komunikace musí zůstat veřejně přístupnými pouze v případě, že jsou vedeny po pozemcích v majetku veřejnoprávního subjektu. Účelové komunikace vedené po soukromých pozemcích zachovány být nemusí a nejsou omezujícím prvkem ve využití pozemku.
- Je navržena rozsáhlá obnova všech, právně existujících polních cest;
- Je navrženo vybudování účelové komunikace po jihozápadní hranici katastru (v trase polní cesty), spojnice mezi I/54 na Bílém vlku a silnicí III/4199 do Kobeřic. Tato komunikace je v grafické části vyznačena jako objízdná trasa při výstavbě mostu na I/54 a proto musí mít tato komunikace vyhovující dopravně technické parametry.
- Je třeba postupně zprovoznit i všechny ostatní polní cesty v minimálním rozsahu tak jak je určeno v grafické části.
- Veřejně přístupné účelové komunikace budou mít takový povrch a šířku, aby umožňovaly bezpečný pohyb pěších, cyklistů a zemědělské techniky.
- Další účelové komunikace mohou být umístěny i v jednotlivých zónách v souladu s regulačními podmínkami.
- Případnými pozemkovými úpravami je možné vedení polních cest upravit. Výjimkou jsou pouze komunikace, kterými jsou vedeny stávající i navržené cyklotrasy.

Jako prioritní je navržena rekonstrukce nebo znovu zprovoznění těchto cest:

- Cesta k vodnímu zdroji Nížkovice;
- Cesta od silnice do Kobeřic do Vážan n. Litavou (po hranici katastru).

e) Pěší doprava

Chodníky jsou vybudovány pouze u části průjezdních úseků silnic, u většiny místních komunikací chybí. Vzhledem k malé frekvenci chodců i motoristické dopravy (většina místních komunikací je ukončena slepě) by budování chodníků v těchto úsecích místních komunikací nebylo účelné.

Pro koncepci pěší dopravy platí následující zásady navržené tímto dokumentem:

- Všechny stávající vyznačené pěší komunikace (místní a účelové) jsou respektovány;
- Jsou navrženy další chodníky u průjezdních úseků silnic v místech kde chybí; Jako prvořadé je navrženo vybudování chodníku při průjezdním úseku silnice I/54, ke kterému musí dojít po vybudování nového mostu.

- Průchodnost krajiny je třeba zvýšit obnovou zaniklých polních cest;
- Orgány obce budou usilovat o vytvoření minimálně místního turistického značení, které propojí obec s okolními sídly.

f) Cyklistická doprava

V letních měsících je území obce atraktivní pro provozování rekreační cykloturistiky. Správním územím obce prochází značená cyklistická trasa Brněnská vinařská stezka (5099), která v celé délce na území obce prochází krajskou silnicí III/4199. Na území obce nejsou žádné cyklistické stezky.

Pro koncepci cyklistické dopravy platí následující zásady navržené tímto dokumentem:

- Stávající cyklotrasy musí být zachovány;
- Územní plán navrhuje vyznačení cyklotrasy spojenou s částečným budováním komunikace Vážany nad Litavou – Bílý vlk po jihozápadní hranici katastru.
- Územní plán navrhuje vyznačení cyklotrasy spojenou s částečným budováním komunikace Hraničky – Bílý vlk po jihovýchodní hranici katastru.
- Vzhledem k minimálnímu dopravnímu zatížení bude pro cyklistický provoz i nadále využívána síť místních i účelových komunikací. Obnovou zaniklých polních cest bude výrazně podpořen rozvoj této složky dopravy (turistický ruch a spojení s okolními sídly).
- Polní cesty, po kterých jsou vedeny stávající i navržené cyklotrasy musí ve své trase zůstat zachovány i v případě pozemkových úprav.

7.1.4 Hromadná doprava

a) Železniční doprava

Železniční hromadná doprava je popsána v kapitole 7.1.2

b) Autobusová doprava

Jedinou složkou hromadné dopravy v obci je meziměstská autobusová doprava zajišťovaná specializovanými organizacemi (ČSAD Vyškov, a.s.). Je realizována po státní a krajských silnicích se čtyřmi zastávkami v obci. Autobusy dálkových linek projíždějí po státní silnici, lokální linky projíždějí středem obce po krajských silnicích. Frekvenci spojů nemůže územní plán obce ovlivnit. Umístění zastávek je z hlediska přepravních potřeb a docházkové vzdálenosti vyhovující.

Na správním území obce se nacházejí následující zastávky:

- Nížkovice – na návsi před obecním úřadem, na III/4197. Zastávka je obousměrně umístěna v jízdním pruhu, nástupiště a přístřešek je pouze směrem na Heršpice.
- Nížkovice, rozc. – na návrší na silnici I/54, poblíž křižovatky s III/4197 zastávky jsou na vlastním pruhu.
- Nížkovice, u hřiště – před fotbalovým hřištěm na III/4199. Pouze ve směru od Kobeřic je vybudováno rozšíření krajské silnice na kterém zastavuje autobus a je zde i menší čekárna.
- Nížkovice, na hraničkách, je umístěna na III/4199, na okraji zastavěného území směrem do Heršpic. Je obousměrně umístěna v jízdním pruhu, není zde ani nástupiště, ani přístřešek.

Územní plán obce navrhuje zásadní rekonstrukce autobusových zastávek:

- Zastávky Nížkovice – zastávky budou umístěny na rekonstruovaném veřejném prostranství mimo jízdní pruh, dle grafické části. Návrh se bude řídit platnou legislativou a normami.
- Zastávky Nížkovice, rozc. – zastávky budou umístěny ve stejných místech jako stávající zastávka. V obou směrech bude mimo jízdní pruh silnic, na vlastním zastávkovém pruhu. Zastávka na státní silnici ve směru do Slavkova bude nově

přebudována v souvislosti s výstavbou silničního mostu. Návrh zastávek se bude řídit platnou legislativou a normami, prostorové rezervy jsou dostatečné.

- Zastávka Nížkovice, u hřiště – zastávky budou umístěny v souladu s grafickou částí tohoto dokumentu mimo jízdní pruh silnice.
- Zastávka Nížkovice, Hraničky zůstane ve stejné podobě. Zastávka je ve stísněných podmínkách, komunikace není frekventovaná a jsou zde dostatečné rozhledové poměry.

7.2 Technická infrastruktura

7.2.1 Zásobování vodou

Obec má vybudovaný vodovod, jehož provozovatelem a většinou i majitelem je v současné době VaK Vyškov.

Obec je zásobena gravitačně ze dvou směrů. Jednak z vodojemu (Nížkovice 1x100 m³, max. hladina 329,50 m n.m.), kam je voda přepouštěna z VDJ Koberice. Při nedostatku vody je distribuční síť částečně zásobena z VDJ Heršpice (2x250 m³ max. hladina 329,50 m n.m.) přes rozvodnou síť této obce. Na území řešené obce, ve Vážanském žlebu je další, v současnosti nevyužívaný vodní zdroj, neboť kvalita vody zde není vyhovující.

Distribuční síť i vodojem jsou v dobrém technickém stavu a jsou vyhovující. Za nevyhovující lze označit současné zdroje vody, které v období sucha nejsou kapacitně dostačující.

Areál bývalého ZD má vlastní systém zásobování vodou.

Územním plánem obce jsou navrženy následující zásady zásobování vodou:

- Je navrženo napojení na vodojem Vážany (na území obce Slavkov u Brna), do kterého je dodávána voda ze SV Vyškov – větev bošovická. Přívodní řád bude veden Vážanským žlebem do stávajícího vodojemu Nížkovice. Napojení místního vodovodu na nový, kvalitní a kapacitně vyhovující je pro vyhovující výhledové zásobení vodou nutné.
- Ostatní stávající sítě a objekty systému zásobování vodou jsou respektovány;
- Vodovodní řady budou prodlouženy na rozvojové plochy;
- Stávající objekty a síť vodovodu bývalého ZD jsou respektovány, po ukončení provozu je třeba na dotčených plochách provést rekultivaci;
- Distribuční síť může být prodloužena i k jiným objektům mimo současně zastavěné nebo zastavitelné území, pokud jsou tyto objekty v souladu s regulačními podmínkami pro dané zóny.

V grafické části tohoto dokumentu jsou zakresleny pouze orientační trasy stávajících a navržených vodovodních řadů. Jejich skutečný průběh bude určen podrobnější dokumentací.

7.2.2 Odkanalizování a ČOV

V obci je vybudována jednotné kanalizace, kterou jsou svedeny splaškové vody zejména z bytových domů, části rodinných domků a zemědělského areálu a která je ukončena v nevyhovující šterbinové nádrži. Kromě toho jsou v obci vybudovány úseky dešťové kanalizace, odvodňující zpevněné úseky komunikací, střechy a ostatní zpevněné plochy. Recipientem je místní potok. Současný stav odkanalizování obce není vyhovující.

Územním plánem obce jsou navrženy následující opatření v oblasti likvidace odpadních vod:

- Je navržena likvidace splaškových vod formou splaškové (jednotné) kanalizace ukončené ve vyhovující čističce odpadních vod (ČOV).
- Jsou navrženy stoky splaškové kanalizace;

- Stávající stoky kanalizace dešťové mohou být rekonstruovány na kanalizaci jednotnou, za podmínky vhodné likvidace splaškových vod;
- Stávající stoky kanalizace jednotné mohou být i nadále využívány ke stejnému účelu (po na pojení obce na ČOV pouze za podmínky vhodné likvidace splaškových vod), popřípadě rekonstruovány na kanalizaci dešťovou;
- V místech stávající ČOV bude vybudována čerpací stanice, odkud bude splašková voda přečerpávána novou stokou na území Heršpic¹³.
- Do vybudování vyhovující kanalizace napojené na vyhovující ČOV budou splaškové vody u současných producentů, kde je způsob likvidace odpadních vod vyhovující, likvidovány stávajícím způsobem. U nových producentů a u stávajících producentů, kde způsob likvidace splaškových vod vyhovující není, budou odpadní vody likvidovány dle výsledků vodoprávního řízení.
- Do navržené ČOV budou svedeny splaškové vody ze všech ploch současně zastavěného a zastavitelného území v obci, kromě ploch uvedených v následujícím bodě;
- Odpadní vody ze stávajících rekreačních chat v kolonii nebo v zahradách, vinohradech a záhumenkách mimo obytné plochy, dále z rozvojové plochy občanské vybavenosti na Bílém vlku a dalších izolovaných ploch technické infrastruktury (vodárenských zařízení apod.) budou likvidovány individuálním způsobem, bez nutnosti napojení na stokovou síť (jímky na vyvážení, domovní čističky...).
- Stávající stoky mohou být rekonstruovány, nahrazeny novými, nebo mohou být souběžně s nimi vedeny stoky nové.
- Konkrétní vedení a charakter nových stok kanalizace v současně zastavěném a míra využití a výsledný charakter stávajících stok (jednotná, splašková, dešťová) bude předmětem podrobnější dokumentace.
- Současné stoky budou využity v maximální možné míře. Vzhledem k tomu, že některé stoky byly dimenzovány na dešťové vody a jejich kapacita v současnosti vyhovuje, bude provedena revize technického stavu jednotlivých stok a případné rekonstrukce;
- Splašková kanalizace bude prodloužena k rozvojovým plochám.
- Stoková síť může být prodloužena i k jiným objektům mimo současně zastavěné nebo zastavitelné území, pokud jsou tyto objekty v souladu s regulačními podmínkami pro dané zóny.

V grafické části tohoto dokumentu jsou zakresleny pouze orientační trasy stávajících a navržených stok. Jejich skutečný průběh bude určen podrobnější dokumentací.

7.2.3 Zásobování plynem

Na správním území obce se nenachází žádné vedení VTL. Obec je plynofikovaná v celém rozsahu zastavěného území. V řešeném území se nachází pouze síť STL, regulační stanice je mimo správní území obce (k.ú. Heršpice).

Pro koncepci zásobování plynem platí následující zásady navržené tímto dokumentem:

- Současná koncepce zásobování plynem zůstane zachována;
- Všechny stávající trasy plynovodu jsou plně respektovány;
- Zásobovací vedení bude prodlouženo k rozvojovým plochám;
- Distribuční síť může být prodloužena i k jiným objektům mimo současně zastavěné nebo zastavitelné území, pokud jsou tyto objekty v souladu s regulačními podmínkami pro dané zóny.

¹³ S novou společnou ČOV je uvažováno na území Hodějic, popřípadě s napojením na ČOV ve Slavkově.

V grafické části tohoto dokumentu jsou zakresleny pouze orientační trasy stávajících a navržených sítí. Jejich skutečný průběh bude určen podrobnější dokumentací.

7.2.4 Zásobování elektrickou energií

Jižní část správního území obce protíná vedení VVN 400 kV Sokolnice - Prosenice. Obec z tohoto vedení není zásobována.

Na s území obce se nacházejí vzdušná vedení VN 22kV a dohromady 4 trafostanice, kterými je zásobena obec. Hlavní trasa VN 22 přichází směrem od Heršpic. Hlavní trasa VN 22 přichází směrem od Heršpic, ze severní strany obchází zastavěné území. Z hlavní trasy jsou k jednotlivým trafostanicím vedeny přípojky

Vemni vysoké napětí má legislativně vymezené ochranné pásmo 25m od krajního vodiče. Vysoké napětí má legislativně vymezené ochranné pásmo 10 m (realizováno před r. 1994) nebo 7 m od krajního vodiče.

Celé zastavěné území obce je v současné době elektrifikováno. Většinu rozvodů tvoří nadzemní vedení nízkého napětí. Stupeň elektrifikace, technický stav a kapacita jednotlivých zařízení jsou v současné době vyhovující. Posouzení nebylo provedeno, neboť distributor nesděluje kapacity jednotlivých trafostanic. Zařízení a rozvody jsou ve správě organizace E-on, a. s.

Pro koncepci zásobování elektrickou energií platí následující zásady:

- Vedení VVN 400 kV je respektováno v současné trase, včetně ochranného pásma;
- Všechny trasy VN 22 kV včetně trafostanic jsou respektovány v současných trasách a lokalitách;
- Je navržena nová trafostanice v místech územního rozvoje pro sport a rekreaci (S1) jako rezerva pro zvýšené nároky na navržené ploše. Trafostanice bude napojena na průběžné vedení VN přípojkou dle grafické části;
- Rekonstrukce stávajících trafostanic na vyšší kapacitu je možná, popřípadě mohou být trafostanice nahrazeny novými ve stávajících lokalitách;
- Všechna stávající zařízení nízkého napětí jsou respektována v současných trasách. Současně s modernizací vedení je doporučena jejich kabelizace;
- Vedení bude průběžně rekonstruováno v souladu s požadavky nových odběrů a v souladu s potřebami obce;
- Nová vedení NN budou vybudována v souvislosti s rozvojovými plochami. Všechny nově budované rozvody budou kabelizovány;
- Distribuční síť může být prodloužena i k jiným objektům mimo současně zastavěné nebo zastavitelné území, pokud jsou tyto objekty v souladu s regulačními podmínkami pro dané zóny.

V grafické části tohoto dokumentu jsou zakresleny pouze orientační trasy stávajících a navržených elektrických sítí. Jejich skutečný průběh bude určen podrobnější dokumentací.

7.2.5 Telekomunikace

Pro koncepci obsluhy telekomunikační sítí platí následující zásady:

- Stávající vedení je plně respektováno v současných trasách;
- Nová vedení budou vybudována v souvislosti s rozvojovými plochami. Dle možností obce a telekomunikační společnosti budou stávající nadzemní síť postupně kabelizovány, všechny nově budované síť budou kabelizovány;
- Telefonní síť může být prodloužena i k jiným objektům mimo současně zastavěné nebo zastavitelné území, pokud jsou tyto objekty v souladu s regulačními podmínkami pro dané zóny;
- Území obce protíná radioreléový paprsek RS Hády – RS Babí lom, který je nutno respektovat.

7.2.6 Odpadové hospodářství

Komunální odpad domácnosti a ostatní osoby ukládají do nádob k tomu předem určených. Odpad sváží specializovaná firma. Komunální odpad je svážen, tříděn a deponován mimo správní území obce. Sběr nebezpečných složek komunálního odpadu je prováděn mobilní cestou. Na správním území obce nebyla zjištěna žádná divoká skládka.

Pro koncepci nakládání s odpady platí následující zásady navržené tímto dokumentem:

- Zabezpečovat systém sběru a zneškodňování běžného komunálního a stavebního odpadu;
- Vytvářet podmínky pro třídění odpadů co nejblíže místu jejich vzniku;
- Zachovat současný způsob zneškodňování komunálního odpadu: Komunální odpad bude i nadále ukládán do nádob k tomu předem určených a bude svážen specializovanou firmou a deponován mimo území obce;
- Zajišťovat sběrná místa nebezpečných složek TKO: Sběr nebezpečných složek komunálního odpadu bude i nadále prováděn mobilní cestou;
- Na správním území obce není navržena žádná skládka;
- Zamezit vzniku černých skládek všemi dostupnými prostředky.

8 VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ

Na správním území obce (k.ú. Nížkovice) nebyl stanoven dobývací prostor.

Žádné plochy přípustné pro dobývání ložisek nerostů a plochy pro jeho technické zajištění na území obce tímto dokumentem vymezeny nejsou.

9 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Návrh územního systému ekologické stability je obsažen v samostatné příloze tohoto dokumentu (Ageris, s.r.o., Brno).

10 VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV

10. 1 Vymezení veřejně prospěšných staveb

Jedná se o plochy určené pro výstavbu výlučně nově navržených staveb, určených k veřejnému prospěchu občanů a ostatních obyvatel. Jsou to zejména stavby dopravní a technické infrastruktury a zařízení sloužící obsluze obyvatel (viz výkres č. 8):

Tab.10.1.1.: Plochy a trasy pro veřejně prospěšné stavby

Poř. č.	Název
1.	Přemostění na silnici I/54
2.	Přeložka silnice III/4198
3.	Účelová komunikace – objížďka po dobu výstavby mostu na I/54
4.	Plochy pro zastávky autobusů
5.	Plochy pro parkoviště
6.	Místní komunikace

7.	Vodovod – přívodní řad od Vážan
8.	Vodovod – rozvody
9.	Místní splašková (jednotná) kanalizace
10.	Vysoké napětí nadzemní, trafostanice
11.	Nízké napětí – podzemní kabel
12.	Místní telefonní kabely
13.	Plynovod STL (doplňky)
14.	Ochranné příkopy

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

10. 2 Vymezení asanací a asanačních úprav

Územním plánem obce je navržena následující asanace:

- Asanace části obytného objektu na návsi při vyústění krajské silnice (č.p. 54). Asanace bude provedena za účelem rozšíření stávající silnice do příslušné vyhovující kategorie, dle koncepce dopravy obsažené v tomto dokumentu. Asanace bude provedena v nezbytně nutném rozsahu.

Asanace jsou zakresleny ve výkrese č. 8 Veřejně prospěšné stavby, asanace.

11 VYHODNOCENÍ ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OBRANY

Záměry ochrany obyvatelstva v územním rozvoji vycházejí ze stávajících legislativních opatření. Jedná se zejména o stavební zákon 50/1976 Sb. a jiné vyhlášky, které ukládají při provádění staveb uplatňovat požadavky civilní obrany a v rámci územně plánovací dokumentace zpracovávat doložky CO. Konkrétní technická řešení musí být prováděna podle platných předpisů civilní obrany: CO-1-9 „Technická opatření CO“, CO-2-7 „Úkrytí obyvatelstva“, CO-1-21 „Normativy stavebně technických opatření CO“ a Příručka pro budování PRU.

Následující kapitola řeší způsob úkrytu civilního obyvatelstva. Jsou v ní vyčísleny potřebné prostory pro tuto funkci v sídle, zejména v souvislosti s výhledovým nárůstem obyvatel. Jako počáteční stav počtu obyvatel je uveden stav k 1. 1. 2003, přírůstek ploch je vztažen k výhledovému nárůstu obyvatel v době platnosti územního plánu obce.

Pro stávající počet obyvatel musí být zpracován plán ukrytí, který bude uložen na ObÚ. Pro výhledový počet osob je nutno zajistit potřebné prostory pro ukrytí a zajištěním množství ukrytí a to zajištěním možnosti ukrytí v prostorech podzemních podlaží stávajících a navržených budov.

Dimenzování potřebné úkrytové plochy je uvažováno na základě následujících podmínek:

-0,5 m² /os,

-1m² /os pro matky s dětmi do 7 let (10% z celkového počtu obyvatel)

Počet obyvatel (2003) – 677

Potřebná plocha :

$610 \cdot 0,5 + 67 \cdot 1 = 372 \text{ m}^2$

Výpočet plochy pro výhledový nárůst obyvatel:

Počet obyvatel (výhled)– 850

Potřebná plocha:

$$765 \cdot 0,5 + 85 \cdot 1 = 467,5 \text{ m}^2$$

Obecní úřad zhodnotí současný stav z hlediska požadavků CO (kolektivní ochrana obyvatelstva ukrytím, individuální ochrana obyvatelstva, evakuace, usnadnění záchranných prací) vznesení požadavek zařazení potřebných opatření prostor do stávajících a navrhovaných staveb.

V souvislosti s novou výstavbou a nárůstem obyvatel obecní úřad vznesení následující požadavky, které budou zapracovány do ÚPD nižšího stupně a projektové dokumentace -Požadavek kolektivní ochrany obyvatelstva: Při výstavbě rodinných domů doporučí provádět stavby podsklepené, s využitím podzemních podlaží pro úkryt obyvatel. U občanských budov je nutné zajistit ukrytí zejména žáku ve školských objektech. U budov výrobních, administrativních a komerčních ukrytí zaměstnanců bude řešeno s ohledem na specifiku organizace a počet zaměstnanců ve vlastní režii a vlastních prostorách. Tyto stavby musí splňovat podmínku ochranného součinitele stavby $K_o = \min 50$.

- Požadavek individuální ochrany obyvatelstva : prostory pro uložení prostředků PIO.

- Požadavek evakuace osob: návrh vhodných lokalit pro pobyt evakuovaných osob

- Požadavek usnadnění záchranných prací: výčet navržených opatření k usnadnění záchranných prací.

Rozvojové lokality jsou popsány v kapitole č. 6.

12 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDÁNÝCH DŮSLEDKŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, NA ZPF A LESNÍ POZEMKY PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ

12.1 Zábor ZPF

12.1.1 Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ČR ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č. 10/1993 Sb., § 3 (k paragrafu 5 zákona č. 10/1993 Sb.) a přílohy 3 této vyhlášky a Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona 334/ 1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona ČNR č. 10/1993 Sb.

12.1.2 Údaje o uspořádání ZPF v území

Obec se nachází ve výrobní oblasti řepařské. Z hlediska způsobu primární zemědělské produkce jsou na správním území obce zastoupeny orné půdy, zahrady, sady a trvalé travní porosty.

Tab.12.1.1.: Vyžití pozemků dle kultur¹⁴

Druh pozemku	Výměra (ha)	Podíl ze zemědělské půdy v %	Podíl z celého katastrálního území %
Orná půda	558,63	93,53	79,49
Zahrady	21,92	3,67	3,11
Vinice	1,72	0,28	0,24
Ovocný sad	3,54	0,59	0,50
Trv. travní porost	11,38	1,90	1,61
Zem. pozemky celkem	597,21	100	84,98
Celkem k.ú.	702,75	X	100

Orné půdy - jsou v oblasti zemědělské půdy jednoznačně dominantní. Jsou situovány především na vhodných méně svažitých plochách v rovinách a na rozvodnicových plochách. Poměrně velkou plochu zabírají lokality pro ornou půdu nevhodné, zejména na svažitějších pozemcích ohrožených vodní erozí (zejména nad vsí, kde je přímo ohrožena zástavba) a v blízkosti vodních toků (Nížkovického potoka a ve Vážanském žlebu). Tyto hony o velikosti i několika desítek hektarů vytvářejí ekologické problémy – prašnost, ohrožení větrem a přívalovými dešti. Z hlediska estetického jsou příčinou fádního vzhledu krajiny, z hlediska praktického znemožňují průchod krajinou a komunikaci s okolními sídly.

Trvale zatravněné plochy jsou na katastru zastoupeny velice malými plochami. Jsou situovány na svažitých pozemcích, na mezích a v okolí vodních toků. Ovocné sady a zahrady jsou situovány zejména kolem obytné zástavby a na svazích údolí při silnici do Koberic. Část zahrad v současně zastavěném území obce jsou součástí obytné funkce. Jednotlivé parcely vinohradů jsou situovány na svažitějších pozemcích jižně od kostela a nad Vážanským žlebem.

Pedologické charakteristiky a kvalita zemědělského půdního fondu jsou popsány v následujícím pododdíle. Na zemědělské půdě z převážné části hospodaří Agria, a.s. Nížkovice. Soukromí zemědělci pouze obhospodařují menší záhumenky.

12.1.3 Přehled BPEJ v zast. území a jeho bezprostředním okolí

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). Pětimístný kód půdně ekologických jednotek vyjadřuje:

1. místo - Klimatický region.
 2. a 3. místo - Hlavní půdní jednotka je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě.
 4. místo - Kód kombinace sklonitosti a expozice.
 5. místo - Kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy.
- Bonitované půdně ekologické jednotky v lokalitách záboru jsou znázorněny v grafické příloze v mapě č. 7, měř. 1 : 5 000. V současně zastavěném území a jeho bezprostřední blízkosti se vyskytují tyto BPEJ s příslušnými stupni přednosti v ochraně.

¹⁴ <http://www.czso.cz/lexikon/mos.nsf/mos?openform&:593435>

Z hlediska kvality půdního fondu charakterizovaného bonitovanými půdně ekologickými jednotkami se vyskytují půdy s následující charakteristikou hlavních půdních jednotek:

01

Černozemě typické i karbonátové na spraši, středně těžké s převážně příznivým vodním režimem

06

Černozemě typické, karbonátové a lužní na slinitých a jílovitých substrátech, těžké půdy, avšak lehčí s ornici a těžkou spodinou, občasně převlhčené.

08

Černozemě, hnědozemě i slabě oglejené, vždy však erodované, převážně na spraších, zpravidla ve vyšší svažitosti, středně těžké.

10

Hnědozemě (typické, černozemní), včetně slabě oglejených forem na spraši, středně těžké s větší spodinou, s příznivým vodním režimem.

19

Rendziny až rendziny hnědé na opukách, slínovcích a vápenitých svahových hlínách, středně těžké až těžké, se štěrkem, s dobrými vláhovými poměry, avšak někdy krátkodobě převlhčené.

20

Rendziny, rendziny hnědé a hnědé půdy na slínech, jílech a usazeninách karpatského flyše, těžké až velmi těžké, málo vodopropustné.

41

Svažité půdy (nad 12°) na všech horninách, středně těžké až těžké s různou štěrkovitostí a kamenitostí nebo bez ní, jejich vláhové poměry jsou závislé na srážkách.

58

Nivní půdy glejové na nivních uloženinách, středně těžkého rázu, vláhové poměry méně příznivé, po odvodnění příznivé.

Na zvlněné vrchovině v severní části katastru jsou jednoznačně dominantní černozemě, místy prostřídáné rendziny, ve vyšších polohách se vyskytují hnědozemě, údolích nívních půdy. Poměrně velkou plochu zabírají půdy svažité.

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) příslušné třídy ochrany ZPF. V územním plánu obce budou posuzovány zejména půdy v okolí současně zastavěného území obce, kde může dojít k záboru ZPF

Tab. 4.3.1.: Přehled BPEJ a tříd ochrany:

BPEJ	Třída ochrany ZPF
2.01.00	I.
2.01.10	II.
2.08.10	II.
2.58.00	II.
3.10.10	II.
2.06.10	III.

2.08.50	IV.
2.19.51	IV.
2.20.14	IV.
3.08.50	IV.
2.20.54	V.
2.41.77	V.
2.41.99	V.

Vysoce chráněné půdy jsou situovány v údolí místního potoka a na plochých hřebetech v severní části katastru. Na svažitých expozicích v jižní části katastru jsou půdy s nižším stupněm ochrany. Ochrana ZPF je výrazným limitem pro plošný rozvoj zastavěného území hlavně v severním směru.

12.1.4 Údaje o investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Území s investicemi do půdy jsou v řešeném území zastoupeny poměrně malou rozlohou. Jedná se zejména o lokality v údolí Nížkovického potoka – pod vsí, ve Vážanském žlebu a v údolí nad hřištěm. Území s investicemi do půdy se současně zastavěného území dotýkají pouze okrajově a nejsou výrazným limitem pro plošný rozvoj sídla.

Územním plánem obce je navržen zábor těchto ploch, pouze okrajově. Jedná se o rozvojovou plochu pro sport a rekreaci v jihozápadní části vsi.

12.1.5. Vyhodnocení záborů ZPF

Číslování ploch záborů je identické s číslováním rozvojových ploch. Některé plochy jsou vynechány, neboť se nejedná o zábor ZPF (ostatní nebo transformační plocha).

a) Zábory ZPF

Počet rodinných domů na rozvojových plochách je orientační, jejich přesný počet bude předmětem podrobnější dokumentace.

Lokalita B1 – bydlení - je situována při krajské silnici do Heršpic, mezi východním okrajem současně zastavěného území obce a hranicí katastru (oblast Hraničky). Současné využití území jsou zahrady a drobné neintenzivně využívané parcely orné půdy (záhumenky). Zástavba v tomto území je již delší dobu součástí rozvojové strategie obce. Pro obsluhu této lokality je třeba vybudovat místní komunikaci souběžně s krajskou silnicí. Některé sítě technické infrastruktury jsou přímo v místě. Rozvojová plocha přímo naváže na zastavěné území a umožní tak přirozený plošný rozvoj sídla. Na rozvojové ploše může být umístěno 7 rodinných domků.

Lokalita B2 – bydlení – je umístěna v severní části Zelnice, na pravém břehu místního potoka mezi zástavbou a areálem býv. JZD. V současné době jsou zde neintenzivně obhospodařované parcely orné půdy (záhumenky) a zahrady. Pro obsluhu území bude třeba prodloužit místní komunikaci v trase polní cesty a prodloužit sítě technické infrastruktury. Rozvojová plocha přímo naváže na zastavěné území a umožní tak přirozený plošný rozvoj sídla. Na rozvojové ploše mohou být umístěny 3 rodinné domky.

Lokalita B3 – bydlení – se nachází v jižní části vsi, za záhumenní cestou, přes kterou přímo navazuje na současně zastavěné území. V současné době jsou zde neintenzivně obhospodařované parcely orné půdy (záhumenky) a zahrady. Pro obsluhu území bude třeba vybudovat místní komunikaci v trase záhumenní cesty a veškeré sítě technické infrastruktury. Zástavba logicky doplní současně zastavěné území obce. Na ploše může být

umístěno 12 rodinných domků. Před výstavbou je třeba zabezpečit účinnou protierozní ochranu.

Lokalita B4 – bydlení – se nachází v hlavním rozvojovém území v západní části obce. Toto rozvojové území přímo navazuje na současně zastavěné území a je tvořené plochami B4 až B6, B11 a B12. Nachází se na jižně orientovaném svahu nad silnicí do Kobeřic. V současné době jsou zde neintenzivně obhospodařované parcely orné půdy (záhumenky) a zahrady. Hlavní obslužnou osou území bude přeložka silnice III/4198 a současná III/4199 a bude zde třeba vybudovat většinu sítí technické infrastruktury. Lokalita B4 je umístěna v jižní části rozvojového území. Na rozvojové ploše může být umístěno 13 rodinných domů.

Lokalita B5 – bydlení – se nachází ve stejném rozvojovém území jako předchozí plocha a má obdobné územně – technické podmínky. Nachází se v západní části rozvojového území, kde přímo naváže na stávající obytnou zástavbu (vojenské bytovky). Na ploše může být umístěno 20 rodinných domů. Plocha bude obsloužena místními komunikacemi, jejichž vedení bude předmětem podrobnější dokumentace.

Lokalita B6 – bydlení – se nachází ve stejném rozvojovém území jako plochy předchozí a má obdobné územně – technické podmínky. Nachází se v severní části rozvojového území, stavební rozvoj musí respektovat stávající interakční prvek na severním okraji plochy. Na ploše může být umístěno 10 rodinných domů.

Lokalita B7 – bydlení – se nachází ve střední části současně zastavěného území obce – v zadní části zahrad usedlostí na západní frontě návsi. Lokalita bude obsloužena ze stávající místní komunikace a stávajícími sítěmi technické infrastruktury a logicky zaplní současně zastavěné území obce. Na ploše mohou být 4 rodinné domky. Tento počet je určen počtem jednotlivých parcel, při předpokladu využití všech pozemků je nutno volit vhodnou formu zástavby (řadová, dvojdomky...).

Lokalita B8 – bydlení – se nachází v severní části současně zastavěného území obce – v zadní části zahrad usedlostí v severozápadní části návsi. Lokalita bude obsloužena z navržené místní komunikace v trase záhumenní cesty a stávajícími sítěmi technické infrastruktury. Logicky zaplní současně zastavěné území obce. Na ploše mohou být 4 rodinné domky. Tento počet je určen počtem jednotlivých parcel, při předpokladu využití všech pozemků je nutno volit vhodnou formu zástavby (řadová, dvojdomky...).

Lokalita B9 – bydlení – se nachází v blízkosti předchozí plochy (na druhé straně nově budované místní komunikace) – v zadní části zahrad domů na východní straně státní silnice. Lokalita bude obsloužena z navržené místní komunikace v trase záhumenní cesty a částečně stávajícími a částečně nově budovanými sítěmi technické infrastruktury. Zástavba logicky zaplní současně zastavěné území obce. Na ploše může být až 10 rodinných domků. Tento počet je určen počtem jednotlivých parcel, při předpokladu využití všech pozemků je nutno volit vhodnou formu zástavby (řadová, dvojdomky...).

Lokalita B10 – bydlení – se nachází na severním okraji současně zastavěného území obce – v zadní části zahrad usedlostí nad návsi. Lokalita bude obsloužena ze stávající účelové komunikace, veškeré sítě technické infrastruktury jsou v bezprostřední blízkosti. Zástavba logicky zaplní současně zastavěné území obce. Na ploše může být 5 rodinných domků.

b) Plochy (zóny) občanské vybavenosti

Lokalita O1 – občanská vybavenost. Nachází se v jižním cípu území obce, při státní silnici v blízkosti hájenky Bílý vlk. Současné využití území je menší plocha zemědělské půdy (orná). Na ploše může vzniknout zařízení sloužící cestovnímu ruchu, popřípadě dopravní zařízení jako je např. motel, motorest, odpočívka nebo čerpací stanice PHM. Plocha bude

obsloužena ze státní silnice, v místě je elektrická energie. Vodní hospodářství bude vyřešeno v místě, bez napojení na síť ve vsi. Plocha naváže na současně zastavěné území samoty. Při zástavbě je nutno respektovat krajinný ráz – plocha se nachází v přírodním parku Ždánický les.

c) Plochy (zóny) sportu a rekreace

Lokalita S1 – sport a rekreace. Nachází se v západní části vsi, v údolí jižně od silnice do Koberčic. Současné využití území jsou neintenzivně využívané plochy zemědělské půdy (záhumenky) a zahrady. Plocha přímo naváže na současně hřiště a bude rozšířením stávající rekreační zóny. Plocha bude obsloužena ze stávající komunikace a stávajícími technickými sítěmi. Na ploše vznikne koupaliště včetně zázemí a menší hřiště (např. tenisové kurty).

Pz1 – zahrádky, rekreace. Lokalita je umístěna jihovýchodně od zastavěného území, na stráni nad místní částí Chaloupky. V současné době jsou zde záhumenky, menší zahrady a vinohrady s několika rekreačními chatami a zahradními domky. Územním plánem obce je v podstatě navrženo zachování současného charakteru území, s tím, že je umožněna další výstavba rekreačních chat a staveb souvisejících chovatelské a pěstitelské činnosti.

Pz2 – zahrádky, rekreace. Lokalita je umístěna severně od zastavěného území, na stráni nad místní částí Zelnice. V současné době jsou zde záhumenky, menší zahrady a vinohrady s několika rekreačními chatami a zahradními domky. Územním plánem obce je v podstatě navrženo zachování současného charakteru území, s tím, že je umožněna další výstavba rekreačních chat a staveb souvisejících chovatelské a pěstitelské činnosti.

Tab. 12.1.3.: Plochy záborů zemědělské půdy jsou uvedeny v přehledné tabulce:

Č. pl.	Účel záboru	Výměr a (ha)	SZÚO	kultura	BPEJ	Stupeň přednosti v ochraně
B1	Bydlení 7 RD	0,97	NE	Orná, Zahrada	2.08.10	II.
B2	Bydlení 3 RD	0,26	ANO	Orná, Zahrada	2.08.10 2.58.10	II. II.
B3	Bydlení 12 RD	1,11	NE	Orná, Zahrada	2.08.50	IV.
B4	Bydlení 13 RD	2,02	NE	Orná Zahrada	2.01.10 2.08.10	II. II.
B5	Bydlení 20 RD	2,01	NE	Orná	2.01.10 2.08.10 2.20.14	II. II. IV.
B6	Bydlení 10 RD	2,17	NE	Orná	2.01.10 2.08.10 2.20.14 2.20.54	II. II. IV. V.
B7	Bydlení 4 RD	0,24	ANO	Zahrada	2.08.50	IV.
B8	Bydlení 4 RD	0,19	ANO	Zahrada	2.08.10	II.
B9	Bydlení 10 RD	0,61	ANO	Zahrada	2.08.10	II.
B10	Bydlení 5 RD	0,41	ANO	Orná, Zahrada	2.08.10	II.
B11	Bydlení 6 RD	0,57	NE	Orná, Zahrada	2.01.10 2.08.10	II. II.

B12	Bydlení 10 RD	2,80	NE	Orná, Zahrada	2.01.10 2.08.10 2.20.14 2.20.54	II. II. IV. V.
O1	Občanská vybavenost	0,97	NE	Orná	3.10.00	I.
S1	Sport a rekreace	1,18	NE	Orná, Zahrada, Trvalý travní porost	2.01.10 2.08.50	II. IV.
Pz1	Zahrádky, rekreace	4,17	NE	Zahrada, Trvalý travní porost, Vinice	2.41.99	V.
Pz2	Zahrádky, rekreace	0,37	ANO	Orná	2.08.10	II.
D1	Krajská silnice	0,70	NE	Orná,	2.01.00 2.01.10 2.20.14	I. II. IV.
D2	Krajská silnice	0,44	NE	Orná	2.20.14 2.08.10 2.01.10	IV. II. II.
D3	Vypuštěno	0,15	NE	Orná	2.01.10 2.08.10 2.20.14	II. II. IV.
D4	Účelová komunikace	1,21	NE	Orná,	3.10.00 3.10.10	I. II.
	Zábory celkem	22,40				

Další zábory jsou navrženy v souvislosti s budováním mostu na státní silnici. Jedná se o:

- Zábor trvalý nezbytného rozsahu, který si vynutí výstavba mostu a souvisejících náspů a zářezů. Vzhledem k tomu, že se jedná o zábory v měřítku územního plánu nepatrné a vzhledem, že není zpracována projektová dokumentace, není možné rozsah záborů odhadnout.

b) Transformační plochy ZPF

Pt1 – trvalý travní porost. Lokalita je umístěna severozápadně od vsi, na prudké stráni nad obytnou zástavou, administrativní budovou zemědělského střediska a nad levým břehem místního potoka. V současné době jsou zde svažité pozemky intenzivně obhospodařované orné půdy, které ohrožují erozí zastavěné území. Zatravněním této plochy se zamezí vodní erozi, zanášení místního potoka a zvýší se retenční schopnost krajiny.

Pt2 – trvalý travní porost. Lokalita je umístěna jižně od vsi, na prudké stráni nad rozvojovou plochou pro bydlení B3. V současné době jsou zde svažité, úzké parcely neintenzivně obhospodařované orné půdy (záhumenky). Zatravněním této plochy se zamezí vodní erozi a zvýší se retenční schopnost krajiny.

Pt3 – trvalý travní porost. Lokalita je umístěna jižně od vsi, na prudké stráni nad stávajícím hřištěm. V současné době jsou zde svažité pozemky intenzivně obhospodařované orné

půdy, které ohrožují erozí zastavěné území. Zatravněním této plochy se zamezí vodní erozi a zvýší se retenční schopnost krajiny.

Tab. 12.1.4.: Transformační plochy zemědělské půdy jsou uvedeny v přehledné tabulce:

Č. pl.	Účel transformace	Výměra (ha)	SZÚO	kultura	BPEJ	Stupeň přednosti v ochraně
Pt1	zatravnění	7,26	NE	Orná	2.08.10 2.58.00 2.01.10	II. II. II.
Pt2	zatravnění	2,83	NE	Orná, Zahrada, Trvalý travní prostor	2.08.50 2.41.99	IV V.
Pt3	zatravnění	4,52	NE	Orná	3.10.10 2.08.50 2.41.99	II. IV. V.
	Transform. pl. celkem	14,61				

12.1.6 Etapizace záborů ZPF

Etapizace je pouze orientační, určena bude především strategií obce a snahou majitelů dotčených pozemků. Vzhledem k několika plochám vyhrazených k bydlení a jejich různému umístění navrhujeme jejich následující etapizaci:

- 4) Lokalita B1 – zástavba v této lokalitě je již delší dobu součástí rozvojové strategie obce (US). Pro území je již zpracovaná zastavovací studie. Lokalita navazuje na současně zastavěné území obce, sítě technické infrastruktury jsou v bezprostřední blízkosti.
- 5) Lokality B2 a B3 – zástavba přímo navazuje na současně zastavěné území a je již delší dobu součástí rozvojové strategie obce (US). Koncepce zástavby území je určena již stávajícími obecními cestami, na místě kterých je možné vybudovat místní komunikace. Lokalita B3 je půdách s nízkou třídou ochrany.
- 6) Lokality B4 až B6 – zástavba v této lokalitě je součástí dlouhodobé rozvojové strategie obce. Bude aktuální po vybudování přeložky krajské silnice, která bude tvořit hlavní obslužnou osu území.
- 7) Lokality B11 a B12 – je možné zastavět až po převážném zaplnění lokalit B4 až B6

Ostatní lokality pro bydlení jsou umístěny v současně zastavěném území – jedná se vesměs o zahrady v zadních částech obytných ploch – budou zastavovány postupně dle iniciativy majitelů pozemků. Postup zástavby je nezávislý na výše uvedené etapizaci.

Zábory pro nebytové funkční složky etapizovány nebyly, protože patří do různých funkcí a jejich zábory mezi sebou nesouvisí.

12.1.7 Zdůvodnění zvoleného řešení

Rozvojové plochy byly zvoleny tak, aby:

- Plošně- zaplnily prostorové rezervy v zastavěném území a přirozeně na něj navázaly.
- Prostorově – zaujaly přirozenou polohu v území a dotvořily obraz obce.
- Využily optimálních rozvojových možností obce.
- Využily území s nejnižšími stupni přednosti v ochraně ZPF

V návrhu dochází v několika případech k záborů půd s vyšší třídou ochrany (I, II), zejména K jejich záboru dojde zejména z následujících důvodů:

- Na území obce jsou plošně dominantní půdy s I. a II. třídou ochrany, včetně větší části bezprostředního okolí současně zastavěného území. Ochrana ZPF je proto výrazným omezením pro plošný rozvoj sídla. Většina méně kvalitních půd v okolí zastavěného území je pro zástavbu nevhodná (veliká svažítost). Při územním rozvoji obce, proto musí nutně dojít k záboru vysoce chráněných půd.
- Lokalita B1 – bydlení - přímo navazuje na SZÚO a nachází se na neintenzivně obhospodařovaných plochách zemědělské půdy (záhumenky) mezi zástavbou a lesem. Plocha má ideální územně – technické podmínky pro zastavění (dopravní a technická infrastruktura) a je již delší dobou součástí rozvojové strategie obce (obsaženo v US).
- Lokalita B2 – bydlení – je v SZÚO a nachází se na neintenzivně obhospodařovaných plochách zemědělské půdy (záhumenky) mezi obytnou zástavbou a areálem býv. JZD. Plocha má ideální územně – technické podmínky pro zastavění (dopravní a technická infrastruktura).
- Lokalita B4 až B6 – bydlení - přímo navazuje na SZÚO a nachází se na neintenzivně obhospodařovaných plochách zemědělské půdy (záhumenky) a zahradách, mezi zástavbou, krajskou silnicí a cestou vedoucí k vodojemu. Plocha má ideální územně – technické podmínky pro zastavění (dopravní a technická infrastruktura) a je již delší dobou součástí rozvojové strategie obce (obsaženo v US).
- Lokalita S1 - koupaliště - přímo navazuje na SZÚO a nachází se na neintenzivně obhospodařovaných plochách zemědělské půdy (záhumenky) a zahradách, mezi krajskou silnicí a lesem. Plocha má ideální územně – technické podmínky pro zastavění (dopravní a technická infrastruktura) a přímo navazuje na současné hřiště. Rozvojem na této ploše dojde k přirozenému rozšíření stávající rekreační zóny.
- Lokality B8 až B10 jsou zahradami v SZÚO.

12.2 Zábor lesních pozemků

Územním plánem obce nejsou navrženy žádné PUPFL.

12.3 Posouzení vlivu navrhovaného řešení na životní prostředí, EVL a ptačí oblasti.

Dle stanoviska dotčeného orgánu státní správy uplatněného k zadání tohoto územního plánu (OŽP KÚ JmK č.j.: JMK 347492004/OŽPZ/Kb/1 ze dne 8. 11. 2004) záměr nemůže mít významný vliv na žádnou navrhovanou EVL ani ptačí oblast. Návrh zadání nestanovil rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 níže uvedeného zákona. Územní plán obce proto nebyl posuzován ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivu na životní prostředí ve znění pozdějších předpisů.

13 NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE

Orgán, který schvaluje územně plánovací dokumentaci bude sledovat její aktuálnost a zda se nezměnily podmínky, na základě kterých byla dokumentace schválena. Pokud dojde k výraznějším územním nebo politickým změnám, pokud se vyskytnou soukromé iniciativy nebo iniciativy společenského významu, lze na základě podnětů dotčených stran, orgánů, organizací, občanů nebo obce, kdykoliv provést její změnu.

Aktualizaci provede vždy nově zvolené zastupitelstvo obce vzešlé z komunálních voleb, to znamená minimálně každé 4 roky.