



projekt byl podpořen dotací z rozpočtu Jihomoravského kraje


ÚZEMNÍ PLÁN  
**DOMANÍN**  
ÚPRAVA PODLE § 188 SZ

BRNO

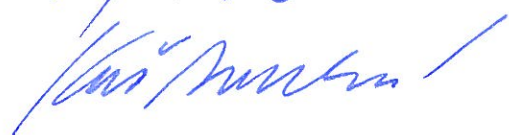
Prosinec 2012

2

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který územní plán vydal: <i>ZO DOHAŇKŮ</i>		
Číslo jednací:		
Datum vydání :	<i>21. 03. 2013</i>	
Datum nabytí účinnosti:	<i>24. 04. 2013</i>	
Pořizovatel - oprávněná úřední osoba pořizovatele:		otisk úředního razítka:
Jméno a příjmení:	<i>ING. BEDŘICH KUBÍK</i>	<p><b>MĚSTSKÝ ÚŘAD</b>                  Úřad územního plánování                  697 22 KYJOV                  -2-</p>
Funkce:	<i>VEDOUcí ODBORU</i>	
Podpis:		



*12/2012*  


## OBSAH TEXTOVÉ A TABULKOVÉ ČÁSTI

kód	kapitola-obeah hlavních kapitol podle příl. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., název kapitoly je zvýrazněn	str. č.
<b>BLOK I</b>	<b>ÚZEMNÍ PLÁN</b>	
1	Vymezení zastavěného území	6
2	Řešené území	6
3	<b>Koncepce rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot</b>	6
	Koncepce ochrany hodnot území	7
	Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
4	<b>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování</b>	9
	Doprava	9
	Vodovod, kanalizace	10
	Energetika, spoje	10
5	Koncepce uspořádání krajiny	11
6	<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>	11
	Funkční plochy	12
	Funkční typy	12
	Regulativy prostorového uspořádání	21
7	Limity navržené ÚP	22
8	<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>	23
9	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověřeni změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	23
10	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	23
	Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části	23

**AKCE:**

ÚZEMNÍ PLÁN DOMANÍN - ÚPRAVA PODLE §188 SZ

**Objednatel:**  
Obec Domanín

**Pořizovatel:**  
Městský úřad Kyjov, odbor územního plánování

**Zodpovědný a vedoucí projektant:**  
Ing. arch. Jana Kaštánková, autorizovaná architektka 02481, Radnická 5, 602 00 Brno  
e-mail: [janakastankova@volny.cz](mailto:janakastankova@volny.cz)

**Autorský kolektiv:**  
Ing. arch. Jana Kaštánková, autorizovaná architektka 02481, Radnická 5, 602 00 Brno  
*- koordinace, urbanistická koncepce, regulativy, ochrana ZPF*

Ing. Jiří Matula, autorizovaný inženýr, Šumavská 15, 602 00 Brno  
*- doprava*

Ing. Vojtěch Joura, autorizovaný inženýr, 675 71 Krokočín 9  
*- vodní hospodářství*

Vladimír Marek, Malíkova 32, 621 00 Brno  
*- energetika, spoje*

Ing. Yvona Lacinová, autorizovaná architektka, PZKaGIS, Mathonova 60, 600 00 Brno  
*- konzultace ÚSES*

Ing. Aleš Finstrle, PZKaGIS, Mathonova 60, 600 00 Brno  
*- odborná technická pomoc s vektorovou verzí grafických příloh*

**Správní území obce:**  
k.ú. DOMANÍN

**OBSAH DOKUMENTACE:**

BLOK I	<u>ÚZEMNÍ PLÁN</u>	
kniha A	TEXTOVÁ ČÁST	
	<u>VÝKRESOVÁ ČÁST</u>	
<b>VÝKRES</b>	<b>NÁZEV VÝKRESU</b>	<b>měřítko</b>
1a	výkres základního členění území	1 : 5000
1b	hlavní výkres	1 : 5000
1be	hlavní výkres - technická infrastruktura - energetika	1 : 5000
1bv	hlavní výkres – technická infrastruktura – kanalizace, voda	1 : 5000
1c	výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5000

Grafická část je zpracována nad KN mapou, veškerá vymezení nutno posuzovat na základě věcné územně plánovací správnosti nikoliv měřičské přesnosti.

Počet příloh obsahu ÚP specifikuje kapitola 15 (1i)

datum: prosinec 2012

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno dle §58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 5/2012 nad katastrální mapou (KM) digitální.

Zastavěné území je vymezeno ve výkrese č. 1a Výkres základního členění území a ve výkresech č. 1b Hlavní výkres, č. 1bv Hlavní výkres - výřez a 1c Výkres veřejně prospěšných staveb.

## 2. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešeným územím je správní území Domanín, tj. jedno katastrální území, které má 701 ha.

## 3. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

### DEFINICE POJMŮ

**výšková stavba** - stavba dominující, ovládající svoje okolí ve vnitřních i vnějších (vzdálených) vazbách, obvykle převyšující min. dvojnásobně hladinu stabilizované zástavby v místě (tj. INP s využitím podkroví)

**výšková hladina zástavby** - převládající výška staveb v ploše (stabilizovaná či navržená) vytvářející sourodou hmotu v ploše v dálkových pohledech

**stabilizované území či plochy** - plošně, funkčně, strukturou a měřítkem staveb v ploše ustálené, bez nutnosti zásadních změn

**rozvojové území či plochy** - v rozvoji, historicky nejmladší urbanizované území, s neustálenou strukturou plochy, měřítkem staveb v ploše nebo organizací plochy

**návrhové území či plochy** - navržené k zastavění, založení nových funkcí a vazeb návrhem územního plánu

**občanská vybavenost ve veřejném zájmu** - školství (základní a mateřské), sportoviště, hřbitov, obecní správa

**ostatní občanská vybavenost** - obchod, stravování, ubytování

**garáž** - stavba pro kryté parkování zpravidla 1 automobilu

**dvougaráž** - stavba pro kryté parkování 2 automobilů

**skupinová garáž** - více než 2 garáže v integrované nebo skupinové formě

**drobný přístřešek** - stavba s funkcí hospodářskou pro uskladnění příslušenství zemědělské malovýrobní prvovýroby, která jsou vázány na zemědělské prvovýrobní plochy, umístěné jednotlivě v neurbanizované struktuře, stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m, podzemní stavba, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a hloubka 3 m.

**Obec se rozvine v základních urbanistických funkcích (bydlení, občanská vybavenost, rekreace, výroba, technická infrastruktura), a to s ohledem na morfologii území, polohu obce v systému osídlení kraje a dopravní dostupnost a prostupnost řešeného území. Rozvoj urbanistických funkcí bude respektovat ochranu, koncepci a rozvoj přírodních podmínek.**

Koncepce rozvoje území je zobrazena ve výkrese č. 1b Hlavní výkres a 2a koordinační výkres.

### Návaznost na strategické a rozvojové plány

- I. Návrh ÚP respektuje Politiku územního rozvoje České republiky (PÚR ČR 2008)

### **3.1. KONCEPCE OCHRANY HODNOT ÚZEMÍ**

Kulturní hodnoty (historické, urbanistické a civilizační)

- I. Nemovité kulturní památky a válečné hroby jsou návrhem stabilizovány.
- II. Katastrální území obce je považováno za oblast s výskytem archeologických nálezů.
- III. Panorama - obraz obce v dálkových pohledech stabilizován v nejstarším urbanizovaném území, je návrhem využití ploch a prostorovým uspořádáním v plochách respektován.
- IV. Respektovat geomorfologickou polohu sídla v údolnici v celkových panoramatických pohledech i průhledech ze zastavěného území - při nové výstavbě v plochách, změnách v prostorovém uspořádání ploch či změnách funkčního využití území.
- V. Stabilizovaná urbanistická struktura a stavební čára ploch v nejstarší části sídla definuje urbanisticky hodnotné území.
- VI. Stavební typ spojitě zástavby v plochách v různých částech sídla - stabilizován návrhem v plochách.

Přírodní hodnoty

- I. Respektovat oblast krajinného rázu a krajinné singularity (kulturní osy a póly), typické znaky krajinného rázu.
- II. Respektovat významné segmenty krajiny jako prvky ekologické stability území, které nelze dále plošně omezovat, podporovat revitalizační krajinné úpravy, umožňující základní krajinné funkce (autoregulaci biosystému), rozšiřovat přírodě blízké plochy minimálně v rozsahu navrženého ÚSES.
- III. Odkrýt zaklenutí pravostranného přítoku Syrovínky tzv. Domanínského potoka.
- IV. Provést ochranu sídla před povrchovými vodami z jižní, východní a severní světové strany - realizovat záchytné příkopy a založit travnaté vsakovací pásy, ve volné krajině k.ú. realizovat vsakovací pásy křovinného a travního typu, přerušující nepříměřenou délku svahu.
- V. Technicistně upravené vodní toky revitalizovat, provést přírodě blízké úpravy toku v souvislosti s ÚSES umožňující obnovení přirozených stanovišť živočišných a rostlinných druhů při zachování inundačního prostoru.
- VI. Zemědělské hospodaření přizpůsobit přírodním podmínkám. Vodní erozi a odnos půd omezit travnatými pásy, u vinic zatravněním meziřadím, větrnou erozi omezit výsadbou linií autochtonních dřevin. V údolnici eliminovat agrotechnická opatření v blízkosti vodních toků.

### **3.2. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

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

- I. Sídlo je stabilizováno v multifunkčním charakteru využití a rozvíjeno jako souvisle urbanizovaný celek. Řešené území je stabilizováno ve svém místním charakteru dopravním a technické infrastruktury a rozvíjeno v místním charakteru přírodním.
- II. Nezastavěné území je stabilizováno v zemědělském využití a rozvíjeno pro přírodní funkce.
- III. Zastavěné území bude dále rozvíjeno výhradně západně od zastavěného území obce v trati Vísky, Nad Čečencem, dále východně od Domanínského dvora a mezi hřbitovem a zastavěným územím obce, ostatní plochy vyjma stabilizovaných jsou nezastavitelné stavbami pro bydlení, občanskou vybavenost, rekreaci, výrobu.
- IV. Funkčně i strukturou v plochách je stabilizováno území nejstarší části sídla okolo ulicové návsi, domkářské bydlení v západní části sídla, i urbanisticky nejmladší území bydlení severně od školy v trati Díly.

- V. K urbanizaci obecně prioritně využít proluky v zastavěném území, plochy přestavby a územních rezerv nejsou navrženy.
- VI. V rozvojových zastavitelných lokalitách je výstavba podmíněna územní studií (rozvojové plochy bydlení).
- VIII. Respektovat panorama (siluetu obce) v dálkových pohledech, respektovat Domanínský dvůr a kostel jako sídelní kulturní dominantu, okolní zástavbu v plochách nepřevyšovat, eliminovat negativní prostorové dominanty (panelový obytný dům u hřbitova).
- IX. Respektovat krajinný rámec obce, obraz stabilizovaného zastavěného území v krajině, krajinářsky významné nebo pohledově exponované polohy řešeného území.
- X. Respektovat urbanistickou stopu sídla a identitu prostorů.
- XI. Výšku a objem nové zástavby v plochách přizpůsobit urbanistickým kompozičním zákonitostem, v krajinářsky významných polohách neumísťovat objemově rozsáhlé monotónní stavby (v nivách toků, na úpatí kopců, na hřebenech kopců), případně výškové stavby v jednotné zástavbě umístit na hřebeni, nebo touto výškovou stavbou zdůraznit vrchol kopce, výškovou stavbu v údolí je možno umístit ojedinele k obohacení celku, a to až na základě zpracování podrobných prostorových regulativů.
- XII. Respektovat výškovou hladinu zástavby vyjádřenou měřítkem okolní zástavby, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevěřené zástavbě, dodržovat návaznost na okolní objekty.
- XIII. Respektovat stabilizované významné průhledy a zformování stabilizovaných veřejných prostorů uvnitř zastavěného území sídla umožňující orientaci v prostředí.

## BYDLENÍ

- I. Plochy bydlení prolínají vzhledem k velikosti sídla celé zastavěné území sídla včetně ploch smíšených obytných a ploch rekreace.
- II. Rozvojové plochy bydlení jsou situovány v trati Vísky, Nad Čečencem, východně Domanínského dvora a mezi hřbitovem a obcí v bezprostřední návaznosti na stabilizované zastavěné území.
- III. Celková kapacita rozvojové plochy pro bydlení je 5,8 ha. Organizaci území uvnitř ploch pro bydlení prověří územní studie na základě kterých budou specifikovány plochy pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

## REKREACE

- I. ÚP nevymezuje plochu rekreace nadmístního významu.
- II. Plocha rekreace místního významu (specifického charakteru - malovýrobní vinařské hospodaření) organicky navazuje na plochy bydlení s níž se vzájemně prolíná.
- III. Územní plán respektuje stabilizované cyklostezky a turistické trasy, nové nevymezuje.

## VÝROBA

- I. Stabilizované plochy výroby (plochy zemědělského družstva) jsou respektovány.
- II. Rozvojová plocha (smíšená výrobní mezi hřbitovem a plochou zemědělského družstva) je navržena s ohledem na vytvoření přechodového území mezi funkcí výroby a bydlení.



#### 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umístění)

##### OBČANSKÁ VYBAVENOST

- I. Koncepce občanské vybavenosti se nemění, plochy školství, sportu, veřejného pohřebiště jsou stabilizovány a respektovány.
- II. Ostatní plochy občanské vybavenosti - obchodu, služeb, stravování, ubytování se prolínají smíšenou obytnou plochou a plochou bydlení, funkční regulace ploch umožňuje umístění ploch ostatní občanské vybavenosti dle aktuálního vývoje.
- III. Bývalý hřbitov, jenž byl administrativně zrušen jako veřejné pohřebiště je zahrnut do systému sídelní zeleně.

##### DOPRAVA

- I. Stabilizovány a respektovány trasy krajských silnic III/4951 a III/4952.
- II. Síť místních komunikací tvoří síť pro dopravní obsluhu zastavěného a zastavitelného území.
- III. Komunikace v rozvojové ploše bydlení budou řešeny formou obytných zón.
- IV. Navrženo propojení místních komunikací v ulicích „Baťovka“ a „Rovinky“.  
Místní komunikace je zařazena jako komunikace zklidněná v parametrech funkční skupiny D, navržena jako obousměrná.
- V. Dopravními úpravami v zastavěném území sídla respektovat priority bydlení, úpravami průtahu krajské silnice zastavěným územím respektovat reprezentativnost tohoto prostoru, prohloubit diferenciaci dopravních tras, ve zklidněných ulicích upřednostnit pohyb pěších.
- VI. Plochy pro odstavování vozidel jsou vymezeny u objektů občanské vybavenosti a podél průtahu krajské silnice, odstavování vozidel v obytné zástavbě bude řešeno na pozemcích rodinných domů a na plochách k tomuto účelu určených. Těžké vozy odstavovat uvnitř areálu zemědělsko výrobního střediska.
- VII. Respektovat a rozvíjet cyklistické a turistické trasy.
- VIII. Rozvíjet prostupnost krajiny obecně.

##### VODOVOD A KANALIZACE

- I. Stabilizováno zásobování sídla pitnou vodou - prameniště skupinového vodovodu Těmice - Surovín - Domanín.
- II. Respektovat ostatní místní vodní zdroje (studny).
- III. Rozvíjet vodovodní řady v nově navržených zastavitelných plochách a rekonstruovat stávající trasy.
- IV. Respektovat jednotný kanalizační systém a po etapách přejít na oddílný systém kanalizace.
- V. Veškeré odpadní vody budou odkanalizovány jednotnou kanalizací v trase dle výkresové dokumentace a odvedeny na ČOV v sousední obci Těmice. Splaškové a dešťové vody z řešeného území budou gravitačně odváděny nově navrženou kanalizací.
- VI. Systém odvádění dešťových vod zůstane zachován. Likvidace dešťových vod v navrženém zastavitelných plochách a zastavěném území bude v max. míře vsakována do terénu a likvidována na pozemcích u objektů. Stavební povolení budou respektovat tuto podmínku v návrhu k územnímu rozhodnutí včetně řešení povrchů na pozemku s maximálním vsakovacím efektem. Odtokový součinitel v zastavěném území a zastavitelných plochách bude max. 0,35, zároveň dodržovány zásady povrchové retence.

## ENERGETIKA

- I. Přes území vedou nadzemní trasy dvojitého vedení VVN 110 kV č. 545 a 547 spojovací rozvodny R 110 kV Kyjov - Otrokovice a Pánov - Nedakonice. Trasy jsou stabilizovány a respektovány v ÚP.
- II. Trasováno územím je stávající vedení VVN 220 kV č. 280 spojovací rozvodny Sokolnice-Senica. Stabilizováno a respektováno.
- III. Po realizaci rozvodny 110/22 kV v Bzenci bude tato napojena do soustavy VVN 110 kV smyčkou na stávající vedení č. 547 procházející severní částí k.ú. obcí Těmice a Domanín. Trasování nového napájecího vedení se předpokládá převážně v souběhu se stávajícím kmenovým vedením VN 22kV č.382, tj. i přes k.ú. Domanín.
- IV. V území jsou stabilizovány a respektovány VTL plynovod DN 200 Němčice - Brno a VTL plynovod DN 500 Brodské - Brno.
- IV. Území sídla je stabilizováno v elektrifikaci. Navrženy jsou 4 zahušťující trafostanice.
- V. Obec je stabilizována v plynifikaci. Připojena VTL přípojkou z plynovodu Kyjov - Veselí n. Mor. na regulační stanici RS 2000 v sousedních Těmicích.
- VI. V řešeném území jsou dále stabilizované trasy podzemní kabelové sítě - metalické DK, DOK (Kyjov - Bzenec - Veselí n. Mor.), ÚP respektovány.

## 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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

- I. Respektovat monitorovací vrty DO 1 a DO 2 určené pro sledování kvality podzemních vod.
- II. Krajina je stabilizována pro zemědělskou funkci, rozvíjena pro funkci přírodní.
- III. Je respektováno místo ohrožené záplavou viz Povodňový plán obce.
- IV. Navrženo vybudování vodní nádrže napájené z Ořechovského potoka.
- V. Lokalita za Starým hřbitovem navržena k vytvoření tůní a drobných vodních ploch s jímáním vod z výronů podzemních vod, lokalitu zásadně nezpevňovat.
- VI. Návrhem interakčních prvků je návrh ÚSES rozvinut - linie podél polních cest a státních silnic.
- VII. Erozně ohrožené plochy v tratích Krefty, Kablásky, Dlouhé, Stará hora, svahy Domanínského kopce v lokalitách tratí Čečenec, Týgla, Přidánky ve žlebech a Kobylnice řešit členěním pozemkovou úpravou (zatravnění, vsakovací pásy křovinného a travního typu) a organizačně při obhospodařování ploch. Odtokový součinitel v zastavěných plochách bude max. 0,35.
- VIII. Respektovat významné segmenty krajiny (viz Generel ÚSES) jako prvky ekologické stability území, které nelze dále plošně omezovat.
- IX. Rozvíjet revitalizační krajinné úpravy, umožňující základní krajinné funkce (autoregulaci biosystému), rozšiřovány přírodě blízké plochy.

- X. Respektovat nivy toků jako zákonné VKP (Syrovínka, Ořechovský a bezejmenný přítok), zaplavované pozemky dle navržených regulativů - zatravnit nebo využít k založení rybníků či revitalizaci toků, nivní území zásadně nezastavovat. V nivě eliminovat agrotechnická opatření v blízkosti vodních toků.
- XI. Vodní erozi, odnos půd a zaplavování silnic omezit dle regulativů ploch, větrnou erozi omezit výsadbou linií autochtonních dřevin.
- XII. V řešeném území se nachází dvě staré skládky (Za sádkem, Dunděřův kříž), jejichž tělesa budou rekultivována.
- XIII. Výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m, průmyslových hal, venkovního vedení VVN a VN, retranslačních stanic základnových stanic mobilních operátorů, stavby tvořící dominanty v terénu musí být předem projednány s orgánem obrany ČR (MO).

#### HYGIENA ŽP

- I. Urbanizované území je odkanalizováno na ČOV Těmice.
- II. Eliminace zatížení ploch bydlení výrobou je řešena změnou funkčního využití, eliminaci zatížení pietního území nutno řešit stavebním opatřením v ploše výroby.
- III. Hluková zátěž chráněných prostor (ploch bydlení apod.) je řešena návrhem regulativů v plochách.

## **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)*

**System regulativů, vymezený v ÚPO je respektován a doplněn:**

**Při rekonstrukci stávající stavby v zastavěném území, která zcela neodpovídá regulativům, budou tyto uplatněny přiměřeně v souladu s harmonickým formováním prostoru obce, rozpor s regulativem nelze rozvíjet či dále prohlubovat.**

#### **6.1. Funkční plochy**

Návrh funkčního využití ploch je zakreslen ve výkresové dokumentaci - hlavní výkres 1b.

Nově jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury, ostatním navrženým plochám (bydlení) odpovídají definice funkčního využití schváleného územního plánu obce.

Plochy jsou vymezeny podle rozdílného způsobu využití s převažujícím způsobem využití na:

Zastavěné území a zastavitelné plochy:

- plochy bydlení
- plochy smíšené obytné
- plochy občanské vybavenosti
- plochy rekreace
- plochy výroby a skladování
- plochy smíšené výrobní

Nezastavěné území:

- plochy dopravní
- plochy zemědělské
- plochy zemědělské - drobné držby
- plochy přírodní

#### **6.2 Funkční typy**

Ve všech plochách s převažujícím způsobem využití jsou stanoveny plochy podrobného funkčního využití (mohou být dle konkrétních podmínek vymezeny napříč plochami s převažujícím využitím):

- B - plochy bydlení v rodinných domech s možností obchodní činnosti, nevýrobních služeb, drobné výroby a drobného chovu domácího zvířectva
- Bp - plochy bydlení k přestavbě
- Bx - plochy bydlení nízkopodlažního s širším druhovým spektrem objektů pro bydlení
- OV - plochy občanské vybavenosti (nevýrobní služby)
- OVb - plochy občanské vybavenosti s možností bydlení
- K - plochy vinných sklepů - malovýrobních bez bydlení
- Ss - plochy skupinových a individuálních sportovišť
- Sv - plochy veřejných sportovišť a odpočinkové rekreační plochy
- P - plochy veřejných prostranství  
shromažďovací a rozptylové prostory s možností umístění veřejné zeleně, odpočinkových ploch, zklidněných komunikací, parkovacích stání, drobné architektury, sítí technické infrastruktury. Umístění zařízení tech. infrastr. (rozvodné skříně, atd.) je možné pouze v rámci přilehlých objektů - začleněním do objemu stavby.
- V - plochy výrobních areálů bez možnosti bydlení  
s možností situování kapacitních dopravních objektů - parkovišť a garáží, kapacitních skladů

- Vb - plochy drobné výroby, výrobních služeb s možností bydlení provozovatele řemeslné a malovýrobní výrobní provozovny do 400 m<sup>2</sup> celkové plochy s možností bydlení
- DT - plochy pro dopravu a technické vybavení stavby dopravního charakteru, technická infrastruktura (parkoviště, komunikace všech funkčních tříd včetně nutných technických opatření - násypy, drobné plochy veřejné zeleně a podobně)
- T - vodní plochy vodní nádrže a rybníky, vodní toky, záchytné příkopy, meliorační svodnice včetně ochranných pásem, travnatých manipulačních pruhů, břehových porostů; přípustné jsou stavby vodohospodářského charakteru (jezy, hrázky, ...)
- UZ - plochy užitkové zeleně užitková zeleň, zahrady, extenzivní sady, bez nadzemních staveb mimo oplocení
- IZ - plochy izolační zeleně autochtonní dřevinná zeleň s funkcí protihlukovou, protipachovou nebo s funkcí optické clony
- PZ - plochy veřejné zeleně, parky s možností umístění drobné architektury, 90 % zeleně
- O - plochy pro ochranu a stabilizaci přírodních systémů plochy obecně chráněné dle zák. 114/1992 Sb. O ochraně přírody a krajiny (VKP, ochranné pásmo ZCHÚ)
- Os - plochy pro ochranu a stabilizaci přír. systémů s regulovaným sportovním využitím
- Uc - plochy ÚSES, biocentrum všech úrovní
- Uk - plochy ÚSES, biokoridor všech úrovní
- Up - plochy ÚSES, interakční prvek
- Z - plochy zemědělské prvovýroby - orná půda, louky, pastviny přípustná je změna na trvalé kultury
- ZV - plochy zemědělské prvovýroby - malovýrobní vinohradnické tratě nepřípustná je změna drobné držby
- ZT - plochy zemědělské prvovýroby - trvalé kultury sady, velkoplošné vinice, změna na netrvalé kultury je nepřípustná
- Ze - plochy zemědělské prvovýroby - erozně ohrožené
- L - plochy lesa
- SZ - plochy specifických zařízení - skládky
- TF - zařízení fotovoltaické elektrárny s nezbytným příslušenstvím, s možností oplocení, pouze v plochách takto vyznačených v hlavním výkrese

Plochy jsou vymezeny podle významu na:

- *stabilizované* - plochy dané stávajícími funkčními vazbami, které se nebudou zásadně měnit
- *navržené* - plochy navržené pro založení nových funkcí a vazeb

Využití ploch je určeno **přípustností činností** zformulovanou funkčním typem ve funkčních plochách, a to ve třech úrovních:

Tabulka T-1.2

funkční využití ploch	definice
<i>přípustné využití</i>	je-li uvedeno ve výkrese přípustné, v ostatních případech podmíněně přípustné
<i>podmíněně přípustné využití</i>	funkce, které nejsou v území obvyklé, ale mohou se v území vyskytnout při respektování stanovené funkční priority dle v ÚP obce, podle konkrétních podmínek místa
<i>nepřípustné</i>	funkce v rozporu se stanoveným prioritním využitím území dle ÚP obce

## **PLOCHY BYDLENÍ**

**Charakteristika:** zóna přednostně určená k bydlení, v možné kombinaci se základní veřejnou vybaveností, ostatní využití ploch musí odpovídat prioritní funkci bydlení (tj. sociálním a kulturním potřebám obyvatel) a nesmí zhoršovat pohodu a kvalitu životního prostředí.

**Koncepce úprav:** Hlavní hmoty zástavby budou respektovány v objemech staveb. Při umístění stavby na parcele bude držena historicky tradiční uliční půdorysná stopa, při usazení na terénu přímá vazba obytného podlaží s okolním terénem bez převyšování o technické patro. Respektován bude typ otočení hřebene střechy nad hlavním stavebním objemem - okapový, okapem do uličního prostoru.

**přípustné:** - funkční typy B, Bp, BR, OV, OVb, P, DT, T, UZ, IZ, PZ, O, K, Uc, Up, Uk

**podmíněně přípustné:**

- drobné řemeslné provozovny nerušící provozem okolí - bez hygienické a estetické zátěže, bez nutnosti zvýšené dopravní zátěže
- malokapacitní ubytování - do 10 lůžek
- drobné sportovní plochy - do 20 m<sup>2</sup>
- umístění drobné architektury ve veřejném prostoru - po ověření podrobného řešení, na základě odborného vyjádření
- doplňkové stavby pro administrativu - do 100 m<sup>2</sup>
- zařízení dopravní a technické infrastruktury v typu DT - v nezbytném rozsahu
- funkční typ Vb na základě podrobného prověření

**nepřípustné:** - funkční typy V, Z, ZV, ZT, SZ, L, Ss, Sv

- objekty pro výrobu, velkoobchod, sklady
- kapacitní dopravní objekty

**Charakter zástavby**

- převážně sevřená forma s okapovou orientací, lokálně možnost otevřené formy

**Výšková hladina zástavby**

- musí respektovat charakter a měřítko okolní zástavby, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě

- výška zástavby = 1; 1,5;

- max. úroveň vstupního podlaží 80 cm nad terén v obytné zóně, beze změny jeho dosavadního charakteru

**Střechy**

- v rozmezí 35° - 50°, s oboustranně stejným sklonem i délkou střešních rovin, okapovou orientací střechy nad hlavním stavebním objemem k ulici

**POPIS LOKALIT:**

**Lokalita 2** - severně od Domanínského potoka, směrem k fotbalovému hřišti; nutno zpracovat podrobné řešení - zastavovací studii,

**obslužnost:** - dopravní: - částečně ze stávající místní komunikace na jihovýchodě lokality při jednostranné stávající zástavbě, ze severu účelová zemědělská komunikace, variantní napojení možné v prodloužení místní kom. od Dělnického domu,  
- tech. sítě: - neexistují, nutno zainvestovat nové,

**prostor.reg.:** - budou stanoveny podrobnou dokumentací, výšková hladina obytných staveb nepřekročí index 1,5 -přízemní s využitím podkroví,

**limity využití:** - respektovat území k revitalizaci toku,  
- PHO navržené ČOV,  
- obslužná komunikace k ČOV  
- převládající směr větrů od severozápadu.

**Lokalita 3** - navazuje na lokalitu č.2, severně od Domanínského potoka západně od fotbalového hřiště; nutno zpracovat podrobné řešení - zastavovací studii,

*obslužnost:* - dopravní: - z jihozápadu a jihovýchodu stávající účelová zemědělská komunikace,

- tech. sítě: - neexistují, nutno zainvestovat nové,

*prostor.reg.:* - budou stanoveny podrobnou dokumentací, výšková hladina obytných staveb nepřekročí index 1,5 -přízemní s využitím podkroví,

*limity využití:* - prostorové regulativy

**Lokalita 4** - na západě zastavěného území obce, mezi hřbitovem a Domanínským potokem; bude respektováno OP hřbitova a jeho pietní prostor, vzhledem k funkčním vztahům v území (návaznost na hřbitov) a konfiguraci terénu (hřbitov v táhlém kopci), bude hlavní objem staveb situován do údolnice toku a k bytovému domu, směrem ke hřbitovu a státní silnici budou orientovány zahrady obytných domů,

*obslužnost:* - dopravní: - bude realizována nová místní komunikace podél původního toku Domanínského potoka, napojení je možné na stávající dopravní systém jednak ze státní silnice okolo bytovky, jednak přemostěním potoka; obsluha ze státní komunikace není navržena pro bezprostřední návaznost hřbitova, optické vazby obou lokalit a z důvodu výškového uspořádání terénu, variantně je navrženo napojení nové místní komunikace na hranici zast. úz. a k.ú., které by sloužilo zároveň k obsluze ČOV - výškové uspořádání terénu vyžaduje vedení trasy silnice po cca 3 m náspu,

- tech. sítě: - neexistují, nutno zainvestovat nové,

*prostor.reg.:* - sevřená zástavba, výšková hladina do 1,5 -přízemní s využitím podkroví, střecha nad hlavním objemem stavby okapově orientovaná, zástavba do ulice k bytovému domu opticky potlačí převýšenou zástavbu panelového obytného domu při vjezdu do obce od Těmic,

*limity využití:* - OP hřbitova

- prostor pro odkrytí zaklenutí toku a OP toku,

- poloha v údolnici - nutno respektovat odtok dešťových vod, prověřit hranici zátopy,

- kabelizace přípojky VN elektrovedu, přeložení trafostanice TS 2 a její rekonstrukce na zděnou věžovou

- míra využití území vyjádřená indexem zastavěné plochy 0,3 a indexem podlažních ploch 0,5

**Lokalita 5** - na západě zastavěného území obce, severně za panelovým bytovým domem při vjezdu do obce od Těmic, hlavní objem staveb bude situován do údolnice toku z důvodu vazby na navržený dopravní systém - místní komunikaci k lokalitě č. 4 a pěší prostupnost podél původního toku Domanínského potoka v současnosti zaklenutého, navrženého k odkrytí,

*obslužnost:* - dopravní: - bude realizována nová místní komunikace podél původního toku Domanínského potoka,

- tech. sítě: - neexistují, nutno zainvestovat nové,

*prostor.reg.:* - sevřená zástavba, výšková hladina do 1,5 -přízemní s využitím podkroví, střecha nad hlavním objemem stavby okapově orientovaná,

*limity využití:* - - prostor pro odkrytí zaklenutí toku a OP toku,

- poloha v údolnici - respektovat odtok dešťových vod, prověřit hranici zátopy,

- kabelizace přípojky VN elektrovedu,

- míra využití území vyjádřená indexem zastavěné plochy 0,3 a indexem podlažních ploch 0,5

**Lokalita 6** - západně od základní školy, mezi státní silnicí a původní trasou Dom. potoka,

- obslužnost:* - dopravní: - ze státní silnice,  
- tech. sítě: - stávající,  
*prostor.reg.:* - sevřená zástavba, výšková hladina do 1,5 -přízemní s využitím podkroví,  
střecha nad hlavním objemem stavby okapově orientovaná,  
*limity využití:* - - prostor pro odkrytí zaklenutí toku a OP toku,  
- poloha v blízkosti údolnice - nutno respektovat odtok dešťových vod, prověřit  
hranici zátopy,  
- kabelizace přípojky VN elektrovedu,  
- pěší prostupnost podél navrženého odkrytí zaklenutí Domanínského potoka,  
- zakládací podmínky - v části lokality údajná navážka zeminy

**Lokalita 7** - na severu zastavěného území obce, na konci ulice jihovýchodně pod fotbalovým hřištěm tzv. "Baťovi" ul. orientované směrem po spádnicí,

- obslužnost:* - dopravní: - stávající místní komunikace,  
- tech. sítě: - stávající  
*prostor.reg.:* - sevřená zástavba, výšková hladina do 1,5 -přízemní s využitím podkroví,  
střecha nad hlavním objemem stavby okapově orientovaná,  
*limity využití:* - navržený záchytný příkop eliminující splachy z pozemků orné půdy v drobné  
držbě do obytného území,  
- OP elektrovedu a trafostanice TS 6

**Lokalita 8** - v zahradách východně od Domanínského dvora,

- obslužnost:* - dopravní: - stávající záhumenní cesta, navrhujeme propojení místní komunikací  
do dopravního systému zaokružováním se souběžným zapojením lokality  
pro vybavenost a služby č. 29 za Domanínským dvorem a propojením  
ke kříži u Dunděrového,  
- tech. sítě: - neexistují, nutno zainvestovat nové,  
*prostor.reg.:* - budou stanoveny podrobnou dokumentací, výšková hladina obytných staveb  
nepřekročí index 1 -přízemní zástavbu,  
*limity využití:* - prostorové regulace

**Lokalita 9** - východně od Domanínského dvora, protilehlá lokalitě č. 8

- obslužnost:* - dopravní: - stávající záhumenní cesta, navrhujeme propojení místní komunikací  
do dopravního systému zaokružováním se souběžným zapojením lokality  
pro vybavenost a služby č. 29 za Domanínským dvorem a propojením  
ke kříži u Dunděrového,  
- tech. sítě: - neexistují, nutno zainvestovat nové,  
*prostor.reg.:* - budou stanoveny podrobnou dokumentací, výšková hladina obytných staveb  
nepřekročí index 1 -přízemní zástavbu,  
*limity využití:* - prostorové regulace  
- OP stávajícího elektrovedu VN 22 kV na severu lokality.

**Lokalita 10** - v zahradách na východě zastavěného území obce, druhostranná zástavba  
naproti bytových panelových domů pod ZD

- obslužnost:* - dopravní: - stávající místní komunikace  
- tech. sítě: - stávající  
*prostor.reg.:* - sevřená zástavba, výšková hladina do 1,5 -přízemní s využitím podkroví,  
střecha nad hlavním objemem stavby okapově orientovaná,  
*limity využití:* - rozhledové pole křižovatky se státní silnicí,  
- zakládací podmínky - prověřit v souvislosti se zříčením domů na zač. století.



**Lokalita 11** - mezi areálem ZD a panelovými bytovými domy pod ZD,

- obslužnost:* - dopravní: - napojením nové místní komunikace na státní silnici na hranici zastavěného území, směrem k panelovým bytovkám je navržena pouze pěší prostupnost z důvodu ostrého úhlu napojení na stávající místní komunikaci a nemožnosti jiného řešení napojení,  
- tech. sítě: - neexistují, nutno zainvestovat nové,  
*prostor.reg.:* - sevřená zástavba, výšková hladina do 1,5 -přízemní s využitím podkroví, střecha nad hlavním objemem stavby okapově orientovaná,  
*limity využití:* - konfigurace terénu,  
- základací podmínky - prověřit v souvislosti se zřícením domů na zač. století.

**Lokalita 12** - proluky v zahradách ve východním cípu zastavěného území

- obslužnost:* - dopravní: - ze státní silnice, stávající místní komunikace a z nově navižené místní komunikace jako druhestranná zástavba lokality č. 11,  
- tech. sítě: částečně stávající  
*prostor.reg.:* - sevřená zástavba, výšková hladina do 1,5 -přízemní s využitím podkroví, střecha nad hlavním objemem stavby okapově orientovaná,  
*limity využití:* - rozhledové pole křižovatky se státní silnicí,  
- základací podmínky - prověřit v souvislosti se zřícením domů na zač. století.

**Lokalita 13** - v zahradách ve východním cípu zastavěného území

- obslužnost:* - dopravní: - stávající místní komunikace směrem k výletišti,  
- tech. sítě: - neexistují, nutno zainvestovat nové,  
*prostor.reg.:* - budou stanoveny podrobnou dokumentací, výšková hladina obytných staveb nepřekročí index 1,5 -přízemní s využitím podkroví,  
*limity využití:* - extravilánové vody  
- základací podmínky - prověřit v souvislosti se zřícením domů na zač. století.

**Lokalita 14** - v zahradách ve východním cípu zastavěného území

- obslužnost:* - dopravní: - stávající místní komunikace směrem k výletišti,  
- tech. sítě: - neexistují, nutno zainvestovat nové,  
*prostor.reg.:* - budou stanoveny podrobnou dokumentací, výšková hladina obytných staveb nepřekročí index 1,5 -přízemní s využitím podkroví,  
*limity využití:* - extravilánové vody  
- základací podmínky - prověřit v souvislosti se zřícením domů na zač. století.

## PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Charakteristika: specifická součást ploch pro bydlení, která tvoří společensko - obslužné jádro sídla, hodné zvláštní pozornosti obecně při umísťování staveb a funkčních ploch, při umísťování služeb souvisejících s bydlením, při ekonomické podpoře služeb pro obyvatele i pozemkové politice obecní samosprávy. Významným způsobem spoluvytváří obraz obce. V centrálních plochách bude uplatňován a prosazován zájem obce na způsobu využívání objektů i pozemků a věnována pozornost a péče architektonicko - estetickému působení staveb i jejich okolí.

Koncepce úprav: průhledy, dostavby, přestavby

Hlavní hmota zástavby bude respektována v objemech staveb, umístění na parcele v historické půdorysné stopě, usazení na terénu i typem otočení hřebene střechy nad hlavním stavebním objemem.

Domanínský dvůr a kostel budou respektovány jako dominanty návesního interiéru.

Průhledy v ose hlavního centrálního prostoru budou respektovány, při přestavbách, dostavbách a vestavbách udržena stávající výšková hladina zástavby:

Urbanisticky významné postavení proluky na nároží historické návsi (stávající parkoviště) zůstane respektováno, při stavebních zákrocích na objektu bude věnována výrazná péče jeho architektonickému ztvárnění.

přípustné: - funkční typy B, OV, OVb, P, DT, T, UZ, IZ, PZ, K, O

podmíněně přípustné:

- na základě podrobného prověření Vb
- drobné sportovní plochy - do 20 m<sup>2</sup>
- umístění drobné architektury ve veřejném prostoru - po ověření podrobného řešení, na základě odborného vyjádření
- drobné řemeslné provozovny nerušící provozem okolí - bez hygienické a estetické zátěže, bez nutnosti zvýšené dopravní zátěže
- zařízení dopravní a technické infrastruktury v typu DT - v nezbytném rozsahu

nepřípustné: - V, Z, ZV, ZT, SZ, L, Ss, Sv, Os

- objekty pro výrobu, velkoobchod, sklady
- kapacitní dopravní objekty

#### PROSTOROVÉ REGULATIVY

##### Charakter zástavby

- sevřená forma zástavby, okapově orientovaná
- nepřípustné je umístění vstupů a vjezdů do hloubky větší než 1m

##### Výšková hladina zástavby

- musí respektovat charakter a měřítko okolní zástavby, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě (nevhodné je převýšení stavby o sklepní podlaží, převýšení okolní zástavby absolutní výškou stavby, využití podkroví způsobem, který povyšuje stavbu o další nadzemní podlaží)
- výška zástavby = 1; 1,5;
- max. úroveň vstupního podlaží 60 cm nad terén, beze změny jeho dosavadního charakteru

##### Střechy

- v rozmezí 35° - 45° s oboustranně stejným sklonem i délkou střešních rovin, s okapovou orientací střechy nad hlavním stavebním objemem k ulici
- musí respektovat charakter a měřítko okolní zástavby, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě

#### PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

Charakteristika: plochy veřejné občanské vybavenosti - pro školství, služby, sport, kulturu, veřejné pohřebiště.

Koncepce úprav: dle celkové koncepce utváření sídla a samostatných studií.

přípustné: - funkční typy OV, OVb, P, DT, T, UZ, IZ, PZ, Ss, Sv, P, DT, T, IZ, PZ, Os, FV

- bydlení provozovatele
- drobné sportovní plochy v plochách pro školství a kulturu
- poměr zeleně a sportovních zařízení bude v plochách pro sport upřesněn podrobnější

územně - plánovací dokumentací

- v zátop. území a v typu Os budou povrchy sportovišť travnaté

podmíněně přípustné:

- funkční typy B, UZ
- v plochách sportu nadzemní stavby pro sport a rekreaci max. do rozsahu 15% ploch
- občanská vybavenost a komerční aktivity podporující prioritní rekreační funkci (v takto definovaných plochách regulativem) max. do rozsahu 15% ploch a 20 lůžek
- v typu FV zemědělská výroba a užitková zeleň na dílčích plochách nevyužívaných pro dominantní funkci
- zařízení dopravní a technické infrastruktury v typu DT - v nezbytném rozsahu
- dopravní a technická infrastruktura v nezbytném rozsahu v typu FV

nepřípustné: ostatní funkční typy, zejména

- bydlení
- objekty pro výrobu, sklady, velkoplošná parkoviště, garáže
- zařízení s dopadem na životní prostředí

- změna travnatého povrchu
- ve funkč. typu FV terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim a ráz krajiny

#### PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby - určí podrobná dokumentace

Výšková hladina zástavby

- musí respektovat charakter a měřítko okolní zástavby, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě
- výška zástavby = 2;
- max. úroveň vstupního podlaží 60 cm nad terén, beze změny jeho dosavadního charakteru

Střechy

- v rozmezí 35° - 45° s oboustranně stejným sklonem i délkou střešních rovin, okapovou orientací střechy nad hlavním stavebním objemem k ulici.

#### POPIS LOKALIT:

**Lokalita 15** - jižně pod fotbalovým hřištěm, protilehlá lokalita č. 16, vhodná pro drobná hřiště a sportoviště - veřejně přístupná,

*obslužnost:* - dopravní: - stávající místní komunikace a vjezd k fotbal. hřišti,

*prostor.reg.:* - přípustnost a lokalizaci drobných staveb určí podrobná studie,

*limity využití:* - bez územně-plánovacího limitu.

**Lokalita 16** - jižně pod fotbalovým hřištěm, protilehlá lokalita č. 15, stávající orná půda v drobné držbě, vhodná pro drobná hřiště a sportoviště - veřejně přístupná,

*obslužnost:* - dopravní: - stávající místní komunikace a vjezd k fotbal. hřišti,

*prostor.reg.:* - přípustnost a lokalizaci drobných staveb určí podrobná studie,

*limity využití:* - bez územně-plánovacího limitu.

**Lokalita 17** - územní rezerva pro sportoviště,

*obslužnost:* - dopravní: - stávající účelová komunikace, výhledově místní komunikace,

*prostor.reg.:* - přípustnost a lokalizaci drobných staveb určí podrobná studie,

*limity využití:* - OP elektrovedu VN 22 kV.

**Lokalita 18** - lokalita v zázemí panelového bytového domu při příjezdu do obce ze směru od Těmic, v části stávající hřiště, navržena k celkové reorganizaci a kultivaci,

*obslužnost:* - dopravní: - z místní komunikace,

*prostor.reg.:* - přípustnost a lokalizaci drobných staveb určí podrobná studie,

*limity využití:* - návaznost na plochy navržené k obytné zástavbě.

**Lokalita 19** - v zázemí základní školy, pro školní hřiště a sportoviště,

*obslužnost:* - dopravní: - stávající státní silnice,

*prostor.reg.:* - přípustnost a lokalizaci drobných staveb určí podrobná studie,

*limity využití:* - navržené odkrytí Domanínského potoka

- pěší prostupnost podél navrženého odkrytí toku

- přemístění TS 4 ke státní silnici a její rekonstrukce na zděnou kioskovou

**Lokalita 21** - východně vedle Domanínského dvora, pro veřejné hřiště

*obslužnost:* - dopravní: - z účelové komunikace za Dom. dvorem, pěší trasou okolo

Lidového domu a od záhumenní cesty,

*prostor.reg.:* - bez nadzemních staveb

*limity využití:* - návaznost na památkově chráněný Domanínský dvůr,

- stávající tech. infrastruktura - plynovod

- navržená tech. infrastruktura

**Lokalita 22** - jihovýchodně od starého hřbitova, tvoří významné místně rekreační zázemí obce v přechodu do volné krajiny, která je beze zbytku zemědělsky intenzivně využívána; sportovní využití plochy bude regulováno podle režimu ochrany přírody - lokalita je navržena k registraci jako významný krajinný prvek; plocha je vhodná pro zřizování tůní a drobných vodních ploch, obecně bude lokalita zatravněná, bez trvale zpevněných ploch,

*obslužnost:* - dopravní: - účelové komunikace ve směru od starého hřbitova a z východního cípu zastav. území obce,

*prostor.reg.:* - bez nadzemních staveb,

*limity využití:* - ochrana přírody,  
- extravilánové vody

**Lokalita 23** - na severovýchodě obce, pod křížem u Dunděrového, mezi lokalitami pro obytnou funkci č. 8 a 9, navržena pro veřejné prostranství s možností lokalizace drobných dětských hřišť ve vazbě na bydlení,

*obslužnost:* - dopravní: - stávající účelové komunikace, navržené místní komunikace

*prostor.reg.:* - přípustnost a lokalizaci drobných staveb určí podrobná studie

*limity využití:* - stávající objekty hospodářských stodol

**Lokalita 24** - východně u výletišť na jihovýchodě zastavěného území obce, veřejně přístupné hřiště bez trvale zpevněných ploch

*obslužnost:* - dopravní: - stávající místní komunikace

*prostor.reg.:* - přípustnost a lokalizaci drobných staveb určí podrobná studie

*limity využití:* - extravilánové vody  
- návaznost na výletišť

**Lokalita 25** - jihovýchodně vedle nového hřbitova, mezi hřbitovem a zastavěným územím obce, využitelná výhradně pro služby vázané ke hřbitovu (kamenictví, zahradnictví),

*obslužnost:* - dopravní: - stávající místní komunikace,

- tech. sítě: - možno připojit na stávající systémy tech. infrastruktury,

*prostor.reg.:* - výšková hladina staveb nepřekročí index 1 - přízemní, architektonickým výrazem musí respektovat bezprostřední návaznost na hřbitov,

*limity využití:* - funkční (výhradně pro služby vázané ke hřbitovu),  
- extravilánové vody.

**Lokalita 26** - východně od nového hřbitova, úzký dlouhý pozemek mezi státní silnicí a místní komunikací při příjezdu do obce ze směru od Těmic,

*obslužnost:* - dopravní: - dvoustranná, stávající státní silnice a místní komunikace,

- tech. sítě: - stávající,

*prostor.reg.:* - sevřená zástavba, dále určí podrobné řešení lokality, doporučujeme ze strany st. silnice max. výšku 2NP a ze strany místní kom. max. index 1,5 - přízemí s využitím podkroví,

*limity využití:* - terénní konfigurace,  
- odstup od státní silnice.

**Lokalita 27** - západně od Domanínského dvora, v jeho bezprostřední blízkosti, zahrada a autoservis, ideální poloha pro funkci obchodu a služeb v centru obce, prostorově uzavírá předprostor Dom. dvora,

*obslužnost:* - dopravní: - ze stávající místní komunikace

- tech. sítě: - plyn stávající, ostatní nutno zainvestovat

*prostor.reg.:* - sevřená zástavba, výšková hladina staveb nepřekročí index 1 - přízemní, architektonickým výrazem musí respektovat bezprostřední návaznost na památkově chráněný objekt - Domanínský dvůr

*limity využití:* - prostorové regulace

**Lokalita 28** - východně od Domanínského dvora, v jeho bezprostřední blízkosti, zahrada, ideální poloha pro funkci obchodu a služeb v centru obce, prostorově uzavírá předprostor Dom. dvora,

*obslužnost:* - dopravní: - ze stávající místní komunikace, vlastní vjezd nutno zainvestovat  
- tech. sítě: - vodovod a plynovod stávající, ostatní nutno zainvestovat

*prostor.reg.:* - sevřená zástavba, výšková hladina staveb nepřekročí index 1 - přízemní, architektonickým výrazem musí respektovat bezprostřední návaznost na památkově chráněný objekt - Domanínský dvůr

*limity využití:* - prostorové regulace

**Lokalita 29** - severovýchodně od Domanínského dvora, plochy bezprostředně na dvůr navazující; lokalita je vhodná pro rozvoj občanské vybavenosti v návaznosti na centrální zónu obce - pro služby a řemesla, neobtěžující svým charakterem životní prostředí - hlukem, prašností, těžkou dopravou atd.; nutno zpracovat podrobnou dokumentaci, která ověří způsob zástavby a dopravní obsluhy.

*obslužnost:* - dopravní: - navrhujeme propojení místní komunikací do dopravního systému zaokruhováním se souběžným zapojením lokality pro bydlení č. 8 a 9 za Domanínským dvorem a propojením ke kříži u Dunděrového,  
- tech. sítě: - voda a plyn stávající, ostatní nutno zainvestovat

*prostor.reg.:* - určí podrobná dokumentace

*limity využití:* - respektovat pěší prostupnost podél Lidového domu do vlastní lokality  
- respektovat pěší prostupnost na záhumenní cestu k lokalitě č. 8  
- respektovat pěší propojení přes dvůr do centra obce

## PLOCHY REKREACE

Charakteristika: určené pro stavby a zařízení rekreace - její specifickou formu vázanou na malovýrobu vína - malovýrobní vinné sklepy.

Koncepce úprav:

přípustné: - funkční typy K, DT, PZ, UZ

podmíněně přípustné:

- zařízení dopravní a technické infrastruktury v typu DT - v nezbytném rozsahu
- umístění drobné architektury ve veřejném prostoru - po ověření podrobného řešení, na základě odborného vyjádření

nepřípustné: ostatní funkční typy, zejména

- stavby pro bydlení, čistou rekreaci
- velkovýrobní vinohradnické stavby

## PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástav - otevřený způsob

Výšková hladina zástavby

- zemní; přízemní
- výška vstupu v úrovni terénu

Střechy

- 40 - 50° sklon střechy, s oboustranně stejným sklonem i délkou střešních rovin,
- štítová i okapová orientace

**Lokalita 20** - západně od Dom. dvora, navržená k lokalizaci vinných sklepů - zemních s využitím terénního převýšení, na konci lokality v pohledové ose od Domanínského dvora vhodné místo k využití pro místní vinařské slavnosti,

*obslužnost:* - dopravní: - stávající účelová komunikace, navržená na místní komunikaci

*prostor.reg.:* - otevřená forma zástavby, přízemní (zemní) sklepy,

*limity využití:* - trasa elektrovedu VN 22 kV

- přeložka trafostanice TS 5 a elektrovedu do trasy k úvozové cestě severním směrem

## PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Charakteristika: určené k umístění výrobních i nevýrobních provozů a služeb hygienicky nezatěžujících životní prostředí mimo hranice vlastního areálu, které nemají nároky na zátěžovou dopravu (řemesla, služby apod.).

Koncepce úprav: bude respektována jako samostatná enkláva, nebude propojena zástavbou se plochami bydlení.

přípustné: - funkční typy V, Vb, DT, T, IZ, P, PZ,

- plochy pro převážně výrobní aktivity, které nelze pro jejich charakter umístit do obytné zóny (lehký průmysl, sklady, řemeslné provozy zatěžující ŽP)
- administrativní budovy
- přípustné jsou byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost (pouze pokud doplňují účel využití plochy)

podmíněně přípustné:

- funkční typy Z, ZV, ZT
- zařízení dopravní a technické infrastruktury v typu DT - v nezbytném rozsahu

nepřípustné: ostatní funkční typy, zejména

- stavby pro kapacitní bydlení,
- stavby rekreační a sportovní
- stavby pro kapacitní občanskou vybavenost

## PROSTOROVÉ REGULATIVY

Charakter zástavby - určí podrobná dokumentace,

Výšková hladina zástavby

- definována absolutní výškou do 12 m, nebudou vytvářeny stavební dominanty

Střechy - tvar není předepsán, bude prověřen podrobným řešením

## POPIS LOKALIT:

**Areál živočišné výroby** na východě zastavěného území obce má dostatečné plošné rezervy v západní části oploceného areálu i rezervy ve využití stávajících objektů, z nichž některé jsou prázdné. Tyto rezervy budou využity prioritně.

*obslužnost:* - dopravní: - areál je napojen přímo na státní silnici III/4951  
- tech. sítě: - stávající

*prostor.reg.:* - otevřená forma zástavby, výšková hladina bude respektovat stávající zástavbu, prověří podrobnější dokumentace,

*limity využití:* - prostorové regulativy - dálkové pohledy na obec, lokalizací areálu na rozvodnici je ovládáno širší území.

## PLOCHY SMÍŠENÁ VÝROBNÍ

Charakteristika: určená k umístění výrobních i nevýrobních provozů hygienicky nezatěžujících životní prostředí mimo hranice vlastního areálu, umožňujících sloučení s bydlením provozovatele, které nemají nároky na těžkou dopravu

Koncepce úprav:

přípustné: - funkční typy Vb, DT, T, P, IZ, PZ  
- administrativní budovy

podmíněně přípustné:

- funkční typy Z, ZV, ZT
- zařízení dopravní a technické infrastruktury v typu DT - v nezbytném rozsahu

nepřípustné: ostatní funkční typy, zejména

- rekreační a sportovní stavby a stavby pro kapacitní občanskou
- průmysl, těžká výroba

## PROSTOROVÉ REGULATIVY

### Charakter zástavby

- určí podrobná dokumentace, bude respektovat okolní stavby

### Výšková hladina zástavby

- 8 m nebo určí podrobná dokumentace, nebudou vytvářeny stavební dominanty

### Střechy

- u obytných staveb v rozmezí 35<sup>o</sup> - 50<sup>o</sup>, u výrobních bude tvar prověřen podrobným řešením

## POPIS LOKALIT:

**Lokalita č. 30** - jihozápadně pod zemědělským střediskem, bezprostředně navazuje na výrobní areál zeměd. střediska,

*obslužnost:* - dopravní: - navržená místní komunikace napojená přímo na státní silnici,  
- tech. sítě: - vodovod a plyn stávající, ostatní nutno zainvestovat,

*prostor.reg.:* - otevřená forma zástavby, výšková hladina bude respektovat okolní zástavbu, ověří podrobná dokumentace,

*limity využití:* - vyhlášené PHO ZD,  
- základové podmínky nutno ověřit inženýrsko-geologickým posouzením.

**Lokalita č. 31** - jihozápadně pod zemědělským střediskem, navazuje na lokalitu č. 30,

*obslužnost:* - dopravní: - navržená místní komunikace napojená přímo na státní silnici,  
- tech. sítě: - vodovod a plyn stávající, ostatní nutno zainvestovat,

*prostor.reg.:* - sevržená forma zástavby, výšková hladina bude respektovat okolní zástavbu, ověří podrobná dokumentace,

*limity využití:* - vyhlášené PHO ZD,  
- základové podmínky nutno ověřit inženýrsko-geologickým posouzením.

## PLOCHY DOPRAVNÍ

Charakteristika: plochy pro obsluhu území, zařízení a provozy přímo související s dominantní funkcí.

Koncepce úprav:

Přípustné:

- související technická infrastruktura,
- izolační a doprovodná zeleň,
- užitková zeleň na dílčích plochách, nevyužívaných pro dominantní funkci,

Podmíněně přípustné:

- terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim a ráz krajiny musí být předem posouzeny

Nepřípustné:

- bydlení,
- občanská vybavenost,
- rekreace

## PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Charakteristika: slouží pro intenzivní a extenzivní zemědělské hospodaření s půdou na vymezených plochách. Zónu tvoří zemědělská krajina, obsluhovaná systémem účelových komunikací a polních cest zásadně mimo zastavěné území sídla.

Koncepce úprav:

přípustné: - funkční typy Z, ZV, ZT, DT, T, IZ, UZ, Uc, Uk, Up, O, Os

- zařízení technické a dopravní infrastruktury
- vodní plochy
- rozptýlená zeleň v podobě remízů, mezí, průleहů, atd.
- objekty drobné architektury - typu božích muk, atd.
- dělení honů ohrožených vodní erozí travnatými pásy nebo průlehy
- záchytné svodné příkopy
- terénní úpravy v rozsahu nutném pro polní cestní síť

Podmíněně přípustné:

- terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim a ráz krajiny musí být předem posouzeny

nepřípustné:

- zástavba kromě existující a touto dokumentací navrhované
- obhospodařování způsobem zakládajícím projevy vodní eroze
- agrotechnická opatření v blízkosti vodních toků

## PLOCHY PŘÍRODNÍ

Charakteristika: plochy vymezené pro stabilizaci a obnovu přírodních systémů krajinných hodnot, jedná se o plochy kostry ekologické stability, ÚSES, plochy a prvky chráněných území (VKP ze zákona č. 114/92 Sb. O ochraně přírody).

Koncepce úprav: klidový režim přírodního prostředí bez staveb, stavební objekty v zóně jsou určeny výhradně lesní výrobě, managementu ochrany přírody a zařízení dopravní a technické infrastruktury. Dále jsou přípustné pouze objekty drobné architektury - typu božích muk, atd.

přípustné: - funkční typy Uc, Uk, Up, O, DT, T L, Os

- zařízení dopravní a technické infrastruktury
- objekty drobné architektury - typu božích muk, atd.
- v plochách lesa objekty sloužící výhradně lesní výrobě,

podmíněně přípustné: P

nepřípustné:

- zástavba kromě existující nebo touto dokumentací navržené
- výsadba geograficky nepůvodních dřevin
- snižování přírodních hodnot (záporná změna stability, biodiverzity, hydrologického režimu)
- zmenšování ploch
- narušovat plochy vymezené pro stabilizaci a obnovu přírodních systémů a krajinných

hodnot

## PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - DROBNÉ DRŽBY

Charakteristika: slouží pro intenzivní a extenzivní zemědělské hospodaření na plochách trvalých dřevinných a drnových kultur v drobné držbě. Tvoří je zemědělská krajina, obsluhovaná systémem účelových komunikací a polních cest mimo zastavěné území sídla. Drnové kultury slouží pro stabilizaci a obnovu přírodních a krajinných hodnot, jedná se plochy s funkcí půdoochrannou, eliminující projevy vodní a větrné eroze.

Koncepce úprav:

Přípustné:

- drobné přístřešky k údržbě těchto ploch - dle podrobného regulativu
- spojení vybraných účelových komunikací s vedením turistických a cyklistických tras
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu,

Podmíněně přípustné:

- umístění průzkumného a těžebního zařízení

Nepřípustná:

- zástavba kromě existující, či územním plánem navržené či vymezené jako přípustné
- změna na netrvalé kultury



### 6.3 Regulativy prostorového uspořádání

Určují funkční, objemové a tvaroslovné limity ve využívání na plochách, vymezených funkční zonací (regulativ "A") a podrobnými funkčními regulativy (regulativ "B").

**Objemové regulativy pro celé katastrální území obce (zastavěných i zastavitelných) tvoří:**

**A - výšková hladina zástavby** - výška zástavby musí nezbytně respektovat vztah k okolní zástavbě, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě, centrálních obytných plochách a lokalitách ovlivňujících obraz sídla jako celku (viz návrh koncepce úprav dle jednotlivých funkčních ploch).

Za vstupní podlaží se považuje vstup do objektu z průčelí stavby z veřejného prostranství.

**B - charakter zástavby** - u sevřené zástavby je nutné dodržet souvislou sevřenou linii zástavby podél obslužné komunikace v odstupu, daném historickou urbanistickou stopou. U volné zástavby je nutno dodržet minimální odstup od obslužné komunikace, daný podmínkami pro uložení technických sítí a řešení dopravy v místě, uložení technických sítí bude však podřízeno prostorové koncepci. Šířka veřejného prostoru bude navržena úměrně velikosti a funkci lokality a její základní návrh bude nadřazen a předcházet technickému řešení, ne naopak.

sevřený charakter zástavby (t.j. řadový - objekty, spojené v uliční čáře do souvislé fronty) je navrženo držet v centrální části obce, kde reprezentuje historickou urbanistickou stopu.

**C - hustota obytné zástavby** - plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu RD je minimálně 400m<sup>2</sup> na 1 RD, nebude-li podrobnější dokumentací určeno jinak.

**D - zastavitelnost pozemku** - návrh zastavitelnosti pozemku obytným objektem musí zabezpečit min. 50% volné plochy.

Volná plocha v předepsaném minimu umožní funkční zasakování srážkových vod, součinitel odtoku z nově zastavovaných pozemků bude max. 0,35. 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. LIMITY NAVRŽENÉ ÚP DOMANÍN

### HRANICE ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Navržená hranice zastavitelné plochy vymezující území zastavitelné od nezastavitelného.

### URBANISTICKY HODNOTNÉ ÚZEMÍ

Účelem limitu je zajistit zachování kulturních a urbanistických hodnot při nové výstavbě nebo přestavbě. Vymezuje půdorysně spojitý celek dvou rozdílných typů zástavby centrálního území obce.

Urbanisticky hodnotné území je definováno stabilizovanou urbanistickou strukturou, funkcí a stavební čarou ploch v nejstarší části sídla, rozdílných strukturách daných hustotou zástavby.

### SEVŘENÁ ZÁSTAVBA

Účelem limitu je zajistit zachování kulturních a urbanistických hodnot při nové výstavbě nebo přestavbě. Stavební typ spojitě zástavby v plochách v různých částech sídla - stabilizován návrhem v plochách.

Spojitá zástavba je definována přímou návazností hlavních objemů sousedních staveb na sebe (zdí či jinou nosnou konstrukcí), uliční zástavba vytváří kompaktní celek bez odstupu sousedních staveb.

### HRANICE MÍSTNÍHO BIOKORIDORU

### HRANICE MÍSTNÍHO BIOCENTRA

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev, jejichž přirozený vývoj podmiňuje ekologickou stabilitu.

## HRANICE PLOCHY ÚZEMNÍ STUDIE

Hranice vymezena z důvodu nutného prověření možnosti dělení a scelování pozemků, umístění staveb a vymezení místních komunikací v příslušných parametrech na celé vymezené území společně, tak aby byly zachovány urbanistické prostorové parametry rozvojového území a dopravní návaznost na stabilizované zastavěnou plochu.

## ETICKÉ PÁSMO HŘBITOVA

Území chráněné z důvodu piety místa. Vymezeno graficky.

## 8. 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

### 8.1 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.

DT - koridory pro dopravu a technickou infrastrukturu

VPS č.	identifikace plochy
1	místní komunikace + technická infrastruktura
2	pěší komunikace
3	záchytné příkopy
4	účelová komunikace
5	revitalizace toku
6	zrušení zaklenutí toku + hlavní kanalizační sběrače
7	přeložky VN elektrovedů
8	trasa VN elektrovedu
9	kabelizace VN elektrovedu včetně trafostanic
10	dešťová kanalizace
11	rybník

### Veřejně prospěšná opatření (VPO)

VPO č.	identifikace plochy
1	ÚSES v rozsahu jeho navržených úseků

### **9. 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)

označení plochy	převažující funkce	lhůta pro pořízení studie	poznámka - smysl řešení
Trat' Vísky a Nad Čečencem	bydlení	XII/2015	koncepce uspořádání, prostorové řešení a regulativy, dopravní obslužnost
Trat' Kratiny (severně nad hřbitovem)	bydlení	XII/2015	koncepce uspořádání, prostorové řešení a regulativy, dopravní obslužnost

### **10. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

I. Architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat pouze autorizovaný architekt, jestliže se jedná o stavbu, která se nalézá v plochách urbanisticky hodnotného území.

II. Architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat pouze autorizovaný architekt, jestliže se jedná o návrh veřejného prostranství, nebo jeho částí.

<b>BLOK I</b>	<b>ÚZEMNÍ PLÁN Domanín</b>	
	<b>TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST</b>	27 stran
	<b>VÝKRESOVÁ ČÁST</b>	5 výkresů