

**ZMĚNY Č. III
ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU
VEVERSKÉ KNÍNICE**

NÁVRH

Z III/ 1 – Z III/9

TEXTOVÁ ČÁST

ZMĚNY Č. III ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU VEVERSKÉ KNÍNICE NÁVRH

Z III/ 1 – Z III/9

TEXTOVÁ ČÁST

Objednatel: obec Veverké Knínice
okres Brno – venkov,
zastoupená starostkou obce,
paní Jaroslavou Čertkovou

kontaktní adresa:
Obecní úřad Veverské Knínice
okres Brno - venkov
PSČ 664 81

Schvalující orgán: zastupitelstvo obce Veverské Knínice

Pořizovatel: Městský úřad Rosice
odbor územního plánování
Žerotínovo nám. 1
665 01 Rosice

Nadřízený orgán
územního plánování: Krajský úřad Jihomoravského kraje
odbor územního plánování a stavebního řádu
Žerotínovo nám. 3/5
601 82 Brno

Zpracovatel: Ing. arch. Mario Kostka
Tůmova 23
616 00 Brno

IČ: 12145262
ČKA: 01349

Vypracoval: Ing. arch. Mario Kostka
Ing. arch. Andrea Kostková

Datum:
Zakázka č.:

červen 2007
012006

OBSAH ZMĚNY Č. III ÚPN SÚ VEVERSKÉ KNÍNICE

I.) Textová část - oddíl 1.	5
1.0. Úvod	5
1.1. Důvody pro pořízení změny č. III územního plánu sídelního útvaru Veverské Knínice	5
1.2. Postup zpracování změny č. III ÚPN SÚ Veverské Knínice	5
2.0. Vymezení zastavěného území	6
3.0. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	6
4.0. Urbanistická koncepce	6
Z III/1 změny č. III – lokalita č. 1 trať Úlehle	7
Z III/2 změny č. III – lokalita č. 2 trať Úlehle	9
Z III/3 změny č. III – lokalita č. 3 lokalita „u zemědělského družstva“, trať Pod Stráží	10
Z III/4 změny č. III – lokalita č. 4 ulice Za farou	11
Z III/5 změny č. III – lokalita č. 5 lokalita Nivky	12
Z III/6 změny č. III – lokalita č. 6 lokalita Široký	14
Z III/7 změny č. III – lokalita č. 7 lokalita Přední Úlehle	15
Z III/8 změny č. III – lokalita č. 8 lokalita Úlehle	16
Z III/9 změny č. III – lokalita č. 9 lokalita Pod Stráží	17
5.0. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování	18
6.0. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů	18
7.0. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)	19
8.0. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	21
9.0. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	21
10.0. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	21
II.) Textová část - oddíl 2.	22
1.0. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle př. č. 9	22

III.) Grafická část:

A	Příloha k výkresu č. 2 – komplexní urbanistický návrh Změny ZIII/1 – ZIII/9	1 : 2 000
B	Příloha k výkresům č. 4, 5, 6, 7, 8 – dopravní řešení a řešení technické infrastruktury, Změny ZIII/1 – ZIII/9	1 : 2 000
C	Příloha k výkresu č. 9 – zábor zemědělského půdního fondu Změny ZIII/1 – ZIII/9	1 : 2 000
D	Veřejně prospěšné stavby Změny ZIII/1 – ZIII/9	1 : 2 000

TEXTOVÁ ČÁST

ODDÍL 1.

1.0. Úvod

1.1. Důvody pro pořízení změny č. III územního plánu sídelního útvaru Veverské Knínice

V současné době má obec Veverské Knínice platný územní plán sídelního útvaru (dále jen ÚPN SÚ), který byl schválen 2.10.1998 a dvě jeho změny.

Důvodem pořízení změny č. III Územního plánu sídelního útvaru Veverské Knínice jsou změněné podmínky v území, zejména nové záměry investorů a vlastníků pozemků a nové záměry obce. Podnět ke zpracování změn č. III dala obec Veverské Knínice. Zpracování změny č. III bylo zahájeno v souladu se zákonem č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a vyhlášky 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci. Pořizovatelem změny č. III je Městský úřad Rosice, odbor územního plánování (dále jen MěÚ Rosice – OUP).

1.2. Postup zpracování změny č. III ÚPN SÚ Veverské Knínice

Na podkladě požadavků obce Veverské Knínice byl v září 2006 zpracován MěÚ Rosice - ORR návrh zadání změny č. III ÚPN SÚ Veverské Knínice a to na základě ustanovení §20 a §30 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a §11 vyhlášky 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.

Návrh zadání změny č. III ÚPN SÚ Veverské Knínice byl předložen k vyjádření dotčeným orgánům státní správy a zainteresovaným institucím dne 15.9.2006, s veřejností byl návrh zadání projednán v termínu od 19.9.2006 do 1.11.2006, veřejné jednání se uskutečnilo dne 16.10.2006. Projednání bylo ukončeno 21.11.2006.

Zadání změny bylo schváleno zastupitelstvem obce ve Veverských Knínicích dne 20.12.2006 usnesením č. 2/06.

Zpracovateli bylo doručeno schválené zadání změny č. III včetně zprávy o projednání návrhu zadání změny č. III ÚPN SÚ Veverské Knínice dne 22. 1 2007.

Návrh změny č. III ÚPN SÚ Veverské Knínice byl zpracován podle schváleného zadání změny č. III při respektování stanovisek uplatněných do projednání návrhu zadání a zapracovaných do zprávy o projednání návrhu zadání, podle §50 odst. 1 zákona 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Textová část je strukturována obecně podle zákona. č 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Vlastní popis lokalit je zařazen pod bod *Urbanistická koncepce*.

Grafická část navazuje na schválený ÚPN SÚ Veverské Knínice tak, aby původní obsahová struktura již schváleného ÚPN SÚ nebyla změnou narušena. Zůstává zachována i původní terminologie, názvy výkresů i legendy.

Jednotlivé lokality Změny č. III byly zpracovatelem zakresleny do výkresů 1 : 2000 a označeny jako příloha k příslušnému výkresu územního plánu.

2.0. Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území je dána stávajícím územním plánem, který byl schválen 2.10.1998 a je součástí výkresové dokumentace.

3.0. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území se změnou č. III nemění. Rozvojové záměry, které byly ve schváleném územním plánu vyjádřeny kombinací návrhových ploch a výhledových rezerv se ve změně č. III potvrzují a z rezervní plochy se vesměs přesouvají do návrhu. Nedochozí k věcné urbanistické odlišnosti.

Ochrana území je nadále postavena na souladu ochrany přírody a kulturně historických hodnot území.

4.0. Urbanistická koncepce

Urbanistická struktura a koncepce obce Veverské Knínice zůstává v platnosti tak, jak ji stanovil schválený územní plán a nebude zásadně měněna. Rozvojové plochy ve své většině navazují na současně zastavěné území obce.

Změna č. III ÚPN SÚ Veverské Knínice zahrnuje celkem 9 změn v územním plánu. Jedná se o změnu funkčního využití u 2 rozvojových ploch, převedení 6 rezervních ploch ÚPN SÚ do návrhové části ÚPN SÚ včetně jejich upřesnění a o 1 novou rozvojovou plochu severně od obce.

Déle jsou v rámci zpracování změn č. III v současně zastavěném území obce vypuštěny samostatné parcely určené pro zastavění (návrh i rezerva). Nová výstavby na těchto parcelách je i nadále možná a je regulována podmínkami stanovenými pro danou lokalitu.

V této kapitole jsou dále uplatněny a vyjádřeny popisy jednotlivých změnových lokalit. Číslování lokalit odpovídá zadání.

Formulace závazných regulativů byly v některých případech korigovány. Jejich základní věcná náplň byla vždy ponechána beze změny, případně v konkrétních lokalitách došlo k rozšíření funkčního rejstříku.

Územní plán byl vypracován v měřítku 1 : 2 000 na mapách, které vycházeli z katastrálních map Geodézie a kartografie, doplněných hrubou reambulací na základě průzkumů a rozborů. Výměry lokalit byly vypočteny ze současných podkladů. Tyto výměry nebyly kontrolovány geometrickou prací v terénu.

Regulační doporučení – v některých lokalitách jsou připojeny poznámky, které mají regulační charakter a jedná se tedy o další podmínky týkající se lokality.

4.1. Vymezení změn ÚPN SÚ Veverské Knínice

Z III/1 změny č. III – lokalita č. 1 trať Úlehle

Druh změny: Změna ze zemědělské půdy na pozemek pro situování farmy pro chov koní spojenou s bydlením.

Situování vychází se záměru soukromého podnikatele za podpory obce. Tento podnikatelský záměr je v souladu s celkovou koncepcí rozvoje a podpory cestovního ruchu v oblasti. Umístění farmy pro chov koní na spojnici mezi Veverskými Knínicemi A Hvozdcem tvoří předpoklad pro cíl cykloturistiky i pěší turistiky. Zároveň dochází rozvoji aktivit pro volný čas (jízda na koni, výlety na vozech taženými koňmi, seznamování dětí a mládeže se životem na farmách apod.) Také dochází k podpoře propojení obcí Veverské Knínice a Hvozdec obnovou stávající účelové komunikace.

Lokalita: - Severovýchodně od obce v návaznosti na účelovou komunikaci směrem na obec Hvozdec,

- mimo současně zastavěné území obce.

ZPF: BPEJ 5.08.50 - orná půda, pastviny - výměra 5 460m²,

BPEJ 5.30.14 - orná půda, pastviny – výměra 4 380m²,

celková výměra 9 840m²,

(Označení plochy ve výkresu zábor ZPF – č.13)

- částečný zábor - cca 30% plochy pro objekty s přílehlými manipulačními plochami, cca 60% bude využito jako pastviny a výběhy pro koně.

Funkční regulace:

UV – F – plochy zemědělských farem

Slouží pro integraci bydlení a drobné zemědělské výroby

Přípustné druhy funkčního využití území:

- rodinné domy,
- hospodářské stavby sloužící k zemědělské malovýrobě,
- garáže v souvislosti s rodinným bydlením,
- změna funkce objektu k rekreaci –bydlení v rámci agroturistiky,
- dětská hřiště a sportovní plochy související s agroturistikou.

Nepřípustné:

- čerpací stanice PHM,
- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování,
- stavby pro zemědělskou velkovýrobu,
- stavby pro občanskou vybavenost kromě základní,
- hromadné odstavné plochy pro vozidla a hromadné garáže.

Výjimečně přípustné:

- drobná výroba zcela nerušivá pro obytnou funkci,
- plošně a dopravně nenáročné komerční aktivity.

Případné negativní vlivy nesmí přesáhnout hranice vlastního pozemku.

Prostorová regulace:

Maximální výška objektů je 2 podlaží. Podrobněji dle kapitoly 21.3. schváleného územního plánu.

Ochranné režimy:

- Ochrana památek a kulturních hodnot - území s předpokládanými archeologickými nálezy tj. území archeologického zájmu (ÚAZ). Ve smyslu odst. 2 §22 zák. č. 20/1997 Sb. má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již v době přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

- Ochranná pásma - realizace farmy musí respektovat ochranné pásmo navrhovaného vedení VN 22kV. Ochranné pásmo je vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo k vedení, která činní od krajního vodiče na každou stranu 7m.

- Podrobněji viz kapitola 21.4. (ochranné režimy) a 18.0. (ochranná hygienická a technická pásma) platného ÚPN SÚ Veverské Knínice.

Inženýrské napojení:

- Bude dobudována přípojka NN.

- Zdroj vody bude řešen vybudováním studny na vlastním pozemku.

- Splaškové odpadní vody budou zachycovány do jímek na vyvážení. Maximální množství dešťových vod z objektů a nekontaminované dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch budou zadržovány a uváděny do vsaku na vlastních pozemcích.

- Není požadavek na napojení objektů na rozvody plynu.

Doprava: - Plochy budou napojeny na účelovou komunikaci, propojující Veverské Knínice a Hvozdec.

- Parkování bude zajištěno na vlastním pozemku.

Životní prostředí:

- Doporučená ochrana a dosadba liniové zeleně podél účelové komunikace směrem na Hvozdec.

- Doporučena výsadba zeleně uvnitř areálu k ekologickému i pohledovému začlenění zemědělské farmy do krajiny.

**Z III/2 změny č. III – lokalita č. 2
trať Úlehle**

Druh změny: Změna návrhu využití části plochy pro čistého bydlení na plochu pro situování garáží.

Lokalita byla v rámci schváleného ÚPN SÚ zařazena mezi rozvojové plochy určené pro čisté bydlení. V rámci zpracované urbanistické studie pro danou lokalitu ateliérem Projektis vznikl ze strany obce požadavek na situování řadových garáží.

Lokalita: - Trať Úlehle, východní okraj obce,
- mimo současně zastavěné území obce.

ZPF: BPEJ 5.08.40 - zahrada, pastviny, staveniště - výměra cca 900 m².
(Označení plochy ve výkresu zábor ZPF č. 1C.)

Funkční regulace:

UT – D stavby pro dopravu

Přípustné druhy funkčního využití území:

- plochy pro výstavbu garáží, plochy pro parkování a odstavování motorových vozidel.

Nepřípustné:

- umístění staveb a činností jiných funkcí.

Podmínečně přípustné:

- činnosti či zařízení bezprostředně související s určující funkcí v odpovídajících kapacitách a intenzitách, zařízení technické infrastruktury.

Prostorová regulace:

- Drobné měřítko a charakter staveb odpovídající navrhované zástavbě v dané lokalitě.

Ochranné režimy:

- Ochrana památek a kulturních hodnot - území s předpokládanými archeologickými nálezy tj. území archeologického zájmu (ÚAZ). Ve smyslu odst. 2 §22 zák. č. 20/1997 Sb. má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již v době přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

- Ochranná pásma - respektování ochranného pásma stávajícího vedení VN 22kV.

- Podrobněji viz kapitola 21.4. (ochranné režimy) a 18.0. (ochranná hygienická a technická pásma) platného ÚPN SÚ Veverské Knínice.

Inženýrské napojení:

Garáže budou napojeny na inženýrské sítě v rámci výstavby nových rodinných domků v lokalitě Úlehle – navazující plocha bydlení.

Doprava: plochy budou dopravně napojeny nově navrhovanou místní komunikací v souladu se urbanistickou studií zpracovanou ateliérem Projektis.

Životní prostředí:

Doporučená výsadba zeleně podél nově navrhované příjezdové komunikace v lokalitě Úlehle z ekologických a pohledových důvodů.

**Z III/3 změny č. III – lokalita č. 3
lokalita „u zemědělského družstva“, trať Pod Stráží**

Druh změny: Přearanžování rezervních ploch pro rozvoj výrobních a skladových aktivit do návrhu ÚPN SÚ včetně upřesnění jejího vymezení podle vlastnických hranic dle grafického přidělu.

Lokalita: - Jižní okraj obce,
- mimo současně zastavěné území obce.

ZPF: BPEJ 5.10.00 - orná půda - výměra 31100 m².
(Označení plochy ve výkresu zábor ZPF č. 12)

Funkční regulace:

UV-P areály výroby a skladů

Přípustné druhy funkčního využití území:

- výrobní provozovny, sklady a skladové plochy, zařízení dopravní a technické infrastruktury,
- obchodní, administrativní a správní budovy.

Nepřípustné druhy funkčního využití území:

- stavby pro bydlení, občanskou vybavenost (školy, zdravotnictví, sociální služby a kultura), zařízení sportu a tělovýchovy, zařízení pro rekreaci.

Podmíněně přípustné:

- byty správců (pohotovostní byty),
- výjimečně přípustné je situování čerpací stanice pohonných hmot.

Podmínkou je provoz, jehož případná míra závadnosti nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce a ochranná pásma nezasáhnou stávající obytnou zástavbu.

Součástí areálů musí být i plochy zeleně přispívající k ozdravení životního prostředí a eliminující případné škodlivé účinky.

Prostorová regulace:

Doporučená maximální výška staveb (kromě staveb technické infrastruktury) je 10 m.

Ochranné režimy:

- Ochrana památek a kulturních hodnot - území s předpokládanými archeologickými nálezy tj. území archeologického zájmu (ÚAZ). Ve smyslu odst. 2 §22 zák. č. 20/1997 Sb. má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již v době přípravy stavby

povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

- Ochranné pásmo stávajícího vedení VN 22kV a VVN 400kV v severojižním směru. Podrobněji viz. kapitola 18.2.1. schváleného územního plánu.

- Ochranné pásmo plynovodu VTL DN 150 vedeného od Říčan k regulační stanici na středotlak u zemědělského družstva. Podrobněji viz kapitola 18.2.3. schváleného územního plánu.

- PHO hřbitova 50m od hřbitovní zdi (U hřbitova je uvažováno s možností rozvoje směrem k zemědělskému družstvu – není řešeno v aktuálním ÚPN).

- PHO zemědělského družstva.

- Podrobněji viz kapitola 21.4. (ochranné režimy) a 18.0. (ochranná hygienická a technická pásma) platného ÚPN SÚ Veverské Knínice.

Inženýrské napojení:

Nové objekty budou napojeny na stávající technickou infrastrukturu v obci. Pro optimální využití pozemků bude nutné přeložení VN 22kV přípojky k trafostanici T5 u zemědělského družstva.

Nekontaminované dešťové vody z komunikací, zpevněných ploch a střech objektů budou vypouštěny v maximální míře do terénu.

Doprava: Rozvojové plochy jsou v přímé návaznosti na účelovou komunikaci do Říčan. Obsluha této lokality bude pouze touto účelovou komunikací. Garážování, parkování a odstavování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku.

Doporučující ustanovení:

V rámci areálů bude zajištěna výsadba zeleně, přispívající k ozdravení životního prostředí, eliminující škodlivé účinky a zajišťující pohledovou izolaci od obytné zástavby.

Na pozemcích pro výstavbu je v současné době vybudováno odvodnění, proto je nezbytné v rámci nové výstavby nenarušit jeho funkčnost na okolních pozemcích.

**Z III/4 změny č. III – lokalita č. 4
 ulice Za farou**

Druh změny: Přeřazení rezervní plochy pro občanskou vybavenost pro charitativní, sociální, zdravotnická zařízení do etapy návrhu ÚPN SÚ včetně změny funkčního využití na plochu občanské vybavenosti smíšené s bydlením.

Lokalita: - Jihovýchodní část obce,
 - v současně zastavěné území obce.

ZPF: Plocha přestavby

Funkční regulace:

UO-B občanská vybavenost smíšená s bydlením

Přípustné druhy funkčního využití území:

- Stavby pro školství, výchovu, charitativní, zdravotnická a sociální zařízení, kulturní zařízení, správní a administrativní objekty, stavby pro obchod, veřejné stravování a ubytování, služby nevýrobního charakteru, bydlení.

Nepřípustné druhy funkčního využití území:

- Plošně a dopravně náročné komerční aktivity, průmyslová výroba, zemědělská výroba, drobná výroba, obtěžující řemesla a služby, činnosti neslučitelné s určující funkcí plochy.

Podmíněně přípustné:

- Plochy pro sport, tělovýchovu a hromadnou rekreaci, řemesla a služby bez negativního vlivu na životní prostředí .

Prostorová regulace:

Maximální výška objektů je 2 podlaží. Podrobněji dle kapitoly 21.3. schváleného územního plánu.

Ochranné režimy:

Ochrana památek a kulturních hodnot - území s předpokládanými archeologickými nálezy tj. území archeologického zájmu (ÚAZ). Ve smyslu odst. 2 §22 zák. č. 20/1997 Sb. má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již v době přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

Podrobněji viz kapitola 21.4. (ochranné režimy) a 18.0. (ochranná hygienická a technická pásma) platného ÚPN SÚ Veverské Knínice.

Inženýrské napojení:

Objekty budou napojeny na stávající technickou infrastrukturu v obci.

Doprava: Dopravní napojení plochy je z ulice Za Farou. Garážování, parkování a odstavování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku.

Vzhledem k minimální intenzitě automobilové dopravy v obci (obec není průjezdná) nebyla v ÚPN SÚ Veverské Knínice stanovena ochranná hluková pásma. Objekty v přestavbové ploše budou svým architektonickým a technickým řešením minimalizovat případný hluk z přilehlé komunikace.

Z III/5 změny č. III – lokalita č. 5
lokalita Nivky

Druh změny: Přearažení rezervní plochy pro čisté bydlení do etapy ÚPN

Lokalita: - západní část obce

ZPF:	BPEJ 5.12.10 - orná půda, zahrady, sady, pastviny	
výměra	v současně zastavěném území obce	7 500m ²
	mimo současně zastavěné území obce	28 500m ²
	celkem	36 000m ²

Funkční regulace:

UB - R plochy bydlení sloužící převážně pro čisté bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami

Přípustné druhy funkčního využití území :

- bydlení předměstského typu v rodinných domech s minimálním hospodářským zázemím a se zahradou,
- zařízení občanské vybavenosti obchodu služeb a veřejného stravování, sloužící zásobování území (doporučené situování do přízemí obytných objektů).

Podmíněně přípustné využití území

- individuální bydlení předměstského a venkovského charakteru s užitkovými zahradami a potřebným hospodářským zázemím,
- ostatní bytové budovy o max. 3 bytech,
- drobné řemeslné provozovny nenarušující svým provozem okolí,
- stavby pro školství, kulturu, církve, zdravotní a sociální péči, sportovní účely, dočasné ubytování, správu a řízení,
- stavby pro civilní obranu a požární bezpečnost.

Zakázané druhy funkčního využití území :

- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí a stavby podléhající z těchto důvodů zvláštnímu stavebnímu povolení,
- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování pokud se nejedná o drobnou řemeslnou výrobu nenarušující svým provozem okolí,
- stavby pro rostlinou a živočišnou výrobu, jejichž škodlivé účinky, překračují přípustnou míru.

Prostorová regulace:

Maximální výška objektů je 2 podlaží. Podrobněji dle kapitoly 21.3. schváleného územního plánu.

Ochranné režimy:

- Ochranné pásmo navrhované trasy VN 22kV.
- Ochrana památek a kulturních hodnot - území s předpokládanými archeologickými nálezy tj. území archeologického zájmu (ÚAZ). Ve smyslu odst. 2 §22 zák. č. 20/1997 Sb. má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již v době přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.
- Podrobněji viz kapitola 21.4. (ochranné režimy) a 18.0. (ochranná hygienická a technická pásma) platného ÚPN SÚ Veverské Knínice.

Inženýrské napojení:

Území bude napojeno na současný obecní systém inženýrských sítí.

Doprava: Rozvojová plocha bude napojena z ulice Dolní cihelna a z komunikace propojující ulici Pod Skalou a ulici Dolní cihelna. Pěší propojení s ulicí Pod skalou bude realizováno přes parcelu č. 238. Garážování, parkování a odstavování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku.

Regulační doporučení:

Vlastní struktura, parcelace a architektonické rozvržení řešeného území bude stanoveno regulačním plánem. Výstavba bude přípustná až po vydání regulačního plánu.

**Z III/6 změny č. III – lokalita č. 6
lokalita Široký**

Druh změny: Přeřazení rezervní plochy pro výrobu, skladování a technickou vybavenost do návrhu ÚPN SÚ.

Lokalita: - Východní okraj obce,
- mimo současně zastavěné území obce.

ZPF:	BPEJ 5.10.10 - orná půda	17 500m ²
	BPEJ 5.58.00 – orná půda	2 050m ²
	Celkem	19550m ²

Funkční regulace:

UV-A plochy pro drobné podnikatelské aktivity spojené s bydlením - smíšené plochy

Přípustné druhy funkčního využití území:

- drobné provozovny řemesel a služeb s navazujícím bydlením,
- obchodní a administrativní provozovny,
- maloobchodní a stravovací provozy,
- zahradnické provozovny,
- technická vybavenost,
- ostatní provozovny s pracovními příležitostmi nerušící svým provozem okolí.

Nepřípustné druhy funkčního využití:

- stavby narušující svým provozem životní prostředí,
- stavby pro rostlinou a živočišnou výrobu, jejichž škodlivé účinky překračují přípustnou míru.

Případné negativní vlivy na životní prostředí nesmí přesáhnout hranice vlastního pozemku.

Stavby nesmí svými estetickými účinky narušovat charakter přilehlé obytné zóny.

Prostorová regulace:

Maximální výška 2 podlaží.
Podrobněji dle kapitoly 21.3. schváleného ÚPN SÚ.

Ochranné režimy:

- Ochrana památek a kulturních hodnot - území s předpokládanými archeologickými nálezy tj. území archeologického zájmu (ÚAZ). Ve smyslu odst. 2 §22 zák. č. 20/1997 Sb. má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již v době přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.
- Ochranné pásmo trasy VN 22kV.
- Pásmo hygienické ochrany hřbitova 50m.
- Pásmo hygienické ochrany střediska živočišné výroby.
- Podrobněji viz kapitola 21.4. (ochranné režimy) a 18.0. (ochranná hygienická a technická pásma) platného ÚPN SÚ Veverské Knínice.

Zvláštní opatření:

- V rámci Kníničského potoka není stanoveno zátopové území s maximální výškou hladiny na Q_{100} . V případě výstavby v přilehlém území vodního toku je nutno zpracovat odborný posudek na zátopy z přilehlého potoka v řešené lokalitě. Na základě odborného posudku umisťovat $\pm 0,00$ objektů nad stoletou vodu, budovat objekty nepodsklepené se zvýšenou izolací proti vodě.
- V ochranném pásmu hřbitova v rozvojové lokalitě bude situována především izolační a estetická zeleň.

Inženýrské napojení:

Území bude napojeno na současný obecní systém inženýrských sítí.

Doprava: Rozvojová plocha bude napojena ze silnice III/3867 nebo z místní komunikace propojující ČOV a silnici III/3867. Garážování, parkování a odstavování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku.

Regulační doporučení:

Vlastní struktura, parcelace a architektonické rozvržení řešeného území budou dokončeny na základě podrobnější projektové dokumentace (územní studie). V tomto elaborátu bude vyřešena základní dopravní struktura a hlavní linie inženýrských sítí.

Z III/7 změny č. III – lokalita č. 7 lokalita Přední Úlehle

Druh změny: Přearazení rezervní plochy pro občanskou vybavenost do návrhu ÚPN SÚ.

Lokalita: - Centrum obce,
 - mimo současně zastavěné území obce.

ZPF: BPEJ 5.58.00 - orná půda 5 600m²

Funkční regulace:

UO-Š plochy pro občanskou vybavenost – školství a sport
- stavby pro školské a sportovní účely

Prostorová regulace:

Maximální výška objektů je 2 podlaží. Podrobněji dle kapitoly 21.3. schváleného územního plánu.

Ochranné režimy:

- Ochrana památek a kulturních hodnot - území s předpokládanými archeologickými nálezy tj. území archeologického zájmu (ÚAZ). Ve smyslu odst. 2 §22 zák. č. 20/1997 Sb. má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již v době přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.
- Ochranné pásmo trasy VN 22kV.
- Ochranné pásmo vodního toku - manipulační prostor 6m od břehové hrany na obě strany.
- Podrobněji viz kapitola 21.4. (ochranné režimy) a 18.0. (ochranná hygienická a technická pásma) platného ÚPN SÚ Veverské Knínice.

Zvláštní opatření:

- V rámci Kníničského potoka není stanoveno zátopové území s maximální výškou hladiny na Q_{100} . V případě výstavby v přilehlém území vodního toku je nutno zpracovat odborný posudek na zátopy z přilehlého potoka v řešené lokalitě. Na základě odborného posudku umisťovat $\pm 0,00$ objektů nad stoletou vodu, budovat objekty nepodsklepené se zvýšenou izolací proti vodě.

Inženýrské napojení:

Území bude napojeno na současný obecní systém inženýrských sítí.

Doprava: Rozvojová plocha bude napojena ze ulice Přední Úlehle. Garážování, parkování a odstavování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku.

Z III/8 **změny č. III – lokalita č. 8**
lokalita Úlehle

Druh změny: Přeražení rezervní plochy pro místní komunikaci do návrhu ÚPN SÚ a změna trasování návrhové místní komunikace v lokalitě Úlehle – návrhové funkční ploše určené pro bydlení.

Plochy pro výstavbu rodinných domů v současně zastavěném území obce byly v rámci zpracování změn č. III vypuštěny. Případná nová výstavba v současně zastavěném území obce bude podmiňována regulačními podmínkami využití daných funkčních ploch.

- Lokalita:** - Severovýchodní okraj obce,
- přeřazení rezervní plochy pro místní komunikaci v současně zastavěném území,
- změna trasování mimo současně zastavěné území obce.
- ZPF:** BPEJ 5.30.14 - zahrady
700 m² – současně zastavěné území obce (viz ZPF č. 1C)
Trasa komunikace mimo současně zastavěné území obce je započítána v celkové ploše pro výstavbu RD (viz ZPF – č. 1A).
- Funkční regulace:**
Trasa místní komunikace.
- Prostorová regulace:**
Není dána.
- Ochranné režimy:**
- Ochrana památek a kulturních hodnot - území s předpokládanými archeologickými nálezy tj. území archeologického zájmu (ÚAZ). Ve smyslu odst. 2 §22 zák. č. 20/1997 Sb. má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již v době přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.
- Ochranné pásmo trasy VN 22kV.
- Podrobněji viz kapitola 21.4. (ochranné režimy) a 18.0. (ochranná hygienická a technická pásma) platného ÚPN SÚ Veverské Knínice.
- Doprava:** Návrhová místní komunikace bude napojeny na ulici Staré Úlehle a Nové Úlehle a trasována v souladu se zastavovací studií zpracovanou ateliérem Projektis.

**Z III/9 změny č. III – lokalita č. 9
 lokalita Pod Stráží**

- Druh změny:** Přeřazení rezervní plochy pro místní komunikaci do návrhu ÚPN SÚ.
Plochy pro výstavbu rodinných domů v současně zastavěném území obce byly v rámci zpracování změn č. III vypuštěny. Případná nová výstavba v současně zastavěném území obce bude podmiňována regulačními podmínkami využití daných funkčních ploch.
- Lokalita:** - Jihovýchodní část obce,
- současně zastavěné území obce.
- ZPF:** BPEJ 5.10.10 – zahrady, komunikace.
1300m² – současně zastavěné území obce.

Funkční regulace:

Trasa místní komunikace.

Prostorová regulace:

Není dána.

Ochranné režimy:

- Ochrana památek a kulturních hodnot - území s předpokládanými archeologickými nálezy tj. území archeologického zájmu (ÚAZ). Ve smyslu odst. 2 §22 zák. č. 20/1997 Sb. má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již v době přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

- Podrobněji viz kapitola 21.4. (ochranné režimy) a 18.0. (ochranná hygienická a technická pásma) platného ÚPN SÚ Veverské Knínice.

Doprava: Návrhová místní komunikace bude napojena na ulici Skalka.

5.0. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

Obec Veverské Knínice má v období pořizování změny č. 3 založeny všechny hlavní primární dopravní a inženýrské struktury.

Detailní řešení veřejné infrastruktury bude vždy vytvořeno při zakládání konkrétního zastavovacího schématu. Základní napojení je u změnových lokalit vždy ze současných tras.

V měřítku územního plánu se uplatňují pouze primární struktury, které jsou vyjádřeny již ve schváleném územním plánu. Rozvojový a obslužný detail se týká přímé přípravy lokality v daném čase. Ten bude dán konkrétními požadavky v době realizace.

Uvedením těchto požadavků do úrovně územního plánu by se tato opatření a řešení mohly stát budoucí komplikací.

U všech liniových jevů a prvků inženýrských sítí budou dodržena ochranná a bezpečnostní pásma.

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

Koncepce uspořádání krajiny a další související kategorie tak, jak byly vymezeny ve zpracovaném a schváleném ÚPN SÚ Veverské Knínice nebudou změnou III dotčeny. Vymezení ploch v zásadě zůstává změnami Z III nezměněno, dochází k přesunu

rezervních ploch do návrhového období platnosti ÚPN SÚ s menším upřesněním hranic na základě vlastnických vztahů k jednotlivým parcelám. Nově vymezená plocha pro výstavbu rodinné farmy severozápadně od obce je v souladu v celkovou koncepcí stanovenou územním plánem.

Návrh změnových lokalit není v rozporu se zpracovaným ÚPN SÚ.

V současné době nemá Kníničský potok vzhledem k množství protékající vody stanovenou maximální výšku hladiny stoleté vody Q_{100} . V případě výstavby v přilehlém území vodního toku je nutno zpracovat odborný posudek na zátopu z přilehlého potoka v řešené lokalitě. Na základě odborného posudku je nezbytné následně umístit $\pm 0,00$ objektů nad stoletou vodu a budovat objekty nepodsklepené se zvýšenou izolací proti vodě. (týká se změny č. ZIII/6 a ZIII/7). V případě výstavby bez stanovení Q_{100} nelze případné povodňové škody uplatňovat na správci toku.

7.0. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

Tato kapitola koreluje Regulativy využití území a jeho prostorového uspořádání platného územního plánu. Tyto regulativy (kapitola 21.0. textové části územního plánu) zůstávají v platnosti a v souvislosti se změnou ZIII jsou doplněny a rozšířeny následovně:

PLOCHY VÝROBY, SKLADOVÁNÍ A ZEMĚDĚLSKÝCH PROVOZŮ:

UV – F plochy zemědělských farem

Slouží pro integraci bydlení a drobné zemědělské výroby

Přípustné druhy funkčního využití území:

- rodinné domy,
- hospodářské stavby sloužící k zemědělské malovýrobě,
- garáže v souvislosti s rodinným bydlením,
- změna funkce objektu k rekreaci –bydlení v rámci agroturistiky,
- dětská hřiště a sportovní plochy související s agroturistikou.

Nepřípustné:

- čerpací stanice PHM,
- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování,
- stavby pro zemědělskou velkovýrobu,
- stavby pro občanskou vybavenost kromě základní,
- hromadné odstavné plochy pro vozidla a hromadné garáže.

Výjimečně přípustné:

- drobná výroba zcela nerušivá pro obytnou funkci,
- plošně a dopravně nenáročná komerční aktivity.

Případné negativní vlivy nesmí přesáhnout hranice vlastního pozemku.

(změna ZIII/1)

UV-P areály výroby a skladů

Přípustné druhy funkčního využití území:

- výrobní provozovny, sklady a skladové plochy, zařízení dopravní a technické infrastruktury,
- obchodní, administrativní a správní budovy.

Nepřípustné druhy funkčního využití území:

- stavby pro bydlení, občanskou vybavenost (školy, zdravotnictví, sociální služby a kultura), zařízení sportu a tělovýchovy, zařízení pro rekreaci.

Podmíněně přípustné:

- byty správců (pohotovostní byty),
- výjimečně přípustné je situování čerpací stanice pohonných hmot.

Podmínkou je provoz, jehož případná míra závadnosti nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce a ochranná pásma nezasáhnou stávající obytnou zástavbu.

Součástí areálů musí být i plochy zeleně přispívající k ozdravení životního prostředí a eliminující případné škodlivé účinky.

(změna ZIII/3)

PLOCHY TECHNICKÉ VYBAVENOSTI:

UT – D stavby pro dopravu

Přípustné druhy funkčního využití území:

- plochy pro výstavbu garáží, plochy pro parkování a odstavení motorových vozidel.

Nepřípustné:

- umístění staveb a činností jiných funkcí.

Podmíněně přípustné:

- činnosti či zařízení bezprostředně související s určující funkcí v odpovídajících kapacitách a intenzitách, zařízení technické infrastruktury.

(změna ZIII/2)

PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

UO-B občanská vybavenost smíšená s bydlením

Přípustné druhy funkčního využití území:

- Stavby pro školy, výchovu, charitativní, zdravotnická a sociální zařízení, kulturní zařízení, správní a administrativní objekty, stavby pro obchod, veřejné stravování a ubytování, služby nevýrobního charakteru, bydlení.

Nepřípustné druhy funkčního využití území:

- Plošně a dopravně náročné komerční aktivity, průmyslová výroba, zemědělská výroba, drobná výroba, obtěžující řemesla a služby, činnosti neslučitelné s určující funkcí plochy.

Podmíněně přípustné:

- Plochy pro sport, tělovýchovu a hromadnou rekreaci, řemesla a služby bez negativního vlivu na životní prostředí.

(změna ZIII/4)

UO-Š stavby pro školství a sport
- stavby pro školské a sportovní účely
(změna ZIII/7)

8.0. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V rámci změny č. III nebyly vymezeny nové veřejně prospěšné stavby, ani plochy asanací. Došlo pouze k upřesnění některých veřejně prospěšných staveb.

Veřejně prospěšné stavby dotčené změnou ZIII:

A – Veřejné komunikace a plochy pro dopravu

ZIII/8 A3.1 příjezd k lokalitě Úlehle – změna trasy včetně jejího prodloužení.

ZIII/5 A3.3 příjezd k lokalitě Nivky – trasa bude stanovena regulačním plánem.

ZIII/6 A3.5 příjezd k lokalitě Široký – trasa bude upřesněna až na základě podrobnější projektové dokumentace, do veřejně prospěšných staveb, budou zahrnuty pouze místa napojení komunikací a inženýrských sítí.

C – Veřejná infrastruktura s možností předkupního práva

ZIII/7 C1 rozšíření základní školy o plochu, která je změnou ZIII převedena do návrhu, není uváděna jako rezerva.

Trasy inženýrských sítí jsou v lokalitách změn upraveny dle příloh k příslušným výkresům.

V zadání změny ZIII nebylo požadováno řešení opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

9.0. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

V rámci změny č. III nebyly vymezeny nové veřejně prospěšné stavby, ani plochy asanací. Došlo pouze k upřesnění některých veřejně prospěšných staveb.

10.0. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Ve změně č. III územního plánu sídelního útvaru Veverské Knínice je 23 stránek textu a 4 výkresy k němu připojené grafické části.

TEXTOVÁ ČÁST

ODDÍL 2.

1.0. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9

V rámci změny č. III územního plánu obec stanovila podmínku, že pro rozhodování v lokalitě ZIII/5 Nivky bude pořízen a vydán regulační plán.