

J I N A Č O V I C E

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE návrh

ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ



zak.čís. 1012.1.6.

Akce	:	J I N A Č O V I C E Územní plán obce - návrh
Zakázkové číslo	:	1012.1.6.
Pořizovatel	:	Obecní úřad Jinačovice
Zpracovatel	:	<i>ATELIÉR PROJEKTIS</i> Bratislavská 14 , 602 00 Brno Jarmila Haluzová, Příční 32, 602 0 Brno IČ 40459543, DIČ CZ455210197 zodp.proj. Ing.arch. Alena Dumková
Kolektiv zpracovatelů	:	
- urbanismus a architektura	:	Ing. arch. Alena Dumková Jarmila Haluzová
- dopravní řešení	:	Ing. Josef Andres
- vodní hospodářství	:	Ing. Jaromír Sobotka
- zásobování energiemi	:	Ing. Jaromír Sobotka, Ing. František Brandejs
- ekologie a životní prostředí	:	převzato z ÚSES Jinačovice zpracovatel Ing. D. Kolářová

Datum odevzdání díla: říjen 2005

Tel., fax : 0042*545213226
e-mail: haluzova_@iol.cz

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

Název ÚPD: Územní plán obce J i n a č o v i c e

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Jinačovice

Datum schválení :

Číslo usnesení :

Pořizovatel : Obecní úřad Jinačovice

Jméno a příjmení :

Funkce : starosta

Podpis :

razítko

Nadřízený orgán územního plánování :
Krajský úřad Jihomoravského kraje,
odbor ÚP a stavebního řádu
Žerotínovo nám.3/5, 602 00 Brno

Datum a číslo jednací stanoviska k ÚPD :

Zpracovatel : *Ateliér PROJEKTIS, Jarmila Haluzová*
IČ 40459543, DIČ CZ455210197

Jméno a příjmení : Ing. arch. Alena Dumková

Funkce : hlavní projektant č. autorizace 02 720

Podpis :

razítko

O B S A H :

ČÁST I. – ÚVODNÍ USTANOVENÍ

ČÁST II – ZÁVAZNÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. VYMEZENÍ POJMŮ
 - 1.1. Závazná část
 - 1.2. Na území obce jsou rozlišována
 - 1.3. Podle funkčního využití jsou v řešeném území rozlišovány
 - 1.4. Jednotlivé funkční plochy se dále člení
 - 1.5. Podmínky využití území
 - 1.5.1 Funkční využití ploch
 - 1.6. Ostatní použité pojmy

2. URBANISTICKÁ KONCEPCE
 - 2.1. Zastavitelné území
 - 2.2. Volná krajina – nezastavitelné (neurbanizované) území

3. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH V SOUČ. ZASTAVĚNÉM (URBANIZOVANÉM) A ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ
 - 3.1. Plochy bydlení
 - 3.2. Plochy občanského vybavení
 - 3.3. Plochy výrobních aktivit
 - 3.4. Plochy pro sport a rekreaci
 - 3.5. Plochy pro veřejnou zeleň a veřejné prostranství
 - 3.6. Plochy pro obsluhu území – pro dopravní a technickou infrastrukturu

4. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH NEZASTAVITELNÝCH (NEURBANIZOVÁÝCH) – VOLNÁ KRAJINA
 - 4.1. Plochy ve volné krajině s převážně produkční funkcí
 - 4.2. Plochy ve volné krajině s převážně přírodním charakterem
 - 4.3. Vodní toky a plochy

5. VYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY
 - 5.1. Plochy pro územní systém ekologické stability

6. ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ OBČANSKÉHO, DOPRAVNÍHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ
 - 6.1. Zásady uspořádání občanského vybavení
 - 6.2. Zásady uspořádání dopravní infrastruktury

- 6.3. Zásady uspořádání technické infrastruktury
- 6.3.1. Zásobování pitnou vodou
- 6.3.2. Kanalizace
- 6.3.3. Energetika

7. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- 7.1. Ochrana kulturních hodnot v území
- 7.2. Ochrana zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa
- 7.3. Ochranná a bezpečnostní pásma

8. VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV

ČÁST PRVNÍ

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Územní rozsah platnosti

Závazná část ÚPO pro obec Jinačovice platí na správním území obce Jinačovice, které sestává z katastrálního území Jinačovice (dále jen řešené území).

ČÁST DRUHÁ

ZÁVAZNÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. VYMEZENÍ POJMŮ

1.1. Závazná část

Závazné jsou základní zásady uspořádání území a limity jeho využití, vyjádřené v regulativech.

Závazná část územního plánu obsahuje:

- urbanistickou koncepci
- využití ploch a jejich uspořádání zásady uspořádání území, kterými se stanoví **regulativy funkčního využití území** (v grafické části vyznačeno příslušnou barvou)
- vymezení zastavitelného území
- zásady uspořádání dopravního a technického vybavení a **inženýrských sítí** (obsluha území)
- zásady uspořádání občanského vybavení
- vymezení územního systému ekologické stability
- limity využití území (výstupní)
- plochy přípustné pro těžbu nerostů
- vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby

Závazná část je vyjádřena funkcí (funkčním využitím) v grafické části barvou, popř. velkým písmenem a dále je upřesněna funkčním typem, a to přiřčením malého písmene. Ke každému funkčnímu využití s funkčním typem jsou definovány závazné regulativy využití území.

1.2. Na území obce jsou rozlišována :

- území **současně zastavěné** (urbanizované) – tvoří jedno nebo více oddělených zastavěných území ve správním území obce ve smyslu § 139a odst. 2 stavebního zákona.
- území **zastavitelné** - zastavitelným územím se rozumí plochy vhodné k zastavění, vymezené k zastavění tímto územním plánem ve smyslu § 139a odst. 3 stavebního zákona.
- území **nezastavitelné** (neurbanizované) – volná krajina - rozumí se území, která nelze zastavět vůbec nebo jen výjimečně a za zvláštních podmínek stanovených pro takové účely vymezených zvláštními právními předpisy

1.3 Podle funkčního využití jsou v řešeném území rozlišovány :

- v současně zastavěném (urbanizovaném) a zastavitelném území :
 - plochy bydlení
 - plochy občanského vybavení
 - plochy výrobních aktivit
 - plochy sportu a rekreace
 - plochy veřejné zeleně a veřejných prostranství
 - plochy obsluhy území – technickou a dopravní infrastrukturou
 - v nezastavitelném (neurbanizovaném) území – ve volné krajině

- krajinné plochy převážně s produkční funkcí
- krajinné plochy převážně s přírodní funkcí
- vodní toky a plochy
- plochy ÚSES

1.4. Jednotlivé funkční plochy se dále člení na:

- **stabilizované území** – území s dosavadním charakterem, daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami, které se nebudou zásadně měnit,
- **rozvojové území** – území navržené pro založení nových funkčních a prostorových struktur

1.5. Podmínky využití území

Upřesnění podmínek funkčního využití území (upřesnění funkčního typu), které mohou sloužit pro další podrobnější územně plánovací činnosti, popř. územní řízení.

1.5.1. Funkční využití ploch:

V souvislosti s urbanistickou koncepcí se stanovuje pro každou plochu její funkční využití.

Přípustné: jsou v území činnosti a zařízení základní a obvyklé (jedná se o funkci, ke které může být příslušný pozemek využit)

Podmíněně přípustné :

funkční využití pro činnosti, které nejsou v navrhovaném území obvyklé, ale v jednotlivých případech je možno je výjimečně povolit

Nepřípustné: jsou činnosti a zařízení, které nesplňují podmínky stanovené obecně platnými předpisy nebo jsou v rozporu s funkcemi v území navrženými.

Nepřípustné jsou rovněž v současně zastavěném i zastavitelném území jednotlivé stavby, které svou kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality a které mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí (zejména ve smyslu zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na ŽP, v platném znění)

1.6. Ostatní použité pojmy, pod nimiž se rozumí

- **drobná chovatelská činnost:** chov drobných hospodářských zvířat, neděje-li se tak podnikatelským způsobem
- **drobná pěstitelská činnost:** nepodnikatelské pěstování zemědělských produktů (pro účely zásobování rodiny)
- **drobná výrobní činnost:** výroba a zařízení malého rozsahu
- **nerušící služby a výroba:** takové činnosti, jejichž účinky a vlivy neomezují, neobtěžují a neohrožují životní prostředí a pohodu bydlení sousedů nad míru obvyklou a přípustnou

2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

2.1. Zastavitelné území

Pro koncepci rozvoje platí následující:

- **Obec** rozvíjet jako **souvisle urbanizovaný celek**,
- udržovat a rozvíjet **identitu obce se zachováním jejího typického charakteru a jedinečnosti**,
- **obytnou plochu** rozvíjet ve volných plochách v obci, v návaznosti na současně zastavěné území a stávající obytnou zástavbu, a to s ohledem na zachování tradičního charakteru a panoramatu obce, dle jejích jednotlivých částí volit výšku nové zástavby,
- **v plochách bydlení** nepřipustit výrobní činnosti, které negativně ovlivňují životní prostředí,
- **plochu výrobních aktivit** rozvíjet ve stávajícím areálu ZD dále v navržených plochách navazujících přímo na něj, s dodržением ochranných pásem v návaznosti na obytnou zástavbu,
- **u ploch výrobních aktivit** omezit negativní dopad na životní prostředí,
- **rozvoj občanské vybavenosti** řešit v rámci ploch zejména v centru obce,

- možný je rozvoj v neobydlených objektech v jádru obce adaptací vlastních obytných objektů a dále rozvoj občanské vybavenosti umožnit i v lokalitách navržených pro bytovou výstavbu,
- **v dopravním řešení** místní komunikace navrhnout jako zklidněné s doplněním chybějících parkovišť eventuálně řadových garáží,
- **u rozvoje technické infrastruktury** vycházet ze stávajícího stavu, který je nutno v nezbytné míře respektovat a nově navržené sítě na stávající stav navázat. Nově navrženou čistírnu odpadních vod situovat jižně od obce v souladu se zpracovanou dokumentací,
- **rozvoj sportu a rekreace** řešit v návaznosti na stávající plochy sportu,
- **v zastavěném území** respektovat podmínky využití stávajících ploch zeleně, tyto chránit, zakládat a doplňovat,
- chránit **kulturní a urbanistické hodnoty** území, zejména ve vymezené centrální části obce,
- chránit **přírodu a krajinný ráz**.

Základním úkolem ÚPO je zajistit udržitelný rozvoj sídla při zabezpečení souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území s ohledem na péči o životní prostředí a naplňování cílů a úkolů územního plánování.

Obnovení ekologické stability území je řešeno v rámci ÚSES.

Územní plán obce Jinačovice zajišťuje optimální skladbu jednotlivých funkčních ploch ve vzájemných návaznostech.

2.2. Volná krajina – nezastavitelné (neurbanizované) území

Na katastrálním území jsou tyto plochy využívány pro **zemědělskou výrobu**, která je regulována kvalitou půd a terénním reliéfem a **pro lesní hospodaření**, které je omezeno ochranou přírody a doplněno návrhem územního systému ekologické stability.

Regulativy pro funkční využití území

Územní rozsah omezení

Je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkrese č. 1 - Hlavní výkres

3. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH V SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉM (URBANIZOVANÉM) A ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ

3.1. Plochy bydlení - B

Charakteristika

Obytné území zahrnuje činnosti děje a zařízení související bezprostředně s bydlením

Jako funkce s funkčním typem je vymezeno:

Br – bydlení v rodinných domech

Stabilizované plochy

- bydlení v rodinných domech, obklopených soukromou zelení a zahrádkami

Rozvojové plochy

- bydlení v rodinných domech, obklopených soukromou zelení a zahrádkami

Přehled navržených lokalit pro bydlení:

Br 1 - lokalita pro výstavbu

Br 2 - proluka k výstavbě

Br 3 - proluka pro výstavbu

Br 4 - proluka k výstavbě

Br 5 - proluka k výstavbě

Br 6 - proluka k výstavbě

Br 7 - proluka pro výstavbu

Br 8 - lokalita pro výstavbu

Br 9 - lokalita pro výstavbu

- Br 10** - lokalita pro výstavbu
- Br 11** - lokalita pro výstavbu
- Br 13** - lokalita pro výstavbu
- Br 15** - lokalita pro výstavbu
- Br 16** - lokalita pro výstavbu
- Br 17** - lokalita pro výstavbu
- Br 18** - lokalita pro výstavbu
- Br 19** - proluka pro výstavbu
- Br 20** - lokalita pro výstavbu
- Br 21** - lokalita pro výstavbu
- Br 22** - lokalita pro výstavbu
- Br 23** - lokalita pro výstavbu
- Br 24** - lokalita pro výstavbu
- Br 25** - lokalita pro výstavbu
- Br 26** - lokalita pro výstavbu
- Br 27** - lokalita pro výstavbu
- Br 28** - lokalita pro výstavbu
- Br 29** - proluka pro výstavbu
- Br 30** - proluka pro výstavbu

Rozsah regulace – B

Funkční regulace - Br

Přípustné je v návrhových plochách funkční využití pro bydlení, veřejnou i soukromou zeleň, parkování i technické vybavení, integrované zařízení – sídla firem včetně nerušících nevýrobních provozoven, které nepřesahují význam a rámec daného území (maloobchod do 100 m² prodejní plochy, stravovací zařízení, menší ubytovací zařízení).

Podmínečně přípustné - činnosti a zařízení místní správy a drobné řemeslné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti a zařízení výrobních služeb. U stabilizovaných ploch využití stávajících objektů k těmto účelům.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro plochu bydlení a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených.

Podmínky urbanistického a architektonického řešení

- ve stávajících plochách bydlení při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat tradiční charakter zástavby
- historická stavební struktura vymezeného centrálního prostoru v obci, který je v grafické části vymezen, je navržena při přestavbách a dostavbách k ochraně a zachování původního rázu
- zástavbu rozhraní mezi sídlem a volnou krajinou řešit s velkým podílem zeleně
- v obytných plochách realizovat dopravně zklidněné komunikace

3.2. Plochy občanského vybavení - O

Charakteristika

Území je určeno k uskutečňování činností, dějů a zařízení, poskytujících služby obyvatelstvu, zejména maloobchodní zařízení do 800 m² prodejní plochy, služby zdravotnické, vzdělávací, kulturní, sociální péče.

Jako funkce s funkčním typem jsou vymezeny:

- Os** - školská zařízení, zdrav. a soc. zařízení
- Oa** - zařízení veřejné správy, administrativy
- Oc** - církevní zařízení

- Od** - zařízení distribuce, stravování
Ok - kulturní zařízení, služby

Stabilizované plochy

Stávající zařízení občanské vybavenosti.

Kapacita mateřské školy vzhledem k nárůstu obyvatel a s rozvojem výstavby je postačující, potřeba základní školy není aktuální.

Rozvojové plochy

Pro možné vybudování některých chybějících služeb a další občanské vybavenosti byly především určeny plochy v centrální části obce včetně doplnění veřejné zeleně.

Rozsah regulace - O

Funkční regulace:

Přípustné činnosti jsou veřejná správa a administrativa, školství, kulturní a vzdělávací činnost, zdravotnictví a sociální péče, sportovně rekreační zařízení, distribuce, veřejné stravování a ubytování.

Podmíněně přípustné - menší kapacity bydlení, nezávadná výrobní a komerční zařízení, nezbytná technická a dopravní zařízení.

Nepřípustná jsou zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a dopravní zařízení - čerpací stanice PH apod., včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro plochu občanského vybavení.

Podmínky urbanistického a architektonického řešení

- ve stabilizovaných plochách občanského vybavení je nutno při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat charakter zástavby obce
- historická stavební struktura centrálního prostoru v obci, který je v grafické části vymezen, je navržena při přestavbách a dostavbách k ochraně

3.3. Plochy výrobních aktivit V

Charakteristika

Území slouží k uskutečňování nezávadných výrobních činností průmyslové a zemědělské výroby, skladování a výrobních služeb včetně administrativy, provozoven, a to převážně v uzavřených areálech s malou frekvencí styku s veřejností.

Jako funkce s funkčním typem jsou vymezeny:

Vd - výroba (nezávadná), skladování a výrobní služby

Vz - zemědělská výroba (bez negativních dopadů na stávající bydlení) a skladování, agroturistika

Stabilizované plochy

stávající plochy a zařízení výrobních aktivit

Rozvojové plochy

Pro rozvoj dalších podnikatelských aktivit je prioritní přednostně využívat nevytížené plochy ve stávajícím areálu ZD, je však nutné navrhnout celkové úpravy. Nové aktivity navrhnout tak, aby negativní dopady nepřesáhly hranice vlastního pozemku výjimečně hranice pozemku areálu. U problematických stávajících provozů sousedících s obytnou výstavbou je nutno řešit vyloučení negativních vlivů jak z vlastního provozu, tak z vyvolané dopravy a navrhnout postupně takové úpravy, které umožní, aby „ochranná pásma“ jednotlivých stávajících provozů nepřesáhly hranice vlastních pozemků.

Plocha pro rozvoj výrobních a podnikatelských aktivit **Vd, Vz 1** je navržena na jihu obce v návaznosti na areál ZD včetně místní účelové komunikace, parkoviště a pruhem izolační zeleně.

Rozsah regulace – V

Funkční regulace - Vd, Vz

Přípustné jsou nezávadné podnikatelské aktivity v průmyslové a zemědělské výrobě, skladování, výrobní služby, technická a dopravní zařízení, agroturistika. Veškeré negativní dopady na životní prostředí nesmí překročit hranici vlastního pozemku a budou eliminovány v rámci hranic areálu.

Podmíněně přípustné - komerční aktivity (velkoobchodní a skladová zařízení, servisní a opravárenské dvory), občanské vybavení v rozsahu vybavenosti pro zaměstnance, byty pro majitele a správce.

Nepřípustné je „obecné bydlení“, občanské vybavení vyžadující nezávadné prostředí (školská základní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení).

Podmínky urbanistického a architektonického řešení

- uplatnění izolační zeleně z pohledově exponovaných stran

3.4. Plochy pro sport a rekreaci - R

Charakteristika

Plochy pro sport a rekreaci jsou území využívaná pro činnosti, děje a zařízení sloužící k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů, a to na veřejných plochách.

Jako funkce s funkčním typem jsou vymezeny:

Rs - plochy pro sportovní zařízení - otevřená sportoviště

Stabilizované plochy

Stávající plochy a zařízení sportu a rekreace.

Rozvojové plochy nejsou navrženy

Rozsah regulace - R

Funkční regulace - Rs

Přípustné jsou činnosti rekreačního využití, sportovní zařízení, otevřená sportoviště.

Podmíněně přípustné jsou specifické stavby, které jsou spjaty se sportovní činností.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti, zařízení a stavby, které narušují kvalitu životního prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

3.5. Plochy veřejné zeleně a veřejných prostranství - Zs

Charakteristika

Plochy veřejné zeleně a veřejných prostranství jsou území, z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit a které musí být přístupny veřejnosti bez omezení. Kromě ploch veřejné zeleně, které plní funkci rekreační, jsou tvořeny plochami ulic a navesí a některými plochami vyhrazené zeleně veřejně přístupné.

Veřejné plochy vyhrazené zeleně zahrnují plochy zeleně veřejně přístupné v ohrazených plochách a areálech.

Jako funkce s funkčním typem jsou vymezeny:

Zs - plochy pro veřejnou zeleň – veřejná prostranství

Stabilizované plochy

- stávající plochy veřejné a vyhrazené zeleně

- náves Jinačovic je navržena k dotvoření a ozelenění dle samostatného projektu celé navesi

- plocha veřejné zeleně nad zatrubněným potokem v jižní části obce navržena k úpravě a dosadbě lípami

- obraz obce doplnit o nové pohledové dominanty - výsadby velkých listnáčů (lípy, javory)

Rozvojové plochy

- plocha veřejné zeleně **Zs1** je navržena u autobusové zastávky při silnici III. třídy
- plocha veřejné zeleně **Zs3** je navržena u komunikačního propojení na východě obce
- plocha veřejné zeleně **Zs4** je navržena u pěšího propojení jižně od obce v OP vedení VN
- plocha veřejné zeleně **Zs5** je v centrální části obce v návaznosti na stávající hřiště
- při návrhu řešení u nově navrhovaných ulic rodinných domků zakládat kvalitní veřejnou zeleň (např. stromořadí).

Rozsah regulace Z

Funkční regulace - Zs

Přípustná je veřejná zeleň v kombinaci s plochami veřejného prostranství, s pěším pohybem obyvatel a rekreací obyvatel.

Podmíněně přípustné - výstavba technické infrastruktury, drobných staveb, vodních prvků.

Nepřípustné jsou činnosti a zařízení, které narušují kvalitu životního prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a rovněž stavby a zařízení mimo těch, které jsou uvedeny jako přípustné a podmíněně přípustné.

3.6. Plochy obsluhy území – pro dopravní a technickou infrastrukturu – T, D, P, G

Charakteristika

Plochy jsou určeny k umístění staveb a zařízení, které slouží pro dopravní a technickou obsluhu území. Při umístění nových zařízení, staveb a ploch je třeba posoudit vhodnost zejména z hlediska dopadů na okolní životní prostředí.

Jako funkce s funkčním typem jsou vymezeny:

- Tr** - trafostanice
- Tčov** - čistírna odpadních vod
- Tvdj** - vodojem
- Tv** - zrychlovací stanice vodovodu
- P** - parkoviště
- G** - řadové garáže

Stabilizované plochy

Stávající plochy technické a dopravní infrastruktury - obsluhy území

Rozvojové plochy

- navržené plochy technických staveb, zařízení a trasy inženýrských sítí ve stabilizovaném území i nově navržených plochách
- trasy místních komunikací
- navržená parkoviště, řadové garáže

Rozsah regulace – Tr- Tčov - Tvdj – Tv – Da – P – G – Dz

Funkční regulace :

Přípustné jsou činnosti a zařízení dopravní a technické povahy, zajišťující obsluhu území dopravní a technickou infrastrukturou, pokud nenarušují prostředí nad přípustnou mírou. Parkovací stání, odstavná stání a garáže pro osobní vozidla ve funkčních plochách pro bydlení, pokud není podrobnější ÚPD stanoveno jinak.

Nepřípustná jsou kapacitní parkovací a odstavná stání a garáže ve funkčních plochách pro bydlení, pokud neslouží těmto plochám.

4. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH NEZASTAVITELNÝCH (NEURBANIZOVANÝCH) - VOLNÁ KRAJINA

4.1. Plochy ve volné krajině s převážně produkční funkcí – P

Charakteristika

Plochy s přírodními a terénními podmínkami pro zemědělskou výrobu.

Jako funkce s funkčním typem jsou vymezeny:

- Pz** - zahrady, sady
- Pl** - trvalé travní porosty -louky, pastviny
- Po** - orná půda

Stabilizované plochy

- zemědělsky využívaná část k. ú. Jinačovice, kromě ploch navržených pro rozvoj sídla.

Rozvojové plochy

řešení územního plánu vymezuje plochy s převažujícím produkčním charakterem, které jsou stabilizovány. Výjimku tvoří plochy, které jsou navrženy pro rozvoj sídla.

Zásadním požadavkem je řešení protierozní ochrany půdy :

- řešit hospodaření na ZPF s ohledem na ekologické požadavky
- zlepšit osevnické postupy na orné půdě
- při pozemkových úpravách provést novou parcelaci a rozčlenit rozsáhlé pozemky sítí polních cest, mezí, zatravněných průlehů a jiných vegetačních pásů nebo liniových interakčních prvků (např. ovocných stromořadí) tak, aby mohlo docházet k většímu rozptýlení srážkových vod a tím k většímu zasakování, případně k neškodnému odvedení přívalových srážek
- snižovat podíl orné půdy na erozi ohrožených pozemcích - zatravnění, výsadba zatravněných sadů
- u předchozích dvou bodů využívat nástrojů územních systémů ekologické stability

Navržená plocha - **Pz 1** – zahrada k obytné zástavbě východně od obce.

Transformační plochy – plochy pro technickou infrastrukturu a doplnění ÚSES

- nové lokality pro navrhovanou výstavbu RD, technické vybavení, dopravní plochy, plochy pro doplnění ÚSES

Rozsah regulace - P

Funkční regulace - Pz

Přípustné - zahradnická a ovocnářská produkce, včelíny, drobné ladem ležící plochy

Podmíněně přípustné - liniové stavby technické infrastruktury, trafostanice, studny, drobné zahradní stavby jako altánky, skleníky, přístřešky

Nepřípustné jsou činnosti, zařízení a výstavba nových objektů kromě výše uvedených, popřípadě rozšiřování stávajících, pokud to není navrženo tímto územním plánem.

Funkční regulace - Pl

Přípustné - pěstování travních porostů, pastva hospodářských zvířat, zemědělské cesty, stromořadí, remízy, meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, pěší a cyklistické stezky

Podmíněně přípustné - změny druhu pozemků na sady, liniové stavby technické infrastruktury, trafostanice, studny, ohrady pro dobytek, napajedla, seníky, přístřešky pro dobytek

Nepřípustné jsou činnosti, zařízení a výstavba nových objektů kromě výše uvedených, popřípadě rozšiřování stávajících, pokud to není navrženo tímto územním plánem.

Funkční regulace - Po

Přípustné - zemědělská produkce polních plodin, školky ovocných a okrasných dřevin, lesní školky, zemědělské cesty, stromořadí, remízy, meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, pěší a cyklistické

stezky, liniové stavby technické infrastruktury, trafostanice, změny druhu pozemků v rámci zemědělského půdního fondu

Podmíněně přípustné - zalesnění, drobné stavby pro vykonávání zemědělské činnosti (např. skleníky), stavby pro skladování plodin, zajištěná hnojiště

Nepřípustné jsou činnosti, zařízení a výstavba nových objektů kromě výše uvedených, popřípadě rozšiřování stávajících, pokud to není navrženo tímto územním plánem.

Podmínky využití území :

- využití produkční krajiny nesmí porušit krajinný ráz, nesmí znesnadnit odtok vod z území,
- způsob využití krajiny navrhovat tak, aby zabraňoval vodní a větrné erozi
- civilizační dominanty (plánované vedení VVN, stavby pro pokrytí tel.signálu apod.) umisťovat s ohledem na dálkové pohledy
- změna uspořádání krajiny, respektive ploch s funkčním využitím je změnou závazné části a je možná pouze v souladu s § 31 stavebního zákona.

4.2. Plochy ve volné krajině s převážně přírodním charakterem – Z

Charakteristika

Území slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot. Tvoří je pozemky, které jsou trvale určeny k plnění funkce lesa a rozptýlené zeleně v krajině, izolační a liniové zeleně.

Plochy krajinné zeleně všeobecně chráněné ochranným režimem (územní systém ekologické stability, chráněná území apod.) podléhají rovněž regulačním podmínkám příslušného ochranného režimu.

K těmto plochám řadíme i ostatní plochy – svahy, skály, meze, manipulační plochy, prostranství.

Jako funkce s funkčním typem jsou vymezeny:

ZI - plochy, které jsou trvale určeny k plnění funkcí lesů dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění – při hospodaření využívat technologie a postupy, které neohroží funkci krajiny a zachování biologické různorodosti porostů

Zk - krajinná zeleň (vč. liniové zeleně- doprovodná zeleň při polních cestách, na mezích), travní porosty, které nejsou plochami ÚSES

Zkr - plochy nelesní zeleně, jejichž rozvoj je řízen především přírodními procesy - krajinná zeleň, travní porosty, krajinná zeleň, jejíž rozvoj je řízen potřebami rekreace bez stavební činnosti

Zos - ostatní plochy - svahy, skály, meze, prostranství

Stabilizované plochy

Plochy zahrnují stávající krajinnou zeleň, travní porosty a plochy kostry ekologické stability.

Rozvojové plochy

Při výstavbě v lokalitách navržených v ÚPO je nutno dodržet „ochranné pásmo lesa“ 50 m od jeho hranic (od pozemků určených k plnění funkcí lesa – dále jen PUPFL). U lokality Br 11 je ochranné pásmo lesa navrženo ke zmenšení na 25m - pouze však za podmínky, že bude příslušným orgánem státní správy lesů udělena výjimka z „ochranného pásma lesa“.

K záboru PUPFL dojde v rámci návrhu lokality Br11 – jedná se o izolovanou parcelu p. č. 731 k. ú. Jinačovice situovanou mezi plochami orné půdy a lukami jihovýchodně od zastavěného území obce. Výměra tohoto pozemku je asi 0,33 ha – na této ploše je navržena **Zkr 1** – krajinná zeleň rekreační.

Jižně od obce je navržena plocha krajinné zeleně – **Zk 1** kolem lokality pro bydlení Br10 pro její lepší odstínění od stávající i navržené zástavby.

V ochraně krajiny je nutno respektovat ÚSES.

Rozsah regulace - Z

Funkční regulace – Zk, Zos

Přípustné - trvalá vegetace bez hospodářského významu, výsadby geograficky původních dřevin, pěší komunikace

Podmíněně přípustné - pomníky, sochy, kříže, sítě TI, vodohospodářská zařízení, drobné vodní plochy, cyklistické stezky, rekreační využití bez stavební činnosti

Nepřípustné jsou činnosti, zařízení, které zmenšují jejich plochu, zvyšování a rozšiřování kapacit stávajících zařízení a nová výstavba kromě výše uvedených

Funkční regulace – Zkr

Přípustné jsou trvalá vegetace bez hospodářského významu, výsadby geograficky původních dřevin, pěší komunikace, zatravněné plochy, dřevěné hrací prvky, drobné vodní plochy, cyklistické stezky, upravená ohniště, drobná architektura a vybavenost ploch

Podmíněně přípustné jsou sítě TI, vodohospodářská zařízení

Nepřípustné jsou veškeré činnosti a zařízení kromě výše uvedených

Funkční regulace - ZI

Přípustné - pěstování lesních dřevin včetně těžby, signální a stabilizační kameny a jiné značky pro geodetické účely, stožáry nadzemních elektrických vedení, vstupní šachty podzemní technické infrastruktury, přečerpávací stanice, vrty a studny, stanice nadzemního a podzemního vedení, stanice sloužící k monitorování ŽP, činnosti a zařízení, které slouží k zachování ekologické rovnováhy území

Podmíněně přípustné - výstavba a úprava pěších a cyklistických stezek, výstavba lesních účelových staveb (ploch pro skladování dřeva), výstavba mysliveckých účelových zařízení (seníků, krmelců aj.), výstavba studen a sítí TI

Nepřípustné jsou činnosti, zařízení, které zmenšují jejich plochu, zvyšování a rozšiřování kapacit stávajících zařízení a nová výstavba kromě výše uvedených

Podmínky využití území:

- zachování ekologické rovnováhy krajiny
- zachování krajinného rázu

4.3. Vodní toky a plochy – H

Charakteristika

Zahrnují plochy vod tekoucích a stojatých se zřetelnou a přístupnou vodní hladinou se zvláštním estetickým významem pro utváření krajinného rázu území. Vodní plochy mohou být součástí současně zastavěného území.

Jako funkce s funkčním typem jsou vymezeny:

Hp - přírodní vodoteč, vodní plocha

Stabilizované plochy

Stávající plochy vod tekoucích a stojatých

Rozvojové plochy

- obnova přirozených ekologických a krajinnotvorných funkcí vodních toků
- neprovádět regulace vodních toků zahlobením, napřímením, zatrubněním
- nepřipustit zakládání nezpevněných polních hnojišť, v případě jejich zakládání dbát na jejich řádné zabezpečení proti únikům hnojivky
- všechny rozvojové lokality i stávající zástavba – jsou navrženy k řádnému odkanalizování Dešťové vody pokud možno likvidovat v místě jejich vzniku, tak aby byl zachován stávající odtokový koeficient z předmětné plochy (toto platí především pro rozvojové plochy výroby, kde lze předpokládat značné množství zpevněných ploch).

Vodní toky a plochy zůstanou ve stávající podobě bez podstatných zásahů.

Rozsah regulace – H

Funkční regulace - Hp

Přípustné jsou činnosti, děje a zařízení, související s vodohospodářskými poměry v území, rybářstvím, rekreací a koloběhem vody v přírodě (retence, výpar, rovnoměrný odtok).

Podmíněně přípustné - činnosti, děje a zařízení pro intenzivní chov ryb a vodní drůbeže s tím, že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu (čistoty vod).

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

5. VYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

5.1. Plochy pro územní systém ekologické stability – C, K

Charakteristika

Jako závazné skladebné prvky ÚSES jsou v územním plánu specifikovány biocentra a biokoridory. Závazné je obecně umístění (lokalizace) skladebných prvků ÚSES, vyplývající z jejich funkce v systému a cílové ekosystémy uvedené v textové zprávě. Vytváření ÚSES je v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění, veřejným zájmem.

Jako funkce s funkčním typem jsou vymezeny:

C - biocentrum (lok. významu, reg. významu)

K - biokoridor (lokální, nadregionální)

Koncepce rozvoje

Výsadbu v místech střetů se sítěmi technické infrastruktury je nutno koordinovat s požadavky správců dotčených sítí. Obdobně případnou výsadbu podél vodních toků je nutno provádět v souladu s oprávněnými požadavky správce toku.

V rámci návrhu komplexních pozemkových úprav a zpracování lesních hospodářských plánů a osnov může dojít ke korekci nebo upřesnění průběhu a vymezení ÚSES. Tyto korekce či upřesnění bude možno provádět pouze tak, aby zůstala zachována funkčnost systému.

Rozsah regulace – C, K

Funkční regulace

Přípustné - výsadby porostů geograficky původních dřevin (mimo plochy, kde jiné typy regulací výsadby dřevin neumožňují), změny dřevinné skladby lesních porostů ve prospěch geograficky původních dřevin, do doby realizace jednotlivých prvků ÚSES stávající využití, případně jiné využití, které nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální ekologickou stabilitu území, signální a stabilizační kameny a jiné značky pro geodetické účely

Podmíněně přípustné - liniové stavby napříč biokoridory, stožáry nadzemního el. vedení, vstupní šachty podzemního vedení technické infrastruktury, přečerpávací stanice, vrty a studny, stanice nadzemního a podzemního vedení technické infrastruktury, stanice sloužící k monitorování ŽP

Nepřípustné - všechny činnosti a způsoby využití neuvedené jako přípustné či podmíněně přípustné - zejména pak stavební činnost jiného než podmíněně přípustného typu a takové činnosti a způsoby využití, jež by vedly k závažnějšímu narušení ekologicko-stabilizační funkce či přirozených stanovištních podmínek (zintenzivnění hospodaření, ukládání odpadů a navážek, zásahy do přirozeného vodního režimu aj.).

6. ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ OBČANSKÉHO, DOPRAVNÍHO A TECH. VYBAVENÍ

6.1. Zásady uspořádání občanského vybavení

Charakteristika

Území ploch OV, zejména v centrální části obce, je určeno k uskutečňování činností, dějů a zařízení, poskytujících služby obyvatelstvu, zejména maloobchodní zařízení do 800 m² prodejní plochy, služby zdravotnické, vzdělávací, kulturní, sociální péče.

Občanské vybavení je s ohledem k velikosti sídla a jeho vztahu k okolí dostačující a je soustředěno v těžišti zástavby. Vyšší občanská vybavenost je zejména v Brně.

Kapacita mateřské školy vzhledem k nárůstu obyvatel i s ohledem na rozvoj výstavby je postačující a potřeba základní školy není aktuální.

Koncepce rozvoje

Pro možné vybudování chybějících služeb a případné další občanské vybavenosti“ je uvažováno s využitím stávajících objektů. Uvažuje se i s možností doplnění veřejné zeleně, zejména v centrální části obce. Další možný rozvoj OV lze směřovat do nevyužitých a případně neobydlených objektů. Objekty se nacházejí v jádru obce a je předpoklad jejich využití pro komerční účely (obslužné funkce např. obchody), další možností je adaptace vlastních obytných objektů.

6.2. Zásady uspořádání dopravní infrastruktury

Charakteristika

Katastrálním územím obce Jinačovice prochází silnice III/3846 (Bystrc - Jinačovice - Kuřim) ve směru sever - jih. Z hlediska směrových a výškových poměrů nejsou nedostatky. Přímé vedení trasy silnice způsobuje určité problémy v oblasti bezpečnosti provozu.

Vzhledem k půdorysnému uspořádání obce a konfiguraci terénu je síť místních komunikací poměrně hustá. Místní komunikace, jež leží bezprostředně u silnice jsou celkem dobré kvality. Ve východní a jihovýchodní části obce, kde je starší zástavba a kde je podstatně členitější terén, je síť místních komunikací z dopravního hlediska naprosto nevyhovující. Jejich směrové a výškové vedení a především šířkové uspořádání je dané stávající obytnou zástavbou, jež vznikala chaoticky bez jakékoliv základní koncepce.

Koncepce rozvoje

Obnova místních komunikací, aby splňovaly alespoň základní normové parametry, není možná. Jejich zlepšení by si vyžádalo rozsáhlé stavební úpravy, jež by se zásadně dotkly stávající obytné zástavby. Omezené zlepšení současného havarijního stavu spočívá pouze ve vybudování výhyben a obrátíšť, v celkové organizaci provozu za účelem zjednosměrnění šířkově nevyhovujících komunikací a v jejich zpevnění.

V obci je nedostatek parkovacích míst zejména v centru obce. Parkovací místa jsou navržena na čtyřech nových parkovacích plochách. Pro nově navržené výrobní plochy je nutno parkování zajistit v rámci těchto ploch, případně veřejná parkoviště pro výrobní areály navštěvovaná zákazníky budou přístupná i pro veřejnost.

Pro nově navrhované lokality obytné zástavby bude parkování zajištěno na vlastním pozemku (min. pro 1 vozidlo). Po celé délce státní silnice je nutno dobudovat alespoň jednostranné chodníky pro pěší.

Cyklistická doprava, která má především rekreační charakter, je soustředěna při státní silnici a po stávajících polních a lesních cestách, které navazují na sousední katastry.

Územní rezerva – doprava

Do ÚPO Jinačovice byla převzata osa výhledové trasy vysokorychlostní tratě VRT. Tato trasa protíná severovýchodní část katastru přes lesní masiv.

V ÚPO Jinačovice je vymezena nezastavitelná plocha pro dopravu o šířce cca 250 m.

6.3. Zásady uspořádání technické infrastruktury

6.3.1. Zásobování pitnou vodou

Charakteristika

Obec Jinačovice je zásobována z vodního zdroje umístěného na k. ú. Kuřim. Voda ze zásobovací studny je čerpána i pro sousední obec Rozdrojovice do zemního vodojemu obsahu 2x150m³, který je umístěn západním směrem v lesním porostu ve vzdálenosti asi 400 m od obce. Z tohoto vodojemu voda přepadá do níže položeného vodojemu obsahu 2x50m³, který slouží pro zásobování Jinačovic. Voda do obce je přivedena potrubím PVC 160 samospádem.

Vzhledem k výškovému rozložení východní části obce je v této lokalitě provedena zrychlovací automatická stanice, kterou je zesílen tlak ve vodovodním rozvodu.

Bažantnice v jihovýchodním okraji obce je zásobována z vlastního gravitačního vodovodu. Zdrojem jsou jímací zářezy provedené v lesním porostu s pramenní jímkou.

V současné době jsou zásobovány všechny části obce vyhovujícím způsobem.

Koncepce rozvoje

Plánovaná zástavba proluk a nových lokalit rodinnými domy, občanskou vybaveností a objekty podnikatelských aktivit bude zásobována ze stávajícího vodovodu rozšířením vodovodní sítě. Nové rozvody budou budovány s novou zástavbou a pro požární zajištění budou na vodovodní síti umístěny požární hydranty. Protože vodní zdroj zásobuje jak Jinačovice tak Rozdrojovice, v případě dalšího rozvoje obou nemusí zdroj postačovat. Proto byla zahájena jednání obcí se Svazkem vodovodů a kanalizací Tišnovsko o posílení kapacity propojením na VOV, který prochází katastry obou obcí.

Pro plánovanou zástavbu lokalit Br 13,15,16 bude nutno dle výškového osazení nových objektů zvážit výstavbu automatické zesilovací stanice tlaku.

6.3.2. Kanalizace

Kanalizace dešťová:

Charakteristika

V obci je provedena kanalizace dešťová částečně trubní a částečně povrchová s vyústěním do místní svodnice Mnišího potoka na okraji obce v jižní části. Zachycení dešťových vod z komunikací a zpevněných ploch se provádí uličními bočními vpustěmi s překrytím ocelovými mřížemi bez zápachových uzávěr.

Koncepce rozvoje

Odvodnění plánované zástavby se bude provádět průběžně s budovanými vozovkami. Napojení nových stok dešťové kanalizace bude provedeno na stávající síť.

Kanalizace splašková:

Charakteristika

V obci není vybudována splašková kanalizace. Odpadní vody z domácností a objektů občanské vybavenosti jsou zachycovány v jímkách a jsou s kaly vyváženy. Tímto řešením dochází ke znehodnocování životního prostředí.

Koncepce rozvoje

Pro odvedení splaškových vod je navržena samostatná trubní splašková kanalizace, která bude zajišťovat odvod splaškových vod ze všech lokalit obce gravitačním způsobem do jižní části obce. Přípojky z jednotlivých nemovitostí budou do stokové sítě napojeny přes odbočky provedené na sběrných stokách. Splašková kanalizace z nově navržených lokalit bude prováděna současně s výstavbou vozovek.

Splaškovou kanalizací budou odváděny pouze vody z provozu domácností a ze sociálních zařízení občanské vybavenosti.

Umístění čistírny je uvažováno na jižním okraji obce Jinačovice na levém břehu Mnišího potoka mimo ochranné pásmo toku. Plocha pro ČOV je umístěna ve „volné krajině“ vzdálená minimálně 100m od obytných budov. Od zástavby obce bude ČOV oddělena pásem trvale zeleného porostu. Přepad vyčištěné vody bude proveden do stávající svodnice Mnišího potoka pod výúst' dešťových vod, kde vytéká zachycená voda z nezastavěného území.

Čistírna je navržena jako mechanicko biologická se stabilizací kalů.

6.3.3. Energetika

Zásobování zemním plynem:

Charakteristika

V obci je proveden rozvod zemního plynu v systému středotlakém. Přívod do obce je proveden ze STL rozvodu v Rozdrojovicích. Přívodní řad je veden podél silnice III tř. Přívody do jednotlivých nemovitostí jsou provedeny samostatnými přípojkami s provedením STL/NTL regulátorů tlaku plynu a membránovými plynoměry. Zemního plynu je používáno v domácnostech na vaření, topení případně k ohřevu vody.

Koncepce rozvoje

Nová zástavba v obci bude napojena z rozvodné STL plynovodní sítě, která bude budována s novou zástavbou. Regulace tlaku plynu na systém NTL se bude provádět domovními regulátory.

7. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

(Výstupní limity)

7.1. Ochrana kulturních hodnot v území

Předmětem ochrany v obci je zejména historická stavební struktura centrálního prostoru v obci kolem kapličky, který je tvořen původní zástavbou, i když tato zóna prošla rekonstrukcí. Centrum obce k ochraně je vymezeno graficky v hlavním výkresu.

7.2. Ochrana zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa

Jihovýchodně od obce je navrženo pro lokalitu ochranné pásmo lesa ke zmenšení na 25m, a to v místě lokality „Člupky“ pro obytnou výstavbu po udělení výjimky příslušným orgánem státní správy lesů.

7.3. Ochranná a bezpečnostní pásma

Ochrana technické infrastruktury

- ochranné pásmo čistírny odpadních vod - návrh 10m

Hlukové pásmo silnice – zastavěná část obce

- silnice III/3846 - návrh - izofona pro 50 dB(A) den - 10m

- izofona pro 40 dB(A) noc - 10m

8. VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV

Předmět omezení:

Vymezení veřejně prospěšných staveb, ploch pro navrhované veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanací a asanačních úprav je podkladem pro omezení vlastnických práv k pozemkům a stavbám, případně vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písmeno a) a c) zákona č. 50/1976 Sb., v platném znění, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

Rozsah omezení:

Rozsah dotčení vlastnických práv k pozemkům a stavbám bude stanoven územním rozhodnutím o umístění stavby.

Územní rozsah regulace:

Je vymezen v grafické části dokumentace – ve výkr. č. 7 Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav

Seznam veřejně prospěšných staveb :

I. Veřejné komunikace a plochy pro dopravu

D. Místní komunikace pro dořešení dopravního skeletu

E. Parkoviště – u Vd,Vz1 - p.č.444, u tenis. kurtů – p.č.161/1, u Br13 – p.č.251/1, střed obce – p. č. 512/2 vše k. ú. Jinačovice

II. Veřejně prospěšná technická vybavenost

G. Dešťová kanalizace - doplnění

H. Splašková kanalizace – návrh kanalizační splaškové sítě včetně ploch nezbytných pro odkanalizování sídla

I. Čistírna odpadních vod vč. napojení na infrastrukturu – p. č.766/1 k. ú. Jinačovice

J. Objekt zrychlovací stanice vodovodu

K. Vodovodní řady - doplnění

L. Plynovod STL – doplnění

M. El. vedení VN venkovní, kabelové

N. Trafostanice

Veřejná opatření

Plochy potřebné pro realizaci ÚSES.

Asanace a asanační úpravy nejsou navrženy