



ÚZEMNÍ PLÁN BALINY

PRÁVNÍ STAV PO ZMĚNĚ Č. 1

Datum: srpen 2015

Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace	
Název dokumentace	ÚZEMNÍ PLÁN BALINY PRÁVNÍ STAV PO ZMĚNĚ č. 1
Vydávající orgán	Zastupitelstvo obce Baliny
Nabytí účinnosti	7. 12. 2015
Oprávněná úřední osoba pořizovatele :	
Bc. Petra Švihálková Bc. Linda Nejedlá	
Odbor výstavby a regionálního rozvoje, MěÚ Velké Meziříčí, OVÚP	
	Podpis
	Razítko

OBSAH:

ZÁVAZNÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Vymezení zataveného území.....	4
2. Koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.....	11
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně.	13
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití, přípustného využití, nepřípustného využití, popř. podmíněně přípustného využití) těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	16
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	27
8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	27
9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	27
10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	28
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách v jejich využití a zadání regulačního plánu	28
12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	28
13. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt.....	28
14. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení	28
15. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	29

ZÁVAZNÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území jsou vymezeny k datu 31. 12. 2014.

V územním plánu jsou v grafické části vymezena dvě souvislá zastavěná území sídla Baliny, oddělená od sebe řekou Balinkou, dále zastavěná území samot, rekreačních ploch a objektů a zastavěná území objektů technické vybavenosti. Do řešeného území územního plánu Baliny zasahuje také část zastavěného území zemědělského areálu u sídla Nový Telečkov.

Hranice intravilánu (zastavěného území obce k 1. 9. 1966) je celá zahrnuta do zastavěného území. Hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části územního plánu, zejména ve výkrese základního členění a v hlavním výkrese.

2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Základní zásady koncepce

V územním plánu je navržen rozvoj jednotlivých funkcí, vycházející z významu obce při respektování dochovaných hodnot území.

Zejména je navržen rozvoj obytného území obce. Zásadní rozvojové směry výstavby rodinných domů jsou navrženy v severozápadní a jihozápadní části sídla na plochách s částečně vybudovanou infrastrukturou a na plochách doplňujících ucelený obvod sídla.

V územním plánu jsou vymezeny stabilizované plochy rodinné rekreace a na lesní půdě pak plochy smíšené rekreačně pobytové. Jihozápadně od obce jsou navrženy nové plochy pro rodinnou rekreaci.

Dále jsou vymezeny stabilizované plochy současné občanské vybavenosti a je vymezena přestavbová plocha bývalého zemědělského statku na občanskou vybavenost.

Plochy zemědělské výroby jsou v územním plánu vymezeny jako stabilizované. Nové plochy pro zemědělskou výrobu nejsou navrženy. V územním plánu je v západní části vymezena plocha pro drobnou a řemeslnou výrobu v návaznosti na stávající provoz pily.

Z hlediska dopravní koncepce je silniční síť v řešeném území stabilizovaná a nejsou navrženy nové dopravní plochy ani koridory. Z hlediska dopravy je navržen pouze koridor pro obslužnou komunikaci k navržené čistírně odpadních vod. Dále je počítáno s dílčími úpravami místních komunikací zejména komunikace podél Telečkovského potoka v jižní části obce a zřízením obratiště na této komunikaci.

V územním plánu je dále stanovena koncepce technické infrastruktury, zejména odkanalizování území. Je vymezena nová plocha pro technickou vybavenost – plocha pro čištění odpadních vod. V zastavěném území budou kanalizační řady ve stávajícím uličním prostoru.

V územním plánu jsou v celém řešeném území navržena opatření k ochraně a obnově kulturní krajiny a ke zvýšení ekologické stability území.

Hlavní cíle rozvoje

Základní požadavky na řešení územního plánu byly stanoveny v zadání územního plánu. Územní plán je pořizován na základě rozhodnutí obce jako materiál koordinující rozvojové zájmy v území v duchu trvale udržitelného rozvoje.

Hlavní cíle řešení územního plánu jsou:

- zachování hodnotné urbanistické struktury obce, vymezení veřejných prostranství
- vymezení ploch pro bytovou výstavbu
- vymezení ploch pro rodinnou rekreaci
- vymezení ploch občanské vybavenosti
- vymezení ploch pro drobnou výrobu
- stanovení koncepce řešení dopravy
- stanovení koncepce řešení technické vybavenosti
- zachování a ochrana přírodních hodnot území, návrh územního systému ekologické stability
- stanovení zásad pro výstavbu v obci

KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

Urbanistické hodnoty

- Osídlení obce je tvořeno pouze sídlem Baliny. Zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech budou navazovat na zastavěná území Balin.
- Rozvoj sídla musí respektovat přírodní podmínky území, zejména terénní reliéf, vodní toky a vodní plochy. Nová zástavba musí respektovat urbanistické hodnoty sídla a krajinný ráz území.
- Bude respektován historický půdorys zastavění, budou chráněny stávající hodnoty urbanistické kompozice, nemovitě kulturní památky, památky místního významu a objekty drobné architektury.
- V zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umístěny stavby, která by svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály znehodnotily uvedené architektonické a urbanistické hodnoty.
- V územním plánu je navržena ochrana urbanistické struktury sídla, historického půdorysu sídla a ochrana významných objektů pro obraz sídla. Pravidla pro ochranu urbanistické struktury jsou obsaženy v podmínkách prostorového uspořádání.
- Respektovat významný vyhlídkový bod Křenička
- Respektovat rozhlednu Rubačku
- Celé správní území města se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany, budou respektovány omezující podmínky stanovené v ochranném pásmu přehledových systému a v ochranném pásmu letiště Měřín.

Historické a kulturní hodnoty

- Ochrana kulturních památek – v řešeném území jsou zastoupeny objekty uvedené v seznamu nemovitých kulturních památek. Kulturní památky je nutné plně respektovat včetně ochrany nejbližšího okolí a prostředí památek.

- Ochrana památek místního významu - v řešeném území se nacházejí drobné stavby a objekty, které nejsou evidovány jako kulturní památky, ale mají svůj kulturní, historický a urbanistický význam, tzv. památky místního významu (kapličky, památníky, kříže, kameny), tyto objekty je nutno zachovat a respektovat. Z pohledu památkové péče je nevhodné s nimi jakkoliv manipulovat, přemísťovat je nebo je jakkoliv upravovat či doplňovat. V okolí těchto staveb nepřipustit výstavbu a záměry, které by mohli nepříznivě ovlivnit jejich vzhled, prostředí a estetické působení místních památek.
- Ochrana archeologických lokalit - celé řešené území je nutno považovat za území archeologického zájmu.
- Při veškerých zásazích do terénu je třeba respektovat požadavky na ochranu archeologických zájmů.

Přírodní hodnoty území

- Respektovat ochranu území přírodního parku Balinské údolí.
- Respektovat významné krajinné prvky, respektovat krajinný ráz území.
- Realizovat územní systém ekologické stability (viz samostatná kapitola textové části a hlavní výkres grafické části).
- Ochrana lesa - je třeba respektovat pozemky určené k plnění funkce lesa a vzdálenost 50 m od kraje lesa.
- V migračně významném koridoru a migračně významném území respektovat migrační propustnost krajiny pro velké savce.
- Podél koryt vodních toků respektovat manipulační pruh.
- Respektovat hodnotné solitéry, aleje a skupiny stromů na území obce.
- V řešeném území nebudou umístěny stavby, plochy a zařízení, které by mohly negativně ovlivnit životní prostředí a krajinný ráz území.

Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí

- U ploch pro zemědělskou výrobu a skladování a ploch technického vybavení nebude navrhované využití ploch negativně ovlivňovat nadlimitními hodnotami hluku a pachových emisí chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb.
- U přípustných nebo podmíněně přípustných činností v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití, jež mohou být zdrojem hluku, nesmí negativní vlivy těchto činností zasahovat stávající chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb.
- Respektovat vypočtenou hranici negativního vlivu 50 m od čistírny odpadních vod.
- Při umísťování staveb pro bydlení v blízkosti zemědělské výroby a provozů, jež mohou být zdrojem hluku nebo zdraví škodlivých emisí, budou nové chráněné venkovní prostory umístěny mimo nadlimitní zátěže hluku a zdraví škodlivých emisí.
- Při posuzování vlivů na prostředí jednotlivých ploch bude posuzování provedeno sumárně ze všech provozů umístěných v dané ploše, popř. součtem negativních vlivů zasahujících danou plochu.
- V územním plánu jsou stanoveny regulativy ploch s rozdílným způsobem využití a základní prostorové regulativy pro zástavbu navrhovaných ploch objekty. Ty jsou popsány v podmínkách využití zastavitelných ploch.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Navrhovaná urbanistická koncepce

Obec Baliny se nachází ve značně členitém terénu a na obou březích vodoteče Balinky.

Veřejná prostranství a občanská vybavenost

V obci není vyvinut výrazný centrální prostor (náves). Jádrem obce je okolí kulturního domu a uliční zástavba podél břehu Balinky. Tato zástavba je důležitá pro obraz obce, u těchto objektů je třeba dodržet stávající hmotu a vnější plášť domů. Jižní část uličního prostoru směrem k nivě Balinky je nezastavěná a bude upravena veřejnou zelení.

Významným historickým prostorem je prostor v okolí kapličky (kulturní památka), zde je nutno respektovat prostředí kulturní památky.

Uliční prostory a plochy jsou vymezeny jako stávající veřejná prostranství. Nové plochy veřejných prostranství nejsou vymezeny.

Občanská vybavenost s podstatě vyhovuje potřebám obce. Chybějící zařízení občanské vybavenosti (obchod, hospoda) lze umístit v rámci stávajících objektů. Je navrženo doplnění ploch pro sport a tělovýchovu (hřiště ve východní části obce, dětské hřiště v nivě u Balinky).

V územní plánu je vymezena přestavbová plocha bývalého statku ze zemědělské výroby na občanskou vybavenost.

Plochy pro bydlení

Plochy pro bydlení jsou navrženy jako plochy bydlení v rodinných domech, plochy pro bytové domy nejsou vymezeny. Plochy pro bydlení jsou navrženy v severní, západní a jihozápadní části obce. Nové plochy pro bydlení jsou vymezeny mimo záplavové území toku.

Podmíněná přípustnost využití navrhovaných lokalit pro bydlení není tedy stanovena. Rovněž není stanovena nutnost zpracovat územní studii, lokality leží na ucelených, jasně vymezených plochách, většinou podél stávajících místních komunikací.

Plochy pro rekreaci

V územním plánu jsou vymezeny stabilizované plochy pro rodinnou rekreaci na území obce. Nové plochy pro rodinnou rekreaci jsou vymezeny v jihozápadní části u rybníků Malý a Velký Vidlák.

Smíšené území

Stabilizované plochy zemědělských usedlostí jsou v územním plánu označeny jako plochy smíšené venkovské. Jako plochy smíšené venkovské je dále vymezeno území bydlení se stávajícími provozovny (např. pila, soukromí zemědělci).

Nové plochy smíšené obytné venkovské jsou vymezeny v jižní části obce naproti zemědělskému areálu a v jihozápadní části řešeného území poblíž rybníka Velký Vidlák.

Plochy pro výrobu a zemědělství

Výrobní území v sídle je reprezentováno plochou zemědělského areálu u silnice III/36055 směrem na Velké Meziříčí. V územním plánu je území vymezeno jako stabilizovaná plocha pro zemědělskou výrobu. V územním plánu je navržena zastavitelná plocha pro zemědělskou výrobu Z19.

Plochy pro drobnou výrobu jsou zastoupeny pilou v západní části obce, je navržena plocha navazující na areál pily.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Výčet jednotlivých ploch a stanovení podmínek (regulativů) pro jejich využití

Plocha	k.ú.	ÚS	Etap	Podmínky využití ploch
BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - BI				
Z1 Na Strachově	Baliny	ne	0	Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající místní komunikace. Plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Plocha leží v hranicích přírodního parku Balinské údolí.
Z2 Proluka I	Baliny	ne	0	Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající místní komunikace. Plocha leží v přírodním parku Balinské údolí.
Z3 Proluka II	Baliny	ne	0	Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající místní komunikace.
Z4 V Rovnicích I	Baliny	ne	1	Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající místní komunikace uvnitř plochy. Plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.
Z5 V Rovnicích II	Baliny	ne	2	Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. Využití plochy ve 2. etapě je možné po zahájení výstavby na 70% plochy Z4. Dopravní napojení ze stávající místní komunikace a z nové komunikace v ploše. Plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.
Z6 Zahrada	Baliny	ne	0	Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající místní komunikace. Plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Plocha leží v hranicích přírodního parku Balinské údolí.
Z7 Jih I	Baliny	ne	0	Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající místní komunikace. Plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.
Z8 K Vodojemu	Baliny	ne	0	Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající místní komunikace. Plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Respektovat vedení VN včetně ochranného pásma.

Z9 Jih II	Baliny	ne	0	Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající místní komunikace. Plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Respektovat vedení VN včetně ochranného pásma.
PLOCHY REKREACE – PLOCHY PRO RODINNOU REKREACI – RI				
Z10	Baliny	ne	0	Výstavba objektů o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající cesty. Plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. -
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A TĚLOVÝCHOVA - OS				
Z12	Baliny	ne	0	Výstavba objektů o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.
Z13	Baliny	ne	0	Část plochy leží v záplavovém území Balinky. Respektovat podmínky vyhlášeného záplavového území. V ploše nebudou umístěny budovy a nadzemní objekty. Podél VVT Balinka respektovat manipulační pruh podél toku o šíři 8 m. Plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - PV				
Z 14	Baliny	ne	0	Plocha pro obratiště na místní komunikaci
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – PLOCHY SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ - SV				
Z15	Baliny	ne	0	Výstavba objektů o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající místní komunikace. Plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.
Z18	Baliny	ne	0	Výstavba objektů o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví. Plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.
Z11	Baliny	ne	0	Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající cesty.
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ - TI				
Z 16	Baliny	ne	0	Plocha pro čištění odpadních vod. Dopravní napojení navrhovanou účelovou cestou. Plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Plocha leží v přírodním parku Balinské údolí.
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ VÝROBA A ŘEMESLNÁ VÝROBA - VD				
Z 17	Baliny	ne	0	Část plochy leží v záplavovém území Balinky. Respektovat podmínky vyhlášeného záplavového území. V části plochy, která leží v záplavovém území nebudou umístěny budovy a nadzemní objekty. Dopravní napojení z místní komunikace. Plocha zasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA - VZ				
Z19	Baliny	ne	0	Max. výška staveb 8 m.

VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVEB

Výčet jednotlivých ploch a stanovení podmínek (regulativů) pro jejich využití

Plocha	k.ú.	ÚS	Etap	Podmínky využití ploch
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – KOMERČNÍ VYBAVENOST - OK				
P 1 Statek	Baliny	ne	0	Přestavba zemědělské usedlosti (statku) na školící a vzdělávací středisko. Výstavba objektů o max. 2 nadzemním podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající místní komunikace.

NAVRHOVANÉ KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

K1 Koridor pro přístupovou komunikaci k navrhované čistírně odpadních vod.

Podmínky pro využití ploch v koridorech technické infrastruktury

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití zasahující do koridorů dopravní infrastruktury platí místo podmínek využití stanovených pro tyto plochy následující podmínky:

Přípustné je využití, které neztíží nebo neznemožní výstavbu předmětné komunikace ve vymezeném koridoru.

Nepřípustné je jakékoliv využití, podstatně omezující potenciální vedení komunikace ve vymezeném koridoru.

Míra přesnosti vymezení koridorů je dána celkovou mírou podrobnosti řešení územního plánu v nezastavěném území.

KONCEPCE SYSTÉMU VEŘEJNÉ (SÍDELNÍ) ZELENĚ

V územním plánu jsou označeny 2 základní kategorie (plochy s rozdílným způsobem využití) zeleně, a to zeleň krajinná a zeleň sídelní.

Krajinná zeleň

Krajinná zeleň je reprezentována lesními komplexy, remízky a břehovou zelení podél vodotečí. V řešeném území je krajinná zeleň nejvíce zastoupena v údolích vodních toků, zejména řeky Balinky. Lesní zeleň je zastoupena především v plochách lesních, ale i plochách přírodních. Krajinná zeleň je zastoupena převážně v plochách přírodních (plochy chráněných území a biocenter), dále pak v plochách smíšených přírodních. V menší míře může být pak zastoupena v plochách smíšených zemědělských.

V územním plánu je navrženo doplnění krajinné zeleně návrhem nových prvků ÚSES (lokální biocentra, lokální biokoridory) a doplnění interakčních prvků ÚSES.

Sídelní zeleň

Plochy sídelní zeleně přírodního charakteru uvnitř zastavěného území Balin jsou zastoupeny v zastavěném území obce minimálně. Nové plochy sídelní zeleně přírodního charakteru nejsou navrhovány.

Zeleň bude upravována v rámci vymezených veřejných prostranství a vymezených stávajících ploch zeleně.

Vzrostlá zeleň je zastoupena jako součást ostatních ploch s rozdílným způsobem využití.

Po obvodu zemědělského areálu je navržena ochranná a izolační zeleň. Stávající ochranná zeleň na obvodu areálu musí být respektována.

Dále je v územním plánu v celém řešeném území navrženo doplnění zeleně formou liniové zeleně podél komunikací, polních cest a vodotečí.

Z hlediska doplnění a úprav zeleně je třeba respektovat vhodnou skladbu dřevin (zejména používat domácí druhy dřevin).

V rámci navrhování a úprav veřejných prostranství maximálně umísťovat plochy zeleně.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ

1. Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Trasy silnic v řešeném území jsou stabilizovány a není počítáno se změnami.

Trasy nových inženýrských sítí budou v následné dokumentaci navrhovány tak, aby bylo minimalizováno dotčení silnic a dopravních ploch.

Změny využití území obsažené v územním plánu budou respektovat silniční síť včetně ochranných pásem silnic.

Místní a účelové komunikace

Jednoznačně lokalizované plochy pro dobudování a úpravu sítě komunikací jsou navrženy k zajištění přístupu k ploše pro čištění odpadních vod a dále je navržena plocha pro zřízení obratiště na jihozápadním okraji zástavby.

Účelové komunikace a cestní síť jsou přípustné také na plochách nezastavěného území.

Místní komunikace a parkoviště pro obsluhu území je možné umístit i uvnitř zastavěného území a na zastavitelných plochách podle podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Ostatní dopravní plochy

Autobusové zastávky v obci jsou stabilizované, případné úpravy budou v rámci vymezených veřejných prostranství a ploch dopravy.

2. Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

Zásobování pitnou vodou

Obec Baliny má nově vybudovaný vlastní veřejný vodovod, zdrojem vody je vrtaná studna, odkud je voda čerpána do vodojemu 2 x 35 m³ západně od obce a z vodojemu je pak voda do rozvodné sítě přiváděna gravitačně.

Stávající stav systému zásobení obyvatel pitnou vodou je vyhovující. Je nutné respektovat vodovodní řady v řešeném území včetně ochranných pásem.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Obec Baliny má vybudovanou jednotnou kanalizační síť. Splaškové odpadní vody jsou individuálně zachycovány v jímkách nebo septicích. Částečně vybudovaný kanalizační systém nevyhovuje současným nárokům na odvádění a čištění odpadních vod.

Bude vybudována nová splašková kanalizace v rozsahu pokrývající stávající i navrhovanou zástavbu. Stávající kanalizace bude využita pouze pro odvádění dešťových vod.

Součástí plánovaných řešení bude i vybudování nové centrální čistírny odpadních vod. Dešťové vody budou v maximální míře likvidovány popř. zdrženy na pozemku investorů (akumulace dešťových vod, vsakování). Je nutné respektovat kanalizační řady včetně ochranných pásem.

Návrh koncepce odkanalizování a čištění odpadních vod je zakreslen v grafické části.

Energetika

Zásobování elektrickou energií

Obec a její místní části je zásobována elektrickou energií z kmenové linky VN 22 kV a venkovních trafostanic. Stávající koncepce zásobování elektrickou energií je vyhovující.

Je nutné respektovat energetická zařízení včetně jejich ochranných pásem.

Návrh koncepce zásobování elektrickou energií je zakreslen v grafické části územního plánu.

Zásobování zemním plynem

Obec není v současné době plynofikována a v územním plánu není s plynofikací uvažováno.

Spoje

Řešeným územím prochází telekomunikační kabely. Radioreléová trasy řešeným územím neprochází. Tato zařízení budou respektována včetně ochranných pásem.

Technické zabezpečení

Koncepce nakládání s odpady

Likvidace komunálních odpadů v řešeném území bude řešena v souladu s programem odpadového hospodářství obce, tj. svozem a ukládáním na skládku mimo řešené území obce.

V současné době je pevný domovní odpad přetříděn a ukládán do nádob a svozovou firmou svážen a ukládán na řízenou skládku.

3. Občanské vybavení

V územním plánu jsou vymezeny stabilizované plochy občanské a komerční vybavenosti a jsou navrženy nové plochy pro sport a tělovýchovu. Dále je navržena k přestavbě plocha bývalého statku na plochu pro občanskou vybavenost.

Občanská vybavenost může být umístována i na jiných plochách s rozdílným způsobem využití v rámci přípustného, popř. podmíněně přípustného využití těchto ploch.

4. Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství s převládající dopravní funkcí jsou zastoupeny zejména v uličních prostorech a v centrálních částech sídel. Veřejná prostranství jsou vymezena v grafické části a jsou nezastavitelná.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ A PODOBNĚ

1. Koncepce uspořádání krajiny

V územním plánu je navržena ochrana a tvorba krajiny a krajinného rázu především těmito opatřeními:

- Respektovat krajinný ráz území. Řešené území je součástí oblasti krajinného rázu CZ0610 - OB010 Třebíčsko - Velkomeziříčsko
- V oblasti krajinného rázu Třebíčsko – Velkomeziříčsko neumísťovat výškové stavby přesahující dvojnásobek obvyklé výšky lesního porostu.
- Respektovat zásady pro činnost v území v krajině lesozemědělské ostatní.
 - Je nutná ochrana stávající rozptýlené zeleně podél vodních toků a vodních ploch v krajině, doplnění břehových porostů.
- v maximální míře je nutné respektovat stávající krajinnou zeleň, doprovodnou zeleň podél komunikací a aleje podél cest a komunikací.
- je nutná ochrana a návrh rozptýlené zeleně v krajině, je navržena výsadba doprovodné zeleně podél komunikací a cest.
- po obvodu zemědělského areálu bude vysázena izolační a ochranná zeleň z domácích druhů dřevin.
- Je přípustné a žádoucí zvýšit podíl lesních ploch v řešeném území. V rámci podmíněně přípustných činností na zemědělské půdě je umožněno její zalesnění.
- Je přípustné a žádoucí zvýšit podíl trvalých travních porostů, zejména na svažitéch plochách ohrožených erozí a podél vodotečí.
- Je přípustné zvýšení podílu vodních ploch v katastru. V rámci přípustných činností na zemědělské půdě je umožněna realizace vodních ploch.
- U nových staveb ve stabilizovaném území a u navrhovaných zastavitelných ploch je v podmínkách využití jednotlivých ploch stanovena výšková hladina zástavby a jsou

stanoveny základní požadavky na intenzitu využití ploch - tyto požadavky jsou uvedeny v podmínkách využití ploch jednotlivých ploch.

2. Územní systém ekologické stability

Návrh územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) v územním plánu zahrnuje vymezení:

- tři lokálních biocenter (LC1, LC2 a LC3);
- deset lokálních biokoridorů (LK 1 až 10);

Přehled vymezených skladebných částí ÚSES

Přehled navržených biocenter

Označení biocentra	Funkční typ + biogeografický význam	Příslušnost k typu větve	Návaznost mimo řešené území
LC 1	lokální biocentrum POD KŘENIČKOU	smíšené	celé vymezeno v řešeném území
LC 2	lokální biocentrum BALINSKÁ NIVA	hydrofilní	celé vymezeno v řešeném území
LC 3	lokální biocentrum VE ŽLEBU	smíšené	celé vymezeno v řešeném území

Přehled navržených biokoridorů

Označení biokoridoru	Funkční typ + biogeografický význam	Příslušnost k typu větve	Návaznost mimo řešené území
LK 1	lokální biokoridor	hydrofilní	návaznost v k. ú. Uhřínov u Velkého Meziříčí
LK 2	lokální biokoridor	hydrofilní	celé vymezeno v řešeném území
LK 3	lokální biokoridor	hydrofilní	návaznost v k. ú. k.ú. Oslavice a k. ú. Velké Meziříčí
LK 4	lokální biokoridor	hydrofilní	celé vymezeno v řešeném území
LK 5	lokální biokoridor	hydrofilní	návaznost v k. ú. Nový Telečkov
LK 6	lokální biokoridor	mezofilní	návaznost v k. ú. Uhřínov u V. M.
LK 7	lokální biokoridor	mezofilní	návaznost v k. ú. Velké Meziříčí
LK 8	lokální biokoridor	mezofilní	návaznost v k. ú. Nový Telečkov a Oslavička
LK 9	lokální biokoridor	mezofilní	návaznost v k. ú. Nový Telečkov
LK 10	lokální biokoridor	mezofilní	návaznost v k. ú. Uhřínov u V. M.

Vysvětlivky k typům větví

Cílovými ekosystémy všech skladebných částí *mezofilní větve místního ÚSES* jsou mezofilní lesní společenstva, případně náhradní nelesní porosty dřevin, s dominancí geograficky původních dřevin (zejm. buku).

Spektrum cílových ekosystémů je v případě skladebných částí *hydrofilních větví místního ÚSES* pestřejší než v případě větví mezofilních – vždy jsou zastoupena společenstva vodní a dřevinná (lesní i nelesní), téměř vždy společenstva mokřadní a často i společenstva luční.

Podmínky pro využití ploch ÚSES

Hlavní je využití sloužící k posílení či zachování funkčnosti ÚSES.

Nepřípustné je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

Podmíněně přípustné je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území.

Do vymezených ploch ÚSES nelze umísťovat stavby, a to ani v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Výjimky tvoří:

- stavby pro vodní hospodářství v plochách vodních a vodohospodářských za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby dopravní infrastruktury v plochách dopravy za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby jiných komunikací, pokud jde o zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavby a zařízení ve veřejném zájmu, která nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;

3. Protierozní opatření

Návrh ÚSES a pozemkové úpravy je třeba řešit takovým způsobem, aby se zmenšil odtokový součinitel území a zlepšilo se zadržetí vody v krajině.

Zemědělské obhospodařování pozemků podřídí půdně ochranným aspektům. V případě výsadby hospodářských plodin se doporučuje upřednostňovat druhy odolné vodní erozi (víceleté pícniny, ozimé obiloviny).

Podle možností doplnit zatravnění pozemků v místech výrazné eroze a nepříznivých spádových poměrů. V územním plánu je umožněno přípustnou činností v regulativech ploch s rozdílným způsobem využití nezastavěného území.

Pro ochranu rozvojových lokalit situovaných na kontaktu s neurbanizovaným územím před extravilánovými vodami se navrhuje vybudování zemních záchytných příkopů.

4. Ochrana před povodněmi

Je nutné respektovat záplavové území řeky Balinky včetně aktivní zóny.

5. Dobývání nerostů

Ochrana nerostných surovin

V řešeném území nejsou vyhodnocena výhradní ložiska nerostů nebo jejich prognózní zdroj a nejsou zde stanoveny chráněná ložisková území (CHLÚ). V řešeném území jsou evidována poddolovaná území z minulých těžeb.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSNÉHO VYUŽITÍ, POPŘ. PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ) TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU.

V hlavním výkrese vymezuje územní plán barevně odlišené *plochy s rozdílným způsobem využití*. K nim jsou přiřazeny v textové části příslušné regulativy, které vymezují *hlavní využití, přípustné, nepřípustné popř. podmíněně přípustné* využití ploch. Takto vymezená regulace ploch omezuje využitelnost jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

- stupeň *přípustné* - optimální využití plochy, splňující podmínky, které jsou v území běžné, bezkolizní vztahy;
- stupeň *podmíněně přípustné* - plocha je k danému účelu využitelná při splnění podmínky zde uvedené;
- stupeň *nepřípustné* - zakázaný, nedovolený způsob využívání plochy. Jde o činnosti či děje, které nesplňují určující funkci dané plochy a jsou s ní v rozporu. U stupně nepřipustné nejsou ve výčtu činností v regulativech ploch uvedeny činnosti stojící v jasném a zásadním protikladu s funkcí hlavní;

Plochy změn jsou označeny identifikátorem - písmennou zkratkou s číselným indexem (např. Z1).

Vymezenému členění ploch musí odpovídat způsob jeho využívání a zejména účel umístěvaných a povolovaných staveb včetně jejich změn a změn jejich využití. Stavby a jiná opatření, které vymezenému členění ploch neodpovídají nelze na tomto území umístit nebo povolit.

Dosavadní způsob využití území a ploch, který neodpovídá navrženému využití ploch podle územního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou mírou.

Členění území obce na plochy s rozdílným způsobem využití

Plochy zastavěné a zastavitelné se člení na:

Plochy bydlení

1) Bydlení v rodinných domech (BI)

Plochy rekreace

2) Plochy pro rodinnou rekreaci (RI)

Plochy občanského vybavení

3) Veřejná občanská vybavenost (OV)

4) Komerční občanská vybavenost (OK)

- 5) Sport a tělovýchova (OS)
Plochy veřejných prostranství
6) Veřejná prostranství (PV)
Plochy smíšené obytné
7) Plochy smíšené venkovské (SV)
Plochy dopravní infrastruktury
8) Plochy silniční dopravy (DS)
9) Plochy účelových komunikací (DU)
10) Plochy dopravních zařízení (DP)
Plochy technické infrastruktury
11) Plochy technického vybavení (TI)
Plochy výroby a skladování
12) Drobná výroba a řemeslná výroba (VD)
13) Zemědělská výroba (VZ)
Plochy sídelní zeleně
14) Sídelní zeleň přírodního charakteru (ZP)

Plochy nezastavěné se člení na:

Plochy vodní a vodohospodářské

- 1) Vodní plochy a toky (W)

Plochy zemědělské

- 2) Plochy zemědělské (NZ)

Plochy lesní

- 3) Plochy lesů (NL)

Plochy přírodní

- 4) Plochy chráněných území a biocenter (NP)

Plochy smíšené nezastavěného území

- 5) Plochy smíšené přírodní (NSp)
6) Plochy smíšené zemědělské (NSz)
7) Plochy smíšené rekreačně pobytové (NSc)

Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití a využití ploch hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné.

PLOCHY BYDLENÍ

1) Bydlení v rodinných domech - BI

Hlavní:

Plochy pro bydlení se zázemím rekreačních a užitkových zahrad.

Přípustné:

Různé typy rodinných domů, místní komunikace pro obsluhu území, parkoviště, veřejná zeleň, veřejná prostranství, dětská hřiště.

Doplňkové stavby a činnosti související s funkcí bydlení na pozemcích staveb hlavního využití, např. garáže, přístřešky, bazény, pergoly, skleníky, kůlny, oplocení.

Integrované občanské vybavení, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a je slučitelné s bydlením (např. malé prostory obchodu a služeb, malé provozovny veřejného stravování a ubytování, zařízení zdravotnictví a sociální péče). Individuální rekreace ve stávajících domech (rekreační chalupy), zařízení služeb a činností s funkcí bydlení souvisejících, zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné:

Řemesla a služby, drobná výrobní činnost a chov drobného hospodářského zvířectva (drůbež, králíci, holubi aj.), pokud nebudou narušeny požadavky na bydlení nad přípustnou míru. Přípustné činnosti nesmí snižovat kvalitu souvisejícího území a zvyšovat dopravní zátěž v území.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

U nově vymezených zastavitelných ploch je maximální počet nadzemních podlaží v podmínkách využití zastavitelných ploch (1 NP + podkroví).

U stabilizovaných ploch BI výšková hladina zástavby musí respektovat převládající výšku zastavení v sídle (max. 1 až 2 NP + podkroví). U nové zástavby ve stabilizovaném území respektovat venkovský charakter zástavby, zohlednit převládající tvar stávajících střech.

PLOCHY REKREACE

2) Plochy pro rodinnou rekreaci – RI

Hlavní:

Slouží pro uspokojování potřeb rekreace jednotlivých občanů na vlastních nemovitostech.

Přípustné:

Slouží k umístění objektů rodinné rekreace, staveb potřebných pro tyto činnosti a aktivity, přípustné jsou komunikace a parkoviště pro obsluhu území, rozptylové prostory, plochy pro rekreační sport, zeleň, stavby příslušné technické infrastruktury.

Nepřípustné:

Stavby pro trvalé bydlení, výrobní činnosti a sklady, stavby nesouvisející s rekreační funkcí plochy, u individuálních rekreačních chat je nepřípustný chov hospodářského zvířectva. Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí plochy rekreace přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

Ve stabilizovaném území i navrhovaných zastavitelných plochách výstavba objektů o max. 1 nadzemním podlaží + podkroví (max. výška staveb 5 m).

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

3) Veřejná občanská vybavenost – OV

Hlavní:

Plochy občanského vybavení, které jsou součástí veřejné infrastruktury.

Přípustné:

Stavby a zařízení např. pro školství a výchovu, zdravotnictví a sociální péči, kulturní zařízení, správní a administrativní objekty, stavby pro obchod, veřejné stravování a ubytování, stavby církevní, služby nevýrobního charakteru. Plochy pro sport, tělovýchovu a hromadnou rekreaci, řemesla a služby nesnižující kvalitu prostředí, místní komunikace pro obsluhu území, plochy pro pěší, parkoviště, vestavěné garáže, ostatní garáže.

Veřejná prostranství, veřejná (sídelní) zeleň, zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné:

Byty integrované ve stavbě občanského vybavení, pokud daná lokalita splňuje požadavky na bydlení podle platných hygienických předpisů.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí plochy občanské vybavenosti přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

U stabilizovaných ploch nová zástavba svým výškovým členěním výrazně nepřesáhne výškovou hladinu stávající zástavby občanské vybavenosti v navazujícím území.

4) Komerční občanská vybavenost – OK

Hlavní:

Plochy pro komerční občanské vybavení.

Přípustné:

Plochy, stavby a zařízení pro komerční administrativu, obchodní zařízení, areály velkoobchodu, plochy určené pro stravovací zařízení a bytovací zařízení, plochy určené pro zařízení nevýrobních služeb bez negativních účinků na okolí, plochy určené pro zařízení výrobních služeb bez rušivých účinků na okolí.

Plochy pro sport, tělovýchovu a hromadnou rekreaci, místní komunikace pro obsluhu území, plochy pro pěší, parkoviště, vestavěné garáže, ostatní garáže.

Veřejná prostranství, veřejná (sídelní) zeleň, zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné:

Přípustné jsou plochy veřejné občanské vybavenosti a plochy pro sport, tělovýchovu a hromadnou rekreaci, pokud daná lokalita splňuje požadavky pro danou vybavenost podle platných hygienických předpisů.

Byty integrované ve stavbě občanského vybavení, pokud daná lokalita splňuje požadavky na bydlení podle platných hygienických předpisů.

Nepřípustné:

Využití pro bydlení v RD. Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí plochy občanské vybavenosti přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

U ploch změn je maximální počet nadzemních podlaží v podmínkách využití zastavitelných ploch. U stabilizovaných ploch a ploch přestaveb nové zástavby svým výškovým členěním výrazně nepřesáhne výškovou hladinu stávající zástavby občanské vybavenosti v navazujícím území.

5) Sport a tělovýchova – OS

Hlavní:

Slouží pro sportovní a tělovýchovná zařízení organizované i neorganizované.

Přípustné:

Sportovní a rekreační hřiště a jejich vybavenost, přípustné jsou byty správců, související dopravní a technická infrastruktura, parkoviště, veřejná zeleň.

Bytovací a stravovací zařízení sloužící obsluze těchto území, služby bez negativního vlivu na ŽP, vážící se k určující funkci.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí plochy pro sport a tělovýchovu přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

U nově vymezených zastavitelných ploch je maximální počet nadzemních podlaží uveden v podmínkách využití zastavitelných ploch (1 NP + podkrovní).

U stabilizovaných ploch nová zástavba svým výškovým členěním výrazně nepřesáhne výškovou hladinu stávající zástavby občanské vybavenosti v navazujícím území.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

6) Veřejná prostranství - PV

Hlavní:

Veřejně přístupný uliční prostor a prostor návsi a náměstí s převažující komunikační funkcí.

Přípustné:

Plochy veřejných prostranství s převažující komunikační funkcí zahrnují stávající a navrhované plochy veřejně přístupných ploch v zastavěném území, náměstí, návsi, ulice, chodníky.

Plochy dopravní, technické infrastruktury a občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, občerstvení, dětská hřiště apod.). Drobná architektura, zeleň, drobné vodní plochy a vodní toky (např. tůň, t. j. vodní plochy bez hráze a vypustního zařízení, požární nádrže, mokřady, jezírka apod.)

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují veřejná prostranství přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

7) Plochy smíšené venkovské - SV

Hlavní:

Ve venkovských sídlech smíšené území bydlení a jiných neobytných činností zpravidla stejných majitelů nesnižující kvalitu souvisejícího území.

Přípustné:

Plochy pro bydlení majitelů a zemědělskou malovýrobu s chovem hospodářského zvířectva, doplněné plochami služeb v kapacitách odpovídajících velikosti a objemu budov.

Integrované občanské vybavení, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a je slučitelné s bydlením (např. malé prostory obchodu a služeb, malé provozovny veřejného stravování a ubytování, zařízení zdravotnictví a sociální péče.), byty, rodinné domy.

Rekreace ve stávajících objektech (rekreační chalupy), agroturistika, sportovní plochy, plochy veřejné i soukromé zeleně, zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné:

Zemědělská výroba s chovem hospodářského zvířectva, sklady a zařízení zemědělské výroby, pokud nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území.

Řemesla a služby, výrobní činnost, stavby pro skladování pokud nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

U stabilizovaných ploch SV výšková hladina zástavby musí respektovat převládající výšku zastavění v sídle (1 až max. 2 NP + podkroví).

Respektovat venkovský charakter zástavby, zohlednit převládající tvar stávajících střech.

U navrhovaných ploch je max. výška staveb uvedena v podmínkách využití zastavitelných ploch.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

8) Plochy silniční dopravy - DS

Hlavní:

Plochy silniční i dálniční dopravní infrastruktury a plochy pro dopravní obsluhu území.

Přípustné:

Plochy pozemních komunikací včetně souvisejících pozemků a objektů, plochy doprovodné zeleně. V zastavěném území stavby a zařízení technické infrastruktury, v nezastavěném území stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury, plochy pro parkování a odstavování motorových vozidel, plochy dopravních zařízení. Plochy pro ochrannou, izolační a krajinnou zeleň, ÚSES.

Plochy pro dopravu hromadnou, zemědělskou, dopravu v klidu, dopravu pěší a cyklistickou.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zřízení, které narušují hlavní využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

9) Plochy účelových komunikací - DU

Hlavní:

Plochy veřejně přístupných komunikací, sloužící pro obsluhu území a umožňující průchod krajinou.

Přípustné:

Pozemky účelových komunikací, plochy pro parkování a odstavování motorových vozidel, plochy pro dopravu pěší a cyklistickou. V zastavěném území stavby a zařízení technické infrastruktury, v nezastavěném území stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury a zeleň.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zřízení, které narušují hlavní využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

10) Plochy dopravních zařízení - DP

Hlavní:

Plochy dopravních zařízení, odstavných a parkovacích stání, garáží.

Přípustné:

Odstavné a parkovací plochy, řadové a hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot.

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství a zeleň.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zřízení, které narušují hlavní využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

11) Plochy technického vybavení - TI

Hlavní:

Plochy technické infrastruktury.

Přípustné

Plochy pro stavby a zařízení pro zásobování pitnou vodou, odvádění odpadních a čištění odpadních vod, zásobování plynem, elektrickou energií a telekomunikace a spoje a trubní

přepravu produktů. Včetně zařízení sloužící obsluze těchto území. Činnosti či zařízení bezprostředně související s určující funkcí v odpovídajících kapacitách a intenzitách. Pozemky související dopravní infrastruktury a zeleň.

Nepřípustné

Ostatní činnosti a děje, které nesouvisí s určující funkcí plochy.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

12) Drobná výroba a řemeslná výroba - VD

Hlavní:

Plochy určené pro drobnou výrobu, malovýrobu a přidruženou výrobu, pro výrobní služby a řemeslnou výrobu.

Přípustné:

Plochy určené pro umístování objektů drobné výroby, slouží k umístování provozoven obvykle s výrobní náplní na bázi kusové či malosériové výroby, blíží se spíše výrobě řemeslnické, navazující sklady a služby, přípustné jsou zařízení obchodu, administrativa a správa, zařízení dopravní a technické infrastruktury a zeleň.

Hromadné a halové garáže, čerpací stanice pohonných hmot.

Podmíněně přípustné:

Byty pro majitele a osoby zajišťující dohled, pokud splňují požadavky na ochranu veřejného zdraví.

Nepřípustné:

Využití pro bydlení v RD nebo bytových domech, sport a tělovýchovu, rekreace, zemědělská výroba. Ostatní činnosti a děje, které nesouvisí s hlavní funkcí plochy.

Podmínky prostorového uspořádání:

U stabilizovaných i zastavitelných ploch VD je max. výška staveb stanovena na 10 m.

13) Zemědělská výroba - VZ

Hlavní:

Plochy určené pro umístění zemědělských areálů.

Přípustné:

Plocha pro stavby a zařízení zemědělské výroby, jejího technického vybavení a skladování zemědělské produkce. Plochy, stavby a zařízení pro lesnickou výrobu, zpracování dřevní hmoty a rybářství. Přípustná je průmyslová výroba, drobná výroba, výrobní řemesla, obchod, služby, zařízení dopravní a technické infrastruktury a zeleň, hromadné a halové garáže.

Obchodní a komerční aktivity, vybavenost, , situování čerpací stanice pohonných hmot.

Nepřípustné jsou:

Využití pro bydlení, využití pro školství, zdravotnictví, sociální služby a kulturu, zařízení sportu a tělovýchovy, zařízení pro rekreaci, výroba se silným negativním dopadem na prostředí. Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

U stabilizovaných ploch max. výška staveb stanovena na 10 m.

U zastavitelných ploch je výška staveb stanovena v podmínkách využití zastavitelných ploch.

PLOCHY ZELENĚ

14) Sídlní zeleň přírodního charakteru - ZP

Hlavní:

Plochy zeleně udržované v přírodě blízkém stavu.

Přípustné:

Pozemky zeleně s izolační a kompoziční funkcí, pozemky zeleně určené pro průchod územního systému ekologické stability zastavěným územím.

Dětská hřiště, odpočívadla s lavičkami, drobné sakrální stavby a zařízení sloužící obsluze těchto ploch. Zřizování pěších, případně cyklistických cest, veřejná prostranství a plochy pro pěší, umístování objektů drobné architektury, vodních prvků, zařízení technické infrastruktury, úseky místních komunikací.

Revitalizační opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability území.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití plochy a nevratně znehodnocující zeleň přírodního charakteru.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

1) Vodní plochy a toky (W)

Hlavní:

Vodní plochy a toky.

Přípustné:

Jsou vodní toky a plochy, rybníky a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko - stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské, které jsou přírodní nebo uměle vybudované.

Vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.), činnosti související s údržbou, chovem ryb případně vodní drůbeže, přípustné jsou revitalizační opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability území, prvky ÚSES.

Stavby, zařízení a jiná opatření veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Stavby a opatření, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu (například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra a stavby, které s nimi bezprostředně souvisí).

Nepřípustné

Je umístění staveb a činností jiných funkcí a činností negativně ovlivňující vodní režim v území.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

2) Plochy zemědělské (NZ)

Hlavní:

Zemědělská půda a plochy související s hospodařením na zemědělské půdě.

Přípustné využití:

Plochy zemědělské půdy - orná půda, louky, pastviny, vinice, chmelnice, zahrady a sady.

Přípustné jsou změny kultur v rámci ZPF.

Stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, např. protipovodňová a protierozní opatření.

Stavby, zařízení a opatření pro ochranu přírody a krajiny, zvyšující ekologickou a estetickou hodnotu území, prvky územního systému ekologické stability.

Nezbytné stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, které jsou nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (silážní žlaby, ohradníky, přístřešky pro dobytek), stavby, zařízení a opatření pro výkon práva myslivosti a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu (například hygien. zařízení, ekolog. a informační centra), pokud nedojde k narušení zájmů ochrany přírody a krajiny. Oplocení, pokud je nezbytné pro chovné a pěstební účely a pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a ke střetu se zájmy lesního hospodářství.

Nepřípustné využití:

Stavby, zařízení a opatření, které přímo nesouvisí s hlavním využitím plochy a nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

PLOCHY LESNÍ

3) Plochy lesů (NL)

Hlavní:

Pozemky určené k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí.

Přípustné využití:

Pozemky určené k plnění funkcí lesa. Stávající plochy zemědělské nebo ostatní půdy navazující na lesní pozemky (např. louky nebo krajinná zeleň uvnitř lesního komplexu), nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení (vodní plochy a toky). Stavby, zařízení a opatření pro ochranu přírody a krajiny, zvyšující ekologickou a estetickou hodnotu území, opatření ke zvýšení ekologické stability území. Stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, např. protipovodňová a protierozní opatření.

Nezbytné stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Stavby, zařízení a opatření pro výkon práva myslivosti a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu (například hygienická zařízení, ekologická a informační centra), pokud nebudou omezeny funkce lesa a nedojde ke střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Oplocení, pokud je nezbytné pro chovné a pěstební účely a pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a ke střetu se zájmy lesního hospodářství.

Nepřípustné využití:

Stavby, zařízení a opatření, které přímo nesouvisí s hlavním využitím plochy a nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

PLOCHY PŘÍRODNÍ

4) Plochy chráněných území a biocenter (NP)

Hlavní:

Zvláště chráněné území a biocentra územního systému ekologické stability.

Přípustné jsou:

Plochy pro zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny. Jedná se o plochy zvláště chráněných území, plochy biocenter. Přípustné jsou plochy zemědělské půdy, plochy lesů a krajinné zeleně, vodní plochy.

Podmíněně přípustné:

Nezbytné stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury. Podmíněně přípustné činnosti nesmí ohrozit určující funkci plochy a narušit krajinný ráz území, nesmí nevratně narušit přirozené podmínky lokality, snížit aktuální míru ekologické stability území.

Nepřípustné:

Je využití, které je v rozporu s podmínkami ochrany přírody a krajiny dané lokality.

Nepřípustné je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

5) Plochy smíšené přírodní (NSp)

Hlavní:

Plochy rozptýlené zeleně v krajině, slouží k zachování a obnově přírodních a krajinných hodnot území (krajinná zeleně).

Přípustné jsou:

Nezemědělské a nelesní plochy zeleně v krajině porostlé vegetací, převážně se zastoupením dřevin (krajinná zeleně). Extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, soliterní a liniová zeleně a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva. Přípustné jsou opatření ke zvýšení ekologické stability území, realizace ÚSES, zařízení a stavby pro ochranu přírody, protipovodňová a protierozní opatření.

Stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Zalesnění zemědělských pozemků.

Vodohospodářské stavby a zařízení (vodní plochy a toky).

Podmíněně přípustné:

Stavby a zařízení pro výkon práva myslivosti, pokud nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu a k narušení ochrany a přírody.

Stavby a opatření, které zlepšují podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu (například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra a stavby, které s nimi bezprostředně souvisí), pokud nedojde k narušení zájmů ochrany přírody a krajiny a narušení organizace ZPF.

Oplocení, pokud je nezbytné pro chovné a pěstební účely a pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a narušení organizace ZPF.

Nepřípustné:

Stavby, zařízení a opatření, které přímo nesouvisí s hlavním využitím plochy a nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

Jsou stavby, zařízení a činnosti nevratně znehodnocující krajinnou zeleně.

6) Plochy smíšené zemědělské (NSz)

Hlavní:

Plochy využívané převážně k zemědělským účelům s významným podílem na ekologické stabilitě území.

Přípustné jsou:

Přirozené a přírodě blízké ekosystémy zemědělsky využívané, extenzivní trvalé travní porosty, menší plochy orné půdy, zahrady, krajinná zeleně, soliterní a liniová zeleně.

Vodohospodářské stavby a zařízení (vodní plochy a toky).

Stavby, zařízení a opatření pro ochranu přírody a krajiny, zvyšující ekologickou a estetickou hodnotu území, opatření ke zvýšení ekologické stability území.

Stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, např. protipovodňová a protierozní opatření.

Stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Zalesnění zemědělských pozemků.

Podmíněně přípustné:

Stavby a zařízení pro výkon práva myslivosti, pokud nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu a k narušení ochrany a přírody.

Stavby a opatření, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu (například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra a stavby, které s nimi bezprostředně souvisí), pokud nedojde k narušení zájmů ochrany přírody a krajiny a narušení organizace ZPF.

Oplocení, pokud je nezbytné pro chovné a pěstební účely a pokud nedojde k narušení krajinného rázu, zájmů ochrany přírody a krajiny a narušení organizace ZPF.

Nepřípustné:

Je umístění staveb a činností jiných funkcí.

7) Plochy smíšené rekreačně pobytové (NSc)

Hlavní:

Plochy smíšeného nezastavěného území s existujícími rozptýlenými stavbami (např. stávající chaty rozptýlené na pronajatých pozemcích v lese), žádné nové stavby pro individuální ani hromadnou rekreaci zde není možné povolit.

Přípustné jsou:

Přírodní zázemí ploch rodinné rekreace s převažujícím podílem lesní a krajinné zeleně. Stavby a opatření, které zlepší podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu (například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra a stavby, které s nimi bezprostředně souvisí).

Stavby a zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné:

Umístění rekreačních chat na nových plochách.

Činnosti a zařízení narušující okolní les a krajinu.

Stavby, zařízení a opatření, které přímo nesouvisí s hlavním využitím plochy a nejsou uvedeny jako přípustné.

Vymezení pojmů použitých v podmínkách využití ploch

- hospodářské zvířectvo - skot, prasata, ovce, kozy, koně
- drobné hospodářské zvířectvo - králíci, drůbež, holubi apod.
- zemědělská malovýroba - podnikatelské pěstování na úrovni rodinných farem zaměřené jak na živočišnou, tak rostlinnou výrobu (i jednotlivě).
- zemědělská výroba – hromadná rostlinná nebo živočišná zemědělská výroba realizovaná ve specializovaných zemědělských areálech, jejíž negativní účinky na okolní prostředí mohou překročit hranice areálu.
- drobná výroba - činnosti nemající charakter hromadné tovární výroby, spíše blízkí se výrobě řemeslnické v malých areálech, případně jednotlivých objektech
- Řemesla a služby – činnosti, jejichž účinky nenarušují obytnou pohodu sousedů (hluk, zápach, prach, výpary, světelné efekty, aj.).
- stavby skladovací s nízkými rušivými vlivy na ŽP - skladované látky neohrožují ŽP na pozemku vlastníka a neobtěžují obytnou pohodu souseda.
- malé prostory obchodu a služeb (maloobchodní zařízení) - stavby pro obchod a obdobné činnosti s celkovou prodejní plochou do 250 m²
- přípustná míra - míra přípustnosti je daná individuálním posouzením konkrétní situace podle platné legislativy zejména na úseku ochrany veřejného zdraví.

- se silným negativním dopadem na prostředí - např. výroba pro těžbu, hutnictví, těžké strojírenství, chemii, jejichž negativní vlivy překračují hranici areálu a výroba s velkými nároky na přepravu zboží, která by zatěžovala okolní plochy bydlení a plochy, ve kterých je možno umístit chráněné bydlení.
- drobná architektura - např. kříže, boží muka, kapličky, lavičky a další
- drobné vodní plochy a vodní toky - např. tůňe, t. j. vodní plochy bez hráze a výpustního zařízení, požární nádrže, mokřady, jezírka apod.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.

Veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně ploch nezbytných k zajištění jejich výstavby a řádného využívání pro stanovený účel:

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY VYMEZENÉ V ÚZEMNÍM PLÁNU.

WD 1 Komunikace pro dopravní napojení k navrhované čistírně odpadních vod ve vymezeném koridoru K1

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VYMEZENÉ V ÚZEMNÍM PLÁNU.

WT 2 Plocha pro čištění odpadních vod

8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.

Územní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

V územním plánu nejsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.

Plochy s podmínkou zpracování územní studie nejsou v územním plánu vymezeny.

11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Tyto plochy a koridory nejsou v územním plánu vymezeny.

12. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Pořadí změn (etapizace) je stanovena u plochy Z4 a Z5 pro bydlení v rodinných domech (BI). Pořadí změn (etapizace) je uvedena v podmínkách využití zastavitelných ploch a zakreslena ve výkresu pořadí změn v území (etapizace).

Využití plochy Z5 ve 2. etapě je přípustné po zahájení výstavby na 70 % plochy Z4 v 1. etapě.

U ostatních ploch etapizace stanovena není.

13. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE POUZE AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Tyto stavby nejsou v územním plánu vymezeny.

14. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ

Tyto stavby nejsou územním plánem vymezeny.

15. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Počet listů textové části: 29

Počet výkresů grafické části: 4

Dokumentace obsahuje:

I. Územní plán

A. Textová část územního plánu

B. Grafická část územního plánu:

1	Výkres základního členění	1 : 5 000
2	Hlavní výkres	1 : 5 000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
4	Výkres pořadí změn v území	1 : 5 000