

ŽELEŠICE

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

A 2 - ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

Akce : **Želešice**
Územní plán obce

Zakázkové číslo : **21 – 03 – 764**

Pořizovatel : **Obecní úřad Želešice**

Zhotovitel : **Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.**

Jednatelé společnosti : Ing. arch. Vladimír Klajmon
Ing. arch. Pavel Mackerle
Ing. Jiří Růžička

Projektanti:

urbanistická koncepce : Ing. arch. Vladimír Klajmon
Ing. arch. Nataša Zounková

doprava : Ing. Blanka Ježková

technická infrastruktura :

 vodní hospodářství : Ing. Pavel Veselý

 zásobování plynem : Ing. Pavel Veselý

 zásobování el. energií : Ing. Pavel Veselý

ekologie a životní prostředí: : Mgr. Martin Novotný

ochrana ZPF a PUPFL : Mgr. Martin Novotný

grafické práce : Helena Brychtová

Brno, prosinec 2004

tel.: 5 4517 5892

5 4517 5893

fax: 5 4517 5892

e-mail: klajmon @usbrno.cz

zounkova @usbrno.cz

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA		
Schvalovací orgán:	Zastupitelstvo obce Želešice	Razítko
Schvalovací dokument	Usnesení zastupitelstva č. 12	
Datum schválení:	2. 12. 2004	
Jméno a příjmení:	Hana Slámová	
Funkce:	starostka obce	
Podpis:		
Jméno a příjmení:	Ing. Jan Šumbera	
Funkce:	místostarosta obce	
Podpis:		
Pořizovatel:	Obecní úřad Želešice	Razítko
Jméno a příjmení:	Hana Slámová	
Funkce:	starostka obce	
Podpis:		
Nadřízený orgán územního plánování:	Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu	
Datum a číslo jednací, stanoviska k ÚPD:	2. 11. 2004 JmK 36158/2004 OÚPSŘ-Svo	
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno spol. s r.o.	Razítko
Podpis:		
Jméno a příjmení:	Ing. arch. Vladimír Klajmon	
Funkce:	hlavní projektant	

OBSAH:

1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ, VYMEZENÍ POJMŮ	5
2. ZÁVAZNÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A LIMITY JEHO VYUŽITÍ.....	8
2.1. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE.....	8
2.2. VYMEZENÍ HRANICE ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ OBCE.....	10
2.3. NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ.....	10
2.3.1. PLOCHY SMÍŠENÉ ZÓNY CENTRA OBCE (C):.....	10
2.3.2. PLOCHY BYDLENÍ (B).....	11
2.3.3. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (O)	12
2.3.4. PLOCHY SPORTU A REKREACE (R).....	12
2.3.5. PLOCHY PRO VÝROBNÍ AKTIVITY (V)	13
2.3.6. PLOCHY PRO VEŘEJNOU ZELEŇ (Z)	14
2.3.7. PLOCHY PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (U)	14
2.3.8. PLOCHY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI (I)	15
2.3.9. VODNÍ PLOCHY (N).....	15
2.3.10. PLOCHY KRAJINNÉ ZÓNY PRODUKČNÍ (P, K, H).....	16
2.3.11. PLOCHY KRAJINNÉ ZÓNY PŘÍRODNÍ (E, L).....	16
2.3.12. PLOCHY KRAJINNÉ ZÓNY SMÍŠENÉ (S)	17
2.3.13. PLOCHY PRO TĚŽBU (M).....	17
2.3.14. PLOCHY PRO DOPRAVU A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU	17
2.4. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	19
2.5. KONCEPCE DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	20
2.5.1. KONCEPCE NÁVRHU DOPRAVY	20
2.5.2. KONCEPCE NÁVRHU VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ.....	20
2.5.3. KONCEPCE NÁVRHU ENERGETIKY	21
2.5.3.1. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ.....	21
2.5.3.2. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	21
2.5.4. KONCEPCE TELEKOMUNIKACÍ A SPOJOVÝCH ZAŘÍZENÍ	21
2.5.5. KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	21
2.5.6. KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	21
2.6. VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ.....	22
2.7. NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY	22
2.8. VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV	22
2.8.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY.....	22
2.8.2. PLOCHY PRO ASANAČNÍ ÚPRAVY	25
2.9. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	26

1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ, VYMEZENÍ POJMŮ

Územní plán (ÚPO) rozlišuje **závaznou část**, kterou může měnit jen orgán, který schválil tuto dokumentaci (tj. zastupitelstvo obce) - po zpracování a projednání změn územního plánu, a **směrnou část**, kterou může upřesňovat pořizovatel.

Závazná část se skládá z:

- urbanistické koncepce včetně urbanistických podmínek a zásad pro využití území
- vymezení hranice zastavitelného území obce
- návrhu funkčního využití ploch a podmínek pro jejich využití (funkční regulace)
- zásad uspořádání dopravy, technického a občanského vybavení, nakládání s odpady
- navržených limitů využití území
- vymezení ploch přípustných pro těžbu nerostů
- vymezení ploch pro územní systém ekologické stability (ÚSES)
- vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a ploch pro provedení asanačních úprav

Ostatní části zapracované do územního plánu a neuvedené v této příloze jsou směrné. Pojmy užití v dokumentaci územního plánu se vykládají ve smyslu obvyklém v praxi územního plánování.

Urbanistická koncepce rozvoje obce je určena základním funkčním a prostorovým uspořádáním území a stanovením urbanistických zásad a podmínek výstavby na vymezených funkčních plochách.

Z hlediska prostorového uspořádání je na území obce vymezeno:

- území současně zastavěné – jedno nebo více oddělených zastavěných území ve správním území obce
- území zastavitelné – zastavitelným územím se rozumějí plochy nezastavěné, vymezené k zastavění tímto územním plánem
- území nezastavitelné – krajina – nezastavitelným územím se rozumějí území, která nelze zastavět vůbec, nebo která lze zastavět výjimečně a za zvláštních podmínek stanovených pro takové účely obecně závaznými právními předpisy

Z hlediska koncepce rozvoje je území obce děleno na:

- stabilizované území – území s dosavadním charakterem daným stávajícím funkčním využitím ploch a prostorovými vazbami, které se nebudou zásadně měnit
- transformační území – území s předpokladem zásadních změn ve funkčním využití ploch, spojených se změnami v užívání staveb
- rozvojové území – území navržené pro založení nových funkčních ploch a prostorových struktur

Funkční plochy jsou pro účely územního plánu **závazně vymezeny** jako území se stejnou charakteristikou funkčního využití, funkční členění je vztaženo k plochám a ne k jednotlivým parcelám. Funkční plocha je území, pro které je závazně stanovena charakteristika, přípustné funkční a stavební využití (účel využití). **Směrně jsou stanoveny funkční typy**, kterými se upřesňuje využití území. Funkční plochy a funkční typy jsou vymezeny ve výkresech č. 1 a č. 2 územního plánu a v kapitole 2.3.

Hranice funkčních ploch je možno přiměřeně zpřesňovat v navazující dokumentaci (při zachování druhové skladby funkcí) v územním řízení nebo při zpracování regulačního plánu. Za přiměřené zpřesnění hranice funkční plochy se považuje úprava, vycházející z vlastností a údajů, nepostižitelných v podrobnosti územního plánu (vlastnických hranic, terénních vlastností, vedení inženýrských sítí, zpřesnění hranic technickou dokumentací nových tras komunikací a sítí apod.), která podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporcii ploch. Přiměřenost vždy posoudí pořizovatel.

V grafické části dokumentace je základní funkční využití plochy vyjádřeno barvou a kódem. Barva a první případně druhé velké písmeno kódu jednoznačně určuje závaznou funkci. Funkční typ (směrný) je v kódu označen na druhé a další pozici malým písmenem.

Funkční typy může upravovat pořizovatel ÚPO (při zachování základní funkce plochy), pro funkční typ upřesněný pořizovatelem je třeba dodržet stanovené regulativy.

Funkčnímu využití ploch vymezenému v REGULATIVECH musí odpovídat způsob jejich využívání a zejména účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich využívání. Stavby a jiná opatření, která tomuto funkčnímu vymezení neodpovídají, nesmějí být v území povoleny.

Vymezení tras komunikací a inženýrských sítí: přesnost tras komunikací a inženýrských sítí odpovídá měřítku grafické části a podkladům, které byly k dispozici – územní plán vymezuje pouze koncepci řešení. Trasy navržených komunikací a inženýrských sítí mohou být přiměřeně upřesňovány (na základě přesného zaměření, především výškopisu) nebo doplňovány v rámci podrobnějších dokumentací.

Vymezení prvků ÚSES – skladebné části ÚSES je možno je upravovat na základě podrobnějšího měřítka (např. okraje lesa dle katastrální mapy apod.), popřípadě na základě projektu (nebo jiné podrobnější dokumentace). Za přiměřené zpřesnění hranice se považuje úprava nepostižitelná podrobností územního plánu (vlastnické hranice, mapové podklady, terénní vlastnosti, vedení inženýrských sítí apod.), která podstatně nezmění vlastní systém.

Vstupním limitem se rozumí omezení pro využití a činnosti v území (včetně podmínek ochrany přírody, historických a kulturních hodnot), vymezené zákonem nebo jiným obecně platným právním předpisem (nejsou schvalovány v rámci závazné části územního plánu).

Výstupní (navržené) limity jsou stanovené v územním plánu (schvalované obecně závaznou vyhláškou o závazných částech územního plánu) z důvodů urbanistické koncepce, ochrany hodnot území a životního prostředí – pro splnění cílů a úkolů územního plánování.

Regulativy - nejsou uváděny podmínky a regulativy pro využívání jednotlivých ploch a jejich změn, které jsou uvedeny v obecně platných předpisech – především vyhl. č. 137/1998 Sb.

Přípustnost činností, dějů a zařízení:

- Přípustné – jsou činnosti a zařízení základní a obvyklé.
- Podmíněně přípustné – nejsou součástí činností a zařízení v území obvyklých, ale je v jednotlivých případech možno je povolit při posouzení konkrétní situace v územním a stavebním řízení.
- Nepřípustné – jsou činnosti a zařízení, které nesplňují podmínky stanovené obecně platnými předpisy nebo jsou v rozporu s funkcemi, v území navrženými jako obvyklé.

Stavby mohou být v jednotlivých případech nepřípustné jestliže:

- kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné plochy
- jsou zdrojem narušení pohody a kvality prostředí
- při narušení krajinného rázu
- při narušení historických hodnot prostředí a nerespektování zásad urbanistické koncepce

Identifikace lokality – zkratka i.č. – číselné označení, které je jednotné pro celý územní plán a které bylo přiřazeno lokalitě v I. fázi zpracování. Z tohoto důvodu nemusí být číselná řada souvislá, neboť některé lokality mohly být v rámci projednání zrušeny, příp. byly doplněny.

Veřejně prospěšné stavby, asanační úpravy – viz kap. 2.8.

Vymezení pojmů - pro účely územního plánu obce Želešice se rozumí:

- drobnou chovatelskou činností a drobnou pěstitelskou činností - chov drobných hospodářských zvířat a nepodnikatelské pěstování zemědělských produktů - pro účely zásobování rodiny
- drobnou výrobní činností a nerušícími službami – řemeslné dílny a služby, drobná výroba a zařízení netovárního charakteru, jejichž účinky a vlivy neobtěžují a neohrožují životní prostředí a obytnou pohodu sousedů nad míru přípustnou podle platných právních předpisů, bez požadavků na těžkou nákladní dopravu a jiných negativních vlivů na okolní plochy (zařízení mohou být při kladném posouzení orgány ochrany veřejného zdraví umístěna i v obytném území nebo v jeho blízkosti)
- výšková zonace zástavby – znamená odstupňování max.hladiny zástavby z hlediska základní urbanistické koncepce, u obytných území vyjadřuje počet plných nadzemních podlaží (mimo střešních prostor), u halových a atypických staveb znamená přibližně odpovídající výšku zástavby. Do plného nadzemního podlaží se započítává podkroví v případě, když více než 3/4 podkroví (vztaženo na plochu pod ním ležícího podlaží) má výšku požadovanou pro obytné místnosti, do plného podlaží se započítává podzemní podlaží v případě, když vystupuje více než 1,4 m nad úroveň průměrné výšky terénu
- komerční aktivity – je souhrnný název pro smíšenou funkci území, především komerčních aktivit, občanského vybavení a nerušících služeb, je určené především k umístění zařízení podnikatelských, poskytujících služby obyvatelstvu
- maloobchodní zařízení jsou prodejny s prodejní plochou do cca 500 m² prodejní plochy, pokud není funkční regulací upřesněno (při respektování stávající parcelace a měřítka okolní zástavby)

2. ZÁVAZNÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A LIMITY JEHO VYUŽITÍ

2.1. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Pro urbanistickou koncepci rozvoje obce platí tyto zásady:

- sídlo Želešice rozvíjet jako spojité osídlení (sídelní útvar)
- rozvoj bydlení ve formě rodinných domů realizovat v navržených lokalitách, případně doplnění stabilizovaného obytného území dle posouzení konkrétních podmínek, nepovolit výstavbu rodinných domů v území rekreačních lokalit
- zajistit možnosti rozvoje aktivit kulturních a společenských - rozvíjet centrum obce umístováním integrovaných zařízení s občanským vybavením a parkových ploch
- průmyslové a zemědělské výrobní činnosti rozvíjet v areálech u navrženého obchvatu, drobné výrobní služby a zahradnictví v plochách pro výrobní služby
- pro regeneraci duševních a fyzických sil obyvatel i návštěvníků zajistit výstavbu sportovních a rekreačních ploch – realizovat navržená veřejná prostranství a zeleň, sportovní areál, rekreační plochy a víceúčelová hřiště

Z hlediska dopravy platí tyto zásady:

- realizovat přeložku silnice II/152 jižním obchvatem obce (řešení napojení na nadřazenou komunikační síť je možno přizpůsobit současně zpracovávaným dokumentacím)
- respektovat dočasnou územní ochranu pro možnosti trasování nadřazeného komunikačního systému - nepovolit (do doby rozhodnutí v nadřazené ÚPD) zástavbu ani rekonstrukce v lokalitách, které jsou součástí koridorů pro variantní dopravní řešení
- realizovat navržené komunikace, parkoviště, pěší propojení a cyklistické trasy, zachovat průjezdnost všech stávajících komunikací, sloužících obsluze území
- menší parkovací a odstavná stání doplňovat podle potřeby v jednotlivých funkčních plochách a v uličním prostoru
- zachovat stávající přístupové účelové cesty v krajině
- po realizaci přeložky silnice II/152 upřednostnit prostor centra pro pěší obyvatele, omezovat motorovou dopravu - stávající průtah v obci přeměnit na městský prostor se zelení

Zásady ochrany životního prostředí jsou uvedeny v kap. 2.9.

Pro ochranu hodnot území je nutno respektovat:

- navržené prostorové uspořádání, které je určeno vymezenou hranicí současně zastavěného a zastavitelného území obce
- panorama sídla a jeho působení v dálkových pohledech – zejména historickou dominantu – areál kostela Neposkvrněného početí Panny Marie a ostatní nemovité kulturní památky
- objekty a díla historické a kulturní hodnoty – památky místního významu, tvořené drobnou církevní architekturou (kříže, kapličky) a kulturní objekty významné pro obraz obce (plastiku sochaře Šimka včetně úpravy parku u zámku „Victoria“)
- vymezené nezastavitelné plochy - ve volné krajině nepovolovat nové stavby mimo plochy navržené územním plánem, nepovolit výstavbu nových zahrádkářských nebo chatových lokalit, výstavba v plochách individuální rekreace (stávající zahrádkářské osady, funkční typ I_r) je omezena závaznými regulativy – viz. kap. 2.3.8.

/h – respektovat ochranu historické urbanistické struktury zástavby lokality (při přestavbách a v prolukách území s historickým charakterem):

- respektovat historickou strukturu, parcelaci, měřítko i objemovou a tvarovou skladbu dochovaných částí původní zástavby, v částech v současné době narušených nebo při dostavbách tohoto území návrh těmto strukturám a hodnotám přizpůsobit
- respektovat historickou půdorysnou stopu zástavby, při rekonstrukcích objektů původní spojitě zástavby nelze připustit změnu na samostatně stojící objekty, nepřipustit výstavbu samostatně stojících garáží v hlavním uličním prostoru
- výškovou hladinu a osazení staveb přizpůsobit okolní zástavbě, přizpůsobit měřítko i prostorové a architektonické řešení staveb historickému charakteru lokality

Zásady urbanistické koncepce z hlediska základního prostorového uspořádání zástavby:

/2 – výšková zonace zástavby – znamená odstupňování max.hladiny zástavby, u obytných a smíšených území vyjadřuje maximální počet plných nadzemních podlaží (mimo střešních prostor), u halových a atypických staveb znamená přibližně odpovídající maximální výškovou hladinu zástavby.

- | | |
|-----------------|---|
| Výšková zóna /1 | <u>přípustná</u> pouze zástavba jednopodlažní |
| Výšková zóna /2 | <u>přípustná</u> – jednopodlažní zástavba
<u>podmíněně přípustná</u> - dvoupodlažní zástavba (nutno doložit ve vztahu ke struktuře okolní zástavby)
<u>nepřípustná</u> – zástavba vyšší než /2 a zástavba nevhodná měřítkem (objemy narušující strukturu tradiční zástavby), respektování pouze stávajících vyšších objektů |
| Výšková zóna /3 | <u>přípustná</u> – dvoupodlažní zástavba,
<u>podmíněně přípustná</u> - třípodlažní zástavba (u bytových objektů)
<u>nepřípustná</u> – zástavba vyšší než /3 a zástavba nevhodná měřítkem (objemy narušující strukturu tradiční zástavby), respektování pouze stávajících vyšších objektů |
- u rodinných domů včetně doplňkových staveb – výšková zóna maximální /2, zástavba situovaná na vnějších okrajích zastavěného území a v izolovaných lokalitách – /1
 - u smíšené zóny centra, občanského vybavení a sportu – výšková zóna /2
 - u bytových domů - výšková zóna. /3 (respektovány jsou stávající vyšší objekty)
 - u lokalit pro výrobní aktivity - maximální výšková zóna /2 nebo přibližně odpovídající výška u halových objektů, řešení přizpůsobit okolní zástavbě a poloze areálu, nevytvářet nové dominanty narušující panorama obce
 - výšku zástavby při dostavbách území a při rekonstrukcích ve stabilizovaných plochách nutno vždy přizpůsobit okolní zástavbě

Závazné zásady urbanistické koncepce z hlediska ochrany obrazu sídla a krajiny:

- přizpůsobit měřítko, objemové i architektonické řešení staveb tradiční venkovské zástavbě, zejména při přestavbách a dostavbách proluk stabilizovaného území
- pokud nejsou podrobnější dokumentací určeny prostorové regulační podmínky, je nutno při umístění staveb zajistit jednotnou linii zástavby, nepřipustit výstavbu samostatně stojících garáží v hlavním uličním prostoru
- zástavba situovaná na vnějších okrajích zastavěného území obce musí být řešena tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku
- realizovat přestavbu nevzhledných nebo neekonomicky využívaných areálů, nutno začlenit maximální podíl izolační zeleně (regulace - /r)

- realizovat izolační liniovou zeleň - cca 20m široký pás stromové i keřové zeleně u výrobních a dopravních ploch, stromořadí u navržených lokalit v zastavěné části obce
- respektovat význačnou stávající solitérní a liniovou zeleň
- posilovat podíl stromové zeleně v sídle, zejména v uličních prostorech
- posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině
- realizovat zalučnění nebo krajinnou zeleň v plochách ÚSES a v pásech podél toků
- zvýšit retenční schopnost krajiny revitalizací toků s doplněním břehových porostů, případně výstavbou vodních nádrží
- realizovat opatření proti přívalovým vodám (navržené poldry, ochranné hráze, přehrážky a příkopy), v erozně ohrožených plochách řešit ochranu dle konkrétních podmínek – realizovat zalučnění, meze, vsakovací pásy, volit vhodný způsob hospodaření
- důsledně respektovat stávající meze, terasy a kamenice
- zlepšit estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest
- neumísťovat žádné stavby na přírodní dominanty – výrazné vrcholy zalesněných hřbetů, obnova původních nebo podmíněná výstavba nových rozhleden příp. sakrálních staveb je možná

2.2. VYMEZENÍ HRANICE ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ OBCE

Prostorové uspořádání obce je vymezeno jako závazná část ÚPO v členění na:

- plochy současně zastavěné a zastavitelné – tj. sídlo (včetně jednotlivých lokalit bydlení v rámci ploch individuální rekreace)
- plochy volné (nezastavitelné) – tj. krajinu (včetně lokalit zahrádkářských a chatových, určených k individuální rekreaci v krajině)

Hranice současně zastavěného území je stanovena k 31.3. 2004 (je vymezena podle § 139a, odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., v platném znění). V návrhu je vymezena hranice zastavitelného území.

Hranice současně zastavěného i zastavitelného území jsou vymezeny ve výkresech č. 1 – Návrh využití území sídla a krajiny a č. 2 – Návrh využití území sídla.

2.3. NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ

Funkční využití území, které je zobrazeno v grafických přílohách, je členěno na funkční využití ploch v současně zastavěném a zastavitelném území a ploch volných (krajinu). Některé volné plochy však mohou být i součástí současně zastavěného území obce, jehož hranice je stanovena podle paragrafu 139a (odst. 2) zákona č. 50/1976 Sb., v platném znění.

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH V SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉM A ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ:

Zásady pro využívání území jsou stanoveny na základě členění ploch podle hlavního (dominantního) funkčního využití – základní funkce plochy a jejího upřesnění – funkční typ. Územní rozsah funkčních ploch je vymezen v grafické části dokumentace ve výkresech č. 1 – Návrh využití území sídla a krajiny a č. 2 – Návrh využití území sídla.

2.3.1. PLOCHY SMÍŠENÉ ZÓNY CENTRA OBCE (C):

Charakteristika:

Smíšené centrální území je zvláštní případ obytného území s pestrou skladbou komerčních aktivit a zařízení - převážně vybavení a služeb místního i nadmístního dosahu, které jsou v rovnováze s funkcí obytnou.

Funkční regulace:

Pozn.: podtržené výrazy jsou upřesněny v kap. 1.Vymezení pojmů.

Přípustné využití: bydlení (rodinné domy i bytové a víceúčelové domy), maloobchodní zařízení pro potřeby obyvatel obce, nevýrobní služby a podnikatelské aktivity, drobná řemesla uměleckého charakteru, veřejné stravování a ubytování, zdravotnická, sociální, kulturní, školská a církevní zařízení, administrativa a bankovníctví, sídla firem, zahradnictví, objekty nezbytného technického vybavení, komunikací a odstavných ploch, parky a veřejná zeleň, dětská hřiště a rekreační plochy.

Podmíněně přípustné využití: drobné výrobní činnosti a nerušící služby, technické služby, výzkumné ústavy, zkušebny, obchodní zařízení, hřiště a fitcentra.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti a zařízení, které narušují prostředí a pohodu bydlení nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (např. zařízení s vazbou na těžkou nákladní dopravu, činnosti a zařízení chovatelských apod.).

Funkční typy - charakteristika:

Cb – plochy centra obce smíšené – bydlení, občanské vybavení, služby, komerční aktivity

Podmínky pro výstavbu z hlediska urbanistické koncepce jsou uvedeny v kapitole 2.1.

2.3.2. PLOCHY BYDLENÍ (B)

Charakteristika:

Území obytné je určeno pro činnosti a zařízení související s bydlením, včetně doplňkových funkcí. Zahnuje zejména bydlení trvalé, ve vhodných lokalitách případně i individuální rekreační bydlení ve formě obytné zástavby.

Funkční regulace:

Pozn.: podtržené výrazy jsou upřesněny v kap. 1.Vymezení pojmů.

Obvyklé a přípustné využití: individuální i hromadné bydlení (včetně odstavných stání v rámci objektů nebo uzavřeného souboru staveb), plochy pro veřejnou i soukromou zeleň, rekreační a sportovní plochy pro obyvatele dané lokality, nezbytné parkovací a odstavné plochy pro osobní automobily a technické vybavení pro lokalitu, integrované zařízení bydlení s občanským vybavením, sídla firem včetně provozoven občanského vybavení, které nepřesahují rámec a význam daného území – maloobchodní zařízení do cca 200 m² prodejní plochy, nevýrobní služby, zařízení sociální péče, stravovací zařízení, ubytovací jednotky v rodinných a víceúčelových domech a penziony.

Podmíněně přípustné využití: zařízení občanského vybavení nad rámec základního vybavení, sportovní zařízení a stavby pro individuální rekreaci (pokud jsou realizována formou obytné zástavby).

V zóně funkčního typu Bz jsou podmíněně přípustné další doplňkové funkce (při zachování priority bydlení) - konkrétní situace budou posouzeny v územním řízení:

- drobné výrobní činnosti a nerušící služby, nenarušujících životní prostředí a obytnou pohodu sousedů

- drobná chovatelská a pěstitelská činnost - v případě zavedení chovu hospodářských zvířat musí být tento chov z hlediska imisí škodlivin projednán s příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví ještě před jeho zřízením, vypočtené ochranné pásmo drobných chovů v obytné zóně nesmí zasahovat okolní pozemky bydlení.

V zóně funkčního typu Bb je podmíněně přípustná výstavba samostatných hromadných, řadových nebo podzemních garáží (při zachování priority bydlení, dostatečných ploch pro zeleň a optického oddělení od bytových objektů).

Nepřípustné jsou veškeré činnosti a zařízení, které svou zátěží narušují obytné prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže dle platných zákonů.

Funkční typy - charakteristika:

- Br - individuální bydlení v rodinných domech (včetně přidružených objektů), obvykle s menšími zahradami s rekreační nebo okrasnou funkcí
- Bz - individuální bydlení venkovského typu v rodinných domech a usedlostech s většími užitkovými zahradami, s možností drobných výrobních aktivit nebo zemědělského samozásobitelského hospodářství - tyto činnosti nesmí omezovat funkci bydlení a obytnou pohodu okolních obytných území
- Bs - smíšená zóna bydlení - v rodinných domech i v bytových domech popř. v nájemních vilách, v lokalitě budou vymezeny i plochy veřejné zeleně a hřišť včetně doplnění obslužných komunikací, parkovacích a odstavných ploch
- Bb - hromadné bydlení v bytových domech, zahrnující i okolní veřejnou zeleň a parkovací a odstavné plochy, dětská hřiště a víceúčelová hřiště

Podmínky pro výstavbu z hlediska urbanistické koncepce jsou uvedeny v kapitole 2.1.

2.3.3. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (O)

Charakteristika:

Území občanské vybavenosti zahrnuje zejména zařízení, poskytující služby obyvatelstvu.

Funkční regulace:

Pozn.: podtržené výrazy jsou upřesněny v kap. 1.Vymezení pojmů.

Obvyklé a přípustné využití (mimo funkční typ Oc): zdravotnické zařízení, vzdělávací a kulturní zařízení, areály pro sociální péči, služby a maloobchodní zařízení, stravovací a ubytovací zařízení, integrované zařízení s bydlením administrativní a správní zařízení, technické vybavení a odstavné plochy pro danou lokalitu, parková a doplňková zeleň včetně odpočinkových ploch.

Podmíněně přípustné využití: (mimo funkční typ Oc): technické vybavení, nerušící služby.

V zóně funkčního typu Ov je podmíněně přípustné i samostatné individuální bydlení.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti a zařízení, které narušují obytnou pohodu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských.

Funkční typy - charakteristika:

Monofunkční plochy s vymezeným účelem využití, bez doplňkových funkcí:

- Oc - církevní zařízení - kostel

Polyfunkční plochy s možností doplňkových funkcí:

- Ov - víceúčelová zařízení občanského vybavení včetně správních a kulturních zařízení, distribuce a nerušících služeb
- Oš - školská zařízení

Podmínky pro výstavbu z hlediska urbanistické koncepce jsou uvedeny v kapitole 2.1.

2.3.4. PLOCHY SPORTU A REKREACE (R)

Charakteristika:

Území jsou určena k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů.

Funkční regulace:

Obvyklé a přípustné využití: zařízení pro sportovní činnost a tělovýchovu např. hřiště, areály zdraví, kluziště a další zařízení sloužící pro sport a rekreaci, včetně ploch zeleně, nezbytného technického vybavení, parkovacích a odstavných stání pro lokalitu.

Podmíněně přípustné využití: zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení - zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací, menší kapacity trvalého bydlení (ubytování správce, apod.).

V zóně funkčního typu Rh je podmíněně přípustné i koupaliště nebo sezónní ubytovací zařízení (autokempink) za podmínky oddělení lokality izolační zelení (v lokalitě č. 46 a 47).

Nepřípustné jsou veškeré činnosti a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností pěstitelských a chovatelských.

Funkční typy - charakteristika:

Rh - sportovní, rekreační a víceúčelové areály, zejména pro aktivity venkovního charakteru (hřiště a vybavení sportovních klubů, koupaliště nebo sezónní ubytovací zařízení)

Rs - veřejné rekreační a sportovní plochy pro obyvatele a pro školství (vč. zeleně a dětských hřišť)

Podmínky pro výstavbu z hlediska urbanistické koncepce jsou uvedeny v kapitole 2.1.

2.3.5. PLOCHY PRO VÝROBNÍ AKTIVITY (V)

Charakteristika:

Území výrobních aktivit je určeno především k umístění výrobních činností průmyslových a zemědělských, ostatních služeb s výrobní činností souvisejících, včetně administrativy provozoven.

Funkční regulace:

Obvyklé a přípustné využití: provozovny drobné výroby, výrobních služeb a řemesel, zemědělské provozovny a služby včetně zahradnictví a šlechtitelství, opravárenské služby a servis, komerční aktivity, sklady a zařízení velkoobchodu, technické služby a sběrné areály, parkoviště a garáže – bez vazby na těžkou nákladní dopravu a při dodržení zákonných podmínek pro ochranu životního prostředí, obytné pohody a zdraví obyvatel.

V zóně funkčního typu Vz je navíc přípustná živočišná výroba, při dodržení limitního pásma ochrany prostředí a dalších podmínek stanovených orgány ochrany veřejného zdraví a životního prostředí.

V zóně funkčního typu Vp je navíc přípustná tovární průmyslová výroba a kapacitní sklady, které nejsou přípustné v jiných stavebních územích (při dodržení zákonných podmínek pro ochranu životního prostředí, obytné pohody a zdraví obyvatel a za předpokladu přímého napojení na silniční síť - mimo obytná území).

Podmíněně přípustné využití: občanské vybavení (zejména služby případně ubytování pro zaměstnance), sportovní zařízení, bydlení pro osoby zajišťující dohled nebo majitele provozoven.

Nepřípustné využití: samostatné obytné lokality, občanské vybavení a rekreační zařízení, vyžadující obytnou pohodu (kromě případu uvedeného ve výjimce)

Výjimka: u stávajících malých areálů výrobních služeb, situovaných a respektovaných v přímé návaznosti na obytné nebo centrální území, je přípustná a doporučená změna využití celé lokality ve prospěch jiných funkcí (především nevýrobních služeb, příp. v kombinaci s bydlením). Současné provozování nesmějí narušovat obytnou pohodu a životní prostředí okolních obytných území.

Funkční typy - charakteristika:

Vp - průmyslové provozovny a kapacitní sklady, které nejsou přípustné v jiných stavebních územích

Vs - drobné výrobní a komerční aktivity, zařízení výrobních služeb, řemesel a skladů, včetně provozoven zahradnictví, sadovnictví, ovocnářství, šlechtitelství

Vz - zemědělská výroba

Doplňující ustanovení:

Je nutné začlenění izolační zeleně (po obvodu i v rámci areálu). Možnost umístění zdrojů hluku v blízkosti akusticky chráněných objektů a ploch je nutno posoudit na základě hlukové studie a projednat s příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. U stávající funkční plochy označené

indexem /x je třeba realizovat technologická opatření v případě negativních dopadů na životní prostředí a obytnou pohodu.

Podmínky pro výstavbu z hlediska urbanistické koncepce jsou uvedeny v kapitole 2.1.

2.3.6. PLOCHY PRO VEŘEJNOU ZELENĚ (Z)

Charakteristika:

Území zahrnují plochy zeleně převážně v zastavěném území, které plní funkci rekreační, okrasnou, izolační, případně pietní (hřbitovy).

Funkční regulace:

Obvyklé a přípustné využití: veřejná zeleň parková (včetně dětských hřišť a pěších tras), doplňková zeleň uliční (včetně předzahrádek nezahrnutých do ploch bydlení, chodníků, vjezdů a menších parkovišť), izolační a rekreační zeleň.

V zóně funkčního typu Zh jsou navíc přípustná zařízení a objekty pro provoz hřbitova

V zóně funkčního typu Zr jsou navíc přípustné stavby víceúčelových hřišť pro obyvatele

V zóně funkčního typu Zv jsou přípustné i plochy vyhrazené zeleně - s omezeným přístupem veřejnosti (nezastavitelné plochy areálů občanského vybavení a smíšené zóny).

Podmíněné přípustné využití: výstavba nezbytné technické vybavenosti, drobných staveb pro rekreaci a odpočinek nebo kulturní účely, vodních prvků, zpevněných ploch.

Nepřípustné jsou činnosti a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených případů.

Funkční typy:

- Zp - plochy veřejné zeleně - parky a doplňková zeleň (zahrnují i veřejnou zeleň uliční, zpevněné pěší trasy a prostranství, dětská hřiště)
- Zr - veřejná zeleň se sportovním a rekreačním využitím
- Zh - zeleň hřbitovů a pietních míst patří svým charakterem do soustavy veřejné zeleně, je nutné respektovat podíl vysoké zeleně a ochranné pásmo veřejných pohřebišť – dle zákona
- Zv - parková zeleň v areálech smíšené zóny centra – plochy s omezeným přístupem veřejnosti (mohou být veřejně přístupné na základě dohody s vlastníkem pozemku)

2.3.7. PLOCHY PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (U)

Charakteristika:

Plní funkci urbanistickou, shromažďovací, odpočinkovou a komunikační – musí být přístupny veřejnosti bez omezení.

Funkční regulace:

Obvyklé a přípustné využití: zpevněné plochy náměstí a uliční koridory včetně parkové a doplňkové zeleně, nekapacitních parkovišť a nezbytných inženýrských sítí, pěších a odpočinkových ploch s prvky drobné architektury.

Podmíněné přípustná je výstavba objektů nezbytných technických zařízení a drobných doplňkových objektů (stánky pro drobný prodej, zastávky, letní zahrádky pergoly apod.).

Nepřípustná je jakákoli výstavba, kromě výše uvedených případů.

Funkční typy:

- Un - veřejná prostranství – jedná se o prostory návsi a ulic, včetně chodníků, menších ploch veřejné zeleně a parkovišť, odstavných ploch a předzahrádek (pokud nejsou předzahrádky zahrnuty do zóny bydlení nebo veřejné zeleně)

2.3.8. PLOCHY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI (I)

Charakteristika:

Území jsou určena pro umísťování činností a zařízení rekreačních a doplňkově produkčních.

Funkční regulace:

Obvyklé a přípustné jsou plochy sloužící individuální rekreaci – sady a zahrady bez výstavby nadzemních objektů.

Podmíněně přípustná je v plochách funkčního typu Ir výstavba (dostavba) objektu individuální rekreace.

Pro jednotlivé funkční typy je nutno dodržet další regulativy navržené urbanistickou koncepcí: (podrobnější podmínky a prostorové regulativy je možno stanovit samostatnou vyhláškou obce nebo zpracováním regulačního plánu rekreačních lokalit)

Ir - chatové a zahrádkářské lokality – podmíněně přípustná je výstavba objektu individuální rekreace - jednopodlažní objekt do 30 m² zastavěné plochy a oplocení. Dostavby těchto objektů jsou podmíněny dostatečnou plochou pozemku (plocha pozemku příslušejícího k objektu od cca 500m²), posouzením možného negativního vlivu na krajinný ráz a na současné okolní rekreační objekty a posouzením, zda stavba není určena pro trvalé bydlení. Není povolena výstavba garáže na pozemku ani vestavěná garáž v objektu.

Podmíněně přípustné v plochách nevyhovujících těmto podmínkám jsou stavby účelových zařízení - jednopodlažní objekt bez podsklepení a bez podkroví, se zastavěnou plochou maximálně 18 m². Konkrétní případy budou posouzeny v územním nebo stavebním řízení s ohledem na konkrétní situaci a krajinný ráz.

Is - sady, zahrady, záhumnky – bez výstavby objektů individuální rekreace (výjimečně možno povolit jednopodlažní hospodářský objekt nebo přístavbu stávajících budov v návaznosti na obytné území. Jednotlivé případy budou posouzeny v územním nebo stavebním řízení s ohledem na konkrétní situaci a krajinný ráz. Stávající objekty individuální rekreace realizované dle platného stavebního povolení budou respektovány.

Nepřípustné jsou ostatní funkce a veškeré činnosti, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně. Nepřípustná je výstavba objektů pro trvalé bydlení (konkrétní případy budou posouzeny v územním nebo stavebním řízení podle charakteru návrhu v dokumentaci). Není povoleno rozšiřování lokalit funkčního typu Ir a výstavba objektů v plochách navržených asanačních úprav.

Plochy pro individuální rekreaci mohou být uvnitř i vně současně zastavěného území dle § 139a (2) zákona 50/1976Sb., v platném znění.

2.3.9. VODNÍ PLOCHY A TOKY (N)

Charakteristika:

Zahrnují plochy vod tekoucích a stojatých, s důležitým vlivem na utváření krajinného rázu území.

Funkční regulace:

Obvyklé a přípustné jsou činnosti a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území a ochranou proti záplavám, dále výstavba malých ekologických nádrží na tocích a revitalizace toků.

Podmíněně přípustná jsou zařízení související s rybářstvím nebo rekreací.

Nepřípustné jsou činnosti a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nepřípustná je výstavba objektů v těsné blízkosti břehů.

Neumísťovat stavby do vyhlášeného záplavového území a do míst vyhodnocených jako území s rizikem záplav. V souladu se zákonnými předpisy ponechat manipulační pruhy podél toků – u významných toků (Bobrava) 8 m, u drobných toků nejvýše 6 m od břehové čáry.

Funkční typy:

Ne - nádrž pro extenzivní využití - krajinnotvorná, ekologická, retenční

Nop - nádrž ochranná - poldr

Vodní plochy mohou být uvnitř i vně současně zastavěného území dle § 139a (2) zákona 50/1976Sb., v platném znění.

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH V NEZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ – KRAJINĚ

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 1 – Návrh využití území sídla a krajiny (hlavní výkres).

2.3.10. PLOCHY KRAJINNÉ ZÓNY PRODUKČNÍ (P, K, H)

Charakteristika:

Plochy s přírodními a terénními podmínkami pro zemědělskou produkci s velkovýrobní technologií a lesní výrobu, u které není produkční funkce limitována jinými funkcemi.

Obvyklé a přípustné jsou činnosti a zařízení, které souvisí se zemědělskou velkovýrobou a lesní produkcí. U zemědělského půdního fondu je přípustná změna kultury (záměna funkčních typů Po, Kl, Ks), pokud nedojde k negativní změně krajinného rázu nebo zvýšení erozního ohrožení pozemků. Přípustné jsou aktivity vymezené pro plochy krajinné zóny přírodní.

Podmíněně přípustná je výstavba objektů a zařízení pro zemědělskou prvovýrobu u zóny zemědělské, u lesní výroby objektů a zařízení pro lesní výrobu, ochranu přírody, technickou a dopravní infrastrukturu a těžbu lokálního významu s následnou rekultivací.

Nepřípustné jsou činnosti, zařízení a výstavba ostatních objektů popř. rozšiřování stávajících, pokud to není navrženo tímto územním plánem.

Funkční typy:

Po - orná půda

Ks - intenzivní sady - plochy s primární produkční hospodářskou funkcí. Na svažitých pozemcích je nutno zachovat a podporovat stávající protierozní opatření (terasové stupně, meze).

Kl - drobná parcelace, plochy zahradnictví a šlechtitelství. – orná půda a trvalé travní porosty, sady, záhumenky. Plochy s druhotnou produkční hospodářskou funkcí. Plochy jsou mozaikovitě, charakteristickým prvkem jsou na svažitých pozemcích meze, kamenice a terénní stupně, které mají spolu s charakterem využití výrazný protierozní účinek. Tyto protierozní prvky je nutno zachovat.

HI - hospodářský les – kategorie lesa podle § 9 zák. č. 285/95 Sb. Dodržovat obecné zákazy činností v lese, při hospodaření využívat technologií a postupů, které neohroží mimoprodukční funkce lesa a jeho obnovu.

2.3.11. PLOCHY KRAJINNÉ ZÓNY PŘÍRODNÍ (E, L)

Charakteristika:

Plochy tvořené ekologickou kóstrou území s dominantní funkcí ochrany přírody.

Přípustné v tomto území jsou činnosti, která slouží k zachování vysoké biodiverzity a ekologické stability v území (realizace ÚSES, vodních ploch a dalších opatření přispívajících k vyšší retenci krajiny a opatření zvyšujících ekologickou stabilitu území).

Podmíněně přípustné je alternativní resp. biologické zemědělství.

Nepřípustné jsou činnosti, zařízení a výstavba, které snižují ekologickou stabilitu a hodnotu území a zmenšují jejich plochu. Nepřípustné je zvyšování a rozšiřování kapacit stávajících zařízení a nová výstavba.

Funkční typy:

Elz - les zvláštního určení - kategorie lesa podle §8 Zák.č.289/95 (v platném znění), dodržovat obecné zásady činností v lese odpovídající příslušné kategorii, při hospodaření využívat technologie a postupy, které neohroží funkci rekreační. Nepřípustné je snižování výměry těchto ploch, výstavba objektů nesouvisejících s funkcí území.

- Ek - krajinná zeleň - zeleň lesního charakteru (vysoká zeleň) na pozemcích, které neslouží k plnění funkcí lesa. U těchto ploch dodržovat druhovou rozmanitost se znaky přirozené obnovy. Mimo funkce estetické a ekologické je nezanedbatelná biotechnická stabilizace svahů.
- Ekl - lesopark – plochy veřejné zeleně s charakterem rozvolněných lesních porostů a remízků, s enklávami lučních porostů, podmíněně přípustné je osvětlení a umístění mobiliáře. Prioritní je funkce rekreační, hygienická a estetická, hospodářské využití plochy je zanedbatelné.
- Ei - krajinná zeleň s izolační funkcí - pásy a plochy zeleně stromové i keřové jsou navrženy pro zlepšení životního prostředí a ochranu obrazu obce a krajiny - zejména pro pohledové a hlukové odclonění funkčních ploch výroby a dopravy. Podle plošných možností se může jednat o stromořadí doplněné i keřovými porosty (liniová zeleň) nebo plochy krajinné zeleně.
- Lt - trvalé travní porosty extenzivně obhospodařované - nutno dodržet maximální rozsah, nepřipustné je zmenšování výměry a výstavby objektů. Nutné je udržování přirozených dřevinných porostů, luk a přírodních společenstev s ohledem na krajinnotvornou funkci.
- Ls - plochy extenzivních sadů, postagrárních lad a pastvin. Produkční funkce je druhořadá, plochy plní zejména funkci krajinnotvornou, stabilizace svahů, ekologickou ap.

2.3.12. PLOCHY KRAJINNÉ ZÓNY SMÍŠENÉ (S)

Charakteristika:

Plochy s polyfunkčním využitím, stávající funkce jsou nestabilní - jsou proměnné v čase nebo navrženy k novému využití.

- St - plochy po těžbě určené k rekultivaci, podmíněně přípustné je využití části plochy pro výrobní nebo rekreační funkci na základě posouzení konkrétního záměru
- Ss - nestabilizované plochy (plochy po dočasné skládce) – plochy k rekultivaci formou výsadeb krajinné zeleně (zalesnění)

2.3.13. PLOCHY PRO TĚŽBU (M)

Charakteristika:

Plochy zahrnují prostor povrchové těžby kamene.

V k.ú. Želešice je evidován dobývací prostor Želešice č. 70495, stanovený pro výhradní ložisko č. 3036200. Hranice dobývacího prostoru jsou stanoveny rozhodnutím Jm KNV z 23. 9. 1967. V dobývacích prostorech je nutno respektovat podmínky dané Horním zákonem č. 439/1992 Sb. a příslušnými navazujícími předpisy a plán rekultivace území.

2.3.14. PLOCHY PRO DOPRAVU A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Charakteristika:

Plochy pro obsluhu území slouží pro umisťování technické a dopravní infrastruktury.

Obvyklé a přípustné jsou činnosti a zařízení technické a dopravní povahy a zeleň.

Funkční využití je vyznačeno v grafické části dokumentace ve výkresech č. 1 – Návrh využití území sídla a krajiny, č. 2 – Návrh využití území sídla, č. 3 – Dopravní řešení, č. 4 – Zásobování vodou, č. 5. – Odkanalizování, č.6 - Energetika, spoje..

Základní regulativy - doprava:

Vymezení dopravních koridorů – toto území je nezastavitelné, nesmí zde být realizovány ani dočasné stavby, pokud se zde nachází stávající objekty, není dovoleno jejich zhodnocení, běžnou údržbu je možno provádět.

Zásah do území může být upřesněn podrobnější dokumentací - je přípustné doplnění dalších komunikací pro obsluhu území nebo přiměřená úprava navržených tras, doplnění nekapacitních parkovišť v rámci podrobného zpracování jednotlivých funkčních ploch.

Vymezení hlavních polních a lesních cest je směrné, je možno trasy upravit návrhem komplexních pozemkových úprav nebo podle požadavků správy lesa.

Závazná je regulace určující druh dopravního zařízení:

DP - .parkoviště

GR - .řadové garáže

Pro umístování parkovacích a odstavných stání pro motorová vozidla platí:

- případné nově navrhované hromadné nebo řadové garáže budou pouze v objektech s jednotným provedením jednotlivých garáží, formou pohledově uzavřeného dvora (příp. v halovém objektu)
- u navržených ploch pro bydlení bude potřebný počet odstavných stání vždy součástí objektu nebo souboru staveb – v pohledově uzavřeném dvoře
- výjimečně v odůvodněných případech, kdy nelze odstavné stání řešit v rámci stávajících nebo navržených objektů, souboru budov nebo jejich přístavbou, lze povolit odstavná stání v objektu tradičního charakteru – tato výjimka však neplatí u historického jádra (viz. urbanistická koncepce -/h), a u pohledově exponovaných lokalit, jako jsou hlavní uliční a veřejné prostory sídla
- přípustná jsou parkovací stání, odstavná stání a garáže osobních vozidel ve všech stavebních plochách, pokud není podrobnější územně plánovací dokumentací stanoveno jinak
- přípustná jsou parkovací stání, odstavná stání a garáže osobních vozidel v obytných zónách, stejně tak i ve sportovních a rekreačních plochách pouze pro potřebu vyvolanou přípustným využitím území
- nepřípustná jsou parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a pro přívěsy těchto nákladních vozidel v obytných zónách, v plochách občanského vybavení a ve sportovních a rekreačních plochách
- přípustná jsou parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy v plochách výroby nebo výrobních služeb

Pro případné umístění čerpacích stanic pohonných hmot platí:

- přípustné jsou v plochách dopravních a výrobních a pro vlastní potřebu provozovatele uvnitř uzavřeného areálu
- výjimečně přípustné jsou v ostatních stavebních plochách za předpokladu přímého napojení na rychlostní, sběrné a dopravně obslužné komunikace a nebo jako integrované zařízení do hromadných garáží nebo provozoven obchodu, služeb a výroby
- nepřípustné jsou uvnitř obytných zón, sportovních a rekreačních zařízení, v městském centru a v návaznosti na ně, v plochách zeleně a mimo zastavitelné území (ve volné krajině)

Základní regulativy - technická vybavenost:

Zařízení pro technickou vybavenost lze umístit kromě ploch pro technickou vybavenost ve všech ostatních plochách, ve kterých se stavby tohoto druhu připouštějí a slouží pro bezprostřední obsluhu území, aniž by narušovaly jeho prostředí nad přípustnou mírou.

Přípustné a obvyklé jsou zařízení technické povahy, související s nezbytným vybavením území.

Nepřípustné jsou kapacitní zařízení v obytných zónách, v ostatních případech je nutno posoudit vhodnost zařízení z hlediska dopadů na obytné prostředí.

Vymezení koridorů pro liniové trasy – podzemní vedení: v trasách navržených koridorů není dovoleno povolovat žádné ani dočasné stavby a pozemky, po kterých jsou vedeny, musí zůstat veřejné; jednotlivé sítě v maximální míře slučovat s komunikacemi do obslužných koridorů, jejich zásah do území je třeba upřesnit podrobnější dokumentací.

Vymezení koridorů pro liniové trasy – venkovní vedení: v trasách navržených koridorů není dovoleno povolovat žádné ani dočasné stavby, musí být zajištěn maximálně volný přístup k těmto vedením, jejich zásah do území je třeba upřesnit podrobnější dokumentací.

Navržené trasy inženýrských sítí jsou závazné, rozvody budou upřesněny v podrobnější dokumentaci v souvislosti s urbanistickým řešením, návrh dimenzí je směrný.

Závazná je regulace určující druh technického vybavení:

- ČSK** - čerpací stanice vodárenská
- VZU** - vodní zdroj užitkové vody
- VZP** - vodní zdroj
- VDJ** - vodojem
- RS** - regulační stanice plynu
- TS** - elektrická stanice (trafostanice)
- RK** - radiokomunikační zařízení

2.4. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

VSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ, VZNIKAJÍCÍ DLE SAMOSTATNÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ:

Nejsou předmětem schvalování závazné části, jsou vyznačeny v grafické části k datu schválení ÚPO. Seznam je součástí průvodní zprávy.

Záplavová území

Pro tok Bobravy je stanoveno záplavové území – rozhodnutím OkÚ Brno-venkov, RŽP č.j. ŽP 1884/93-Tr, ze dne 1.4.1993.

Ochrana proti záplavám – viz. kap. 2.9.

VÝSTUPNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ, NAVRŽENÉ V ÚZEMNÍM PLÁNU:

Jedná se o navržené zásady uspořádání území a ochranné režimy

Jsou zařazeny v kap. 2.2. Urbanistická koncepce (limity a omezení z hlediska prostorového uspořádání a ochrany hodnot území) a v kap. 2.9. Ochrana životního prostředí.

2.5. KONCEPCE DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

2.5.1. KONCEPCE NÁVRHU DOPRAVY

Železniční doprava

- respektovat trasu vysokorychlostní tratě (VRT) Brno – Horní Heršpice – Rajhrad – Břeclav - Vídeň

Silniční doprava

- realizovat přeložku silnice II/152 jižním obchvatem obce (řešení napojení na nadřazenou komunikační síť je možno přizpůsobit současně zpracovávaným dokumentacím)
- respektovat územní ochranu pro trasu rychlostní silnice R-52 dle platného ÚP VÚC BSRA
- respektovat dočasnou územní ochranu pro možnosti variantního trasování nadřazeného komunikačního systému - nepovolit (do doby rozhodnutí v nadřazené ÚPD) zástavbu ani rekonstrukce v lokalitách, které jsou součástí variant v současnosti zpracovávaného dopravního řešení JM kraje
- realizovat navržené komunikace, parkoviště, pěší propojení a cyklistické trasy, zachovat průjezdnost všech stávajících komunikací, sloužících obsluze území
- menší parkovací a odstavná stání doplňovat podle potřeby v jednotlivých funkčních plochách a v uličním prostoru
- zachovat stávající přístupové účelové cesty v krajině
- po realizaci přeložky silnice II/152 upřednostnit prostor centra pro pěší obyvatele, omezovat motorovou dopravu - stávající průtah v obci přeměnit na městský prostor se zelení

Nemotorová doprava

- respektovat navržená pěší propojení a doplnění chodníků podél průtahů silnice
- respektovat návrh značených cyklistických tras

2.5.2. KONCEPCE NÁVRHU VODNÍHO HOSPODÁŘSTVÍ

Zásobovací systém vodovodních řadů bude zachován, dimenze jsou pro celkovou vypočtenou potřebu vody vyhovující. Rozvojové lokality budou napojeny rozšířením stávající sítě o nové úseky.

Současná koncepce nyní dokončované kanalizace bude zachována, veškeré splaškové vody budou přečerpávány do ČOV Modřice.

Rozvojové lokality mohou být napojeny na stávající síť splaškové kanalizace. Nutná je postupná rekonstrukce dešťových stok

Nutné je řešení přítoku dešťových vod z nezastavěných ploch do obce.

Návrh opatření

lokalita „Myšák“ a „Sádky“

1. vyčištění meliorační svodnice v celé délce, tj. i pod silnicí až po ústí do Bobravy
2. provedení záchytného příkopu nad zástavbou lokality Sádky, upravit detail zaústění dešťové kanalizace a zaústění příkopu do hlavní svodnice tak, aby nedocházelo k odtoku do okolních ploch
3. pro zdržení odtoku se navrhuje záchytná nádrž nad zpevněným úsekem svodnice.

cesta kolem kostela

Dešťové vody zadržené navrženými opatřeními budou odvedeny do údolnice, vedoucí SZ od kostela k ulici Sportovní. Na jejím dolním konci se navrhuje přehrážka a potrubí (dešťová stoka) do náhonu. Předpokladem je obnovení funkce náhonu alespoň v úseku od bývalého mlýna po toto zaústění.

jižní okraj – údolnice podél zemědělského areálu

Pro zachycení dešťových vod, které protékají údolnicemi podél východního okraje zemědělského areálu budou realizována opatření:

1. záchytná nádrž v rámci krajinné zeleně pro zdržení dešťových vod z převážné části povodí
2. záchytný příkop podél jižního okraje zemědělského areálu se zaústěním do Hajanského potoka

2.5.3. KONCEPCE NÁVRHU ENERGETIKY

2.5.3.1. Zásobování elektrickou energií

Pro umožnění výstavby a zabezpečení zásobování se navrhuje:

1. Sádky:

Poněvadž navržená zástavba zasahuje stávající nadzemní vedení vn k trafostanici „Bytovky“, navrhuje se jeho náhrada vedením podzemním kabelovým, současně bude sloupová trafostanice nahrazena kioskovou, případně zděnou.

Vzhledem k rozsahu rozvojových ploch se navrhuje na severozápadním okraji lokality nová sloupová trafostanice.

2. Sádky – jih

Pro spolehlivé zajištění výkonu se navrhuje nová nadzemní přípojka a sloupová trafostanice k jižnímu okraji zástavby.

3. Jižní část – mezi ulicemi 24. dubna a Družstevní:

Pro umožnění výstavby v lokalitě se navrhuje náhrada nadzemního vedení vn k trafostanici „U Samoobsluhy“ vedením podzemním kabelovým, současně bude sloupová trafostanice nahrazena kioskovou, případně zděnou.

2.5.3.2. Zásobování plynem

Pro napojení rozvojových lokalit je navrženo rozšíření sítě o nové úseky.

2.5.4. KONCEPCE TELEKOMUNIKACÍ A SPOJOVÝCH ZAŘÍZENÍ

Respektovat trasy kabelů místní telekomunikační sítě a optického kabelu a radioreléové trasy:

RRT RS Barvičova, Brno – NRS Děvín

RRT JE Dukovany – (Kozí horka, Želešice) - hranice Slovenska

RRT Kozí horka – JmE Lidická, Brno

RRT Kozí horka – JmE rozvodna Sokolnice

Respektovat objekt koncového bodu Želešice – Kozí horka se stožárem na severním okraji k.ú. s ochranným pásmem. - kruhové ochranné pásmo o poloměru 200 m.

2.5.5. KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Budou respektovány stávající plochy a podmínky jejich využití. Bude doplněno vybavení v centru obce v lokalitě č.39.

2.5.6. KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Svoz komunálního odpadu nadále zajišťovat oprávněnou osobou (v souladu s ustanovením zákona. o odpadech).

Zajistit:

- sběr a svoz komunálního odpadu, sběr a svoz vytríděných, recyklovatelných částí odpadu
- sběr nebezpečných složek komunálního odpadu a jejich odstraňování oprávněnou organizací
- odvoz a zneškodnění velkoobjemového odpadu

- komunální odpad likvidovat na řízených skládkách mimo řešené území nebo ve spalovně Brno
- zřídit skládku pro ukládání inertního odpadu v prostoru bývalé těžby
- zřídit lokální sběrný dvůr pro tříděný odpad

2.6. VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ

V k.ú. Želešice je evidován dobývací prostor Želešice č. 70495, stanovený pro výhradní ložisko č. 3036200. Kamenolom provozuje společnost LOMY, spol. s r.o.. Hranice dobývacího prostoru jsou stanoveny rozhodnutím Jm KNV z 23. 9. 1967. V dobývacích prostorech je nutno respektovat podmínky dané příslušnými právními předpisy a plán rekultivace území. Těžba má vymezené PHO – je zakresleno v grafické části.

2.7. NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní plán v řešeném území vymezuje plochy pro veřejně prospěšná opatření na ochranu životního prostředí - vymezuje plán lokálního ÚSES. Plochy územního systému ekologické stability (ÚSES) vytváří vzájemně propojenou síť ekologicky významných segmentů krajiny, s přirozeným, nebo přírodě blízkým vegetačním krytem, které zajišťují ekologickou rovnováhu v krajině.

Funkční regulace:

Přípustné – jsou takové činnosti a děje, které nenaruší nebo neoslabí jejich ekostabilizační funkce.

Podmíněné - např. liniové stavby, jejich vedení v trase nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru (ÚSES), dále stavby bezpodmínečně nutné pro liniové stavby jen v případě, pokud není možné jejich umístění mimo ÚSES, umístění je možné jen do biokoridorů, ne biocenter.

Nepřípustné:

- umísťovat v biocentru stavby, včetně liniových
- změny funkčního využití, které by snižovaly ekologickou hodnotu skladebných částí ÚSES. (např. trvalé travní porosty na ornou půdu)
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu ploch potřebných k založení chybějících prvků (biokoridorů, biocenter apod.)

Plochy ÚSES jsou nezastavitelné s výjimkou křížení s liniovými stavbami. ÚSES je vymezen ve výkrese č. 1 – NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ SÍDLA A KRAJINY (hlavní výkres), výkrese č. 2 NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ SÍDLA (detail hlavního výkresu).

Vymezení prvků ÚSES – skladebné části ÚSES je možno přiměřeně zpřesňovat na základě podrobnějšího měřítka (např. okraje lesa dle katastrální mapy apod.), popřípadě na základě projektu (nebo jiné podrobnější dokumentace). Za přiměřené zpřesnění hranice se považuje úprava nepostižitelná podrobností územního plánu (vlastnické hranice, mapové podklady, terénní vlastnosti, vedení inženýrských sítí...), která podstatně nezmění vlastní systém.

2.8. VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV

Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanačních úprav je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst.2 písmene a) zákona č.50/1976 Sb., v platném znění, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem. Rozsah dotčení vlastnických práv k pozemkům a stavbám bude stanoven podrobnější územně plánovací dokumentací nebo (není-li to účelné) územním rozhodnutím o umístění stavby. Vymezení veřejně prospěšných staveb uvedených v grafické a textové části nevylučuje možnost vymezit další veřejně prospěšné stavby v navazující územně plánovací dokumentaci částí obce.

2.8.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Územní rozsah veřejně prospěšných staveb a ploch pro veřejně prospěšné stavby je vymezen ve výkrese č.7 – VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, ASANAČNÍ ÚPRAVY.

SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB:

PLOCHY PRO OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- O1 integrované zařízení občanského vybavení obce - zdravotnictví, sociální péče, služby, případně v kombinaci s bydlením - lokalita č. 39
- O2 služby, podzemní garáže, včetně ploch zeleně příp. hřiště (přestavba vnitrobloku bytových domů) - lokalita č.40
- O3 služby, podzemní garáže, hřiště, zeleň, možnost dostavby stávajících bytových domů (přestavba vnitrobloku bytových domů) - lokalita č. 41

PLOCHY PRO SPORT A REKREACI

- R1 veřejné sportovní a rekreační plochy - víceúčelové hřiště, dětské hřiště (příp. posilovna a sauna) - lokalita č. 43
- R2 rozšíření sportovního areálu u základní školy - lokalita č. 45
- R3 sportovní areál - hřiště, příp. koupaliště - lokalita č. 46
- R4 víceúčelové sportovní a rekreační zařízení - hřiště, areál zdraví, kluziště - lokalita č. 47
- R5 veřejné sportovní a rekreační plochy, víceúčelové hřiště, dětské hřiště včetně rekreačních ploch - lokalita č. 53

VODNÍ PLOCHY

- N1 nádrž ekologická a retenční na Bobravě - lokalita č. 85
- N2 nádrž ochranná - poldr (nad kostelem) - lokalita č. 83
- N4 nádrž ochranná - poldr (nad zemědělským střediskem) - lokalita č. 84

PLOCHY PRO DOPRAVU - PARKOVIŠTĚ

- DP2 rozšíření parkoviště u Obecního úřadu - lokalita č. 70
- DP5 parkoviště u sportovního areálu - lokalita č. 71
- DP6 parkoviště u samoobsluhy - lokalita č. 72

KORIDORY PRO DOPRAVU

- D2 přeložka silnice II/152
- D3 dopravní plocha pro řešení křižovatky
- D4 místní komunikace v navržené lokalitě rodinných domů Sádky
- D5 místní komunikace v Sádkách - napojení lokality bydlení
- D6 místní komunikace v trase stávající účelové komunikace po východním okraji obce
- D7 místní komunikace v trase stávající účelové komunikace jižně od II/152
- D8 místní komunikace k navrženým lokalitám bydlení
- D9 místní komunikace - napojení západní části centra, rozvojových i stávajících lokalit
- D10 místní komunikace k navrženým lokalitám bydlení nad SOU
- D11 místní komunikace - napojení areálu bytových domů
- D12 rozšíření a úprava stávající místní komunikace za mlýnem – ul. Vášova
- D13 místní komunikace v trase stávající účelové komunikace - ul. Sportovní
- D14 místní komunikace - příjezd do ul. Sportovní z ul. P. Bezruč

- D15 prodloužení a obratiště na konci ulice Školní
- D16 místní komunikace - napojení navržené lokality bydlení
- D17 místní komunikace - napojení navržených lokalit bydlení
- D18 místní komunikace - napojení areálu bytových domů
- D19 komunikace pro obsluhu smíšené zóny SOU - posunutí oplocení a vjezdu do areálu
- D20 úprava křižovatky silnice II/152 a místní komunikace (ul. 1.máje a Sadové)
- D21 úprava vjezdů u severní části ulice 24. dubna - jednosměrná obslužná komunikace
- D22 účelová komunikace severně od Sádek - obsluha zemědělských pozemků
- D23 účelové komunikace – návrh propojení pro obsluhu pozemků
- D24 úprava komunikací v návaznosti na přeložku II/152 u ZD

NAVRŽENÁ PĚŠÍ PROPOJENÍ

- PP3 hlavní pěší propojení z lokalit bydlení nad učilištěm a „Sádky“ do centra
- PP4 hlavní pěší procházková trasa (sjízdný chodník pro údržbu svodnice)
- PP5 pěší propojení centra a hlavního vstupu do SOU
- PP6 pěší propojení v trase provizorní účelové komunikace
- PP7 pěší propojení k navrženým lokalitám v centru
- PP8 pěší propojení k navrženým lokalitám v centru
- PP9 pěší propojení (případně sjízdný chodník) na konci ulice Školní
- PP11 pěší propojení k navržené lokalitě bydlení z ulice Školní
- PP12 chodník ve stávající ulici Školní
- PP14 pěší propojení v navržené obytné zóně

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

- V1 vodovodní řad pro lokalitu Sádky
- V2 vodovodní řad pro lokality nad učilištěm
- V3 vodovodní řad pro rozvojové plochy v JV části
- V4 vodovodní řad pro rozvojové plochy mezi ulicemi 24.dubna a Družstevní
- V5 vodovodní řad pro rozvojové plochy za ulicí Školní
- V6 vodovodní řad v ulici Sportovní
- V7 vodovodní řad v prodloužení ulice Školní
- V8 vodovodní řady v prodloužení ulice 24.dubna

ODKANALIZOVÁNÍ

- K1-3 kanalizace pro lokalitu Sádky
- K4 kanalizace pro rozvojové plochy v JV části
- K5 kanalizace pro lokality jižně od centra
- K6 kanalizace v ulici Družstevní

- K7 kanalizace pro rozvojové plochy mezi ulicemi 24.dubna a Družstevní
- K8 kanalizace v ulici 24.dubna
- K9 kanalizace pro rozvojové plochy za ulicí Školní
- K10 kanalizace v ulici Sportovní - u mlýna
- K11 kanalizace pro lokality bydlení nad učilištěm
- K12 kanalizace v ulici Sportovní (SZ konec)
- K13 záchytný příkop Sádky
- K14 odvedení dešťových vod z území nad kostelem
- K15,16 záchytné příkopy na jižním okraji obce
- ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM
- P1,2 plynovod pro lokalitu Sádky
- P3 plynovod pro rozvojové plochy v JV části
- P4 plynovod pro rozvojové plochy výroby v JV části
- P5 plynovod pro lokality jižně od centra
- P6 plynovod pro rozvojové plochy mezi ulicemi 24.dubna a Družstevní
- P7 plynovod pro rozvojové plochy za ulicí Školní
- P8 plynovod v prodloužení ulice Školní
- P9 plynovodní řady pro rozvojovou lokalitu bydlení nad učilištěm
- P10 plynovodní řady v prodloužení ulice 24.dubna
- ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ
- E1 přeložka vedení vn v lokalitě Sádky do kabelu, vč. výstavby (přestavby) trafostanic
- E2 přeložka vedení vn k trafostanici " U samoobsluhy" do kabelu, včetně přestavby trafostanice
- E3 nadzemní vedení vn a trafostanice k lokalitě Sádky jih

2.8.2. PLOCHY PRO ASANAČNÍ ÚPRAVY

Územní rozsah ploch asanačních úprav je vymezen v hlavních výkresech č. 1 a č. 2 a ve výkrese č. 7 – Veřejně prospěšné stavby, asanační úpravy

SEZNAM PLOCH PRO ASANAČNÍ ÚPRAVY:

- A1 plocha areálu "SÚS, a.s." - v trase rychlostní silnice R52
- A2,3 část ploch rekreačních lokalit v ochranném pásmu rychlostní silnice R52
- A4 část obytného území v ochranném pásmu rychlostní silnice R52
- A5 část plochy zemědělského areálu v ochranném pásmu přeložky silnice II/152
- A6 vnitroblok bytových domů znehodnocený výstavbou řadových garáží - návrh občanského vybavení - viz. O1, O2
- A7 část obytného území (asanace části 1RD) pro rozšíření ulice Vášova - dopravní napojení ul. Sportovní
- A8 část těžebního areálu firmy "Lomy spol. s r.o." v ochranném pásmu rychlostní silnice R52
- A9 část obytného území (parc.č.1533/1) - návrh přeložky silnice II/152 pro obec Hajany
- A10 část území rekreačních lokalit v dobývacím prostoru kamenolomu

2.9. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

OCHRANA PROTI HLUKU

- zlepšení životního prostředí zajistit především vybudováním obchvatu obce a odvedením dopravy z lomu mimo obec
- realizovat výsadby izolační zeleně
- neprodloužit povolení těžby v kamenolomu z důvodu ochrany zdraví obyvatel (lokalita bezprostředně navazuje na zastavěné území obce)
- možnost umístění zdrojů hluku (např. výroba, výrobní služby apod.) v blízkosti akusticky chráněných objektů je nutno posoudit na základě hlukové studie a následně projednat s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví
- realizovat opatření ke snížení hlučnosti stávajících výrobních provozů - je třeba realizovat technologická opatření v případě dopadu na životního prostředí, aby negativní vlivy nepříznivě neovlivňovaly plochy bydlení a vybavení

OCHRANA OVZDUŠÍ

K znečištění ovzduší dochází zejména emisemi z pozemní dopravy: nadřazená komunikační síť – silnice II/152 prochází středem obce. Je řešeno návrhem obchvatu obce.

Dodržet další stanovené zásady :

- v blízkosti obytných území vyloučit v areálech výroby živočišnou velkovýrobu nebo zajistit dodržení max. rozsahu POP
- důslednou plynofikací zlepšit stav ovzduší.
- v lokalitách s nedostupností zemního plynu realizovat alternativní ekologický způsob vytápění
- realizovat opatření ke snížení prašnosti výrobních provozů
- při zavedení chovu hospodářských zvířat typu „rodinná farma“ nebo jiné záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být tyto aktivity z hlediska emisí škodlivin projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví ještě před jejich zřízením, páchnoucí látky z chovu hospodářských zvířat nesmí být ve vystupující vzdušině obsaženy v koncentraci obtěžující obyvatelstvo
- maximálně použít zeleň u komunikací, realizovat izolační zeleň u výrobních ploch ke snížení koncentrací znečišťujících látek v nyní nejvíce postižených místech
- snížit zátěž na ovzduší snižováním spotřeby paliv (zlepšením tepelně technických vlastností objektů)
- u drobných chovů v obytném území nebo v jeho blízkosti musí být respektována zásada, že vypočtené POP nesmí zasahovat okolní pozemky bydlení

OCHRANA PŮDNÍHO FONDU

- Erozně ohrožené plochy jsou vymezeny v rámci zonace orné půdy s navrženými zásadami obhospodařování orné půdy.
- Budou respektována stávající protierozní opatření a realizována navržené úpravy pro zachycení a odvedení dešťových vod.
-

OCHRANA PODZEMNÍCH A POVRCHOVÝCH VOD

V území se nenacházejí podzemní zdroje využívané pro hromadné zásobování obyvatel pitnou vodou.

OCHRANA PROTI ZÁPLAVÁM

Pro tok Bobravy je stanoveno záplavové území – rozhodnutím OkÚ Brno-venkov, RŽP č.j. ŽP 1884/93-Tr, ze dne 1.4.1993. Území je stanoveno podle návrhu Povodí Moravy, provedeného na základě odborného odhadu, není proveden výpočet odtokových poměrů.

Vzhledem ke skutečným rozlivům v 70. letech je v grafické části zakresleno i území s rizikem záplav (dle popisu obyvatel a obecního úřadu).

- ve stanoveném záplavovém území i v „území s rizikem záplav“ nenavrhovat stavby a neskladovat nebezpečné látky, pokud do území zasahuje část rozvojové lokality nebo stávající plochy zastavěného území, nebude v této její části umístěna vlastní stavba.