



# POPICE

ÚZEMNÍ PLÁN

**BRNO****červen 2008**

ING ARCH IVO KABELÁČ, autorizovaný architekt, Anenská 12, 602 00 BRNO

STUDIE , PLÁNY A PROJEKTY PRO MĚSTO , KRAJINU A VESNICI

Název zakázky :

**POPICE  
ÚZEMNÍ PLÁN****návrh**

Zakázkové číslo:

0404

Vedoucí a zodpovědný projektant:

- Ing arch Ivo Kabeláč - urbanismus

Autorský kolektiv :

- Ing Jiří Matula, Mozolky 54, 616 00 Brno

- doprava

- Ing Vojtěch Joura, Krokočín 9, 595 01, p. Velká Bíteš

- vodní hospodářství

- Vladimír Marek, Malíkova 32, Brno

- energetika, spoje

- Ing Yvona Lacinová, Hybešova 630, 666 01 Tišnov

- úpravy krajiny, ÚSES

Specializace, zpracované formou závazných ÚPP, které byly do tohoto díla koordinačně převzaty:

Generel ÚSES Ing Vladimír Legát, VH atelier,s.r.o.Brno

datum: červen 2008

**Otisk autorizačního razítka****podpis**

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který územní plán vydal: <b>Zastupitelstvo obce Popice</b>		<b>Razítko</b>
Číslo jednací:		
Datum vydání :		
Datum nabytí účinnosti:		
jméno a příjmení		
funkce		
podpis		
Pořizovatel: <b>Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje</b>		<b>Razítko</b>
Jméno a příjmení:		
Funkce:		
Podpis:		

### OBSAH DOKUMENTACE:

<b>BLOK I</b>	<b>ÚZEMNÍ PLÁN – OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY</b>	
	<b>TEXTOVÁ ČÁST - kniha A</b>	
	<b>VÝKRESOVÁ ČÁST</b>	
<b>VÝKRES kód</b>	<b>NÁZEV VÝKRESU</b>	<b>měřítko</b>
<b>1a</b>	<b>výkres základního členění území</b>	1 : 5000
<b>1b</b>	<b>hlavní výkres</b>	1 : 5000
<b>1bv</b>	<b>detail hlavního výkresu - výřez - vodní hospodářství</b>	1 : 5000
<b>1be</b>	<b>detail hlavního výkresu - výřez - energetika a spoje</b>	1 : 5000
<b>1c</b>	<b>výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací</b>	1 : 5000

<b>BLOK II</b>	<b>ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	
	<b>TEXTOVÁ ČÁST - kniha B</b>	
	<b>VÝKRESOVÁ ČÁST</b>	
<b>VÝKRES kód</b>	<b>NÁZEV VÝKRESU</b>	<b>měřítko</b>

<b>2a</b>	<b>koordinační výkres</b>	1 : 5000
<b>2aa</b>	<b>detail koordinačního výkresu</b> (souvisle zastavěné území obce)	1 : 2000
<b>2b</b>	<b>širší vztahy</b>	1 : 50000
<b>2c</b>	<b>výkres předpokládaných záborů půdního fondu</b>	1 : 5000

Počet příloh obsahu ÚP specifikuje kapitola 15 (1i).

\*\*\*

### OBSAH TEXTOVÉ A TABULKOVÉ ČÁSTI

kód		kapitola-obsah hlavních kapitol podle příl. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., název kapitoly je zvýrazněn	označení kapitoly	str. č.
		<b>Úvod</b>	<b>0</b>	-
<b>BLOK I</b>		<b>ÚZEMNÍ PLÁN – OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY</b>		
<b>1a</b>		<b>Vymezení zastavěného území</b>	<b>1</b>	1
<b>1b</b>		<b>Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	<b>2</b>	1
<b>1c</b>	1c.1	<b>Urbanistická koncepce</b> včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	<b>3.1</b>	3
	1c.2	<b>Vymezení zastavitelných ploch</b>	<b>3.2</b>	4
	1c.3	<b>Vymezení ploch přestavby</b>	<b>3.3</b>	9
	1c.4	<b>Vymezení systému sídelní zeleně</b>	<b>3.4</b>	9
<b>1d</b>		<b>Koncepce veřejné infrastruktury</b> , včetně podmínek pro její umístění	<b>4</b>	10
	1d.1	<b>Doprava</b>	<b>4.1</b>	10
	1d.2	<b>Energetika</b>	<b>4.2</b>	12
	1d2.1	Zásobování elektrickou energií	<b>4.2.1</b>	12
	1d2.2	Zásobování plynem	<b>4.2.2</b>	13
	1d2.3	Zásobování teplem	<b>4.2.3</b>	13
	1d.3	<b>Elektronická komunikační zařízení</b>	<b>4.3</b>	13
	1d.4	<b>Vodní hospodářství</b>	<b>4.4</b>	14
	1d4.1	Vodní zdroje	<b>4.4.1</b>	14
	1d4.2	Zásobování vodou	<b>4.4.2</b>	14
	1d4.3	Kanalizace a likvidace odpadních vod	<b>4.4.3</b>	14
	1d4.4	Vodní toky	<b>4.4.4</b>	15
	1d4.5	Vodní nádrže	<b>4.4.5</b>	15
	1d4.6	Inundace	<b>4.4.6</b>	15
	1d4.7	Odvodnění	<b>4.4.7</b>	15
	1d4.8	Povrchový odtok a eroze	<b>4.4.8</b>	16
<b>1e</b>	1e.1	<b>Koncepce uspořádání krajiny</b> , včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	<b>5.1</b>	16
	1e.2	<b>Územní systém ekologické stability (ÚSES)</b>	<b>5.2</b>	16
	1e.3	<b>Prostupnost krajiny</b>	<b>5.3</b>	17
	1e.4	<b>Protierozní opatření</b>	<b>5.4</b>	17

	1e.5	<b>Ochrana před povodněmi</b>	<b>5.5</b>	17
	1e.6	<b>Rekreace v krajině</b>	<b>5.6</b>	17
	1e.7	<b>Dobývání nerostů a podobně</b>	<b>5.7</b>	18
<b>1f</b>		<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možno jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)</b>	<b>6</b>	19
	1f.1	Regulativ A – základní funkční regulativ – zóna	<b>6.1</b>	19
	1f.2	Regulativ B – podrobný funkční regulativ	<b>6.2</b>	24
	1f.4	Regulativ C - prostorová (objemová) regulace	<b>6.3</b>	26
<b>1g</b>		<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a 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</b>	<b>7</b>	27
	1g.1	Veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	<b>7.1</b>	27
	1g.2	Veřejně prospěšná opatření (VPO) , pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	<b>7.2</b>	29
	1g.3	Asanace	<b>7.3</b>	29
	1g.4	Požadavky civilní ochrany, požární ochrany, ochrana zvláštních zájmů	<b>7.4</b>	30
<b>1h</b>		<b>Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO) pro které lze uplatnit předkupní právo</b>	<b>8</b>	30
<b>2a</b>		<b>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jejich prověření</b>	<b>9</b>	31

pokračování %

pokračování				
<b>2b</b>		<b>Vymezení ploch a koridorů ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, jejíž schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti</b>	<b>10</b>	31
<b>2c</b>		<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č.9 vyhl. č. 500/2006 Sb</b>	<b>11</b>	31
<b>2d</b>		<b>Stanovení pořadí změn v území (etapizace)</b>	<b>12</b>	31
<b>2e</b>		<b>Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt</b>	<b>13</b>	32
<b>2f</b>		<b>Vymezení staveb, nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 stavebního zákona</b>	<b>14</b>	32
<b>(1i)</b>		<b>Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b>	<b>15</b>	33

## 0. ÚVOD

### 0.1. ZÁKLADNÍ POUŽITÉ POJMY

**Zóna (funkční zóna)** - je plocha, vymezená územním plánem jako funkční plocha "s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití)" podle vyhl 501/2006 Sb. Hlava II.

**Tvaroslovný limit** - je limitní hodnota prvku prostorové regulace, obvykle číselně, resp. velikostně specifikovaná, udávající krajní hodnoty přípustného rozmezí tvaroslovného stavebního prvku např. podlažnosti.

**Vinařská malovýroba** - je vinařská výroba s produkcí do 4000 l/rok, zpravidla nekomerční.

**Malovýrobní vinné sklepy** - sklepní hospodářství v rozsahu vinařské malovýroby. **garáž**  
= stavba pro kryté parkování 1 automobilu

**hromadné garáže** = t.j.více než 2 garáže pohromadě, nebo stavba pro parkování více než dvou vozidel

**Drobnými stavbami** - jsou stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a to stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 25 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m, podzemní stavby, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 25 m<sup>2</sup> a hloubka 3m. Za drobnou stavbu se považuje připojení drobných staveb na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní.

## **0.2. Základní použité podklady :**

- Digitální mapy 1: 2 000, výškopis digitalizovaný z map 1 : 5000
- Územní plán sídelního útvaru Popice, Ing arch Vlasta Šilhavá - 1995
- Základní mapy ČR, měř. 1:5 000, 1:10 000
- mapy BPEJ digitalizované z podkladu měř 1:5 000
- Podrobný terenní průzkum do map 1 : 2000 a 1 : 10 000
- Vyjádření orgánů a organizací, dotčených touto akcí
- Výsledky sčítání - ČSÚ
- Retrospektivní lexikon obcí - FSÚ 1978
- Vlastivěda moravská, okres Hustopečský (Ladislav Hosák 1924),
- Vlastivěda Moravská, Břeclavsko (Musejní spolek v Brně 1969)
- Hrádky a tvrze na Moravě - Vladimír Nekuda - Josef Unger 1981
- Motte u Popic, Josef Unger (Castellologica Bohemica 5, Praha 1996)
- Rukověť projektanta MÚSES (LÖW & comp.) 1995
- Souborné stanovisko ke konceptu ÚPO Popice
- Návrh ÚPO Popice (06/2006)

# Obec Popice

## Zastupitelstvo obce Popice

Hlavní 62, 691 27 Popice

Č.j. ....

V Popicích dne ..... 2008

### Opatření obecné povahy

# Územní plán Popice

Zastupitelstvo obce Popice příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, usnesením ze zasedání ZO č. .... konaného dne ..... 2008

**v y d á v á**

**Územní plán Popice.**

## 1. Textová část územního plánu Popice:

### **1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

#### **1.1 Vymezení řešeného území**

Územní plán Popice řeší celé zájmové území obce, tvořené jedním katastrálním územím - kód ZUJ 584819, okres Břeclav (kód CZ 3704).

#### **1.2 Zastavěné území**

~~Zastavěné území obce Popice je vymezeno k 30. červenci 2007 podle § 58 zák. 183/2006 Sb. Zastavěné území obce je zakresleno ve výkresech č. 1a, 1b, 1ba a 1c.~~

**Hranice zastavěných území jsou vymezeny k datu 1.7. 2014 a vyznačeny jsou ve výkresech Základního členění a Hlavním výkrese**

## **2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT**

### **2.1. Zásady koncepce rozvoje obce**

Obec Popice se bude rozvíjet jako obec s prioritou obytných funkcí a vinařství při respektování ochrany krajiny a s proporcionálním vyváženým využíváním jejího prvovýrobního potenciálu.

### **2.2. Hlavní cíle řešení územního plánu a rozvoje obce**

Cílem řešení je vymezení územních ploch (zón) podle priorit funkčního využívání dílčích celků řešeného území ve vyváženém modelu, zajišťujícím podmínky pro trvale udržitelný rozvoj (přesněji "vývoj").

Pro rozvoj funkce sídla jsou zajištěny plochy pro změnu funkce na bydlení, rekreaci, smíšené a výrobní plochy. Jsou stanoveny podmínky pro prostorové uspořádání s ohledem na utváření harmonických vztahů v obci i krajině, respektování identity a potenciálních hodnot prostředí. Pro zajištění funkce sídla, urbanizovaných ploch a krajiny je v ÚP prověřena a doplněna síť technické a dopravní infrastruktury.

### **2.3. Rámcová kvantifikace navrženého rozvoje, časový průběh.**

Obec Popice se bude rozvíjet proporcionálně bez zásadního skokového navýšení počtu obyvatel. Předpokládaný nárůst obyvatel se předpokládá do 1050 obyvatel (nárůst do 9%), potřeba bytů 350.

Z hlediska časového průběhu rozvoje vychází ÚP z předpokladu stabilizované míry rozvoje, bez skokových navýšení.

### **2.4. Zhodnocení vztahů dříve zpracované a schválené ÚPD**

Obec Popice má platný územní plán sídelního útvaru, který byl schválen v roce 1995. V roce 2006 byla schválena změna ÚPN SÚ č. 1, řešící začlenění vinařských dvorů do území volné krajiny. Tento ÚP Popice rozvíjí koncepci přijatou v dosud platném ÚPN SÚ.

Nadřazená ÚPD vydaná krajem - ÚPN VÚC Břeclavsko byla schválena 9.11.2006. Požadavky, vyplývající pro územní plán Popic jsou respektovány.

### **2.5. Ochrana přírody a krajiny, NATURA 2000**

Řešené území nezasahuje a přímo nesousedí s velkoplošným chráněným územím přírody a krajiny. Lokalita NATURA 2000 Hochberk (kód CZ0620005) o rozloze 34,0534 ha zasahující k.ú. Uherčice a Popice, je zvláště chráněné území - PP. Toto území je návrhem ÚP Popic respektováno. Registrovaná kulturní památka přírodního charakteru - hradiště Motte u Popic - je návrhem ÚP respektována.

### **2.6. Ochrana památek**

V Popicích jsou evidovány kulturní památky dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Tyto jsou návrhem ÚP respektovány.



Území katastru obce je nutno považovat za území s archeologickými nálezy. V případě jakýchkoliv zemních stavebních prací a úprav terénu v katastru obce je jejich investor povinen dle ust. § 22 odst. 2 zák.č. 20/1987 Sb v platném znění již v době přípravy stavby uzavřít smlouvu na provedení záchranného archeologického výzkumu s institucí oprávněnou k jejich provádění.

Registrovaná kulturní památka přírodního charakteru s archeologickými nálezy - hradiště Motte u Popic je návrhem ÚP respektována.

Z hlediska ochrany kulturního dědictví budou respektovány i dosud nevidované historicky hodnotné objekty a urbanistické zóny (jádro obce a původní zem. usedlosti) - viz kapitola č. 13.

### **Plošná chráněná území, ochranná pásma památek**

#### **Památkové zóny**

Památkové zóny nejsou v řešeném území vyhlášeny ani navrhovány.

#### **Ochranná pásma památek**

Ochranná pásma památek nejsou v řešeném území vyhlášena ani navrhována.

## **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

(včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

### **3.1 Urbanistická koncepce**

#### **Nosné prvky navrženého řešení tvoří tato strategická rozhodnutí a zásady:**

- zachování tradičního krajinného rázu, dominant krajiny a její revitalizace,
- respektování chráněných území přírody, návrh územního systému ekologické stability dle schválených územně-technických podkladů,
- podpora polyfunkčnosti prostoru při respektování funkčních priorit vymezených ploch (zóna - regulativ úrovně "A"),
- stabilizace a rozvoj obytné zóny, obytné funkce tvoří prioritu využívání území katastru obce, - obec Popice bude rozvíjena jako souvisle urbanizovaný celek, ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla nebo obytné samoty,
- zachování jádra urbanistického prostoru obce a kompaktního rázu urbanizované části obce, respektování tradičních architektonických forem zástavby a dominant obce,
- ráz zástavby obce bude respektován, zástavba ve stabilizovaných urbanizovaných plochách bude měřítkem, prostorovým a tvaroslovným uspořádáním a formou respektovat stávající ráz zástavby, bude s ním harmonizována, s důrazným uplatňováním zejména v centrální části obytné zóny obce s funkcí veřejného prostranství, reprezentující obec, její historii a jedinečnost (ul. Hlavní, prostor U kapličky, Nádražní),
- zástavba nově urbanizovaných ploch či ploch přestavbových (změna funkční zóny - viz dále regulativ úrovně "A") je podmíněně přípustná, musí respektovat harmonické prostorové a funkční vazby na stabilizované části obce a krajiny, nesmí je svou funkcí, rozsahem, měřítkem či provozními podmínkami výrazně narušovat,
- objem staveb a základní kompoziční vztahy v sídle jsou regulovány s ohledem na zajištění harmonických vztahů, které reprezentuje zástavbový rytmus a řád (viz kapitolu č.6.3),
- pro obytnou zástavbu budou přednostně využity proluky ve stávající zástavbě, zastavitelné plochy uvnitř zastavěného území obce a plochy s využitelnou stávající infrastrukturou, další

- obytná zástavba v přímé vazbě na současné obytné struktury bude rozvíjena v lokalitách na JZ, SZ a Z okraji obce s ohledem na limitující podmínky pro plošný rozvoj urbanizace, zejména obytných struktur obce ve směrech SV, V a JV,
- rozvojové plochy pro rekreaci budou směřovány do prostoru Z-okraje obce,
  - zajištění ploch pro výrobní aktivity s těžištěm J-od obce a ve středisku zemědělské výroby východně od obce,
  - pro výstavbu vinařských dvorů jsou zajištěny a prověřeny plochy v severní části katastru s lokalizací podle požadavků investorů,
  - dopravní obslužnost území bude v základním skeletu zachována a dále podle potřeb doplněna. Dopravní trasy budou diferencovány dle funkčních skupin, s usměrněním průjezdné dopravy a zklidněním obytných zón,
  - polní letiště v J části katastru v trati Strachotínsko bude zachováno jako sportovní víceúčelové,
  - infrastruktura bude aktuálně rozšiřována dle rozsahu využití návrhových ploch,
  - návrh generelů technické infrastruktury bude respektovat rozvoj obce s provázáním na regionální vazby a rozhodnutí,
  - systém regulativů pro využívání území a stavební činnost bude užíván jako nedělitelný celek pro ÚP obce Popice.

Průmět urbanistické koncepce do regulativů řeší navržený systém regulativů podle kapitoly č. 6

### **3.2 Vymezení zastavitelných ploch**

Základním rozvojovým předpokladem koncepčního řízení rozvoje obce je členění území katastru obce na plochy zastavěné stabilizované, přestavbové (transformační), zastavitelné a ostatní (nezastavitelné).

Za zastavitelné jsou považovány stávající urbanizované plochy podle výkresové dokumentace, umístěné v souladu s koncepcí ÚP Popice (včetně ploch s možností přestavby, resp. zahuštění) a nově navrhované zastavitelné plochy. Využití ploch pro jednotlivé funkce se řídí systémem regulativů kapitoly č. 6.

#### **3.2.1 Plochy pro bydlení**

(§4 vyhl. č. 501/2006 Sb.) Jsou určeny převážně pro bydlení, jsou tvořeny stávajícími plochami pro bydlení, umístěnými v souladu s koncepcí ÚP Popice a plochami touto ÚP dokumentací navrženými.

V Popicích je vymezena obytná zóna. Konkrétní plochy pro bydlení jsou vymezovány regulativem úrovně "B", popř. jsou přípustné na dalších plochách podle kapitoly 6.

#### **Přehled lokalit, navržených pro novou obytnou zástavbu:**

LOKALITY, VYUŽITELNÉ DLE NÁVRHU ÚP:

lok. ozn.	trať, ulice	funkční regulativ	podmínky typ zástavby	přibližná kapacita obytných objektů/bytů	poznámka
...	proluky ve stáv. zástavbě	dle výkr. 1b	-	cca 5	
A1	u hřiště za bytovkami	Ba	S	7	Δ-parcelace

A2	u hřiště za bytovkami	Ba	S	10	Δ-parcelace
B	u bytovek	Ba	S,O	8	Δ-parcelace
<del>C</del>	<del>za hřištěm u silnice</del>	<del>Ba</del>	<del>S</del>	<del>4 až 6</del>	<del>omezená hloubka zástavby</del>
<b>C</b>	<b>za hřištěm u silnice</b>	<b>Ba</b>	<b>S</b>	<b>10 až 12</b>	<b>oboustranná zástavba</b>
D	Podsedky	Bb	O	max <del>9</del> <b>13</b>	domy v zeleni - regulace
<b>!!!</b>					
<b>celkem</b>	<b>44-48 až 46-50</b>				

LEGENDA: - funkční regulativ úrovně "B" viz kap.6.2- tab. T2;

- typ zástavby: O= otevřená (možné jsou volně stojící objekty v případě odstupu objektu min. 4 m od hranice sousedního pozemku); S = sevřená (t. j. např. řadová); Δ = ve vyznačených lokalitách navrhujeme zpracovat podrobnější řešení, tj. například ÚTP, řešící organizaci ve vztahu k veřejnému prostranství, na základě kterých je možno vydat územní rozhodnutí s podmínkami pro výstavbu.

### Popis podmínek zástavby jednotlivých lokalit:

**A1, A2, B** - na JZ okraji obce v prostoru u hřiště, mezi bytovými domy a železniční tratí. Technické sítě je nutné vystavět, jsou v dosahu. V lokalitě je nezbytné řešit odstavování vozidel mimo veřejné prostranství na pozemku stavebníka.

**C** - se nachází na Z okraji obce, jedná se o uzavření obytné zóny obce při vhodném zaokrouhování komunikací, zapojuje novou enklávu zástavby v trati Za hřištěm. Hloubka zástavby je omezena průchodem VN 22 kV na Z-okraji obce, navrhujeme přeložku, resp. výměnu vzdušných vodičů vedení za kabelové, umožňující snížení hloubky OP. V lokalitě je nezbytné řešit odstavování vozidel mimo veřejné prostranství na pozemku stavebníka.

Zástavba v lokalitě přiléhající ke krajské silnici III/4205 musí být z hlediska hlukové ochrany navrhována tak, aby na ní nevznikaly požadavky na omezování provozu na silnicích na základě zákona o ochraně veřejného zdraví.

**D** – je tvořena částí pozemků ve stávající vinohradnické zóně na SZ okraji obce. Vymezení plochy umožňuje realizaci pro obec netradiční formy bydlení v přízemních, volně stojících obytných domech "v zeleni". Lokalita není určena k husté zástavbě např. řadového typu, obytná zástavba je přípustná podmíněně za splnění kritérií: plocha jednotlivého pozemku je minimálně 2500 m<sup>2</sup>-plocha jednotlivého pozemku je minimálně 1500 m<sup>2</sup>s minimální šířkou pozemku v uliční čáře 50m. Objekty se nesmí hmotou objektu a tvaroslovím (zejména vertikálními prvky) pohledově významně uplatňovat. Objektem a zpevněnými plochami je zastavitelná plocha max. 30% plochy jednotlivého pozemku, parkování je přípustné řešit pouze uvnitř plochy pozemku stavebníka

### 3.2.2 Plochy pro sport a rekreaci

(§5 vyhl. č. 501/2006 Sb.) Jsou určeny pro zařízení pro sport a rekreaci a klidové plochy pro odpočinek veřejnosti, jsou tvořeny stávajícími plochami uvedeného charakteru, umístěnými v souladu s koncepcí ÚP Popic a plochami touto dokumentací navrženými. V Popicích je vymezena zóna rekreace - viz kapitolu č. 6. plochy pro rekreaci a sport jsou vymežovány regulativem úrovně "B", popř. jsou přípustné na dalších plochách podle kapitoly 6.

#### **3.2.2.1 Pro sport a místní rekreaci navrhujeme využití těchto ploch:**

LOKALITY, VYUŽITELNÉ DLE NÁVRHU ÚP:

lokality, trať, ulice	plocha (ha)	podmínky	poznámka / doporučené využití
<b>stávající</b>			

H - hřiště na kopanou	1,3	-	sportovně-rekreační
- jízárna	0,35	-	sportovní, kulturně-společenské,
R - střelnice MS (záměr)	1,2	-	sportovní, kulturně-společenské, návrh ubytování
T - letiště	2,2		sport, rekreace, záloha pro civilní ochranu

**navržené**

<del>H1</del> U hřiště	<del>1,2</del>	<del>A</del>	<del>sportovně rekreační, ubytování</del>
<del>H2</del> U hřiště *	<del>2,6</del>	<del>A</del>	<del>sportovně rekreační (ubytování)</del>
<u>H1</u> U hřiště	<u>0,9</u>	<u>A</u>	<u>sportovně-rekreační, ubytování</u>
<u>H2</u> U hřiště *	<u>1,2</u>	<u>A</u>	<u>sportovně-rekreační, ubytování</u>
P - Za dvorem	cca 3	Δ	přírodní rekreační areál se zázemím
Rozhledna Mitrberg	0,005	-	plocha včetně úpravy zázemí
U Za nádražím	0,1	-	servisní a informační služby pro turistiku

Δ = ve vyznačených lokalitách navrhujeme zpracovat podrobnější řešení, tj. například ÚTP, řešící organizaci ve vztahu k veřejnému prostranství, na základě kterých je možno vydat územní rozhodnutí s podmínkami pro výstavbu.

\* V části plochy, dotčené OP VRT mohou být umístěny pouze stavby a zařízení dočasného charakteru.

Podmíněně přípustné umístění ploch (objektů) pro sport a rekreaci (např. i v zóně obytné, smíšené, nebo vinné sklepy určují regulativy dle kapitoly č.6.

### Popis podmínek zástavby:

#### STÁVAJÍCÍ PLOCHY:

**H** - areál hřiště na kopanou - je stávající plošně stabilizovaný, severní část je určena pro realizaci zázemí se šatnami, sociálním zařízením, občerstvením či dalšími aktivitami souvisejícími s dominantní funkcí.

**T** - komplex ploch polního letiště na JZ okraji zájmového území, plošně stabilizovaný, podmíněná možnost výstavby příslušenství - hangáru v rozsahu zastavěných ploch max. 0,2 ha a to způsobem, nelimitujícím provoz letiště - v souladu s oborovými předpisy (ÚCL ČR).

#### NAVRŽENÉ PLOCHY:

**H1, H2** - jsou na Z okraji obce, navazují Z a J na současný areál hřiště na kopanou. Jsou určeny pro sportovně-rekreační komplex. Je možné zde umístit řadu aktivit, a služeb, vázaných na rekreaci. Zastavitelná plocha je max, 10% vymezené plochy. Pro rozvoj areálu a organizaci prostoru je potřeba zpracovat podrobnější koncepční řešení, které ověří možnosti využití celku (H, H1 a H2). V části plochy H2, dotčené OP VRT mohou být umístěny pouze stavby a zařízení dočasného charakteru.

**P - Za dvorem** – je tvořen plochou SV od obce v trati Za dvorem, lemovanou terénním útvarem, tvořícím přírodní amfiteátr. Navrhujeme využití formou přírodního sportovně-rekreačního celku s minimální přípustnou výstavbou zázemí pro provoz areálu v nezbytném rozsahu. Zastavitelná plocha je max, 5% vymezené plochy.

**Rozhledna** – je navržena v trati Mitrberg nad obcí poblíž navrženého vinařského dvora Gotberg. Součástí rozhledny bude drobná přírodně upravená, zčásti zpevněná plocha a nezbytné zázemí po provoz rozhledny.

U – potenciál místa určuje plochu pro servisní služby pro turistiku a sport (např. Informační turistické středisko s nabídkou služeb) bez ubytování.

### **3.2.2.2 Plochy individuální rekreace**

Zahrnují rekreační plochy individuální rekreace a tzv. objekty "stavby pro rodinnou rekreaci" podle odst. 1. písm. b vyhl. č. 501/2006 Sb. a tzv. chalupy, tj. rodinné domky a usedlosti, využívané k rekreaci nekomerčním způsobem (t.zn., že se nejedná o penziony podle písm, c cit. vyhl.).

#### **Objekty individuální rekreace ve volné krajině**

Stávající objekty tohoto typu nejsou v katastru obce evidovány. Výstavba nových objektů "staveb pro rodinnou rekreaci" ve smyslu vyhl. č. 501/2006 sb. §2 písm. b (t.j. pro individuální pobytovou rekreaci) ve volné krajině je nepřipustná.

### **3.2.2.3 Plochy pro volnou a vázanou rekreaci - ubytovací zařízení**

Zahrnují rekreační plochy a objekty mimo objekty, vymezené v kapitole 3.2.2.2. Jsou přípustné na vymezených plochách pro rekreaci v souladu s regulativy dle kapitoly č. 6, a to na specifických plochách podle regulativu úrovně A.

### **3.2.2.4 Stezky a zařízení pro pěší turistiku**

Rekreační značená trasa, procházející územím je respektována. V katastru obce je podmíněně přípustné (podle konkrétních podmínek dotčených ploch) i v neurbanizovaných zónách realizovat pěší turistické stezky s mobiliářem, informačními prvky popř. rozhlednami v souladu s regulativy podle kapitoly č. 6 a podle koncepčně zpracované dokumentace.

### **3.2.3 Plochy pro občanské vybavení**

(§6 vyhl. č. 501/2006 Sb.) Nejsou jako samostatné plochy (regulativ úrovně A) vymezovány, přípustné jsou ve vymezených zónách podle specifikace kapitoly č. 6.

Jsou určeny pro objekty a plochy občanské vybavenosti, objekty pro správu a reprezentaci obce a veřejné klidové plochy pro odpočinek veřejnosti (parky), jsou tvořeny stávajícími plochami uvedeného charakteru, umístěnými v souladu s koncepcí ÚP Popice a plochami touto dokumentací navrženými (vymezenými).

#### **LOKALITY, VYUŽITELNÉ DLE NÁVRHU ÚP - PŘEHLED PLOCH PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ:**

lokality-trat' (firma)	funkční regulativ "B"	charakter výroby (u návrhu doporučené využití)	plocha ha	podmínky / poznámka
LI U dvora	Ob	sklady, služby	0,6	max. výška zástavby 2+

### **3.2.4 Plochy pro veřejná prostranství**

(§7 vyhl. č. 501/2006 Sb.) Nejsou jako samostatné plochy (regulativ úrovně A) vymezovány, přípustné jsou ve vymezených zónách podle specifikace kapitoly č. 6.

### **3.2.5 Plochy smíšené obytné**

(§8 vyhl. č. 501/2006 Sb.) Nejsou jako samostatné plochy (regulativ úrovně A) vymezovány, přípustné jsou ve vymezených zónách podle specifikace kapitoly č. 6.

### **3.2.6 Plochy dopravní infrastruktury**

(§9 vyhl. č. 501/2006 Sb.) Jsou určeny pro zařízení koridoru železnice, jsou tvořeny stávajícími plochami uvedeného charakteru, tato dokumentace nenavrhuje jejich rozšíření.

### **3.2.7 Plochy technické infrastruktury**

(§10 vyhl. č. 501/2006 Sb.) Nejsou jako samostatné plochy (regulativ úrovně A) vymezovány, přípustné jsou ve vymezených zónách podle specifikace kapitoly č. 6.

### **3.2.8 Plochy pro výrobu a skladování**

(§11 vyhl. č. 501/2006 Sb.) Jsou určeny pro zařízení výroby, obchodu a skladů, jsou tvořeny stávajícími plochami uvedeného charakteru, umístěnými v souladu s koncepcí ÚP Popice a plochami touto dokumentací navrženými.

#### **Přehled lokalit, navržených pro výrobu a sklady: LOKALITY, VYUŽITELNÉ DLE NÁVRHU ÚP - PŘEHLED PLOCH :**

lokality-trat' (firma)	funkční regulativ "B" (u návrhu doporučené využití)	charakter výroby	plocha ha	podmínky / poznámka
<b>stávající plochy:</b> středisko Dvůr (M)	Vr, Vp	zeměděl. + nezemědělská	11,0	stávající areál / změny Δ transformace, PHO po hranici areálu
P5 - Za tratí-Písky	Vp	zeměděl. + nezemědělská	3,0	max. výška zástavby 1+, haly 8m, max. výška staveb 1+, haly do 8m, PHO 100m
vinařství Žídek (J)	SKV	vinařský dvůr	0,25	rozšíření o lok. „J“ - penzion
S – Sonberk (v realizaci)	SKV	vinařský dvůr	1,5	max. zastav. plocha 4000 m <sup>2</sup>
P4 - U nádraží	Vp	zeměděl. + nezemědělská, sklady, služby	2,3	max. výška staveb 1+, haly 8m, PHO 100m
P6 - U nádraží-Písky	Vp	sklady, služby pro mikroregion	0,5	sběrný dvůr (ekodvůr – VPS) max. výška staveb 1+, haly 8m, PHO 100m
P7 - U nádraží-Písky	Vp	zeměděl. + nezemědělská, sklady, služby	1,5	max. výška staveb 1+, haly 8m, PHO 100m
V - U podjezdu*	Vč	čistá výroba, komerce, kanceláře	1,5	JV-od obce
<b>Navržený vinařský dvůr</b>				
G - Stará hora	SKV	vinařský dvůr	1,5	max. zastav. plocha 4000 m <sup>2</sup>
J / 1.6 vinařství Žídek	SKV	vinařský dvůr	0,2	max. limitní výška hal 6m
J / 1.7 penzion vinařství Žídek	Ov	vybavenost vin. dvora	0,05	

#### **Pl. skládky inertního mat:**

**ITO – Za dvorem** **skládky zeminy** **2,5**

#### **navržené plochy pro garáže:**

v ul. Rybníček DG		dostavba garáží	0,06
ul. Nová DG		dostavba garáží	0,08

LEGENDA:

Δ = ve vyznačené lokalitě (Dvůr) je uloženo zpracovat podrobnější řešení - územní studii, která záměr prověří a vymezí podmínky pro zástavbu jako podklad pro UŘ.

\* V části plochy, dotčené OP VRT mohou být umístěny pouze stavby a zařízení dočasného charakteru.

### **popis ploch, vhodných pro výrobní funkce:**

stávající plochy:

**středisko Dvůr („M“)** – umístění (východně od obce v těsném sousedství s obytnou zónou a hřbitovem) a provoz střediska vytváří potenciální střety, je v rozpru s koncepcí ÚP. Provoz střediska je nezbytné přizpůsobit prioritě obytných funkcí. Část střediska přiléhající k obytné zástavbě, kde stojí objekty živočišné výroby jsou transformačním územím (viz kapitoly 3.1, 3.3 a 10) bez možnosti umístění obtěžující (živočišné i jiné) výroby. Dopravní obsluhu je nutné zajišťovat mimo kontakt s obytnou zónou obce a kontakt s hřbitovem. PHO z využití střediska, na které bylo vydáno územní rozhodnutí MěÚ Hustopeče (S.Ú.) je nezbytné v současné době respektovat (je zakresleno v koordinačním výkrese), avšak PHO a zátěže nově zřizovaných provozů nesmí přesáhnout hranici areálu vlastního střediska směrem Z a J. Středisko je využitelné pro zemědělskou i nezemědělskou výrobu.

- **vinařství Židek** - tvoří základ tzv. vinařského dvora, který zde má podle záměru být postupně realizován. Plochu nelze transformovat na obecnou výrobu.

- **P5 U nádraží (Písky)** – středisko býv. ZD v perspektivní poloze s rozvojovým potenciálem. lze rozšířit o vymezené přilehlé plochy. Vhodná pro zemědělskou i nezemědělskou výrobu. na plochách nebudou lokalizovány zdroje velkého znečištění, nebudou zde vyráběny, uskladňovány a využívány nebezpečné látky, nebudou zde umístovány provozy životní prostředí narušující resp. ohrožující, nebo potenciálně narušující při havárii (viz odůvodnění),

navržené rozvojové plochy:

- **P4, P7 (Za tratí-Písky)** – tvoří rozvojové plochy výrobní zóny v prostoru, jehož jádrem je areál býv. Střediska ZD. Je zde dobrá dopravní dostupnost, využití zóny je perspektivní pro zemědělskou i nezemědělskou výrobu. PHO je vymezeno jako limitní v hloubce 100m od hranice vymezené výrobní zóny. na plochách nebudou lokalizovány zdroje velkého znečištění, nebudou zde vyráběny, uskladňovány a využívány nebezpečné látky, nebudou zde umístovány provozy životní prostředí narušující resp. ohrožující, nebo potenciálně narušující při havárii (viz odůvodnění),

- **P6 (Za tratí-Písky)** – je tvořeno plochou, v souč. době zastavěnou nevyužívaným devastovaným objektem skladu. Vzhledem ke strategické poloze navrhuje plochu pro umístění sběrného dvora (ekodvora) jako veřejně prospěšnou stavbu (VPS) v rámci mikroregionu na plochách nebudou lokalizovány zdroje velkého znečištění, nebudou zde vyráběny, uskladňovány a využívány nebezpečné látky, nebudou zde umístovány provozy životní prostředí narušující resp. ohrožující, nebo potenciálně narušující při havárii (viz odůvodnění),

- **S – Sonberk** – umístěn v prostoru stejnojmenné vinařské trati, pohledově exponovaná poloha vyžaduje řešení v souladu s obrazem krajiny. Nezbytné je posouzení dopadů na krajinný ráz. Funkci plochy nelze transformovat na jinou.

- **V** – plocha je za hranicí OP železnice JV od obce u podjezdu silnice II/420 pod tratí ČD, navrženo je funkční využití Vč - čistá výroba, komerce, kanceláře. Lze zde tedy umístit výrobní i nevýrobní služby bez negativních dopadů na životní prostředí. V části plochy, dotčené OP VRT mohou být umístěny pouze stavby a zařízení dočasného charakteru.

### **navržená plocha pro vinařský dvůr:**

**G – Gotberg (Gotberg)** – nad terenním zlomem nad obcí v trati Stará hora v pohledově exponované poloze, vyžaduje řešení v souladu s obrazem krajiny. Nezbytné je posouzení dopadů na krajinný ráz. Funkci plochy nelze transformovat na jinou.

### **Pásma hygienické ochrany (PHO) - návrh limitů**

Návrh PHO, který je závazným regulativem, je stanoven jako limitní:

- Středisko Dvůr má územním rozhodnutím vyhlášeno pásmo hygienické ochrany (PHO), toto je nutno z hlediska legislativy pro stávající provozy respektovat. Z hlediska koncepčního využívání území je kolizní současný provoz i rozvojové tendence vlastníků. Jeho západní část je navržena k transformaci tak, aby rozvoj a provoz střediska respektovat chráněné území prostoru hřbitova a jeho OP v hloubce 100m. Případné PHO provozů zároveň nesmí směrem k obci přesáhnout hranici vlastního střediska.
- pro středisko Za tratí-Písky je navrženo v hloubce 100m od hranice navržené rozšířené výrobní zóny.
- pro ostatní provozy nesmí přesáhnout PHO hranici vlastního areálu.

Dle obecného požadavku na hygienu prostředí nesmějí být látky ve vystupující vzdušnině obsaženy v koncentracích, obtěžujících obyvatelstvo.

### **3.2.9 Plochy pro smíšenou výrobu**

(§12 vyhl. č. 501/2006 Sb.) Jsou určeny pro zařízení nezatěžující lehké výroby, obchodu a skladů s přípustnou možností bydlení provozovatele či správce ve vymezeném sektoru plochy, resp. v integrovaném objektu. Jsou tvořeny stávajícími plochami uvedeného charakteru, umístěnými v souladu s koncepcí ÚP Popice a plochami touto dokumentací navrženými.

#### **LOKALITY, VYUŽITELNÉ DLE NÁVRHU ÚP - PŘEHLED PLOCH PRO SMÍŠENOU VÝROBU:**

lokality-trat' (firma)	funkční regulativ "B"	charakter výroby (u návrhu doporučené využití)	plocha ha	podmínky / poznámka
K – Za hřištěm *	Vb, Vp	zeměděl. + nezemědělská, sklady, služby	1,8	max. výška zástavby haly v úrovni do 2+
L - Pod silnicí	Vb, Vp	zeměděl. + nezemědělská, sklady, služby	1,2	max. výška zástavby haly v úrovni do 2+
P1/1.4	Vb		0,35	2+, max 9m
P2/1.4	Vb, Vp		1,1	2+. max 9m
P3/1,4	Vb, Vp		1,3	2+. max 9m

\* V části plochy, dotčené OP VRT mohou být umístěny pouze stavby a zařízení dočasného charakteru.

PHO z provozu ploch nesmí překročit hranici směrem k plochám s vymezeným podrobným funkčním regulativem Vb.

### **popis ploch, vhodných pro smíšenou výrobu:**



**K** - je tvořena v souč. době volnou plochou mezi tělesem trati ČD a pokračováním ul. Větrné SZ směrem. Zasahuje sem OP železnice, které zároveň tvoří linii předělu funkčních ploch podrobných regulativů (Vb, Vp). V části plochy, dotčené OP VRT mohou být umístěny pouze stavby a zařízení dočasného charakteru.

**L** – je tvořena v souč. době plochou sadu mezi tělesem trati ČD a silnicí směr v pokračování ul. Hlavní JV směrem. Zasahuje sem OP železnice, které zároveň tvoří linii předělu funkčních ploch podrobných regulativů (Vb, Vp).

### **3.3 Vymezení ploch přestavby**

Plochy přestavby jsou v ÚP Popice navrhovány ve výrobní zóně v prostoru střediska Dvůr („M“). Provoz střediska je nezbytné přizpůsobit prioritě obytných funkcí a etice kulturně společensky významného místa. Podmínky viz v kapitole č. 3.2.8.

### **3.4 Vymezení systému sídelní zeleně**

Sídelní zeleň jako systém není v ÚP Popice navrhována. Plochy pro veřejná prostranství jsou vymezeny v rámci obytné zóny obce resp. ostatních zón sídla.

## **4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

(včetně podmínek pro její umístování)

### **4.1 DOPRAVA**

#### **4.1.1 Přepravní vztahy**

Obec Popice je dopravně napojena silnicí III/4205 na sil. II/420, jež je východním směrem napojena na dálnici D2 Brno - Břeclav - st. hranice a jihozápadním směrem na silnici I/52 Brno - Pohořelice - Mikulov - st. hranice. Tyto dva směry jsou v silniční dopravě dominantní.

Svým významem je v dopravních vztazích rozhodující silniční doprava, již především v osobní dopravě doplňuje železniční trať

Přepravní vztahy jsou ÚP respektovány.

#### **4.1.2. Železniční doprava**

Územím obce prochází trať ČD č. 250 Břeclav - Brno - Křižanov - Havlíčkův Brod Břeclav – Brno, jež je součástí koridoru Vídeň – Berlín. V obci se nachází železniční zastávka Popice. Železnice v území je respektována.

V těsném souběhu s touto tratí je navržena (výhled) trasa vysokorychlostní tratě (VRT), jako hájená územní rezerva s návrhovým limitem v zájmovém území katastru obce Popice - OP viz hlavní výkres. Jedná se o trasu Brno-Jih, st. hranice.

#### **4.1.3. Silniční doprava**

Katastrálním územím obce Popice procházejí tyto krajské silnice:

---

II/420	Nikolčice – Hustopeče - Perná
III/4205	Popice – Pouzdřany - Vranovice

---

Silniční síť je návrhem ÚP respektována.

##### **4.1.3.1. Úpravy na krajských silnicích**

V extravilánu bude silnice II/420 upravována v kategorii S 9,5/70, silnice III/4205 v kategorii S 7,5/60 (50). V zastavěné části obce budou místní komunikace v průtazích silnic upravovány v odpovídajících kategoriích dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

##### **4.1.3.2. Řešení dopravních závad na krajských silnicích**

- Bodovou závalu na sil. II/420 vytváří podjezd po železniční trati východně od obce s nevyhovující šířkou a podjezdnou výškou. Tuto dopravní závalu je nutno řešit organizací dopravy a dopravním značením.

- Silnice III/4205 v průtahu obcí má vcelku vyhovující směrové a výškové řešení, v celé trase jsou vybudovány oboustranné chodníky pro pěší. Vzdálenost uličních čar je v převažující části obce

poměrně značná (20-30m), což umožňuje i výhledově úpravy uličního prostoru s ohledem na kategorii místní komunikace (zřízení odstavných pruhů, výstavbu cyklistických stezek a pod.).

#### 4.1.4. Síť místních komunikací

Místní komunikace jsou zařazeny ve funkční skupině. C2 a C3 jako obslužné spojovací, resp. přístupové.

#### Úpravy místních komunikací

V některých ulicích navrhujeme zklidnění a upřednostnění pohybu pěších před motorovou dopravou zřízením "obytných zón". Komunikace v nově navrhované obytné zástavbě navrhujeme již důsledně řešit formou obytných zón (funkční skupina D).

#### 4.1.5. Doprava v klidu

Navrhujeme: a - zřízení parkoviště u hřbitova, byt' v omezeném rozsahu z důvodu nedostatku prostoru

(potřeba cca 6 stání)

b - zřízení parkoviště u fotbalového hřiště (cca 20 stání), c - pro řešení stávajících požadavků obytné zástavby výstavbu cca 20 garáží v ul. Rybníček, d - garáže v rámci nové zástavby v prostoru ulic Nová a U Jízdárny na pozemcích stavebníků, e - při výstavbě nových rodinných domků v podmínkách stavebního řízení je nutno požadovat vyřešení odstavování vozidel v objektu, příp. na pozemku stavebníka. Stejně podmínky je třeba vyžadovat i při povolování stavebních úprav v těch lokalitách, kde je odstavování vozidel problematické - především v oblasti ulice Sklepní.

#### 4.1.6. Veřejná hromadná doprava osob

Navrhujeme:

řešit úpravu zastávek

- zastávka v centru je vybavena zálivem, jenž je však vhodné zrekonstruovat a oddělit od zásobovací a parkovací plochy před obchodem,
- zastávka Strachotín rozcestí u železničního podjezdu východně od obce je situována na silnici, potřebné je dobudování zálivu a zřízení přístřešku.

#### 4.1.7. Účelová doprava

Účelové komunikace jsou návrhem ÚP respektovány.

Nově navrženy jsou komunikace k vinařským dvorům Gotberg severně od obce a Sonberk východně od obce.

Pro vyloučení průjezdů účelové dopravy do prostoru mimo zastavěnou část obce je nutno pro dostupnost výrobních areálů v prostoru V-od obce využívat systém účelových komunikací mimo obytnou zónu.

#### 4.1.8. Letecká doprava

Letiště při hranici s k.ú, Strachotín navrhujeme využít jako sportovní univerzální (vymezena rekreační zóna), k ochraně je vymezeno OP v hloubce podle výkresu 1b (zasahuje i sousední k.ú. Strachotín).

#### 4.1.9. Pěší a cyklistická doprava

Pěší trasy v zastavěné části obce jsou vedeny vyhovujícím způsobem, jsou návrhem ÚP respektovány a v dílčích úsecích doplněny v rozsahu podle hlavního výkresu (VPS) do souvislých tras.

Pro prostupnost pěší dopravy mimo urbanizované plochy je nezbytné zachovat a rozvíjet systém chodníků, pěšin a stezek. Snižování prostupnosti krajiny např. oplocováním rozsáhlých areálů bez opatření pro pěší prostupnost je nepřijatelné.

Rekreační značená trasa, procházející územím je respektována.

Cyklistické trasy - samostatné cyklotrasy mimo síť silnic a účelových komunikací se v území nenachází, nejsou navrhovány.

Pro dostupnost oblasti Pálavy navrhujeme označit, místně upravit a vybavit mobiliářem cyklostezku od nádraží ČD po místní komunikaci směrem na Strachotín.

Prostupnost krajiny pro pohyb cyklistů, čtyřkolek, koní apod. po nezpevněných cestách v zóně vinohradnické, zemědělské prvovýroby a ochrany krajiny, bude regulována s ohledem na stabilitu terénu a omezení devastace cest.

#### 4.1.10. Vliv dopravy na životní prostředí

##### 4.1.10.1 Hluk ze silniční dopravy

Nejsou navrhována žádná specifická územně plánovací opatření.

Při nové výstavbě, příp. rekonstrukcích stávajících objektů podél silnic v rámci stavebního řízení je nutné provést posouzení jednotlivých lokalit se zohledněním všech vlivů, jež hlukovou situaci ovlivňují (zástavba, podélné sklony vozovek, vzdálenost křižovatek apod.).

##### 4.1.10.2 Hluk z železniční dopravy

Nejsou navrhována žádná specifická územně plánovací opatření, obytná zástavba v OP a hlukovém pásmu železnice není navrhována.

## **4.2 ENERGETIKA**

### **4.2.1. Zásobování elektrickou energií**

#### 4.2.1.1 Přenosové soustavy a výroby

V řešeném zájmovém území se výroby a nenacházejí, nejsou navrhovány. Katastrem obce procházející vedení VVN je respektováno.

#### 4.2.1.2 Zásobování obce

Řešené území obce je zásobováno ze dvou primárních venkovních vedení VN 22 kV:

- obec a farma Dvůr z hlavního vedení VN č. 387,
- zemědělská farma v lokalitě Písky přípojkou z VN č. 832.

Systém je respektován, beze změn zůstane základní konfigurace vč. přípojek k transformačním stanicím distribučním i odběratelským. Předpokládaný potřebný příkon cca 2,6 MVA s ohledem na plánovaný rozvoj obce bude zajištěn ze stávající distribuční soustavy po její úpravě, rozšíření a výstavbě nových trafostanic odběratelských i distribučních.

**Transformační stanice 22/0,4 kV (TS) Navrhujeme:**

a - při realizaci navrhovaných rozvojových záměrů obce dle návrhu bude lze postupně podle vyvolané potřeby na zajištění výkonu v daných lokalitách provést úpravy u stávajících trafostanic v území. Převážně se jedná o výměnu transformátorů za vyšší výkonové jednotky a výstavbu nových trafostanic distribučních i odběratelských.

Úpravy u stávajících distribučních TS:

- TS 1 Střed – výměna TR a úprava na výkonovou řadu 630kVA – předpokládá se připojení vinařského provozu p. Židek a přilehlého penzionu,
- TS 2 (Bytovky) a TS 3 (U Rybníka) – výměny TR za vyšší výkonové jednotky – připojení nové výstavby RD v přilehlých lokalitách,
- TS 4 V sadu –přeložit do polohy při příjezdu na farmu pro lepší přístup mimo obytnou zónu a možnost zlepšení poměrů pro využití stávajících pozemků v OP pro bydlení,
- TS 6 ZD farma - provést úpravu a vyměnit stávající TR za vyšší výkonovou jednotku a zvážit možnost nově navrhované výrobní zóny navazující na farmu a případně i navazujícího vinařského závodu na opačné straně komunikace (při Mohyle).
- TS 7 farma Písky - provést úpravu, výměnu TR a využít pro navrhovanou navazující výrobní zónu.

b - výstavbu nových trafostanic a přípojek:

- TS 8 – pro vinařský dvůr Gotberg je navrhovaná kiosková, s kabelovým přívodem VN 22kV

v zemi. Při provedení přípojky VN nadzemním vedením je uvažovaná venkovní stožárová,

- TS 10 Za Hubatkovým – distribuční zahušťovací, venkovní stožárová při ulici Větrná,
- TS 11 Střelnice – venkovní stožárová v areálu myslivecké střelnice.
- TS 12 farma Písky pro provoz rozvojových lokalit v prostoru.
- TS 13 ZD farma (dvůr) pro provoz přestavbové i rozvojové části lokality vč. lokality N.

c - přípojkou pro DTS TS 5 Jízdárna je navrhováno zčásti přeložit a provést na celém úseku trasy od počátku přeložky až po TS výměnu holých vodičů na izolované vč. konzol,

d - Přípojky VN pro nově navrhované TS budou provedeny převážně jako nadzemní holými vodiči na betonových sloupech. Pouze přípojky pro zahušťovací TS 10 a TS 11 jsou navrhovány s ohledem na jejich trasování izolovanými vodiči.

e - připojení trafostanice TS 8 (vinařský dvůr Gotberg) ze směru od TS 1 Střed směrem severním v délce cca 100m nadzemním venkovním VN vedením od místa odbočení ze stávajícího

vedení, v prostoru pod mezí – terénní zlom – přejde na kabelovou trasu přípojky VN v zemi v délce cca 300m a bude ukončena v areálu vinařského dvora kioskovou trafostanicí TS 8.

### Rozvodná síť NN

Stávající rozvodná síť NN zůstává základním článkem rozvodu v návrhu ÚP při zachování současné koncepce-venkovní vedení s úseky kabelového rozvodu. Jedná se o střední část obce při ulici Hlavní, napájecí vývody z trafostanic a nová lokalita RD na západním okraji obce u rybníka. Pro nově navrhované lokality soustředěné zástavby RD bude její rozšíření a provedení kabelovým rozvodem v zemi, stejně tak i pro objekty občanského vybavení, případně podnikatelské aktivity.

### Veřejné osvětlení

Jeho rozšíření pro návrhové lokality bude navazovat na stávající modernizovanou soustavu.

Navržené úpravy, demontáže, přeložky a nově navržená vedení a trafostanice, které budou zajišťovat výhledové nároky na elektrickou energii v řešeném území jsou patrné z výkr. dokumentace v měřítku 1:2000 (výkres 1be). Jejich realizace bude prováděna postupně, odvislá od rozsahu výstavby a požadavků na zajištění příkonu pro jednotlivé odběratele v daných lokalitách.

### **4.2.2. Zásobování plynem**

Obec je v celém rozsahu plynofikována, je připojena středotlakým přivaděčem PE 110 z JZ směru od RS, trasovaným volně v terénu na její jižní okraj. Zde na přivaděč navazuje středotlaká místní rozvodná síť s doregulací plynu u jednotlivých odběratelů pomocí domovních regulátorů. Systém bude respektován, veškeré požadavky na dodávku potřebného množství ZP vyplývající z návrhu ÚP lze zajistit prostřednictvím stávajícího STL přivaděče a distribuční sítě v obci po jejím rozšíření do příslušných lokalit, případně k jednotlivým odběratelům. Stávající rozvodná síť zvýšení požadavku umožňuje.

### **4.2.3. Zásobování teplem**

Územní plán nenavrhuje opatření a zařízení pro zásobování teplem.

## **4.3. Elektronická komunikační zařízení**

### 4.3.1. Dálkové kabely

V katastru obce vyskytují zařízení dálkových kabelů, územní plán je respektuje, nové trasy a zařízení nejsou navrhovány.

### 4.3.2. Telefonní zařízení - přístupová síť

V obci je vybudována účastnická telefonní síť, která je návrhem ÚP respektována, dimenzována je na 100 % telefonizaci bytového fondu s účelovou rezervou pro její rozšíření do nových lokalit výstavby a pro připojení ostatních uživatelů podle návrhu ÚP.

Navrhujeme:

V rozvojovém období v návaznosti na realizaci výstavby v nově navrhovaných lokalitách bude místní účastnická síť podle potřeby a požadavků na zřízení nových účastnických stanic operativně rozšiřována navázáním na stávající stav.

### 4.3.3. Mobilní telefonní síť

Území je pokryto signálem mobilní telefonní sítě GSM. Základnová stanice mobilní sítě nad farmou Pisky je návrhem ÚP respektována, další základnové stanice a plochy pro zařízení nejsou navrhovány.

### 4.3.4 Radiokomunikace

V řešeném území nejsou zařízení radiokomunikací - TV převaděče, zesilovací stanice, radioreleové trasy apod., ÚP je nenavrhuje.

## **4.4. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ A VODOHOSPODÁŘSKÁ ZAŘÍZENÍ**

### **4.4.1 Vodní zdroje**

Obecní vodovod je zásobován pitnou vodou ze skupinového vodovodu Hustopeče ze zdrojů mimo zájmové území. Stav je návrhem ÚP respektován.

#### Původní prameniště

Prameniště původního obecního vodovodu v trati „U tří lip“.

Návrh:

- provést opravu objektů původního obecního prameniště s využitím pro nádrž Rybníček v obci.

### **4.4.2 Zásobování vodou**

Obec má vybudovaný obecní vodovod, pokrývající stávající potřeby obce, stav je návrhem ÚP respektován.

Vzhledem k významnosti vodovodních řadů pro veřejnou potřebu, které se v zájmovém území nacházejí, je nutno k těmto zařízením zajistit volný přístup a příjezd mechanizací a dostatečný manipulační prostor pro provádění údržby, odstraňování poruch nebo realizaci rekonstrukcí.

Rovněž je respektována možnost napojení na Vírský vodovod - mimo zájmové území.

Návrh:

a - v obci byly navrženy nové řady, které budou sloužit k zásobování ploch určených k nové zástavbě pitnou vodou. Vodovodní síť je ve středu zastavěného území řešena jako okružová, v okrajových částech jsou navrženy větve, b - vinařský dvůr SONBERK bude napojen přes vodoměrnou šachtu samostatnou vodovodní přípojkou na potrubí skupinového vodovodu,

c - vinařský dvůr GOTBERG bude napojen přípojkou na obecní vodovod.

### **4.4.3 Kanalizace a likvidace odpadních vod**

#### 4.4.3.1 Kanalizace

Návrh: a - stávající kanalizace bude ponechána ve funkci odvodu dešťových vod, s výjimkou stok v ulici Hlavní, které byly realizovány jako jednotné,

b - obci bude realizována kompletní síť oddílné splaškové kanalizace, stoky napojené na jednotnou kanalizaci budou sloužit jako kanalizace jednotná, c - součástí jednotné kanalizace budou odlehčovací komory, přepady budou zaústěny do Popického potoka. d - v ulicích Hlavní, Lípová a Rybníček navrženy přečerpávací jímky, e - veškeré splaškové vody z obce budou odváděny na centrální přečerpávací jímku, která bude umístěna na ulici Rybníček v blízkosti stanice ČD. Přítok dešťových vod vyšších než zvolený poměr ředění bude přepadat bezpečnostní přepadem do Popického potoka. Z centrální čerpací stanice budou splaškové vody odváděny na centrální ČOV v k.ú Strachotín tlakovým kanalizačním přivaděčem,

f - pro plochy určené k nové zástavbě byly navrženy nové stoky splaškové kanalizace, navazující na navrženou koncepci,

g - dešťové vody budou odváděny nově navrženou dešťovou kanalizací, která bude zaústěna do Popického potoka, h - pro nově navržené plochy popř. plochy, kde bude prováděna rekonstrukce kanalizace je přípustné technické řešení zachycování a likvidace odpadních vod systémem, umožňujícím jejich perspektivní oddělování. i - vinařský dvůr GOTBERG bude napojen na kanalizační systém obce.

#### 4.4.3.2 Čištění odpadních vod

Návrh: a - splaškové vody z obce budou čištěny na centrální ČOV, umístěné v katastru obce Strachotín, b - likvidace odpadních vod z objektu Vinařský dvůr SONBERK bude řešena samostatnou ČOV, recipientem přečištěných vod bude meliorační odpad – levostranný přítok Popického potoka. c - likvidace odpadních vod z objektu Vinařský dvůr GOTBERG bude řešena napojením na kanalizační systém obce, d - likvidace odpadních vod z výrobních středisek bude řešena samostatnými systémy.

#### 4.4.4 Vodní toky

Hlavní osu hydrografické sítě řešeného území tvoří Popický potok, do kterého ústí několik bezejmenných vodotečí, resp. melioračních odpadů. Systém je návrhem respektován.

Návrh:

- v úseku katastru obce navrhujeme provést revitalizaci toku, která se bude týkat břehů koryta a dna koryta s cílem přiblížení toku přírodnímu stavu. Na březích koryta bude provedena dosadba druhově místně patřičného břehového porostu.

#### 4.4.5 Vodní nádrže

V řešeném území se nachází sedimentační nádrž umístěná na Popickém potoce a nádrž v ulici Rybníček.

Návrh:

a - vodní nádrž na Popickém potoce bude v rámci revitalizace toku upravena, b - obnova nádrže na ulici Rybníček na levém břehu Popického potoka. Zdrojem vody pro nádrž bude prameniště původního obecního vodovodu, na které bude nádrž napojena prostřednictvím nového potrubí, provedeného v původní trase. Kolem nádrže budou provedeny zemní úpravy a výsadba břehových porostů.

c - jsou navrženy nádrže k zachycení přivalových vod v SZ části katastru



#### **4.4.6 Inundace**

V zájmovém katastru se nenachází úředně vyhlášené záplavové území.

Návrh:

V rámci revitalizace toku Popického potoka navrhujeme zpracovat posouzení hydraulické kapacity koryta v rizikovém úseku a na jeho základě provést eliminační opatření, navrhnout úpravy profilu popř. ohrázkování koryta toku.

#### **4.4.7 Odvodnění** Návrh:

V případě zásahů do systému odvodnění (návrhové plochy pro výrobu, sport, suché poldry aj.), musí být tyto technicky vyřešeny tak, aby nedošlo k narušení funkce odvodňovacích zařízení na přilehlých pozemcích se zachováním zemědělské prvovýroby.

#### **4.4.8 Povrchový odtok a eroze**

Návrh: a - v severozápadní části území systém záchytných příkopů - budou trasovány podél mezí

a polních cest a budou vyústěny do Popického potoka v místě stávající nádrže, b - povrchové vody v části severně od obce budou sváděny záchytnými příkopy do údolnice, kde bude nad polní cestou zřízena sedimentační nádrž. Pod nádrží budou ve stávajícím příkopě zřízeny přehrážky a příkop bude přes lapač splavenin zaústěn do navrhované stoky dešťové kanalizace v ulici Sklepní. Tato kanalizace bude napojena na stávající dešťovou kanalizaci a jejím prostřednictvím do Popického potoka. Návrh stoky v ulici Sklepní je nutné prověřit vzhledem k pravděpodobnému umístění sklepů pod komunikací.

c - v severovýchodně od obce budou povrchové vody zachycovány nově navrženým záchytným příkopem, trasovaným podél polní cesty. Příkop bude napojen na příkop stávající, který prochází podél zpevněné polní cesty nad areálem zemědělského podniku a ústí do melioračního odpadu východně od zastavěného území obce, d - v údolnicích přiléhajících k Popickému potoku suché poldry, které mimo ochrany území pod nimi před velkými vodami plní i funkce zadržování vody v krajině, zachycení splavenin apod.

### **5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

(včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně,)

#### **5.1 Konceptce uspořádání krajiny**

Konceptce uspořádání krajiny vychází z koncepčních rozhodnutí podle kapitoly č. 3. Území obce bude využíváno při zachování a ochraně přírodních potenciálů zejména jako území pro bydlení a rekreaci, pro vinohradnictví a zemědělskou prvovýrobu.

Konceptce uspořádání krajiny je vymezena zonací území obce (k.ú.). Jednotlivé funkční zóny - plochy s rozdílným způsobem využívání s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití podle vyhl. č. 501/2006 Sb. hlava II.) pokrývají beze zbytku celé katastrální území obce. Zonace je rozvedena v kapitole č. 6, včetně podmínek pro změny využití ploch.

#### **5.2 Územní systém ekologické stability (ÚSES)**

##### **5.2.1 Regionální ÚSES**

Zájmovým územím neprochází regionální ÚSES.

### 5.2.2 Lokální (místní) ÚSES

V řešeném území je vymezeno celkem pět biocenter. Pouze jedno biocentrum v jižní části řešeného území bude nutné založit na orné půdě. Větší část tohoto biocentra již zasahuje na katastr Strachotína.

přehled biocenter:

Označení. Název LBC (číslo kód)	stupeň ochrany význam	Výměra (ha)	poznámka
<b>1</b> <b>U Pouzdřanské stepi</b>	lokální	9,5	
<b>2</b> <b>Na Uherčicích</b>	lokální	10	část na sousedním k.ú.
<b>3</b> <b>Pod Panenským kopcem</b>	lokální	4	
<b>4</b> <b>Slunečná</b>	lokální	24	smíšené s regulovaným hospodařením
<b>5</b> <b>K Strachotínu</b>	lokální	1,5	neexistující, část na sousedním k.ú.

### Přehled biokoridorů.

Ozn	trasa /(kód)/	délka (m) na k.ú. Popice	význam
<b>BK1</b>	LBC U Pouzdřanské stepi - hranice řeš. území (LBC Na Uherčicích)	700	regionální
<b>BK2</b>	hranice k.ú. - LBC Pod Panenským kopcem	700	lokální
<b>BK3</b>	LBC LBC Pod Panenským kopcem – LBC Slunečná	650	lokální
<b>BK4</b>	LBC Slunečná – k.ú. Hustopeče	2500	lokální
<b>BK5</b>	LBC Pod Panenským kopcem – LBC Ke Strachotínu	1800	lokální

### 5.2.3 Interakční prvky

Za interakční prvky je nutno v této intenzivně kultivované krajině považovat všechny stávající trvalé vegetační formace (travinobylinné porosty na mezích a podél komunikací, meze porostlé dřevinami, aleje) a při využívání a úpravách v krajině je nutné je přiměřeně respektovat a rozvíjet.

Interakční prvky vymezené v grafické části jako součást zóny ochrany krajiny jsou ty, které jsou stávající významné a dále ty, které považujeme v současné době za realizovatelné, a jsou v krajině nezbytné z hlediska jejich polyfunkčnosti - viz hlavní výkres 1b.

### 5.2.4 Významné krajinné prvky VKP

VKP (nivy vodních toků) jsou návrhem respektovány, jsou součástí vymezené zóny s prioritou ochrany krajiny (viz kapitola č. 6).

## **5.3 Prostupnost krajiny**

Prostupnost krajiny je nepřipustné snižovat, a to zejména pro účelovou a pěší dopravu. Zachovat cestní síť je nezbytné minimálně v rozsahu tras, zakreslených v hlavním výkrese - č. 1b. Při zřizování

pastevních areálů je nepřipustné oplocovat velké celky krajiny bez zajištění minimální pěší prostupnosti v rozmezí po cca 1, max. 1,5 km délky hrany oploceného areálu.

Pro zvýšení prostupnosti krajiny je navrženo doplnění systému dopravy území - viz kapitola č. 4.1.

Prostupnost krajiny pro pohyb cyklistů, čtyřkolek, koní apod. po nezpevněných cestách v zóně ochrany krajiny, vinohradnické a zemědělské prvovýrobní zóně bude regulován s ohledem na stabilitu terénu a omezení devastace cest.

#### **5.4 Protierozní opatření**

V krajině je navržen systém opatření pro eliminaci a snížení erozního ohrožení: možnost zalesnění, interakční prvky, záchytné poldry, obnova vodotečí, revitalizace, mokřady a ochranné příkopy (viz kapitola 4, resp. 4.4.8). Protierozní opatření jsou v zemědělské krajině (prvovýrobní zóně) dílčím způsobem řešena rovněž systémem regulativů - kapitola 6.2.

V ploché, totálně zorněné a větrnou erozí silně ohrožené jižní části území a na východní hranici s k.ú. Hustopeče jsou navrženy větrolamy. Zde by měl být použit typ poloproduvavého větrolamu šířky cca 10 metrů.

Navrženo je doplnit stávající aleje podél silnic a polních cest. Podél polních cest jsou z provozních důvodů navrhovány jen jednostranné aleje, pro jejichž výsadbu by měl být podél cesty vyčleněn travnatý pás o šířce cca 2 metry.

#### **5.5 Ochrana před povodněmi**

Územní plán nenavrhuje specifická opatření k ochraně před povodněmi, inundace viz v kapitole č. 4.4.6.

#### **5.6 Rekreace v krajině**

Rekreace v krajině obce Popice mimo plochy, vymezené regulativem úrovně A, resp. B je přípustná formou zejména pěší turistiky.

Pěší turistika je přípustná v celém katastru, včetně umístění mobiliáře na uzlových, odpočinkových a vyhlídkových bodech, stanovených v rámci generelu, který navrhujeme zpracovat na nadmístní i lokální úrovni.

Cykloturistika je přípustná pouze po dopravním skeletu podle hlavního výkresu Ic.

Rekreační objekty (ve smyslu vyhl. č. 501/2006 sb. §2 písm. b, c) ve volné krajině mimo plochy s vymezeným zastavěným územím a mimo nově vymezené zastavitelné plochy jsou nepřipustné.

#### **5.7 Dobývání nerostů** (a podobně)

Územní plán registruje a respektuje plochy, pro dobývání nerostů - ložisko nevýhradních šterkopísků - viz výkres 1b, a dále respektuje průzkumné území MND, a.s. „PÚ Svahy Českého masivu“, ve kterém beze zbytku leží. Nejsou navrhována žádná ÚP opatření.

## **6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH**

**S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - SYSTÉM REGULATIVŮ** s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možno jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

**Systém regulativů je uspořádán:**

- 
- **A - regulativ "úrovně A - funkční zóna" - dána definovanou funkční prioritou plochy (= funkční zóny) a spektrem přípustných, podmíněně přípustných, resp. nepřípustných činností, popř. dalších definovaných podmínek,**
  - **B - regulativ úrovně B - podrobné funkční regulativy - definují spektrum funkcí pro vymezení podmínek pro jednotlivé zóny,**
  - **C - regulativ "C" - objemové regulativy - základní prostorová, resp. objemová regulace.**

---

**Funkční regulativ úrovně "A" je nadřazen regulativu úrovně "B".**

---

**SYSTÉM ZÁVAZNÝCH REGULATIVŮ je nutno uplatňovat jako komplexní celek, který se uplatní vždy při:**

- umístění nové stavby (nebo souboru staveb),
- změně využití stavby (nebo souboru staveb),
- změně využití území,
- výskytu závad, které jsou podle charakteru dotčených ploch neslučitelné s jejich stávajícím či navrhovaným funkčním využitím.

Při rekonstrukci stávající stavby, která koncepčně neodpovídá regulativům, budou tyto uplatněny přiměřeně, avšak vždy v souladu s harmonickým formováním prostoru obce, rozpor s regulativem nelze dále rozvíjet či prohlubovat.

Systém závazných regulativů je nedělitelným celkem, který je nutno takto používat, nelze izolovaně uplatňovat pouze část systému. Systém regulativů odráží základní strategii ve využití území obce (urbanistická koncepce).

Umístování staveb podle §18 odst. (5) a (6) stavebního zákona je podmíněno posouzením podmínek a uplatněním regulativů ÚP pro trvale udržitelný vývoj území osobou autorizovaného architekta-urbanisty pověřeného obcí.

---

### **6.1. Regulativ "A" - základní funkční regulativ - zóna - funkční zonace území - regulativ úrovně "A"**

Návrh funkčního využití ploch je zakreslen ve výkresové části dokumentace - hlavní výkres 1b. Navržená funkční zonace, vymežující plochy určeného prioritního funkčního využití, vychází ze strategie vymezení a respektování společensky (ve smyslu samosprávy) žádoucí priority (bydlení, rekreace, výroba, ochrana krajiny, smíšené funkce....) ve spektru funkcí, vycházejících z vyhlášky č. vyhl 501/2006 Sb, Hlava II.

Prohloubení diferenciací využití území obce formou vymezení funkčních zón směřuje k zajištění zájmů harmonického budoucího rozvoje obce (předcházení následným zásadním funkčním střetům). Funkční zonace odráží základní strategii v budoucím rozvoji obce, je odrazem základní urbanistické koncepce, která je takto čitelná a "nevytrácí se" zobrazením v rozdílných, zejména malých měřítcích (GIS).

**V Popicích jsou jednoznačně vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití) - pro potřebu ÚP nazývané funkční zóny :**

**Tabulka T1.1**

Označení plochy (zóny) kód	funkční plocha vyhl 501/2006 Sb. Hlava II	Název zóny	Funkční priorita zóny funkce	poznámka
Aa	§4 bydlení	Obytná	obytné	-
Ab	§5 rekreace	Rekreační	rekreace, sport	-
není vymežována	§6 občanské vybavení	-	-	-
není vymežována	§7 veřejná prostranství	-	-	-
není vymežována	§8 smíšená obytná	-	-	-
Ac	§9 dopravní infrastruktury	dopravy	dopravní koridor ČD	-
není vymežována	§10 technické infrastruktury	-	-	-
Ad	§11 výroby a skladování	Výrobní	výroba, sklady	bez bydlení
Ae	§12 smíšené výroby	Smíšená výrobní	výroba, služby, vázané bydlení	-
není vymežována	§13 vodní a vodohospodářské	-	-	-
Af	§14 zemědělské	Zemědělské prvovýroby	zemědělská prvovýroba na ZPF	-
Ag	§14 zemědělské	Vinohradnická	vinařská prvovýroba	-
není vymežována	§15 lesní	-	-	-

Ah	§16 přírodní	Ochrany krajiny	ochrana přírody a krajiny, ekologická	-
není vymežována	§17 smíšené nezastavěného území	-	-	-
není vymežována	§18 těžby nerostů	-	-	-
Ai	§19 specifické	Vinné sklepy <u>Skládky</u>	malovýroba vína do 100hl/rok, prezentace vinařské malovýroby <u>Skládka inertních materiálů</u>	-

**Podrobná specifikace (charakteristika) ploch vymezených zón a podmínky pro jejich využití** (podle přílohy č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., odst.f): Tab. T1.2 - vymezení přípustnosti funkcí ploch:

funkční využití ploch	definice
<b>PŘÍPUSTNÉ</b>	- je-li uvedeno ve výkrese přípustné, v ostatních případech podmíněně přípustné
<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ</b>	- podle konkrétních podmínek místa - zachování zástavbového rytmu a řádu a harmonii funkcí dílčích ploch (a specifikací v text. části) při respektování funkční priority (regulativ úrovně "A")
<b>NEPŘÍPUSTNÉ</b>	- obecně nepřipustné funkční využití ve vymezené funkční zóně

**Aa. Obytná**

*charakteristika:* je určena pro objekty a plochy bydlení, ostatní zástavba, funkční využití dílčích ploch a činnosti musí respektovat prioritní funkci bydlení a nesmí narušovat resp. zhoršovat obytné životní prostředí.

*přípustné využití je-li uvedeno v hlavním výkrese (1b), podmíněně přípustné v ostatních případech určují funkční regulativy: Ob, Ba, Bb, Bč, BS, UR, UZ, Pa, PZ,*

*podmíněně přípustné - t.j. při zajištění souladu s funkční prioritou zóny, vazbami na okolní prostor a souladu v zástavbě: Oa, Ov, Bd, Sa, SI, SO, SR, SKb, SKm, Vb, Vkb, KD, Ka, KW, Wz, ZW, ZV,*

- umístění drobné architektury ve veřejném prostoru (např. sochy, kříže apod.), umístění je potřeba vždy ověřit podrobnějším řešením prostoru a projednat v samosprávě, - doplňkové stavby a zařízení pro mimoškolní vzdělávání a zájmovou činnost,
- doplňkové stavby pro administrativu,
- doplňkové stavby pro ubytování,
- doplňkové stavby pro drobnou řemeslnou výrobu a služby bez hygienické a estetické zátěže, - skupiny garáží (t. j. více než 2 pohromadě), umístěné v uzavřeném vnitrobloku, resp. mimo přímý funkční a optický kontakt s veřejným prostranstvím, nebo na takto vymezených plochách "DG",
- zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu v plochách "DT", prostor je doplněn drobnými plochami veřejné a rozptýlené zeleně, zpevnění ploch mezi komunikacemi a obytné objekty může být provedeno pouze v míře nezbytné max. 70 %,
- zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu v plochách "DTP", s ohledem na funkci prostoru jako veřejného prostranství, prostor je doplněn plochami veřejné a rozptýlené zeleně, zpevnění ploch mezi komunikacemi a objekty může být provedeno pouze v míře nezbytné max. 30 %, mimo ploch pro příslušenství při objektech pro občanskou vybavenost. *nepřípustné využití* : Oh, SKV, Vč, Vp, Vr, Vz, DL, DZ, Za, ZE, ZL, ZEL, ZT, Lp, LS,
- rozvoj funkcí výrobních, velkoobchodních provozů a skládů,

- umístění hromadných garáží (t. j. více než 2 pohromadě) mimo uzavřený vnitroblok.

**Ab. Rekreační:** *charakteristika* : slouží k aktivitám rekreačním sportovním i kulturně-společenským, a to jak na úrovni místní, tak vyšší. Prioritu má využití ploch pro místní rekreaci, mimo areál sportovního letiště v trati Strachotínsko,

přípustné využití je-li uvedeno v hlavním výkrese (1b), podmíněně přípustné v ostatních případech určují funkční regulativy: Sa, Pa, PZ,

podmíněně přípustné - t.j. při zajištění souladu s funkční prioritou zóny, vazbami na okolní prostor a souladu v zástavbě: SI, SO, SR, KD, Ka, KW, Wz, ZW, ZL, ZEL, ZV, Lp, LS,

- občanská vybavenost **Oa, Ob**, komerční aktivity a veřejné prostranství **DTP**, podporující prioritní rekreační funkci, max. rozsah zastavěných ploch 15% a 20 lůžek (není-li ve specifikaci plochy uvedeno jinak),

- stavby pro sport a rekreaci, max. rozsah budovami zastavěných ploch 15% (není-li ve specifikaci plochy uvedeno jinak),

- letiště **DL** sportovní víceúčelové pouze na takto vymezené ploše, s přípustnou výstavbou budov v nezbytném rozsahu, max. do 600 m<sup>2</sup>,

- byt správce v integrovaném objektu vybavenosti - mimo areál letiště Strachotínsko (tam je nepřipustný),

- zařízení doprav. a tech. infrastruktury - "DT" na vymezených plochách v nezbytném rozsahu, nepřípustné využití: Oh, Ov, Ba, Bb, Bč, Bd, BS, SKb, SKm, SKV, Vb, Vč, Vkb, Vp, Vr, Vz, DG, DZ, UR, UZ, Za, ZE, ZT,

- parkoviště (není-li regulativem DT určeno jinak) a garáže, - zařízení a drobné stavby, jakkoliv limitující určení plochy.

**Ac - dopravy** (koridor ČD):

*charakteristika*: je určena pro zařízení a provoz dopravního koridoru železnice, zařízení a provoz související s dominantní funkcí. přípustné využití je-li uvedeno v hlavním výkrese (1b), podmíněně přípustné v ostatních případech určuje funkční regulativ: DZ,

podmíněně přípustné: t.j. při zajištění souladu s funkční prioritou zóny: DG, DT, DTP, KD, UR, UZ, Wz, ZW, Pa,

nepřípustné využití určují regulativy: Oa, Ob, Oh, Ov, Ba, Bb, Bč, Bd, BS, Sa, SI, SO, SR, SKb, SKm, SKV, Vb, Vč, Vkb, Vp, Vr, Vz, DL, Ka, KW, Za, ZE, ZL, ZEL, ZT, ZV, PZ, Lp, LS,

- nepřipustné jsou způsoby hospodaření a úpravy, podporující erozi,

- nepřipustné jsou terenní úpravy s negativním dopadem na vodní režim a ráz krajiny.

**Ad - Výrobní:** *charakteristika*: je určena pro lehký průmysl, skladové areály, velkoobchodní zařízení, střediska zemědělské výroby apod. přípustné využití je-li uvedeno v hlavním výkrese (1b), podmíněně přípustné v ostatních případech určují funkční regulativy: Vč, Vp, Vr, Vz, DG, DT, DTP, ZW, Pa, PZ, podmíněně přípustné: t.j. při zajištění souladu s funkční prioritou zóny a vazeb na okolní prostor :

**Oa, SKV, KD, UR, UZ, Ka, Wz, ZL, ZEL, ZV, Lp,** - účelové letiště podle zvláštních předpisů **DL**, nepřípustné využití: Ob, Oh, Ov, Ba, Bb, Bč, Bd, BS, Sa, SI, SO, SR, SKb, SKm, Vb, Vkb, DZ, KW, Za, ZE, ZT, LS.

**Ae - smíšená výrobní**

*charakteristika*: je určena pro lehkou výrobu, řemesla popř. skladové obchodně-skladovací areály, velkoobchodní zařízení, střediska alternativní zemědělské rostlinné malovýroby apod. s možností bydlení provozovatele či správce ve vymezeném sektoru plochy. Tvoří přechodový typ funkční

plochy na styku stávající obytné zóny (zemědělské zóny) a dopravního koridoru ČD. Prioritou je funkční využití, podporující a neomezující sousední obytnou, resp. zemědělskou zónu s možností činností výrobního a obslužného charakteru. přípustné využití je-li uvedeno v hlavním výkrese (1b), podmíněně přípustné v ostatních případech určují funkční regulativy: Vb, Vč, Vz, DG, ZW, Pa, PZ. podmíněně přípustné - t.j. při zajištění souladu s funkční prioritou zóny, vazbami na okolní prostor a souladu v zástavbě: Oa, Ob, Ov, Sa, SI, SO, SKm, SKV, Vp, Vr, KD, KW, UR, UZ, Wz, Za, ZE, ZL, ZEL, ZV, Lp,

- využití SKb, Vkb mimo OP železnice,
- zařízení dopravní a technické infrastruktury - "DT" a "DTP" v nezbytném rozsahu, ne přípustné využití: Oh, Ba, Bb, Bč, Bd, BS, SR, DL, DZ, Ka, ZT, LS.

**Af - Zemědělské prvovýroby:** *charakteristika* : slouží pro zemědělské hospodaření s půdou na vymezených plochách (orná půda, trvalé kultury). Tvoří ji zemědělská krajina, obsluhovaná systémem účelových komunikací a polních cest, vedených zásadně mimo zónu obytnou. Je zde nepřipustná zástavba kromě existující, územním plánem navržené či vymezené jako přípustné. Páchnoucí látky z provozů zóny nesmí být ve vystupující vzdušnině obsaženy v koncentracích, obtěžujících obyvatelstvo. Zemědělská prvovýroba musí respektovat vymezené plochy zóny ochrany krajiny. přípustné využití je-li uvedeno v hlavním výkrese (1b), podmíněně přípustné v ostatních případech určují funkční regulativy: KD, UZ, ZW, Za, ZE, ZV, podmíněně přípustné - t.j. při zajištění souladu s funkční prioritou zóny: SR, DL, KW, UR, Wz, ZL, ZEL, PZ, Lp,

- pouze na takto ve výkrese vymezených plochách – Oh, Ov, SI, SKV, Vz, ZT,
- zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu - DT,
- pěšiny pro prostupnost krajiny a turistiku v nezbytném rozsahu,
- mobiliář pro pěší turistiku a cykloturistiku, rozhledny do výšky 15m, sochy, kříže, boží muka,
- změny kultur jsou přípustné, pokud nedojde ke změně krajinného rázu s negativním dopadem,
- objekty, sloužící výhradně rostlinné výrobě, bez doplňkových objektů a funkcí,
- S oplocením nově vzniklé vinice souhlasit pouze za podmínky, že půjde o dočasnou stavbu po dobu 7 let.

ne přípustné využití: určují funkční regulativy: Oa, Ob, Ba, Bb, Bč, Bd, BS, Sa, SO, SKb, SKm, Vb, Vč, Vkb, Vp, Vr, DG, DTP, DZ, Ka, Pa, LS,

- nepřipustné jsou způsoby hospodaření a úpravy, podporující erozi,
- nepřipustné jsou těžké terénní úpravy,
- ne přípustné jsou terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim, ráz krajiny a obce.
- kromě nově založených vinic budování oplocení mimo zastavěné a zastavitelné území obce.

**Ag - Vinohradnická (drobného a středního vinohradnictví):** *charakteristika:* slouží pro drobné zemědělské hospodaření na zemědělské půdě v drobné struktuře v podnoží Hustopečské pahorkatiny (vinice, orná půda, zahrady, sady, pastviny, lada s rozptýlenou zelení). Slouží jako klidové zázemí obce. Je zde nepřipustná zástavba kromě existující, či územním plánem navržené či vymezené jako přípustná. přípustné využití je-li uvedeno v hlavním výkrese (1b), podmíněně přípustné v ostatních případech určují funkční regulativy: KD, ZV, podmíněně přípustné - t.j. při zajištění souladu s funkční prioritou zóny: SKm, Ka, KW, UR, UZ, Wz, ZW, PZ,

- pouze na ve výkrese vymezených plochách: Oh, Ov, SR, SKV, Vz,
- zařízení dopravní a technické infrastruktury - "DT" v nezbytném rozsahu,
- pěšiny pro turistiku v nezbytném rozsahu,



- mobiliář pro pěší turistiku a cykloturistiku, rozhledny do výšky 15m, sochy, kříže, boží muka, - drobné stavby dočasného charakteru pro uskladnění náradí a úkryt před nepřízní počasí, - změny kultur jsou přípustné, pokud nedojde ke změně krajinného rázu s negativním dopadem.
- nepřípustné využití: určují funkční regulativy: Oa, Ob, Ba, Bb, Bč, Bd, BS, Sa, SI, SO, SKb, Vb, Vč, Vkb, Vp, Vr, DG, DL, DTP, DZ, Za, ZE, ZL, ZEL, ZT, Pa, Lp, LS,*
- oplocování pozemků je nepřípustné, neurčí-li ÚP či zvláštní režim, vyplývající ze závazných provozních podkladů jinak.

**Ah - Ochrany krajiny:** *charakteristika* : slouží pro stabilizaci a obnovu přírodních a krajinných hodnot. Jedná se o plochy kostry ekologické stability, síť prvků ÚSES (územní systém ekologické stability, reprezentovaný sítí biocenter, biokoridorů a interakčních prvků), ploch a prvků rozptýlené zeleně, enkláv přírodních a neplodných. *přípustné využití je-li uvedeno v hlavním výkrese (1b), podmíněně přípustné v ostatních případech určují funkční regulativy: Ka, KW, podmíněně přípustné- t.j. při zajištění souladu s funkční prioritou zóny: při zajištění souladu s funkční prioritou zóny a vazbami na okolní prostor*

- SR, KD, Wz, ZW, ZL, ZEL, Lp,
- UZ na současných plochách bez možnosti rozšíření,
- pouze na plochách, takto vymezených ve výkrese: ZV, PZ,
- zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu - DT,
- pěšiny pro turistiku v nezbytném rozsahu,
- mobiliář pro pěší turistiku a cykloturistiku, rozhledny do výšky 15m, sochy, kříže, boží muka, - plochy a zařízení pro údržbu ploch zóny ochrany krajiny v nezbytném rozsahu. *nepřípustné využití: Oa, Ob, Oh, Ov, Ba, Bb, Bč, Bd, BS, Sa, SI, SO, SKb, SKm, SKV, Vb, Vč, Vkb, Vp, Vr, Vz, DG, DL, DTP, DZ, UR, Za, ZE, ZT, Pa, LS,*
- způsoby rekreačního využívání s rušivým vlivem na stabilitu přírodních systémů, vodní režim a cestní síť (podporující erozi).
- jakékoliv snižování přírodních hodnot (záporná změna stability, biodiverzity, hydrologického režimu apod.), zmenšování těchto ploch a výstavba jakýchkoliv nových objektů, budov a technických zařízení, mimo stabilizaci vodního režimu a cestní sítě v souladu se statutem zóny.

**Ai - Vinné sklepy:** *charakteristika* : Prioritou je zachování drobné vinohradnické výroby a drobných vinohradnických staveb pro výrobu, skladování a prezentaci vína. *přípustné využití je-li uvedeno v hlavním výkrese (1b), podmíněně přípustné v ostatních případech určují funkční regulativy: SKm, ZV, Pa, PZ,*

- podmíněně přípustné - t.j. při zajištění souladu s funkční prioritou zóny, vazbami na okolní prostor a souladu v zástavbě: Oa, Ov, SI, SKb, KD, KW, UR, UZ, Wz,*
- zařízení dopravní a technické infrastruktury - "DT" a "DTP" v nezbytném rozsahu. *nepřípustné využití: určují funkční regulativy: Ob, Oh, Ba, Bb, Bč, Bd, BS, Sa, SO, SR, SKV, Vb, Vč, Vkb, Vp, Vr, Vz, DG, DL, DZ, Ka, ZW, Za, ZE, ZL, ZEL, ZT, Lp, LS,*
  - garáže v jakékoliv formě.
  - nepřípustná je výstavba, která charakterem, měřítkem či výrazem narušuje obraz obce a krajiny.

### **Ai – Plochy skládek:**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky určené pro skladování inertních materiálů

#### **Přípustné využití:**

- dopravní a technická infrastruktura, související s hlavním využitím plochy v případě, že nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.
- zeleň, oddechové plochy

**Nepřípustné využití:**

- objekty pro trvalé bydlení
- objekty rekreace
- činnosti, stavby a zařízení, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím a které narušují kvalitu okolního prostředí anebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

\*\*\*

**Při zkoumání přípustnosti funkčního využití dílčí plochy území (resp. při vzniku pochybností) má vyšší moc charakter a priorita vymezené zóny (funkční regulativ úrovně "A")**

**6.2 Podrobné funkční regulativy - regulativ úrovně "B"**

Pro řešené území byla výše uvedená funkční zonace - regulativ "A" dále prohloubena, ve výkrese 1b jsou vymezeny pro dílčí plochy zón podrobné funkční regulativy - viz tab. na násl. straně.

**6.2. Regulativ úrovně "B" - podrobný funkční regulativ členění funkčních ploch (zón)**

**TABULKA T2**

podrobný funkční regulativ	specifikace přípustného využití plochy pro:
Oa	občanskou vybavenost bez funkce bydlení či ubytování
Ob	občanskou vybavenost s možností integrovaného bydlení správce
Oh	občanskou vybavenost - hřbitov s příslušenstvím
Ov	vinařský penzion s příslušenstvím do 20 lůžek
Ba	bydlení v rodinných domech s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu, PHO nesmí zasáhnout sousední pozemky. Rozsah bydlení min. 50% zastavěných ploch
Bb	<u>bydlení v bungalovech, velikost pozemku minimálně 2500 m<sup>2</sup>, bez objektů výroby a služeb, přípustné vinařství do 4000 l/rok, bydlení min. 50% zastavěných ploch</u> <u>bydlení v bungalovech, velikost pozemku minimálně 1500 m<sup>2</sup>, bez objektů výroby a služeb, přípustné vinařství do 4000 l/rok, bydlení min. 50% zastavěných ploch</u>
Bč	bydlení čisté, bez chovu hospodářského zvířectva a výroby, možnost maloobchodu a nevýrobních služeb, rozsah bydlení nad 50% plochy pozemku organizační jednotky
Bd	bydlení v bytových domech bez hospodářského zázemí, s přípustnou integrovanou maloobchodní činností a nevýrobními službami
BS	strukturu bydlení "Ba" a malovýrobních vinných sklepů "SK"
Sa	sport a rekreaci
SI	servisní a informační služby pro turistiku a rekreaci
SO	sport, rekreaci a rekreační objekty s možností ubytování, bez objektů rekreace rodinného typu resp. individuální rekreace
SR	rozhlednu s příslušenstvím
SKb	vinné sklepy malovýrobní s možností integrovaného ubytování
SKm	vinné sklepy malovýrobní bez ubytování
SKV	vinařské dvory pro zpracování vína a prezentaci produkce s možností integrovaného ubytování do 20 lůžek a bydlení správce
Vb	čistou výrobu, komerci, kanceláře, s možností integrovaného bydlení správce

<b>Vč</b>	čistou výrobu, komerci, kanceláře, bez možností bydlení správce
<b>Vkb</b>	hospodářský dvůr s ustájením koní s možností bydlení správce
<b>Vp</b>	průmysl, zemědělská střediska, sklady a rozvoj drobných výrobců bez možnosti bydlení
<b>Vr</b>	výrobu, sklady a rozvoj drobných výrobců bez živočišné výroby a bez bydlení
<b>Vz</b>	uskladnění, zpracování a distribuce zemědělské rostlinné produkce bez bydlení a ubytování
<b>DG</b>	soustředěné garáže (3 a více)
<b>DL</b>	letišť s příslušenstvím
<b>DT</b>	dopravu a technické vybavení s plochami veřejné a rozptýlené zeleně, přípustný mobiliář, drobné plastiky, pomníky, kříže apod.
<b>DTP</b>	dopravu a technické vybavení "DT" s funkcí veřejného prostranství reprezentujícího obec
<b>DZ</b>	dopravní koridor ČD s příslušenstvím
<b>Ka</b>	ochranu a stabilizaci přírodních systémů - VKP a lokální ÚSES
<b>KD</b>	protierozní meze s funkcí ochrany krajiny s přípustnou souběžnou komunikací
<b>KW</b>	prvky ÚSES a VKP s významnou funkcí vodohospodářskou
<b>UR</b>	užitkovou zeleň s možností umístění drobných staveb příslušenství
<b>UZ</b>	užitkovou zeleň, zahrady, extenzivní sady a vinice bez nadzemních staveb s možností oplocení
<b>Wz</b>	vodní plochy a toky, ochranné a záchytné příkopy
<b>ZW</b>	vsakování povrchových vod, poldry, mokřady
<b>Za</b>	zemědělskou velkovýrobu - orná půda a trvalé kultury
<b>ZE</b>	zemědělskou velkovýrobu - orná půda a trvalé kultury s nutnou aplikací protierozních opatření
<b>ZL</b>	zemědělskou velkovýrobu - orná půda s možností zalesnění
<b>ZEL</b>	zemědělskou prvovýrobu s nutnou aplikací protierozních opatření, možnost zalesnění
<b>ZT</b>	zemědělskou prvovýrobu s možností povrchové těžby
<b>ZV</b>	zemědělskou malovýrobu - zemědělská půda s převahou sadů, zahrad a vinogradů s podmíněnou možností umístění drobných staveb příslušenství bez staveb rekreačních a ubytovacích
<b>Pa</b>	veřejná prostranství - parky, zeleň, polyfunkční klidové plochy s přípustným zpevněním a drobnými stavbami příslušenství do 20% plochy
<b>PZ</b>	veřejnou zeleň, parky, s možností umístění drobné architektury (sochami, kříži, altány apod)
<b>Lp</b>	půdoochranné lesní pásy
<b>LS</b>	areál mysliveckého sdružení s možností ubytování, zastavitelnost max. 30% plochy areálu

\*\*\*

### **6.3 Regulativ C - prostorová (objemová) regulace - regulativ úrovně "C"**

Objemové regulativy určují objemové a tvaroslovné limity ve využívání ploch, vymezených funkční zónací (regulativ úrovně "A") a podrobnými funkčními regulativy (regulativ úrovně "B"), a to jak na plochách v současné době zastavěných, tak na lokalitách s výstavbou přípustnou.

#### **Objemové regulativy pro celé katastrální území obce tvoří:**

**A** - **výšková hladina zástavby** - Limitní výška zástavby (t.j. maximální počet nadzemních podlaží, resp. možnost využití podkroví) je uvedena v regulativech hlavního výkresu, nebo v textu. Je nezbytné respektovat vztah k okolní zástavbě, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě. Za vstupní podlaží se považuje vstup do objektu z průčelí stavby.

**B** - **charakter zástavby** - u sevřené zástavby je nutné dodržet souvislou sevřenou linii zástavby podél obslužné komunikace v odstupu, daném historickou linií. U volné zástavby je nutno dodržet minimální odstup od obslužné komunikace, daný podmínkami pro uložení technických sítí a řešení dopravy v místě. sevřený charakter zástavby (t.j. řadový - objekty, spojené v uliční čáře do souvislé fronty) je nezbytné zachovat v centrální části obce (historická urbanistická stopa hlavního prostoru obce - ul. Hlavní, U nádraží a prostor U kapličky).

**C - intenzita zástavby, zastavitelnost pozemku** - řešení pozemku RD musí zabezpečit min. 50% volné plochy, která umožní funkční zasakování srážkových vod., součinitel odtoku z nově zastavovaných pozemků bude max. 0,4, vody převyšující toto množství budou zasakovány do podzemí. Při komplexní rekonstrukci stávající stavby ve stísněných podmínkách se přihlédne k poměrům místa a regulativ se uplatní přiměřeně.

\*\*\*

## **7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a 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**

**7.1 Veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (§170 zák.183/2006 Sb.),** na tyto plochy se vztahuje i předkupní právo podle §101 zákona č. 183/2006 Sb.

7.1.1 DT - koridory pro dopravu a technickou infrastrukturu s příslušenstvím (§2 odst.1 písm.k zák.č. 183/2006 Sb.) včetně ploch, nezbytných pro zajištění výstavby a řádného využívání pro stanovený účel

VPS č.	orientační popis	Vymezení parcelami č. (parcely ve vlastnictví obce nejsou uváděny)
1	u hřiště při lokalitě "H" a "A1", "A2"	části p.č. 2742, 2743, 2744, 2811, 2855, 2856, 2887
2	mezi lokalitami "A1", "A2"	-
3	mezi lokalitami "A2", "K" a k ul. Větrné včetně TS v lok. A2	-
4	při lokalitě "B"	části p.č. 2750, 2676
5	při lokalitě "D"	-
6	při lokalitě "C"	části p.č. 2742, 2743, 2744, 2811, 2855, 2856, 2887
7	ulice Větrná - JV větev	-
8	u nádraží (parkoviště, kanalizace)	-
9	ul. Hlavní -JV okraj obce (chodník, tech. sítě)	části p.č. st.314, st.422, st 440, st.472, st.520, st.2522, 988/1, 990/1, 990/2, 990/3, 990/4, 990/9, 990/10, 990/11, 990/12, 2502, 2511, 2513, 2516, 2523, 2570, 2573
10	od ul. Sklepní k rozhledně (chodník + sítě)	-

7.1.2 D - koridory pro dopravní infrastrukturu s příslušenstvím (§2 odst.1 písm.k zák. č. 183/2006 Sb.) včetně ploch, nezbytných pro zajištění výstavby a řádného využívání pro stanovený účel

VPS č.	orientační popis	Vymezení parcelami č. (parcely ve vlastnictví obce nejsou uváděny)
--------	------------------	--

<b>11</b>	doplnění chodníku při silnici v ul. Hlavní a U kapličky- SV fronta	-
<b>12</b>	doplnění chodníku při silnici v ul. Hlavní a U kapličky - JZ fronta	-
<b>13</b>	chodník na spojce ul. Hlavní a Lípové	-
<b>14</b>	chodník při lokalitách "C", "H1" a "H2"	-
<b>50</b>	zastávkový záliv a přístřešek na zastávce Strachotín rozcestí u železničního podjezdu východně od obce	-
<b>51</b>	Parcely pro rozšíření komunikačního prostoru z ul. Sklepní k Vinařství Židek : části parcel č. st.202/1, č. st.202/3, č 107/1.	části p.č. st.202/3

7.1.3 T - koridory pro technickou infrastrukturu s příslušenstvím (§2 odst.1 písm.k zák. č. 183/2006 Sb.) včetně ploch, nezbytných pro zajištění výstavby a řádného využívání pro stanovený účel

<b>VPS č.</b>	<b>orientační popis</b>	<b>Vymezení parcelami č. (parcely ve vlastnictví obce nejsou uváděny)</b>
<b>15</b>	větev VN na SZ okraji obce (při lok. "C" a "H1")	části p.č. 2742, 2743, 2744, 2811, 2855, 2856, 2887
<b>16</b>	kanalizace při ul. K myslivně a k ul. Hlavní	-
<b>17</b>	kanalizace v SV humnech ul. U kapličky	-
<b>18</b>	kanalizace od lok. "D" ulicí Krátkou k ul. Hlavní	-
<b>19</b>	kanalizace od ul. U kapličky a ul. Nové kul. Lípové	-
<b>20</b>	kanalizace od ul. Hlavní k ul. Nové	-
<b>21</b>	kanalizace v ul. Lípová a ul. Široká	-
<b>22</b>	kanalizace od ul. Sklepní k ul. Hlavní	-
<b>23</b>	kanalizace od ul. Sklepní k ul. Hlavní	-
<b>24</b>	kanalizace od ul. Sklepní k ul. Hlavní	-
<b>25</b>	kanalizace od ul. Sklepní k ul. Hlavní	-
<b>26</b>	kanalizace od sklepů u hřbitova k ul. Hlavní	-
<b>27</b>	kanalizace a vodovod pro lok. L na JV okraji obce	část p.č. 2581
<b>28</b>	kanalizace u lok. "B"	části p.č. 2750, 2676
<b>29</b>	kanalizace od ul. U jízárny k ul. Rybníček	-
<b>30</b>	dešťová kanalizace od ul. U jízárny k Popickému potoku	-
<b>31</b>	kanalizace od ul. Široké k ul. Rybníček	-

32	kanalizace v ul. Rybníček a k ul. Nádražní	-
33	kanalizace od ul. Široké k ul. Rybníček	-
34	kanalizace od oddělovací komory v ul. Rybníček k Popickému potoku	-
35	kanalizační výtlačk od ul Rybníček ke hranici s k.ú. Strachotín	části p.č. 2768, 2769, 2871, 2872, 2946, 3019, 3062, 3063, 3073, 3074, 3075, 3076, 3077, 3078, 3079
36	trafostanice s přípojným vedením u lokality "P3"	části p.č. 2835, 2872, 2873, 2874, 2938, 2944, 2946

**Specifikaci umístění veřejně prospěšných staveb je možno upřesnit dokumentací s podrobnějším řešením.**

7.1.4 TO - ekodvůr (§2 odst.1 písm. k zák. č. 183/2006 Sb.) včetně ploch, nezbytných pro zajištění výstavby a řádného využívání pro stanovený účel

VPS č.	orientační popis	Vymezení parcelami č. (parcely ve vlastnictví obce nejsou uváděny)
37	Ekodvůr pro sběr odpadu a zajištění odvozu pro jeho řízenou likvidaci	-

**7.2 Veřejně prospěšná opatření (VPO), pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (§170 zák.183/2006 Sb.),**

7.2.1 Revitalizace

V - revitalizace - veřejně prospěšná opatření (§2 odst.1 písm.m zák. č. 183/2006 Sb.)

VPO č.	orientační popis	Vymezení parcelami č. (parcely ve vlastnictví obce nejsou uváděny)
39	revitalizace Popického potoka s příslušenstvím (zdrže apod)	-
40	poldr SZ-od obce v trati U rybníčka	-
41	poldr S-od obce u střelnice	-
42	poldr S-od obce v trati Podsedy (pod rozhlednou)	části p.č. 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2393, 2394
43	obnova vodního toku v trati Panenský kopec	části p.č. 1830, 1831, 1832, 1833, 1851, 1883
44	poldr a mokřad v trati Panenský kopec	části p.č. 1830, 1831, 1832, 1833, 1851, 1883
45	poldr a mokřad v trati Zadní roviny v JV cípu katastru	části p.č. 1834, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1970, 1871, 1905
46	systém záchytných příkopů severně od obce	části p.č. 1834, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1970, 1871, 1905

7.2.2 Rekultivace

R - rekultivace zátěže území - veřejně prospěšná opatření (§2 odst.1 písm.m zák. č. 183/2006 Sb.)

VPO č.	orientační popis	Vymezení parcelami č. (parcely ve vlastnictví obce nejsou uváděny)
47	rekultivace skládky v trati Za dvorem	části p.č. 760/25, 760/26, 760/28, 760/30, 760/31, 760/36

### 7.2.3 ÚSES

U - územní systém ekologické stability - veřejně prospěšná opatření (§2 odst.1 písm.m zák. č. 183/2006 Sb.)

VPO č.	orientační popis	Vymezení parcelami č. (parcely ve vlastnictví obce nejsou uváděny)
48	ÚSES dle výkresu 1b a 1c	p.č. 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1905

### 7.3 Asanace

A - asanace nejsou vymezovány

\*\*\*

## 7.4 Požadavky civilní ochrany, požární ochrany, ochrana zvláštních zájmů

### 7.4.1 Požadavky civilní ochrany a požární ochrany

V území katastru obce Popice nejsou uplatňovány požadavky na vymezení ploch a opatření k ochraně zvláštních zájmů, územní plán je nenavrhuje.

### Návrh ÚP:

#### **- ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní**

Opatření nejsou navrhována

#### **- zóny havarijního plánování**

Zájmové území není součástí zón havarijního plánování.

#### **- úkrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události**

Stálé úkryty se v katastru obce Popice nevyskytují, nejsou v ÚP navrhovány.

#### **- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování,**

Pro přípravu evakuace osob navrhujeme využít prostory školy se zázemím.

Pro nouzové ubytování osob navrhujeme následující objekty a plochy:

- havárií nezasažené obytné domy i ostatní využitelné objekty (evidence v kompetenci OÚ),
- prostory školy, mateřské školy, sály kulturně-společenských a stravovacích zařízení, - plocha sportovního areálu.

#### **- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci**

Na umístění skladů materiálu CO a humanitární pomoci dle vyhlášky č. 380/2000 Sb., nejsou v území obce uplatňovány požadavky, územní plán je nenavrhuje.

- **vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce.**

Na zajištění ploch nejsou vzneseny požadavky, územní plán je nenavrhuje, umístění nebezpečných látek v řešeném území je nepřipustné.

- **záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklé při mimořádné události**

Požadavky na vymezení ploch nebo opatření nebyly vzneseny, územní plán je nenavrhuje.

- **nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**

- sítě technické infrastruktury (vodovod, plynovod, síť zásobování el. energií) jsou dle možností zaokruhovány, umožňují operativní úpravu podmínek pro přísun médií. Pro zásobování vodou navrhujeme udržovat v provozu a vyhovující hygieně drobné zdroje vody v území (které je možné nouzově po úpravě využít v případě mimořádných situací.) Pro nouzové zásobování obce pitnou vodou jsou využitelné místní zdroje, popř. upravená voda z vodotečí, nebo z dovozu balené vody ze zdrojů mimo zájmové území.

- dopravu na místních a obslužných komunikacích v návrhu ÚP rozšiřujeme o systém účelových komunikací tak, aby mohly přenést účelovou dopravu mimo zastavěné území obce a zároveň umožňovaly nouzovou obsluhu obce v případě zneprůjezdnění komunikací v obci. Umístění (resp. řešení) důležitých místních komunikací musí zabezpečit jejich nezavalitelnost při rozrušení okolní zástavby.

**8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO) pro které lze uplatnit předkupní právo** na tyto plochy se vztahuje předkupní právo podle §2 odst.1 písm.k, resp. m zákona č. 183/2006 Sb.

8.1 Sportovní a kulturně společenské stavby

S - veřejné sportovně-rekreační plochy ve prospěch obce Popice:

VPS č.	orientační popis	Vymezení parcelami č. (parcely ve vlastnictví obce nejsou uváděny)
49	sportovní a kulturně-společenský areál H1, H2	části p.č. 2742, 2743, 2744, 2811, 2855, 2856, 2887
52	dětské hřiště na ul. Rybníček	č. st.461
53	parčík u trafa na ul.Široká	st.42/1, č. st.42/2

8.2 Veřejná prostranství

P - veřejné prostranství ve prospěch obce Popice:

VPS č.	orientační popis (identifikace) parcel	Vymezení parcelami č. (parcely ve vlastnictví obce nejsou uváděny)
54, 55 **	plochy pro veřejné prostranství na ul Hlavní od MŠ po V-konec obce	části p.č. st.314, st.422, st 440, st.472, st.520, st.2522, 988/1, 990/1, 990/2, 990/3, 990/4, 990/9, 990/10, 990/11, 990/12, 2502, 2511, 2513, 2516, 2523, 2570, 2573
56	plocha se sítěmi na ul. Hlavní u kostela	část p. č. st.151,

\*\* - v průběhu zpracování, úprav dle zák. č. 183/2006 Sb. a projednávání ÚP došlo k úpravě parcelace některých pozemků oproti KN mapě nad kterou je ÚP zpracován, uvedena je nová



parcelace podle údajů samosprávy obce. V pochybnostech je rozhodující rozsah ploch podle hranice v zákresu.

### **9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jejich prověření**

Územní rezervy nejsou vymežovány.

### **10. Vymezení ploch a koridorů ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování**

(a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti)

#### **10.1 plochy**

označení plochy	převažující funkce	lhůta pro pořízení studie	poznámka - smysl řešení
<b>M - středisko Dvůr</b>	výroba, sklady	XII/2012	transformace, koncepce uspořádání a regulativy

označení plochy / dílčí změna	převažující funkce	cíle řešení
<b>J / 1.7</b>	penzion u vinařského dvora Židek	koncepce funkčního a prostorového uspořádání ploch v rozsahu dle výkresu 1b s ohledem na kontext a hodnoty krajiny vinohradnické zóny (členitá volná neurbanizovaná kulturní krajina s dominantou útvaru Motte) a vinařský dvůr
<b>B / 1.2</b>	bydlení v RD	koncepce uspořádání jednořadé zástavby při navržené zklidněné komunikace po S-okraji lokality, zajištění klidového zázemí zahrad na J-straně, regulativy

#### **10.2 koridory**

Nejsou vymežovány.

### **11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9 vyhl. č. 500/2006 Sb.**

Územní plán Popice pořízení a vydání regulačního plánu neukládá.

### **12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Územní plán Popice etapizaci nevymezuje

### **13. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

13.1 Územní plán Popice vymezuje:

parc.číslo (lokalita)	název, typ stavby	poznámka
142	kostel sv Ondřeje	dominanta obce
92	objekt fary	typ architektonicky cenná stavba v prostoru kostela
84, 87, 88, 91, 92, 93, 131, 141, 143, 151, 152/1,	domy v okolí kostela	urbanisticky a architektonicky cenný prostor obce v okolí kostela sv. Ondřeje
120/1	objekt obecního úřadu (radnice)	významný objekt obce
234+154	objekt školy se zázemím	významný prostor obce
347	kaple sv.Rocha s plochou parku	významný prostor obce
-	rozhledna nad obcí dle návrhu	prvek ovládá krajinu
G	Gotberg - vinařský dvůr (komplex)	soubor ovlivňuje volnou krajinu
S	Sonberk - vinařský dvůr (komplex)	soubor ovlivňuje volnou krajinu
R	areál stělnice (komplex)	soubor ovlivňuje volnou krajinu
H, H1, H2	sportovně-rekreační areál	významný prostor obce
J / 1.7	penzion u vinařského dvora Žídek	zajištění architektonicky kvalitního řešení, respektujícího hodnotový rámec místa
L1 / 1.5	občanská vybavenost	zajištění architektonicky kvalitního řešení, respektujícího hodnotový rámec místa ve strategické poloze vjezdu do obce

### 13.2 Územní plán vymezuje urbanisticky cenný prostor:

název, popis	poznámka
zájmové území centra obce: - prostor ulice Hlavní od ul. Nádražní a ul. U kapličky včetně volné plochy U kapličky - ul. Nádražní od nádraží ČD po ul. Hlavní	významný prostor obce, reprezentující obec, tvořící centrální část obytné zóny a její jádro.

### 14. Vymezení staveb, nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 stavebního zákona

označení plochy / dílčí změna	převažující funkce	cíle řešení
J / 1.7	penzion u vinařského dvora Žídek	prověření řešení ve stavebním řízení za účasti dotčených účastníků
L1 / 1.5	občanská vybavenost	prověření řešení ve stavebním řízení za účasti dotčených účastníků

### 15. Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části

**Územní plán Popice obsahuje:**

<b>BLOK I</b>	<b>ÚZEMNÍ PLÁN POPICE – OPATŘENÍ OBECNÉ POVA IY</b>	
	<b>TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST - kniha A</b>	33 stran

	<b>VÝKRESOVÁ ČÁST</b>	6 listů
<b>1a</b>	<b>výkres základního členění území</b>	1 : 5000
<b>1b</b>	<b>hlavní výkres</b>	1 : 5000
<b>1bv</b>	<b>detail hlavního výkresu - výřez - vodní hospodářství</b>	1 : 5000
<b>1be</b>	<b>detail hlavního výkresu - výřez - energetika a spoje</b>	1 : 5000
<b>1c</b>	<b>výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací</b>	1 : 5000