

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE
HOSTĚRADICE
 (MÍŠOVICE, CHLUPICE)
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 6

TEXTOVÁ ČÁST

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který poslední změnu vydal	Zastupitelstvo obce Hostěradice	
Pořadové číslo poslední změny	6	
Datum nabytí účinnosti poslední změny		
Pořizovatel:	Městský úřad Moravský Krumlov, odbor výstavby a územního plánování	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:		
Jméno a příjmení:	Ivo Kadlec	
Funkce:	odborný referent oddělení územního plánování, oprávněná úřední osoba pořizovatele	
Podpis:		Razítko

Vedoucí projektant: Ing. arch. Josef Kolman

OBSAH DOKUMENTACE**1. TEXTOVÁ ČÁST****2. GRAFICKÁ ČÁST**

Výkres č.1	Katastr obce - širší vztahy	M 1 : 10 000
Výkres č.2	Hlavní výkres s regulativy, doprava, el. rozvody, spoje, ÚSES	M 1 : 2 500
Výkres č.3	Infrastruktura - voda, kanalizace, plyn	M 1 : 5 000
Výkres č.4	Veřejně prospěšné stavby	M 1 : 5 000
Výkres č.5	Zábory ZPF	M 1 : 5 000
Výkres č.6	ÚSES	M 1 : 7 500
Výkres č.7	Schéma hlavního výkresu	

1. TEXTOVÁ ČÁST

A Vymezení zastavěného území

B Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

C Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestaveb a systému sídelní zeleně

D Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití,

E Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně

F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymežování stavebních pozemků a intenzity jejich využití),

G 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

H Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

I Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

J Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizování a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

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

A Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo aktualizováno změnou č.6 k datu 15.1.2019.

B Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Obec Hostěradice se bude nadále rozvíjet jako ucelený venkovský útvar. Ve volné krajině nebudou vznikat nová sídla, usedlosti ani výrobní areály. Návrh jednotlivých funkčních ploch zajistí vyvážený rozvoj obce a jeho částí Chlupice a Míšovice.

Rozvojové plochy jsou vymezovány v zastavěném území, i mimo ně. Je vymezena hranice zastavěného území a v návaznosti na ni jsou navrženy zastavitelné plochy.

C Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestaveb a systému sídelní zeleně

C.1. Zásady prostorového a funkčního uspořádání

A - Širší územní vztahy - vymezení řešeného území

Územní plán je zpracován v rozsahu celého katastrálního území obce (současná výměra katastru činí 2728,3 ha). Katastr je poměrně rozlehlý, obec je položena zhruba v jeho středu. K Hostěradicím jsou přiřazeny ještě obce Chlupice, Míšovice.

Na severu sousedí katastr obce s katastrem Dobelic, Petrovic a Kadova. Na východě s katastrem Miroslavi, na jihu s Oleksovicemi. Na západě s katastrem Skalice, Morašic, Želetic a Vítonic.

Územní plán upravuje a přesně stanovuje průběh hranice současně zastavěného území obce (ve smyslu novely stavebního zákona č. 83/1998 Sb., paragraf 139a odst. 2). Změnou č. 6 je vymezena hranice zastavěného území k datu 20. 10. 2018 v souladu s ustanovením §58 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, stavební zákon, ve znění platných předpisů.

C. 2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

A - Bydlení a bytová zástavba

Současná bytová zástavba v obci je umístěna ve dvou odlišných typech bydlení.

1. Bydlení ve venkovských rodinných domech. Zaujímají plochy se zachovanou původní urbanistickou strukturou, kde se nacházejí i více či méně zachované objekty lidového stavitelství.

2. Bydlení v bytových domech. Pro tradiční venkovské bydlení ne zcela vhodný typ zástavby. Jak z pohledu formy (cca třípodlažní domy se výrazně promítají do panoramatu obce), tak z funkčního hlediska (chybí tradiční zázemí typické pro venkovské bydlení ..).

Pro další rozvoj bydlení v obci je navrženo bydlení v rodinných domech s příslušným zázemím a dostatečně velkými okolními pozemky. Pouze ve středu obce Hostěradice je vyčleněna plocha pro výstavbu nového bytového domu. Největší nově uvažované plochy pro zástavbu rodinnými domy jsou navrženy hlavně v okolí Hostěradic.

Při novostavbách i při úpravách a přestavbách stávajících objektů je nutno dodržet obecné stavební regulativy.

Nutná opatření související s bytovou výstavbou:

- obec musí dle svých možností přispívat k zabezpečení péče o stavební fond s hodnotami regionálního venkovského lidového stavitelství
- obec musí poskytnout poradenskou službu a nabídku vzorových řešení k uplatnění soudobých požadavků na kvalitu bydlení u stávajících i nových domů
- pro novou rozsáhlejší výstavbu je nutno zpracovat urbanistickou studii s regulačními prvky zajišťujícími soulad nové zástavby se stávající nebo je potřeba vypracovat územní studie

B - Občanská vybavenost a služby

Plochy občanské vybavenosti v samotném sídle jsou vyhovující. Další nová plocha určená pro občanské vybavení je vymezena změnou č.4 v návaznosti na stávající areál čerpací stanice pohonných hmot.

C- Výroba a podnikatelské aktivity

Jako plochy výroby a skladování v řešeném území jsou vymezeny plochy stávající výroby a průmyslu (Vo). Plochy pro rozvoj s tímto využitím jsou vymezeny v jižní části Hostěradic.

D - Zemědělská výroba

Jako plochy zemědělské výroby v řešeném území jsou vymezeny plochy stávajících zemědělských areálů (Vz). Nové plochy s tímto využitím vymezeny nejsou.

E - Technická infrastruktura

Doprava

Stávající plochy dopravy jsou respektovány a stabilizovány. Plochy silnic a místních komunikací jsou v zastavěném území součástí ploch veřejných prostranství, mimo zastavěné území pak jako silnice. Samostatně je vymezena plocha stávající dopravy na příjezdu od Znojma – čerpací stanice PHM (D).

C.3. Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území

Plochy v zastavěném a zastavitelném území obce i mimo obec, v jejím k.ú., jichž se dotýká řešení územního plánu jsou rozčleněny do regulačních ploch. Plochy jsou podle rozdílné funkce označeny písmeny a čísly, např. od 1 do 7 a je jim přiděleno grafické označení, znázorňující základní regulační podmínky. Plochy označené stejným písmenem se vyznačují stejným typem zástavby či funkčního využití a jsou pro ně formulovány shodné regulační zásady územního a prostorového uspořádání i shodné stavební regulativy, způsob využití či různá omezení.

Br – stávající plochy Bydlení v rodinných domech - obytná zástavba historická s pozdějšími stavebními úpravami, nová výstavba rodinných domů

Úvod

Většinou řadová okapová, ale i štítová zástavba, jednak v sevřené formě, ale také volně stojící domy.

Charakteristika

Rozvojové území v současně zastavěném území obce, s dochovanou historickou stopou zástavby a objekty lidového stavitelství, s pozdějšími stavebními úpravami. Některé plochy s volnými prolukami vhodnými pro výstavbu rodinných domů, případně možnost výstavby nových rodinných domů na volných plochách okolo domů současných. Lokality s nově postavenými, volně stojícími domy.

P o z n á m k a

V místech, kde byla historicky původní zástavby nahrazena novou, dále na rozvojových plochách, které byly již dříve zastavěny rodinnými domy - má tato zástavba zpravidla charakter volně stojících rodinných domů, s nestejnou podlažností, mnohdy zastřešenými plochými nebo jinými, než sedlovými střechami. Týká se to například lokality u starého lomu v Hostěradicích, dále poblíž křižovatky na Miroslav a Oleksovice, podél silnice na rozhraní Hostěradic a Míšovíc ... Ojedinele i mezi souvislou historickou zástavbou. Zde velmi záleží na kvalitě architektury jednotlivých objektů, jejich začlenění do okolního prostředí a v neposlední řadě na použitých stavebních materiálech a provedení stavebních prací.

Br - Bydlení v rodinných domech - obytná zástavba navržená**Úvod**

Rozvojové plochy v zastavěném území obce ale i mimo současně zastavěné území obce, v přímé návaznosti na ně. Plochy pro zástavbu rodinnými domy.

Charakteristika

Rozvojové území v zastavěném území obce ale i mimo současně zastavěné území obce. Bydlení se smíšenou funkcí.

P o z n á m k a

Tyto větší rozvojové plochy pro bydlení jsou navrženy v bezprostřední návaznosti na současnou zástavbu Hostěradic. Budou napojeny na současnou inženýrské sítě a rozvody energií, spojová vedení ...

Br1 – zastavitelná plocha Bydlení v rodinných domech - obytná zástavba navržená

Nová rozvojová plocha pro výstavbu rodinných domů v území mezi komunikacemi na Miroslav a Oleksovice, v jihovýchodním okraji Hostěradic. V současné době je zde pole. Novou zástavbou by byly zastavěny obě strany současných komunikací, z nichž jedna vede do Miroslavi, druhá do sousedních Oleksovic. Uliční čára bude ovlivněna ochranným hlukovým pásmem obou silnic.

Br2 – zastavitelná plocha Bydlení v rodinných domech - obytná zástavba navržená

Nová rozvojová plocha pro výstavbu rodinných domů v území poblíž starého lomu, východně od Hostěradic. Jižně od této navržené lokality je již postaveno několik nových volně stojících RD. Toto místo nabízí, díky své vyšší nadmořské výšce, možnost výhledů do krajiny a na obec Hostěradice. Bude nutno sladit novou zástavbu se záměrem obce - využívat starý lom jako řízenou skládku inertního materiálu. Jistě vhodnější by bylo pro danou lokalitu řešení navrhané referátem životního prostředí - lom vyčistit a v budoucnu jej využívat, jako přírodní vodní plochu a zajímavý krajinný prvek.

Br3 – zastavitelná plocha Bydlení v rodinných domech - obytná zástavba stav

Nová rozvojová plocha pro výstavbu rodinných domů v území na jihozápadním okraji Hostěradic. V současné době je zde pole. Novou zástavbou by byly zastavěny volné plochy v této části řešeného území.

Br4 – zastavitelná plocha Bydlení v rodinných domech - obytná zástavba stav

Nová rozvojová plocha pro výstavbu rodinných domů v území západně od Hostěradic, jako pokračování současné nové zástavby RD na západním kraji Hostěradic. V současné době je zde pole. Novou zástavbu však mohou ovlivňovat ochranná hygienická pásma hospodářských objektů, které se nacházejí jižně a východně od navržené rozvojové plochy. Z tohoto důvodu je tato lokalita vhodná pro výstavbu RD, ve kterých se uvažuje s větším podílem drobné hospodářské výroby spolu s bydlením.

Br5 – zastavitelná plocha Bydlení v rodinných domech - obytná zástavba navržená

Nová rozvojová plocha pro výstavbu rodinných domů v území západně od středu Hostěradic. V současné době jsou zde záhumenky. Nová zástavba se bude rozkládat v území vymezeném z jihozápadu plochou, kterou zaujímá dnešní hřbitov a jeho rozvojové plochy (zde se rozvojové plochy po výstavbu RD přibližují etickému ochrannému pásmu hřbitova) a na severovýchodě plochou bývalého střediska JZD s rozestavěným dvoupodlažním žlb. skeletem. Budoucnost tohoto prostoru není v této době zcela jasná. Územní plán zde předpokládá rozvoj podnikatelských aktivit v rozsahu, který nebude negativně rušit a omezovat okolní zástavbu, sloužící v převážné míře pro bydlení. Je navrženo obě sousední plochy oddělit od plochy pro výstavbu RD novou veřejnou zelení, která bude mít navíc i funkci izolační a „pohledově- oddělující“.

Br6 – zastavitelná plocha Bydlení v rodinných domech - obytná zástavba stav

Nová rozvojová plocha pro výstavbu rodinných domů v území severozápadně od středu Hostěradic. Toto území představuje největší rozvojovou plochu, určenou pro výstavbu RD. Nová zástavba se bude rozkládat v území vymezeném z jihozápadu plochou, kde je již podél silnice do Chlupic postaveno několik volně stojících RD a na severovýchodě sportovně-rekreačním areálem, který je navržen kolem současného fotbalového hřiště. Jihovýchodně je plocha bývalého střediska JZD s rozestavěným žlb. skeletem. Budoucnost tohoto prostoru není v této době zcela jasná. Územní plán zde předpokládá rozvoj podnikatelských aktivit v rozsahu, který nebude negativně rušit a omezovat okolní zástavbu, sloužící v převážné míře pro bydlení, ani plochy, které jsou navrženy pro novou výstavbu rodinných domů. Jihovýchodní okraj návrhového území sousedí s plochou, kterou zaujímá dnešní hřbitov a jeho rozvojové plochy (zde se rozvojové plochy po výstavbu RD přibližují etickému ochrannému pásmu hřbitova). Je navrženo obě sousední plochy oddělit od plochy pro výstavbu RD novou veřejnou zelení, která bude mít navíc i funkci izolační a „pohledově- oddělující“.

Br7 – zastavitelná plocha Bydlení v rodinných domech - obytná zástavba navržená

Nová rozvojová plocha pro výstavbu rodinných domů v území severovýchodně od středu Hostěradic, u silnice do Míšovic. Nová zástavba bude ve svažitém terénu a také ovlivňována hlukem ze silnice. Tomu musí odpovídat i návrh zástavby. Stavební čára bude za stanoveným hlukovým pásmem silnice. Domy budou mít odstavná stání pro osobní automobily na vlastním pozemku.

Změnou č.1 jsou vymezeny plochy pro bydlení:

1.01 – zastavitelná plocha Bydlení v rodinných domech - obytná zástavba stav

Jedná se o plochu vymezenou v návaznosti na plochu Br6, respektive mezi plochou Br6 a plochou hřiště.

1.05 – zastavitelná plocha Bydlení v rodinných domech – obytná zástavba stav

Jedná se o plochu v blízkosti školy, původně navrženou pro občanskou vybavenost.

1.06 – zastavitelná plocha Bydlení v rodinných domech – obytná zástavba stav

Jedná se o plochu na jižním okraji Hostěradic vymezenou v návaznosti na zastavitelnou plochu Br3.

Změnou č.2 a 3 jsou vymezeny plochy pro bydlení:

2.01 – zastavitelná plocha Bydlení v rodinných domech - obytná zástavba navržená

Jedná se o plochu vymezenou v návaznosti na plochy Br6 a 1.01, respektive severozápadně od nich směrem k Chlupicím.

3.02 – zastavitelná plocha Bydlení v rodinných domech - obytná zástavba stav

Jedná se o plochu v jihozápadní části zastavěného území Hostěradic, původně vymezenou pro občanskou vybavenost.

Změnou č.4 jsou vymezeny plochy pro bydlení:

4.03 - zastavitelná plocha Bydlení v rodinných domech – obytná zástavba stav

Jedná se o plochu samoty jižně od Hostěradic.

4.12 – zastavitelná plocha Bydlení v rodinných domech – obytná zástavba stav

Jedná se o plochu na severním okraji Míšovici.

Změnou č.6 jsou vymezeny plochy pro bydlení:

6.01 – zastavitelná plocha Bydlení v rodinných domech – obytná zástavba navržená

Jedná se o plochu v zastavěném území, v jeho jihovýchodní části. Plocha je vymezena v návaznosti na plochu bydlení Br4, původně vymezenou jako plocha stávající zemědělské výroby Vz.

Bd – stávající plochy Bydlení v bytových domech

Úvod

Rozvojové plochy v současně zastavěném území obce. Objekty neodpovídají charakteru tradiční venkovské zástavby. Jednak svou velikostí, měřítkem, tvarem zastřešení ..., způsobem bydlení.

Charakteristika

Rozvojové území v současně zastavěném území obce. Bydlení v bytových domech.

Objekty pro bydlení je možno doplnit jednoduchými účelovými jednopodlažními stavbami, pro doplňující funkci bydlení na venkově (chov drobného domácího zvířectva, skladování ...). Je nutno dodržet příslušné hygienické předpisy.

Plochy kolem bytových domů vhodně doplnit zelení, případně vybudovat jednoduchá hřiště pro hru dětí.

Bd1 – zastavitelná plocha Bydlení v bytových domech návrh

Úvod

Rozvojová plocha v centru Hostěradic. V nově vzniklé proluce nedaleko od náměstí obec uvažuje s vybudováním bytového domu. Ten by měl být pokračováním sevřené uliční zástavby podél komunikace směrem na Míšovice. Charakter bydlení v této lokalitě bude mít blíže k bydlení městskému než k bydlení venkovskému.

Domy budou namáhány hlukem z dopravy po sousední komunikaci.

Objekty budou respektovat výšku sousední zástavby a její charakter. Objekty budou řešeny tak, aby vliv hluku z okolní komunikace co nejméně ovlivňoval kvalitu bydlení v bytovém domě.

Plochy kolem bytového domu vhodně doplnit zelení. Řešit garážování vozidel obyvatel domu na vlastním pozemku, případně v rámci domu.

Změnou č. 4 je vymezena plocha pro bydlení v bytových domech – rezerva:

4.07 – plocha rezervy pro bydlení v bytových domech

Jedná se o plochu mezi zastavitelnou plochou pro bydlení 2.01 a katastrálním územím Chlupice.

Ov - Občanská vybavenost.

Úvod

Občanská vybavenost v obci, situovaná většinou ve středu jednotlivých obcí, na návších, případně na náměstíčku. Dle informací O.Ú. je občanská vybavenost v obci dostačující. Proto jsou rozvojové plochy pro další rozvoj občanské vybavenosti navrženy kolem současných objektů, které potřebám občanské vybavenosti slouží.

Charakteristika

Rozvojové území v současně zastavěném území obce s objekty současné občanské vybavenosti a plochami pro další rozvoj.

Hostěradice.

Ov 1 - Objekt obecního úřadu. Novodobý objekt na náměstíčku v Hostěradicích s případnými rozvojovými plochami v jeho bezprostředním okolí. Před budovou je v prostoru náměstíčka parkoviště.

Ov 2 - Farní kostel sv. Kunhuty, kaple u farního kostela, fara.

Areál památkově chráněných církevních objektů na náměstíčku, s rozvojovými plochami jižně od areálu. Součástí památkově chráněných objektů je i torso komendy řádu německých rytířů - zbytek středověkého opevnění.

Ov 3 - Obchod smíšeným zbožím.

Obchod smíšeným zbožím na náměstíčku. Před obchodem parkoviště s možností zastavení osobních automobilů. Rozvojová plocha na vlastní parcele.

Ov 4 - Restaurace, obchod

Dvoupodlažní objekt, jižně pokračující plocha náměstíčka. Možnost parkování před objektem.

Ov 5 - Objekt pošty

V objektu je pošta a další kancelářské prostory. Kolem objektu jsou plochy pro parkování.

Ov 6 - Budova MŠ, hřiště MŠ.

Dvoupodlažní objekt školky, s dětským hřištěm, které bohužel není přímo u objektu. Výhledově se uvažuje s umístěním MŠ do areálu základní školy.

Ov 7 - Základní škola Hostěradice.

Nový dvoupodlažní objekt na severním okraji Hostěradic. V jeho okolí jsou navrženy rozvojové plochy (např. pro sportovní aktivity žáků). Uvažuje se i o případné nástavbě objektu a přemístění MŠ do tohoto areálu.

Ov 8 - Obchod smíšeným zbožím, hasičská zbrojnice.

Ov 9 - Hřbitov, smuteční síň.

Současný hřbitov na západním okraji obce s rozvojovými plochami. Před smuteční síní je možnost parkování vozidel. V návaznosti na hřbitov jsou navrženy plochy zeleně - s funkcí etického odclonění tohoto klidového prostoru od okolní zástavby.

Změnou č.4 je vymezena plocha občanské vybavenosti:

4.08 – zastavitelná plocha u čerpací stanice pohonných hmot - navržená

Jedná se o plochu vymezenou v návaznosti na stávající areál čerpací stanice pohonných hmot při silnici na příjezdu do obce od Znojma.

Změnou č.5 je vymezena plocha občanské vybavenosti:

5.01 – zastavitelná plocha u hasičské zbrojnice –stav

Jedná se o plochu vymezenou v návaznosti na stávající areál hasičské zbrojnice, původně vymezenou pro rekreaci a sport.

Chlupice.**Ov 10 - Potraviny - Jednota Moravský Krumlov.****Ov 11 - Pohostinství**

Změnou č.4 je vymezena plocha občanské vybavenosti:

4.06 – zastavitelná plocha u rybníku- navržená

Jedná se o plochu vymezenou v návaznosti na navrženou plochu vodní a vodohospodářskou v Chlupicích.

Míšovice**Ov 12 - Potraviny - Jednota Moravský Krumlov.****Ov 13 - Motel Lio.**

Před objektem na návsi je parkoviště pro návštěvníky motelu.

Rs – Sport**Úvod**

Sportovní plocha na severním okraji obce, v současně zastavěném území obce.

Charakteristika

Rozvojové území v současně zastavěném území obce Hostěradic (v její severní části).

V současné době je zde travnaté fotbalové hřiště, kabiny a malá tribuna. Dále provizorní hřiště na trénování. Do tohoto sportovně rekreačního areálu bude začleněno i bývalé koupaliště. Okolní plochy jsou navrženy jako rozvojové, pro zázemí a vybavení koupaliště, pro další fotbalové hřiště a ostatní sportovně-rekreační aktivity ... S touto plochou sousedí území se vzrostlou zelení, které slouží pro pořádání společenských akcí v obci.

Vz – Zemědělská výroba a skladování**Úvod**

Plochy a objekty bývalého JZD.

Charakteristika

Rozvojové území v současně zastavěném území obce, s objekty sloužícími zemědělské výrobě a s volnými plochami pro její další rozvoj.

Vo – Výroba ostatní, skladování, blíže neurčené výrobní aktivity - plochy pro podnikání**Úvod**

Plochy v areálu bývalého zemědělského družstva - na severním okraji obce Hostěradice, plochy přímo ve středu obce, na jižním okraji Hostěradic, plochy v dnes uzavřeném novém kamenolomu. Navržená skládka inertního materiálu v prostoru starého lomu.

Charakteristika

Rozvojové území v současně zastavěném území obce, s volnými plochami pro její další rozvoj.

Nově budované objekty nebudou vyšší, než současné nejvyšší objekty v areálu střediska a nebudou se nepříznivě promítat do panoramatu obce.

Pásmo hygienické ochrany a hlukové pásmo (doložené výpočtem) nesmí zasahovat obytnou zástavbu, plochy pro sport a rekreaci a plochy občanské vybavenosti.

Doprava (četnost průjezdů, tonáž dopravních prostředků ...), pro nově vzniklé aktivity nesmí nepříznivě zasahovat obytnou zástavbu v obci, plochy pro sport a rekreaci a plochy občanské vybavenosti.

Výroba ostatní Hostěradice.

Tyto aktivity se týkají několika větších území v Hostěradicích a v bezprostředním okolí obce.

Areál bývalého JZD na severu Hostěradic. Území na severním okraji obce s rozestavěnou dvoupodlažní železobetonovou halou, velkokapacitní plynovou kotelnou ... Protože je celý areál obklopen současnou obytnou zástavbou a navrženou obytnou zástavbou (bydlení v RD), musí jeho další uživatelé počítat s tím, že nový provoz nesmí nijak narušovat hygienické normy dané pro sousední obytnou zástavbu - hygienická ochranná pásma (hluk, zápach, prašnost, nadměrná četnost nákladní dopravy apod.). Již dnes se svou výškou a velkým „měřítkem“ nepříznivě promítá do pohledů na obec dvoupodlažní nedostavěný žlb skelet.

kovovýroba.

Areál v samém středu Hostěradic, s výjezdem přímo na náměstíčko. Vzhledem k charakteru prostředí se umístění podobného provozu přímo v tomto prostoru jeví jako problematické.

Výroba potravin studené kuchyně Hostěradice.

Výrobní areál nedaleko od středu obce. Příznivě působí udržované objekty a množství sousední vzrostlé zeleně.

Stolárna

Výrobní areál na jižním okraji obce s navrženými rozvojovými plochami na vlastních pozemcích. Vzhledem k charakteru výroby je umístění areálu v tomto prostředí vhodné.

Kamenolom.

Kamenolom Hostěradice, jihovýchodní okraj obce, vedle silnice na Miroslav. Kamenolom je v současné době uzavřen.

ČOV.

Do těchto technických zařízení je zahrnuta i čistírna odpadních vod v Hostěradicích. ČOV je situována na jižním okraji obce, směrem k Oleksovicím, mimo souvislou zástavbu. Na sousední rozvojové ploše je navrženo vybudování vodní nádrže.

Vo 1 - Navržená skládka inertního materiálu v prostoru bývalého lomu.

Obec se rozhodla využít vytěžený prostor bývalého lomu, východně od Hostěradic, pro vybudování řízené skládky inertního materiálu. V současné době byl prostor využíván jako „divoká“ skládka komunálního odpadu. Referát životního prostředí Ok.Ú. Znojmo by raději viděl jiný postup: Vyčištění dnešního prostoru od odpadků a jeho další případné využívání jako přírodní vodní plochy a zajímavého krajinného prvku.

Změnou č.4 je vymezena plocha výroby ostatní:

4.13 – jižní okraj Míšovic - navržená

Jedná se o menší plochu v zastavěném území, původně vymezenou jako plocha stávajícího bydlení.

D – Doprava, dopravní zařízení

Úvod

Plochy v obci a v katastru obce sloužící pro dopravu a dopravu v klidu. Komunikace, odstavná a parkovací stání, plochy a zařízení sloužící pro údržbu silnic – např skladování posypového materiálu ...

Charakteristika

Rozvojové monofunkční území v současně zastavěném území obce a v katastru obce.

Změnou č. 1 je vymezena plocha pro dopravu:

1.04 – místní obslužná komunikace –stav

Jedná se o plochu rozšiřující již navrženou plochu pro zřízení dopravního napojení plochy pro bydlení Br6 – lokalita Dolní stávaní.

Zs – Sídlní zeleň

Úvod

Plochy stávající v zastavěném území obce v současné době osázené vzrostlou zelení a průběžně udržované. Plochy stávající v zastavěném území obce v současné době osázené vzrostlou zelení a využívané pro společenské, kulturní a sportovní akce. Plochy navržené pro osázení zelení, s funkcí sídlní zeleně.

Charakteristika

Rozvojové území v současně zastavěném území obce, navržené k využití pro sídlní zeleň.

Bude zpracován návrh řešení navržených ploch. Návrh zeleně bude zpracován odborníkem na zeleň. V místech z dochovanou architekturou venkovských hospodářských budov - věnovat záchovnou péči těmto objektům.

Zs 1 - sídlní zeleň

Plocha na severním okraji zastavěného území obce Hostěradice. Vzrostlá zeleň - plochy v této zeleni byly dlouhodobě využívány pro společenské a kulturní akce. Jsou zde objekty občanské vybavenosti, potřebné pro zajištění těchto akcí. Tento prostor sousedí s plochou pro sport a měl by být součástí sportovně rekreačního území, které chce obec v tomto prostoru vybudovat.

Zs 2 - sídlní zeleň

Plocha na severním okraji zastavěného území obce Míšovice. Prostor byl využíván pro různé společenské a sportovní akce. Jsou zde menší plochy pro sport, pro hru menších dětí a také objekty pro potřebnou doprovodnou občanskou vybavenost. Dochovaly se tu některé původní hospodářské objekty - představují doklad historické venkovské architektury. Těmto stavbám by měla být věnována záchovná péče. Řešený prostor může v budoucnu plnit ve větší míře i funkci rekreační.

Zso – Sídlní zeleň okrajová

Úvod

Plochy stávající v zastavěném území obce v současné době využívané převážně jako záhumenky, menší zemědělské plochy nebo plochy bez využití, porostlé náletovou zelení.

Území s dochovanými hospodářskými stavbami původní venkovské architektury nebo jejich torzy (vinné sklepy, sýpky, stodoly, ohradní zdi ...).

Stavby byly postaveny z místních, historicky tradičních materiálů - hlíny, kamene, cihel.

Rozvojové území v současně zastavěném území obce s dochovanými zbytky lidové architektury hospodářských objektů.

Dochované objekty rekonstruovat za pomoci v místě tradičních materiálů, s důrazem na maximální zachování původních částí staveb, stavebních prvků. Pokud budou části staveb nahrazovány, pak pouze jejich replikami. Případné stavební úpravy by měly být zpracovány kvalitním autorizovaným architektem se zkušenostmi z obdobnými historickými stavbami. Dochované stavby představují pro obec kvalitní doklad jejího historického vývoje a mohou být částečně využity i pro případné rekreační aktivity v obci.

D Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití,

Doprava.

Je respektována současná silniční síť. V zastavěném území obce je navrženo odstranění dopravních závad. Silnice II a III. třídy jsou krajskými silnicemi.

Údaje o silnicích, procházejících řešeným územím.

Silnice II. třídy č. 397 Hostěradice – Božice – Jaroslavice – státní hranice

Silnice II. třídy č. 400 Moravské Budějovice – Višňové - Miroslav

Silnice II. třídy č. 413 Moravský Krumlov – Znojmo – Hnanice – státní hranice

Silnice III. třídy č. 3971 Hostěradice – Oleksovice (jižní okraj území)

Úpravy silnic v zastavěném a zastavitelném území budou prováděny v kategoriích a funkčních třídách (B2) dle zásad ČSN 736 101 „Projektování silnic a dálnic“. Bude respektován Zákon o pozemních komunikacích 13/1997/Sb.

Nejfrekventovanější je úsek silnic II. třídy č. 413 a 400 mezi hřbitovem a náměstíčkem v Hostěradicích. Poměrná blízkost komunikací II. třídy, které procházejí obcí, k původní zástavbě, přináší v některých místech několik negativních vlivů na bydlení: namáhání hlukem, prašnost.

Nově budované objekty v těchto lokalitách musí ve svých návrzích tuto skutečnost zohlednit.

Nově navrhovaná zástavba bude přístupná propojením současných komunikací nebo zpevněním jejich povrchu. V navrhovaných rozvojových plochách pro bydlení budou vybudovány nové komunikace pro pěší a pro automobilovou dopravu. Výhledově budou dobudovány chybějící chodníky.

Součástí této urbanistické studie je také posouzení hlukového zatížení obytné zástavby podél silnic v obci.

Zásobování elektrickou energií, plyn, spoje a telekomunikace.

Zásobování elektrickou energií.

Budou respektována stávající zařízení zejména venkovní vedení VN a trafostanice, včetně jejich ochranných pásem.

Změnou č.6 je v řešeném území vymezen koridor pro vzdušné vedení vvn TEE18 TS 110/22 kV; Hostěradice + napojení novým vedením na síť 110 kV – šířka koridoru 300 m.

Distribuční síť v obci Hostěradice je vedena převážně jako venkovní vedení. Po rekonstrukci je napájena

z trafostanic: Obec - trafostanice zděná věžová, transformátor 400 kVA,

Trafostanice Škola - trafostanice betonová do 400 kVA, transformátor 250 kVA,

Trafostanice Studená kuchyně - trafostanice betonová do 400 kVA, transformátor 250 kVA,

Trafostanice U hřbitova - trafostanice betonová do 400 kVA, transformátor 160 kVA

Trafostanice odběratelská - ZD středisko - trafostanice betonová do 250 kVA, transformátor 160 kVA,

Trafostanice - ZD dílny - trafostanice betonová do 250 kVA, transformátor 160 kVA

Trafostanice - Kamenolom - trafostanice betonová do 400 kVA, transformátor 250 kVA

Trafostanice - Vodárna - trafostanice betonová do 400 kVA, transformátor 50 kVA,

Trafostanice - Živočišná - trafostanice betonová do 250 kVA, transformátor 160 kVA,

Distribuční síť v obci Chlupice je provedena převážně jako venkovní vedení po rekonstrukci a je napájena z trafostanice Obec - trafostanice zděná věžová, transformátor 100 kVA

Trafostanice odběratelská ZD - trafostanice železná do 250 kVA, transformátor 63 kVA,

Distribuční síť v obci Míšovice je provedena převážně jako venkovní vedení po rekonstrukci a je

napájena z trafostanice Obec - trafostanice zděná věžová, transformátor 160 kVA,
 Trafostanice KOVO - trafostanice betonová do 400 kVA, transformátor 100 kVA
 Trafostanice odběratelská ZD - trafostanice železná do 250 kVA, transformátor 100 kVA,

Zásobování plynem.

Každá ze tří řešených obcí Hostěradice, Chlupice, Míšovice je zásobována plynem. Od roku 1993.

V k.ú. Hostěradice a Chlupice se nachází VTL dálkové plynovody Dimenze DN 150 a DN 100 a dále zařízení aktivní katodové ochrany (kabely, kiosky SKAO, anodové uzemnění). Nově navržené lokality budou zásobovány plynem napojením na současné rozvody.

Vodní hospodářství

a. Zásobování vodou

V obci je vybudován obecní vodovod. Současný stav zásobování vodou je dobrý. Zdroje vodovodu jsou na k.ú. Oleksovice. Nově navržené lokality budou napojeny na současný vodovod v obci.

b. Vodoteče a vodní nádrže

Téměř celé území přísluší do povodí Jevišovky. Většina území je odvodňována potokem Skaličkou - levostranný přítok Jevišovky. Dále pak Míšovickým potokem a Kadovským potokem. Rozložení průtoků ve vodních tocích je v průběhu roku nevyrovnané. Nejvíce vody odečte v jarních měsících, nejméně koncem léta a na podzim (kdy toky, s výjimkou Skaličky, běžně vysychají). Menší vodní plocha je v severovýchodní části Chlupic. Další vodní plochy představují zaplavená dna obou lomů. U starého lomu bohužel částečně znečištěné vyvezenými odpadky. Jižně od čističky odpadních vod v Hostěradicích, plánuje obec vybudování menší vodní nádrže. Historicky v těchto místech býval velký mělký rybník, sahající až na hranice katastru s Oleksovicemi.

Změnou č.4 jsou vymezeny plocha vodní a vodohospodářské:

4.01 – jižní okraj Hostěradic

Jedná se o plochu jižně od ČOV a zastavitelné plochy pro výrobu Vo.

4.02 – severně od samoty

Jedná se o plochu severně od samoty v jižní části řešeného území.

4.04 – severovýchodně od Chlupic

Jedná se o plochu v místní části Chlupice, severovýchodně od stávající zástavby. V návaznosti na tuto plochu je vymezena i plocha občanského vybavení.

4.05 – východní okraj Chlupic

Jedná se o plochu na východním okraji stávající zástavby v Chlupicích.

4.11 – západně od Míšovic

Jedná se o plochu na západním okraji Míšovic, jižně od stávající vodní plochy v lokalitě Na pastvinách.

Kanalizace

V obci byla postupně během několika let vybudována kanalizace. V současné době je v obcích dešťová i splašková kanalizace. Obec má vlastní čistírnu odpadních vod v Hostěradicích.

Splašková kanalizace

Obce mají vybudovanou splaškovou kanalizaci. ČOV je v Hostěradicích (jižní část obce, směrem na Oleksovice). Splašková kanalizace (dle údajů O.Ú.) je dostačující a v dobrém stavu.

Dešťová kanalizace

V obci je vybudována dešťová kanalizace. Dle údajů O.Ú. je dostačující a v dobrém stavu.

Protipovodňová a protierozní opatření

Protipovodňová opatření v obci není nutno řešit z důvodu dostatečné kapacity vybudované dešťové kanalizace a otevřených příkopů k odvádění dešťových vod. Obec bude provádět menší terénní úpravy, které mají zabránit zaplavování sklepů při přívalových deštích – severovýchodní okraj Míšovic. Protierozní opatření jsou řešena v lokalitách výskytu erozní činnosti. V souladu s návrhem místního ÚSES budou při jeho realizaci prováděna příslušná opatření, která budou erozní činnosti bránit.

E Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně

Přírodní hodnoty

Řešené území k.ú. Hostěradice, Míšovice, Chlupice se rozkládá v severovýchodní části okresu Znojmo. Rozloha katastru je 2 728,23 ha.

Rozpětí nadmořských výšek se pohybuje od 204 m (údolní niva Skaličky v jižní části území) do 339 m (Míroslavský vrch v severovýchodním cípu území).

Geologická stavba území je vlivem jeho polohy na pomezí Českého masívu a karpatské čelní hlubiny dosti složitá. Její základ tvoří prekambriické krystalické horniny moravika miroslavské hráště a dyjské klenby a okrajově i moldanubika, na povrch vystupující plošně ve východní polovině území, ostrůvkovitě i v její severní části. V jejich pestré směsi jsou nejvíce zastoupeny ortoruly, pararuly, granulity, migmatity a amfibolity, místy s vložkami kvarcitů, devonských vápenců a žilných grantoitů. Západně od zlomového svahu nad Hostěradicemi a Míšovicemi vystupují na povrch kulmské droby. Z větší části jsou však zpevněné horniny překryty neogenními a kvarterními sedimenty (zejména písčito-hlinité) fluviálního, deluviofluviálního a deluviálního původu.

Reliéf území svým charakterem většinou odpovídá ploché pahorkatině, v oblasti Bohutického lesa má však charakter ploché vrchoviny.

Řešené území se nachází dle Mapy klimatických oblastí Československa na pomezí naší nejteplejší klimatické oblasti T 4 a teplé klimatické oblasti T 2.

Průměrná roční teplota se pohybuje kolem 9° C. Nejteplejším měsícem je červenec s průměrnou teplotou 19°C, nejchladnějším měsícem je leden s průměrnou teplotou cca -2,5° C.

Roční úhrn srážek v dlouhodobém průměru mírně převyšuje 500 mm. Nejvíce srážek spadne v letním období (červen srpen).

Celkové proudění vzduchu je charakterizováno převládajícím severozápadním směrem větru, v zimním období rovněž směrem jihovýchodním.

Typickým jevem místního klimatu je tvorba teplotních inverzí, zasahujících zejména údolní polohy.

Téměř celé území přísluší do povodí Jevišovky. Většina území je odvodňována potokem Skaličkou - levostranný přítok Jevišovky. Dále pak Míšovickým potokem a Kadovským potokem.

Řešené území přísluší do západní části Lechovického bioregionu, patřícího do severopanenské biogeografické podprovincie.

Bioregiony se dále člení na v nejvyšší typologické biogeografické jednotky - biochory.

Hostěradice se nacházejí v oblasti starého dolnomoravského osídlení. Příhodné přírodní podmínky zde přály rozvoji zemědělství, a to zejména pěstování polních plodin, takže bylo celé území plošně odlesněno. Oproti dnešnímu stavu byl v minulosti v území daleko významnější podíl vinic a trvalých travních

porostů a daleko menší podíl lesa. Výrazné odpřírodnění krajiny souvisí především s dlouhodobě nízkým zastoupením hodnotné trvalé vegetace.

S intenzifikací zemědělství též úzce souvisí regulace koryt vodních toků spojená se ztrátou jejich přirozených samočisticích schopností a s likvidací břehových porostů dřevin.

V řešeném území není příliš velké zastoupení lesů. Většina lesních porostů území je soustředěna do souvislého pásu v jeho východní části, ve svazích a částečně i vrcholových partiích miroslavské hrástě. V jihovýchodní části území vede souběžně s tímto pásem další obdobný lesní pás. Dřevinná skladba lesních porostů je většinou jednoduchá. Převažují akátové monokultury, dosti vzácně se skupinami dubů, lip, či borovic.

Nelesní porosty nezaujímají v řešeném území celkově velké plochy. Nejcennější plochy nelesních porostů se nacházejí v nivě Skaličky v jižní části území (Oleksovická mokřina) a podél Míšovického potoka nad Míšovicemi, s převažujícími geograficky původními dřevinami měkkého luhu (zejména olšemi a vrbami). Ve většině ostatních nelesních porostů dřevin je dominantní ekologicky nežádoucí akát.

Jsou zde také tři MZCHÚ - PP Stříbrný vrch, PP U kapličky a PP Oleksovická mokřina. Poslední dvě MZCHÚ jsou zároveň vyhlášeny i Evropsky významnými lokalitami.

Významné krajinné prvky v území představují lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy.

Podrobněji jsou přírodní hodnoty řešeného území popsány v samostatné části územního plánu - ÚSES. Ten zhotovila firma AGERIS s.r.o., Jeřábkova 5, 602 00 Brno (RNDr. Josef Glos, RNDr. Jiří Kocián).

Životní prostředí a zeleň

Obec není postižena negativními vlivy emisí v ovzduší. Zdrojem znečištění vzduchu je pouze užívání tuhých paliv pro vytápění domácností. Řešené obce jsou plynořezány. Domy podél silnice II. třídy jsou postiženy hlukem z dopravy. Zemědělská doprava je vedena většinou mimo obec. Hygienická ochranná pásma ve větší míře nezasahují obytnou část obce.

V současné době je utlumena činnost v lomu, a proto není obec postižena případnými negativními vlivy z této činnosti (hluk, otřesy, prašnost ovzduší, zatížení dopravou - nákladní automobily ...).

Urbanistická struktura obce a sevřená zástavba nevytváří v obci mnoho prostorů pro větší plochy soustředěné zeleně. Ta je většinou na okrajích jednotlivých obcí.

V Chlupicích je větší plocha veřejné zeleně v prostoru u kapličky.

V Hostěradicích je větší plocha veřejné zeleně na návsi okolo kostela a jižně od něj, dále pak severněji, vlevo vedle silnice na Míšovice, nedaleko od návsi, vedle centrální výroby lahůdek Hostěradice, dále na návsi v Míšovicích. Na severním okraji Míšovic je území se vzrostlou zelení využíváno pro sportovní aktivity a společenské akce (dříve využíváno také pro akce CO...). Podobný pás vzrostlé zeleně je v Hostěradicích za fotbalovým hřištěm - je rovněž využíván pro společenské akce (dříve zde byla část tohoto prostoru využívána pro soutěže v norování ...).

Další důležitou součástí je zeleň v zahradách rodinných domků. Také pro novou zástavbu RD je nutno uvažovat s umístěním zeleně, ať již na vlastních pozemcích nebo na společných plochách. I zde by měla nová zeleň maximálně respektovat tradičně používané druhy, převážně listnaté zeleně.

V obci by proto neměly být vysazovány jehličnany, konifery, cizokrajné a ozdobné křoviny a to zejména ne v prostorách veřejné zeleně.

Podrobněji jsou přírodní hodnoty řešeného území popsány v samostatné části územního plánu - ÚSES. Ten zhotovila firma AGERIS s.r.o., Jeřábkova 5, 602 00 Brno (RNDr. Josef Glos, RNDr. Jiří Kocián).

Změnou č.6 jsou v řešeném území vymezeny prvky nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability.

Konkrétně se jedná o plochu regionálního biocentra RBC 55 Vyhlídka a nadregionální biokoridor K 140MH.

Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Ložiska stavebního kamene Hostěradice, č. lož. 3 036500, pokryté dobývacím prostorem stejného názvu a Hostěradice – Paseka, č. lož. 3 148200, pokryté dobývacím prostorem Hostěradice I. Těžební organizací obou ložisek jsou Českomoravské šterkovny, a.s., Brno. Tato lokalita se nachází v jihovýchodní části k.ú. Hostěradic, vpravo od silnice na Miroslav, na hranicích s k.ú. Miproslavi.

Bývalý podnik - Šterkovny a pískovny Brno, provoz Hostěradice, momentálně v lomu těžbu neprovádí. Návrhem ÚPO **nedojde** k dotčení hranic výše uvedených DP.

V k.ú. Hostěradic nejsou evidovaná poddolovaná území z minulých těžeb ani žádná sesuvná území.

Pro další rozšíření podnikatelských aktivit jsou navrženy rozvojové plochy především v prostorech současných středisek.

Kamenolom Hostěradice, jihovýchodní okraj obce, vedle silnice na Miroslav. Kamenolom je v současné době uzavřen.

F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití),

Plochy v zastavěném a zastavitelném území obce i mimo obec, v jejím k.ú., jichž se dotýká řešení územního plánu jsou rozčleněny do regulačních ploch. Plochy jsou podle rozdílné funkce označeny písmeny a čísly, např. od 1 do 7 a je jim přiděleno grafické označení, znázorňující základní regulační podmínky. Plochy označené stejným písmenem se vyznačují stejným typem zástavby či funkčního využití a jsou pro ně formulovány shodné regulační zásady územního a prostorového uspořádání i shodné stavební regulativy, způsob využití či různá omezení.

Regulační plocha Br - bydlení v rodinných domech - obytná zástavba historická s pozdějšími stavebními úpravami, nová výstavba rodinných domů

Úvod

Většinou řadová okapová, ale i štítová zástavba, jednak v sevřené formě, ale také volně stojící domy.

Charakteristika

Rozvojové území v současně zastavěném území obce, s dochovanou historickou stopou zástavby a objekty lidového stavitelství, s pozdějšími stavebními úpravami. Některé plochy s volnými prolukami vhodnými pro výstavbu rodinných domů, případně možnost výstavby nových rodinných domů na volných plochách okolo domů současných. Lokality s nově postavenými, volně stojícími domy.

Přípustné funkční využití - hlavní funkce

Trvalé i dočasné bydlení venkovského charakteru

Podmíněné funkční využití

Občanská vybavenost pro obsluhu území, drobné provozovny služeb a řemesel, drobná zemědělská výroba - malá rodinná hospodářství. (Hygienická a hluková pásma musí odpovídat hygienickým předpisům.)

Nepřípustné funkční využití

Průmyslová výroba
Živočišná velkovýroba

Zvláštní podmínky

Zachovat dochovanou urbanistickou strukturu.

Poznámka

V místech, kde byla historicky původní zástavby nahrazena novou, dále na rozvojových plochách, které byly již dříve zastavěny rodinnými domy - má tato zástavba zpravidla charakter volně stojících rodinných domů, s nestejnou podlažností, mnohdy zastřešenými plochými nebo jinými, než sedlovými střechami. Týká se to například lokality u starého lomu v Hostěradicích, dále poblíž křižovatky na Miroslav a Oleksovice, podél silnice na rozhraní Hostěradic a Míšovic ... Ojedinele i mezi souvislou historickou zástavbou. Zde velmi záleží na kvalitě architektury jednotlivých objektů, jejich začlenění do okolního prostředí a v neposlední řadě na použitých stavebních materiálech a provedení stavebních prací.

Regulační plocha Br 1 – 6, Br7, 1.01, 1.05, 1.06, 2.01, 3.02, 4.03, 4.12 a 6.01 bydlení v rodinných domech - obytná zástavba navržená

Úvod

Rozvojové plochy v zastavěném území obce ale i mimo současně zastavěné území obce, v přímé návaznosti na ně. Plochy pro zástavbu rodinnými domy.

Charakteristika

Rozvojové území v zastavěném území obce ale i mimo současně zastavěné území obce. Bydlení se smíšenou funkcí.

Přípustné funkční využití - hlavní funkce

Bydlení v rodinných domech se smíšenou funkcí

Podmíněné funkční využití

Občanská vybavenost pro obsluhu území

Drobné provozovny služeb a řemesel, drobná zemědělská výroba - malá rodinná hospodářství.

(Hygienická a hluková pásma musí odpovídat hygienickým předpisům!)

Nepřípustné funkční využití

Průmyslová výroba

Živočišná velkovýroba

Poznámka

Tyto větší rozvojové plochy pro bydlení jsou navrženy v bezprostřední návaznosti na současnou zástavbu Hostěradic. Budou napojeny na současnou inženýrskou síť a rozvody energií, spojovací vedení ... Pro tyto lokality doporučuji zpracovat územní studie, které by v daném území vymezily dostatečně velké parcely pro novou zástavbu RD, určily závazné regulativy (uliční čáru, podlažnost ..) a směrné regulativy. Dále by vymezily plochy pro komunikace, místa vedení inženýrských sítí, plynu, el. energie, telefonu a místa napojení. Umožnily by v daném území vymezit plochy pro sídelní zeleň, případně pro dětská hřiště (u větších zastavovaných ploch). Při podrobnějším zpracování jsou možné i návrhy vhodné zástavby pro danou lokalitu - typy zastřešení RD, oplocení, použití stavebních materiálů ...

Regulační plocha Br 1 bydlení v rodinných domech - obytná zástavba navržená

Nová rozvojová plocha pro výstavbu rodinných domů v území mezi komunikacemi na Miroslav a Oleksovice, v jihovýchodním okraji Hostěradic. V současné době je zde pole. Novou zástavbou by byly zastavěny obě strany současných komunikací, z nichž jedna vede do Miroslavi, druhá do sousedních Olekovic. Uliční čára bude ovlivněna ochranným hlukovým pásmem obou silnic. Doporučuji zpracovat územní studii.

Regulační plocha Br 2 bydlení v rodinných domech - obytná zástavba navržená

Nová rozvojová plocha pro výstavbu rodinných domů v území poblíž starého lomu, východně od Hostěradic. Jižně od této navržené lokality je již postaveno několik nových volně stojících RD. Toto místo nabízí, díky své vyšší nadmořské výšce, možnost výhledů do krajiny a na obec Hostěradice. Bude nutno sladit novou zástavbu se záměrem obce - využívat starý lom jako řízenou skládku inertního materiálu. Jistě vhodnější by bylo pro danou lokalitu řešení navrhované Ok.Ú. referátem životního prostředí - lom vyčistit a v budoucnu jej využívat, jako přírodní vodní plochu a zajímavý krajinný prvek. Doporučuji zpracovat územní studii.

Regulační plocha Br 3 bydlení v rodinných domech - obytná zástavba navržená

Nová rozvojová plocha pro výstavbu rodinných domů v území na jihozápadním okraji Hostěradic. V současné době je zde pole. Novou zástavbou by byly zastavěny volné plochy v této části řešeného území. Doporučuji zpracovat územní studii.

Regulační plocha Br 4 bydlení v rodinných domech - obytná zástavba navržená

Nová rozvojová plocha pro výstavbu rodinných domů v území západně od Hostěradic, jako pokračování současné nové zástavby RD na západním kraji Hostěradic. V současné době je zde pole. Novou zástavbu však mohou ovlivňovat ochranná hygienická pásma hospodářských objektů, které se nacházejí jižně a východně od navržené rozvojové plochy. Z tohoto důvodu je tato lokalita vhodná pro výstavbu RD, ve kterých se uvažuje s větším podílem drobné hospodářské výroby spolu s bydlením. Doporučuji zpracovat územní studii.

Regulační plocha Br 5 bydlení v rodinných domech - obytná zástavba navržená

Nová rozvojová plocha pro výstavbu rodinných domů v území západně od středu Hostěradic. V současné době jsou zde záhumenky. Nová zástavba se bude rozkládat v území vymezeném z jihozápadu plochou, kterou zaujímá dnešní hřbitov a jeho rozvojové plochy (zde se rozvojové plochy po výstavbu RD přibližují etickému ochrannému pásmu hřbitova) a na severovýchodě plochou bývalého střediska JZD s rozestavěným dvoupodlažním žlb. skeletem. Budoucnost tohoto prostoru není v této době zcela jasná. Územní plán zde předpokládá rozvoj podnikatelských aktivit v rozsahu, který nebude negativně rušit a omezovat okolní zástavbu, sloužící v převážné míře pro bydlení. Je navrženo obě sousední plochy oddělit od plochy pro výstavbu RD novou veřejnou zelení, která bude mít navíc i funkci izolační a „pohledově- oddělující“. Doporučuji zpracovat územní studii.

Regulační plocha Br 6 bydlení v rodinných domech - obytná zástavba navržená

Nová rozvojová plocha pro výstavbu rodinných domů v území severozápadně od středu Hostěradic. Toto území představuje největší rozvojovou plochu, určenou pro výstavbu RD. Nová zástavba se bude rozkládat v území vymezeném z jihozápadu plochou, kde je již podél silnice do Chlupic postaveno několik volně stojících RD a na severovýchodě sportovně-rekreačním areálem, který je navržen kolem současného fotbalového hřiště. Jihovýchodně je plocha bývalého střediska JZD s rozestavěným žlb. skeletem. Budoucnost tohoto prostoru není v této době zcela jasná. Územní plán zde předpokládá rozvoj podnikatelských aktivit v rozsahu, který nebude negativně rušit a omezovat okolní zástavbu, sloužící v převážné míře pro bydlení, ani plochy, které jsou navrženy pro novou výstavbu rodinných domů. Jihovýchodní okraj návrhového území sousedí s plochou, kterou zaujímá dnešní hřbitov a jeho rozvojové plochy (zde se rozvojové plochy po výstavbu RD přibližují etickému ochrannému pásmu hřbitova). Je navrženo obě sousední plochy oddělit od plochy pro výstavbu RD novou veřejnou zelení, která bude mít navíc i funkci izolační a „pohledově- oddělující“.

Pro tuto lokalitu doporučuji, vzhledem k její velikosti a významu, bezpodmínečně zpracovat územní studii.

Regulační plocha Br 7 bydlení v rodinných domech - obytná zástavba navržená

Nová rozvojová plocha pro výstavbu rodinných domů v území severovýchodně od středu Hostěradic, u silnice do Míšovic. Nová zástavba bude ve svažitém terénu a také ovlivňována hlukem ze silnice. Tomu musí odpovídat i návrh zástavby. Stavební čára bude za stanoveným hlukovým pásmem silnice. Domy budou mít odstavná stání pro osobní automobily na vlastním pozemku. Doporučuji zpracovat územní studii.

Regulační plocha Bd - bydlení v bytových domech

Úvod

Rozvojové plochy v současně zastavěném území obce. Objekty neodpovídají charakteru tradiční venkovské zástavby. Jednak svou velikostí, měřítkem, tvarem zastřešení ..., způsobem bydlení.

Charakteristika

Rozvojové území v současně zastavěném území obce. Bydlení v bytových domech.

Přípustné funkční využití - hlavní funkce
Bydlení

Nepřípustné funkční využití

Občanská vybavenost

Služby

Průmyslová výroba

Živočišná velkovýroba

Plošné a prostorové regulativy

Objekty pro bydlení je možno doplnit jednoduchými účelovými jednopodlažními stavbami, pro doplňující funkci bydlení na venkově (chov drobného domácího zvířectva, skladování ...). Je nutno dodržet příslušné hygienické předpisy.

Plochy kolem bytových domů vhodně doplnit zelení, případně vybudovat jednoduchá hřiště pro hru dětí.

Regulační plocha Bd 1 - bydlení v bytových domech **návrh**

Úvod

Rozvojová plocha v centru Hostěradic. V nově vzniklé proluce nedaleko od náměstí obec uvažuje s vybudováním bytového domu. Ten by měl být pokračováním sevřené uliční zástavby podél komunikace směrem na Míšovice. Charakter bydlení v této lokalitě bude mít blíže k bydlení městskému než k bydlení venkovskému.

Domy budou namáhány hlukem z dopravy po sousední komunikaci.

Charakteristika

Rozvojové území v současně zastavěném území obce. Bydlení v bytových domech.

Přípustné funkční využití - hlavní funkce
Bydlení

Jednoduchá občanská vybavenost, služby

Nepřípustné funkční využití

Průmyslová výroba

Živočišná velkovýroba

Plošné a prostorové regulativy

Objekty budou respektovat výšku sousední zástavby a její charakter. Objekty budou řešeny tak, aby vliv hluku z okolní komunikace co nejméně ovlivňoval kvalitu bydlení v bytovém domě.

Plochy kolem bytového domu vhodně doplnit zelení. Řešit garážování vozidel obyvatel domu na vlastním pozemku, případně v rámci domu.

Regulační plocha Ov - občanská vybavenost.

Úvod

Občanská vybavenost v obci, situovaná většinou ve středu jednotlivých obcí, na návších, případně na náměstíčku. Dle informací O.Ú. je občanská vybavenost v obci dostačující. Proto jsou rozvojové plochy pro další rozvoj občanské vybavenosti navrženy kolem současných objektů, které potřebám občanské vybavenosti slouží.

Charakteristika

Rozvojové území v současně zastavěném území obce s objekty současné občanské vybavenosti a plochami pro další rozvoj.

Přípustné funkční využití - hlavní funkce

Občanská vybavenost.

Ne přípustné funkční využití

Řemeslná výroba

Průmyslová výroba

Živočišná velkovýroba

Zvláštní podmínky

V objektech, sloužících občanské vybavenosti, je možno uvažovat s bydlením (majitelů nebo zaměstnanců) nebo s rekreačním ubytováním.

Občanská vybavenost.

Hostěradice.

Ov 1 - Objekt obecního úřadu. V objektu je sál s kapacitou 350 míst, restaurace s kuchyní, ordinace pro praktického lékaře a dětskou lékařku, knihovna a kanceláře O.Ú. Novodobý objekt na náměstíčku v Hostěradicích s případnými rozvojovými plochami v jeho bezprostředním okolí. Před budovou je v prostoru náměstíčka parkoviště.

Ov 2 - Farní kostel sv. Kunhuty, kaple u farního kostela, fara.

Areál památkově chráněných církevních objektů na náměstíčku, s rozvojovými plochami jižně od areálu. Součástí památkově chráněných objektů je i torso komendy řádu německých rytířů - zbytek středověkého opevnění.

Ov 3 - Obchod smíšeným zbožím.

Obchod smíšeným zbožím na náměstíčku. Před obchodem parkoviště s možností zastavení osobních automobilů. Rozvojová plocha na vlastní parcele.

Ov 4 - Restaurace, obchod

Dvoupodlažní objekt, jižně pokračující plocha náměstíčka. Možnost parkování před objektem.

Ov 5 - Objekt pošty

V objektu je pošta a další kancelářské prostory. Kolem objektu jsou plochy pro parkování.

Ov 6 - Budova MŠ, hřiště MŠ.

Dvoupodlažní objekt školky, s dětským hřištěm, které bohužel není přímo u objektu. Výhledově se uvažuje s umístěním MŠ do areálu základní školy.

Ov 7 - Základní škola Hostěradice.

Nový dvoupodlažní objekt na severním okraji Hostěradic. V jeho okolí jsou navrženy rozvojové plochy

(např. pro sportovní aktivity žáků). Uvažuje se i o případné nástavbě objektu a přemístění MŠ do tohoto areálu.

Ov 8 - Obchod smíšeným zbožím, hasičská zbrojnice.

Ov 9 - Hřbitov, smuteční síň.

Současný hřbitov na západním okraji obce s rozvojovými plochami. Před smuteční síní je možnost parkování vozidel. V návaznosti na hřbitov jsou navrženy plochy zeleně - s funkcí etického odclonění tohoto klidového prostoru od okolní zástavby.

4.08 – zastavitelná plocha u čerpací stanice pohonných hmot

Jedná se o plochu vymezenou v návaznosti na stávající areál čerpací stanice pohonných hmot při silnici na příjezdu do obce od Znojma.

5.01 – zastavitelná plocha u hasičské zbrojnice –stav

Jedná se o plochu vymezenou v návaznosti na stávající areál hasičské zbrojnice, původně vymezenou pro rekreaci a sport.

Chlupice.

Ov 10 - Potraviny - Jednota Moravský Krumlov.

Ov 11 - Pohostinství

Míšovice

Ov 12 - Potraviny - Jednota Moravský Krumlov.

Ov 13 - Motel Lio.

Před objektem na návsi je parkoviště pro návštěvníky motelu.

Regulační plocha Rs - sport

Úvod

Sportovní plocha na severním okraji obce, v současně zastavěném území obce.

Charakteristika

Rozvojové území v současně zastavěném území obce Hostěradic (v její severní části).

V současné době je zde travnaté fotbalové hřiště, kabiny a malá tribuna. Dále provizorní hřiště na trénování. Do tohoto sportovně rekreačního areálu bude začleněno i bývalé koupaliště. Jeho původní funkce bude, dle údajů O.Ú., obnovena. Okolní plochy jsou navrženy jako rozvojové, pro zázemí a vybavení koupaliště, pro další fotbalové hřiště a ostatní sportovně-rekreační aktivity ... S touto plochou sousedí území se vzrostlou zelení, které slouží pro pořádání společenských akcí v obci.

Přípustné funkční využití - hlavní funkce

Sport, rekreace.

Podmíněné funkční využití

Jednoduchá občanská vybavenost související s pořádáním sportovních a společenských akcí.

Jednoduchá technická zařízení, zabezpečující hlavní funkci.

Neřípustné funkční využití

Bydlení

Řemeslná výroba

Průmyslová výroba

Živočišná velkovýroba

Prostorové a estetické regulativy

Objekty na této regulační ploše musí být jednoduché a svou funkcí doplňovat funkci sportoviště, rekreačního zařízení

Areál vhodně doplnit zelení

Regulační plocha Vz - zemědělská výroba a skladování

Úvod

Plochy a objekty bývalého JZD, ~~dnes využívány firmou Zea a.s. a soukromě hospodařícími zemědělci.~~

Charakteristika

Rozvojové území v současně zastavěném území obce, s objekty sloužícími zemědělské výrobě a s volnými plochami pro její další rozvoj.

Přípustné funkční využití - hlavní funkce

Zemědělská výroba, skladování

Nepřípustné funkční využití

Bydlení

Občanská vybavenost

Průmyslová výroba

Prostorové a estetické regulativy

Nově budované objekty nebudou vyšší, než současné nejvyšší objekty v areálu střediska a nebudou nepříznivě ovlivňovat výškové panorama obce.

Pásmo hygienické ochrany stájí pro zvířata nesmí zasahovat obytnou zástavbu, plochy pro sport a rekreaci a plochy občanské vybavenosti.

Zemědělská doprava bude vedena převážně po místních komunikacích mimo hlavní obytnou zástavu.

Regulační plocha Vo - výroba ostatní, skladování, blíže neurčené výrobní aktivity - plochy pro podnikání

Úvod

Plochy v areálu bývalého zemědělského družstva - na severním okraji obce Hostěradice, plochy přímo ve středu obce, na jižním okraji Hostěradic, plochy v dnes uzavřeném novém kamenolomu. Navržená skládka inertního materiálu v prostoru starého lomu.

Charakteristika

Rozvojové území v současně zastavěném území obce, s volnými plochami pro její další rozvoj.

Přípustné funkční využití - hlavní funkce

Výroba, drobná výroba, skladování

Nepřípustné funkční využití

Bydlení (kromě majitelů, případně zaměstnanců)

Občanská vybavenost

Zemědělská velkovýroba

Sport, rekreace

Prostorové a estetické regulativy

Nově budované objekty nebudou vyšší, než současné nejvyšší objekty v areálu střediska a nebudou se nepříznivě promítat do panoramatu obce.

Pásmo hygienické ochrany a hlukové pásmo (doložené výpočtem) nesmí zasahovat obytnou zástavbu, plochy pro sport a rekreaci a plochy občanské vybavenosti.

Doprava (četnost průjezdů, tonáž dopravních prostředků ...), pro nově vzniklé aktivity nesmí nepříznivě zasahovat obytnou zástavbu v obci, plochy pro sport a rekreaci a plochy občanské vybavenosti.

Regulační plocha Vo - výroba ostatní Hostěradice. Tyto aktivity se týkají několika větších území v Hostěradicích a v bezprostředním okolí obce.

Areál bývalého JZD na severu Hostěradic. Území na severním okraji obce s rozestavěnou dvoupodlažní železobetonovou halou, velkokapacitní plynovou kotelnou ... Protože je celý areál obklopen současnou obytnou zástavbou a navrženou obytnou zástavbou (bydlení v RD), musí jeho další uživatelé počítat s tím, že nový provoz nesmí nijak narušovat hygienické normy dané pro sousední obytnou zástavbu - hygienická ochranná pásma (hluk, zápach, prašnost, nadměrná četnost nákladní dopravy a pod.). Již dnes se svou výškou a velkým „měřítkem“ nepříznivě promítá do pohledů na obec dvoupodlažní nedostavěný žlb skelet.

kovovýroba.

Areál v samém středu Hostěradic, s výjezdem přímo na náměstíčko. Vzhledem k charakteru prostředí se umístění podobného provozu přímo v tomto prostoru jeví jako problematické.

Výroba potravin studené kuchyně Hostěradice.

Výrobní areál nedaleko od středu obce. Příznivě působí udržované objekty a množství sousední vzrostlé zeleně.

Stolárna

Výrobní areál na jižním okraji obce s navrženými rozvojovými plochami na vlastních pozemcích. Vzhledem k charakteru výroby je umístění areálu v tomto prostředí vhodné.

Kamenolom.

Kamenolom Hostěradice, jihovýchodní okraj obce, vedle silnice na Miroslav. Kamenolom je v současné době uzavřen.

ČOV.

Do těchto technických zařízení je zahrnuta i čistírna odpadních vod v Hostěradicích. ČOV je situována na jižním okraji obce, směrem k Oleksovicím, mimo souvislou zástavbu. Na sousední rozvojové ploše je navrženo vybudování vodní nádrže.

Vo 1 - Navržená skládka inertního materiálu v prostoru bývalého lomu.

Obec se rozhodla využít vytěžený prostor bývalého lomu, východně od Hostěradic, pro vybudování řízené skládky inertního materiálu. V současné době byl prostor využíván jako „divoká“ skládka komunálního odpadu. Referát životního prostředí Ok.Ú. Znojmo by raději viděl jiný postup: Vyčištění dnešního prostoru od odpadků a jeho další případné využívání jako přírodní vodní plochy a zajímavého krajinného prvku.

4.13 – jižní okraj Míšovic

Jedná se o menší plochu v zastavěném území, původně vymezenou jako plocha stávajícího bydlení.

Regulační plocha D - doprava, dopravní zařízení

1.04 – místní obslužná komunikace

Úvod

Plochy v obci a v katastru obce sloužící pro dopravu a dopravu v klidu. Komunikace, odstavná a parkovací stání, plochy a zařízení sloužící pro údržbu silnic – např skladování posypového materiálu ...

Charakteristika

Rozvojové monofunkční území v současně zastavěném území obce a v katastru obce.

Přípustné funkční využití - hlavní funkce

Doprava

Nepřípustné funkční využití

Bydlení

Občanská vybavenost
Průmyslová výroba
Řemeslná výroba
Zemědělská velkovýroba

Prostorové a estetické regulativy

- Nově budované objekty mohou mít pouze doplňující funkci k funkci hlavní
- Hlukové pásmo (doložené výpočtem) nesmí zasahovat obytnou zástavbu, plochy pro sport a rekreaci a plochy občanské vybavenosti.

U komunikace II. třídy č. 413 ve směru Prosiměřice - Znojmo, je západně od Hostěradic čerpací stanice pohonných hmot (u silnice na Vítonice).

Regulační plocha R - rekreace

Obec nemá speciální plochy, které by sloužily pouze rekreaci. Rekreaci plní krajinná i sídelní zeleň, dále pak plochy a prostory sloužící pro sport a rekreaci (hřiště, koupaliště - navrženo obnovení funkce ...),

Prostory pro společenské a kulturní akce.

Pokud by obec uvažovala s vyčištěním starého lomu - námět Ok.Ú., referátu životního prostředí, mohlo by zde vzniknout místo s přírodním koupáním a rekreačními aktivitami.

Regulační plocha Zs - sídelní zeleň

Úvod

Plochy stávající v zastavěném území obce v současné době osázené vzrostlou zelení a průběžně udržované. Plochy stávající v zastavěném území obce v současné době osázené vzrostlou zelení a využívané pro společenské, kulturní a sportovní akce. Plochy navržené pro osázení zelení, s funkcí sídelní zeleně.

Charakteristika

Rozvojové území v současně zastavěném území obce, navržené k využití pro sídelní zeleň.

Přípustné funkční využití - hlavní funkce

Sídelní zeleň

Podmíněné funkční využití

Občanské vybavení pro obsluhu území, hřiště pro hru menších dětí

Nepřípustné funkční využití

Bydlení

Řemeslná výroba

Průmyslová výroba

Živočišná velkovýroba

Zvláštní podmínky

Bude zpracován návrh řešení navržených ploch. Návrh zeleně bude zpracován odborníkem na zeleň.

V místech z dochovanou architekturou venkovských hospodářských budov - věnovat záchovnou péči těmto objektům.

Regulační plocha Zs 1 - sídelní zeleň

Plocha na severním okraji zastavěného území obce Hostěradice. Vzrostlá zeleň - plochy v této zeleni byly dlouhodobě využívány pro společenské a kulturní akce. Jsou zde objekty občanské vybavenosti, potřebné pro zajištění těchto akcí. Tento prostor sousedí s plochou pro sport a měl by být součástí sportovně rekreačního území, které chce obec v tomto prostoru vybudovat.

Regulační plocha Zs 2 - sídelní zeleň

Plocha na severním okraji zastavěného území obce Míšovice. Prostor byl využíván pro různé společenské a sportovní akce. Jsou zde menší plochy pro sport, pro hru menších dětí a také objekty pro potřebnou doprovodnou občanskou vybavenost. Dochovaly se tu některé původní hospodářské objekty - představují doklad historické venkovské architektury. Těmto stavbám by měla být věnována zachovná péče.

Řešený prostor může v budoucnu plnit ve větší míře i funkci rekreační.

Regulační plocha Zso - sídelní zeleň okrajová

Úvod

Plochy stávající v zastavěném území obce v současné době využívané převážně jako záhumenky, menší zemědělské plochy nebo plochy bez využití, porostlé náletovou zelení.

Území s dochovanými hospodářskými stavbami původní venkovské architektury nebo jejich torzy (vinné sklepy, sýpky, stodoly, ohradní zdi ...).

Stavby byly postaveny z místních, historicky tradičních materiálů - hlíny, kamene, cihel.

Charakteristika

Rozvojové území v současně zastavěném území obce s dochovanými zbytky lidové architektury hospodářských objektů.

Přípustné funkční využití - hlavní funkce

Sídelní zeleň, drobná hospodářství.

Podmíněné funkční využití

Využití dochovaných objektů např. pro rekreaci - vinné sklepy.

Nepřípustné funkční využití

Bydlení

Průmyslová výroba

Živočišná velkovýroba

Zvláštní podmínky

Dochované objekty rekonstruovat za pomoci v místě tradičních materiálů, s důrazem na maximální zachování původních částí staveb, stavebních prvků. Pokud budou části staveb nahrazovány, pak pouze jejich replikami. Případné stavební úpravy by měly být zpracovány kvalitním autorizovaným architektem se zkušenostmi z obdobnými historickými stavbami. Dochované stavby představují pro obec kvalitní doklad jejího historického vývoje a mohou být částečně využity i pro případné rekreační aktivity v obci.

Obecné stavební regulativy

Pro novou výstavbu na nově navržených plochách doporučuji zpracovat plány s podrobnými regulativy, případně regulační plány (pro příslušné navržené rozvojové plochy).

Pro novou výstavbu i úpravy a přestavby stávajících objektů jsou navrženy následné obecné stavební regulativy:

Způsob zástavby - objekty, zejména bytové výstavby v sevřené zástavbě, realizovat jako řadovou (okapové domy) nebo řetězovou zástavbu (štíťové domy s hospodářským dvorem nebo obytným atriem). Pouze výjimečně - v případě občanské vybavenosti a v návaznosti na zástavbu stávající, jako objekty samostatně stojící. V nově navržených lokalitách budou v regulačních plánech stanoveny závazné a směrné regulativy - vycházející z návaznosti nových ploch na stávající zástavbu, tvar terénu, z orientace ke světovým stranám apod.

Charakter staveb - novostavby, přestavby a úpravy stávajících objektů musí respektovat stávající historickou zástavbu a charakteristické formy místního lidového stavitelství (proporce, měřítko, tvary domů, střech, oken, dveří a fasád).

Výška staveb - objekty realizovat jako jednopodlažní (jedno nadzemní podlaží), mohou mít obytné podkroví. Sklepy musí být zapuštěny do terénu. Vstup do domu v úrovni terénu.

U návrhových ploch se zpracovaným regulačním plánem budou regulativy - tedy i tvar střechy - stanoveny přesně pro řešené území.

Inženýrské sítě - vedení veškerých sítí postupně umístit pod zem.

Doporučení - předzahrádky orientované do ulice neoplocovat, oddělení je možno modelováním terénu nebo zelení, pouze výjimečně laťkovým plotem. Oplocení pozemků realizovat kamennými zídkami, nebo dřevěnými ploty (např. laťkovými).

Poznámka

Pro podrobné zpracování stavebních regulativů je nutno vypracovat stavební a architektonický řád obce.

Regulativy pro výstavbu na plochách určených ke sportu a rekreaci.

Jsou přípustné pouze stavby pro sport a rekreaci, dále pro sport a rekreaci sloužící služby a stavby pro dopravu a technickou obsluhu území

Je povolena pouze běžná údržba a opravy dokončených staveb

Obecné regulativy ekonomických aktivit

Drobná zemědělská výroba ve smíšené obytné zóně:

- umístění malého rodinného hospodářství, případně malé rodinné farmy je možné u záhumenní cesty
- (roslinná výroba, chov drobného domácího zvířectva, chov dobytka pouze v omezeném počtu)
- pásmo hygienické ochrany doložené výpočtem nesmí zasahovat do obytné zástavby
- splaškové vody musí být zaústěny do kanalizace nebo nepropustné jímky
- otevřené hnojiště je nepřípustné
- vyvážení exkrementů záhumenní cestou
- příjezd zemědělských strojů ze záhumenních cest

Zemědělská velkovýroba

Bude realizována ve stávajícím areálu, který zůstane zachován.

- druh a počet kusů chovaného dobytka je omezen pásmem hygienické ochrany (doloženým výpočtem), které nesmí zasahovat, obytnou zástavbu, občanskou vybavenost a sportovních plochy
- areál musí být dokola osázen vzrostlou izolační zelení
- odpadní vody z areálu budou svedeny do jímek na vyvážení
- zemědělské stroje a mechanismy musí v max. míře používat vyhrazené zemědělské cest
- omezit průjezdy zemědělské techniky obcí.

Řemesla a drobná výroba ve smíšené obytné zóně:

- umístění drobné řemeslné výroby je vhodné u záhumenní cesty
- výroba nesmí zatěžovat obytnou zástavbu hlukem, zápachem, ani škodlivými emisemi
- neumísťovat výrobu vyžadující zásobování vozidly s hmotností nad 3,5t a parkováním mimo vlastní pozemek

Občanská vybavenost a služby ve smíšené obytné zóně:

- neumísťovat zařízení vyžadující zásobování vozidly s hmotností nad 3,5t a parkování mimo vlastní pozemek

G 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

- 1 Rozšíření kanalizační sítě
- 2 Rozšíření vodovodu
- 3 Rozšíření rozvodů plynu
- 4 Rozšíření sítě el. rozvodů
- 5 Rozšíření sítě spoj. rozvodů
- 6 Budování nových místních obslužných komunikací
- 7 Budování nových chodníků
- 8 Oprava místních komunikací
- 9 Autobusová zastávka po obou stranách silnice II/400 před novými bytovými domy
- 10 Vybudování sportovně rekreačního areálu - Hostěradice
- 11 Dobudování sportovně společenského areálu v Míšovicích (severní okraj obce - regulační plocha - sídelní zeleň)

G 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

Nejsou vymezeny.

H Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Nejsou vymezeny.

I Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Nejsou stanoveny, dokumentace nebyla posuzována.

J Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizování a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Nejsou vymezeny.

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

Textová část úplného znění územního plánu obce Hostěradice po změně č.6 je zpracována na stránkách 4-28 tohoto dokumentu.

Grafická část:

- 1 - Výkres základního členění
- 2 - Hlavní výkres

měř. 1 : 5000
měř. 1 : 5000