



Projekt byl podpořen dotací
Jihomoravského kraje

ÚZEMNÍ PLÁN
Z Á L E S N Á Z H O Ť
návrh
/ výroková část /

Objednavatel: Obec Zálesná Zhoř, Zálesná Zhoř 33, 664 84

Pořizovatel: MěÚ Rosice,
Odbor stavební úřad, úřad územního plánování

Zpracovatel: Ing. arch. Jiří Matušek, Myslínova 33, 612 00 Brno + kolektiv
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Matušek, Myslínova 33, 612 00 Brno

03/2026

OBSAH NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁLESNÁ ZHOŘ

I/A Textová část ÚP Zálesná Zhoř

I/B Grafická část obsahuje:

Ozn:	Název výkresu	Měřítko
B_1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
B_2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
B_3	KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	1 : 5 000
B_4	KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1 : 5 000
B_5	VÝKR. VEŘEJNĚ PROSP. STAVEB A OPATŘENÍ	1 : 5 000

II/C. Textová část – odůvodnění územního plánu

II/D. Grafická část – odůvodnění územního plánu

Ozn:	Název výkresu	Měřítko
D_1	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
D_2	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 25 000
D_3	VÝKRES PŘEDP. ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

I. OBSAH NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU:

I/A.	TEXTOVÁ ČÁST NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ZÁLESNÁ ZHOŘ.....	1
A.1.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	1
A.2.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	1
A.2.1.	Hlavní cíle rozvoje.....	1
A.2.2.	Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot.....	1
A.3.	URBANISTICKÁ KONCEPCE	2
A.3.1.	Urbanistická koncepce	2
A.3.2.	Přehled vymezených zastavitelných ploch	3
A.3.3.	Přehled vymezených transformačních ploch	3
A.3.4.	Přehled ploch změn v krajině.....	4
A.3.5.	Vymezení systému sídelní zeleně	4
A.4.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	4
A.4.1.	Koncepce dopravní infrastruktury	4
A.4.2.	Koncepce technické infrastruktury	6
A.4.3.	Koncepce občanského vybavení	7
A.4.4.	Koncepce veřejných prostranství	7
A.5.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	7
A.5.1.	Koncepce uspořádání krajiny	7
A.5.2.	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení koncepčních podmínek pro změny v jejich využití	7
A.5.3.	Územní systém ekologické stability	8
A.5.4.	Prostupnost krajiny - návrh koncepce systému cest v krajině, včetně pěších cest a cyklostezek	10
A.5.5.	Vymezení ploch pro protierozní opatření, podmínky pro využití těchto ploch	10
A.5.6.	Protierozní opatření a ochrana proti povodním,.....	10
A.5.7.	Vymezení dalších opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny.....	10
A.5.8.	Zvláště chráněná území přírody a významné krajinné prvky.....	10
A.5.9.	Území soustavy Natura 2000	10
A.5.10.	Vymezení ploch pro dobývání nerostů, stanovení podmínek pro využívání těchto ploch	11
A.6.	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	11
A.6.1.	Členění ploch s rozdílným způsobem využití.....	11
A.6.2.	Plochy bydlení - B	12
A.6.3.	Plochy smíšené obytné - S.....	13
A.6.4.	Plochy rekreace - R	14
A.6.5.	Plochy občanského vybavení - O.....	14
A.6.6.	Plochy veřejných prostranství - P	15
A.6.7.	Zeleň - Z.....	Chyba! Záložka není definována.
A.6.8.	Plochy dopravní infrastruktury – D	16

A.6.9. Plochy technické infrastruktury – T	17
A.6.10. Plochy výroby - V	18
A.6.11. Plochy vodní a vodohospodářské - W.....	18
A.6.12. Plochy zemědělské - A.....	19
A.6.13. Plochy lesní - L.....	19
A.6.14. Plochy smíšené nezastavěného území - M	20
A.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI..	22
A.8. KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY	23
A.9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	23
A.10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU (část „A“) A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI („B“)	23

I/A. TEXTOVÁ ČÁST NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

ZÁLESNÁ ZHOŘ

A.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěných území jsou vymezeny k datu 03.2026 a vyznačeny jsou ve výkresech Základního členění B – 1 a Hlavním výkrese B - 2

A.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

A.2.1. Hlavní cíle rozvoje

- vytvoření podmínek pro stabilizaci osídlení, podnikání a podporu rekreace a služeb
- prostorové uspořádání celého řešeného území tak, aby bylo dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných i soukromých zájmů
- důsledná ochrana kulturních hodnot
- vytvoření podmínek pro udržení kvality životního prostředí a ochrana krajinného rázu
- v krajině přispět ke zvýšení ekologické stability, retence vody v území a zamezit půdní erozi
- ochrana krajinného rázu především s ohledem na specifika koncové obce bez průjezdné dopravy

Obec Zálesná Zhoř si částečně udržuje charakter původní zemědělské obce s podílem rezidenční a rekreační funkce a ÚP tuto situaci prakticky nemění.

A.2.2. Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot

Ochrana urbanistických a architektonických hodnot

Územní plán zachovává a respektuje nejdůležitější urbanistické a architektonické hodnoty. Podmínky ochrany urbanistických a architektonických hodnot:

- respektovat prostorové a funkční uspořádání, historickou urbanistickou strukturu sídla a historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky,
- u návsi v maximální míře zachovat původní historickou stopu
- umístění a charakter staveb musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí (zejména výška objektů nesmí překročit běžnou hladinu zástavby) a požadavkům na zachování pohody bydlení,
- u stávajících objektů s tradičním rázem zachovat tento ráz
- pro výsadbu na veřejných prostranstvích používat druhy z místních zdrojů (geograficky původní zdroje),

Ochrana kulturních památek a hodnot

Územní plán svým řešením zajišťuje zejména tyto podmínky ochrany kulturních hodnot:

- navrhované řešení zachovává a chrání původní urbanisticko-architektonickou strukturu obce jako celku
- respektuje a chrání specifický ráz a obraz obce, zejména pak u historických dominant a jejich bezprostředního okolí

„Památky“ místního významu je nutno chránit před demolicí a poškozením a usilovat o zachování jejich tradičního rázu. „Památkami“ místního významu jsou i všechny sakrální stavby (křížky, sochy), a to na celém katastrálním území obce.

V okolí těchto staveb nepřipustit výstavbu a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit jejich vzhled, prostředí a estetické působení v sídle nebo krajině.

A.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Hlavním principem urbanistické koncepce obce je zachování stávající struktury zástavby s cílem zvyšovat kvalitu obytného prostředí.

A.3.1. Urbanistická koncepce

Pro urbanistickou koncepci obce, včetně ochrany obrazu obce a krajiny, jsou územním plánem vymezeny zejména tyto zásady:

- respektovat přírodní podmínky a začlenění obce do krajiny,
- udržovat a rozvíjet identitu obce s převažující obytnou složkou
- rozvíjet bydlení jako prioritu v obci,
- nerozvíjet plochy rodinné rekreace mimo vymezené stávající plochy; respektovat stávající „plochy rekreace“ na stávajících katastrem registrovaných pozemcích a případně je redukovat v režimu vymezené funkční plochy,
- neumísťovat v řešeném území obce provozy, které by narušovaly kvalitu životního prostředí (např. skladováním, produkcí nebo ukládáním nebezpečných látek)
- vytvářet předpoklady, aby umístění a charakter nových staveb odpovídal urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí
- nesituovat výstavbu nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů bez přímého přístupu z veřejného prostranství
- u stávajících objektů (zejména s tradičním rázem) požaduje ÚP zachovat jejich ráz a jejich tvarosloví,
- respektovat základní koncepci dopravní obslužnosti území a zajistit doplnění podle potřeb; dopravní trasy diferencovat dle funkčních skupin,
- ÚP požaduje chránit a zachovávat krajinný ráz jako přírodní, kulturní a historickou charakteristiku místa či oblasti; změny mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonického měřítka a vztahů v krajině a požaduje chránit hodnoty krajiny, a to především její biotickou i abiotickou složku,
- ÚP doporučuje ozelenění účelových komunikací a uplatňování protierozních opatření spočívajících ve zvyšování podílu trvalých kultur jako je např. zatravnění a zalesňování

A.3.2. Přehled vymezených zastavitelných ploch

I. č.	Ozn	způsob využití plochy		doplňující podmínky využití plochy:	část
		stav	návrh		
Z1	BV	ZPF	Bydlení venkovské	- řešit střet s BP plynovodu a OP produktovodu, resp. ropovodu	Z. Zhoř
Z2	BV	ZPF	Bydlení venkovské	- řešit střet s BP plynovodu a OP produktovodu, resp. ropovodu	Z. Zhoř
Z3	BV	ZPF	Bydlení venkovské	- řešit střet s BP plynovodu a OP produktovodu, resp. ropovodu	Z. Zhoř
Z4	SV	ZPF	Plochy smíšené obytné venkovské	- řešit střet plochy s OP lesa	Z. Zhoř
Z5	MU.s	ZPF	Plochy smíšené nezastavěného území – sportovní využití	- řešit střet s BP plynovodu a OP produktovodu, resp. ropovodu a OP lesa	Z. Zhoř
Z6	TW	ZPF	Plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství	- řešit střet s OP produktovodu, resp. ropovodu	Z. Zhoř

Stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřipustné, pokud by svojí kapacitou, polohou nebo účelem odporovaly charakteru předmětné lokality a pokud by byly zdrojem narušení pohody a kvality daného prostředí.

A.3.3. Přehled vymezených transformačních ploch

I. č.	Ozn	způsob využití plochy		doplňující podmínky využití plochy:	část
		stav	návrh		
T1	ZS	ZPF – zahrada	Zeleň sídelní – ostatní	- plocha je součástí území s archeologickými nálezy	Z. Zhoř

A.3.4. Přehled ploch změn v krajině

I. č.	Ozn	způsob využití plochy		doplňující podmínky využití plochy:	část
		stav	návrh		
K.1	MU.p	Pl. smíšené nezast. území – všeobecné	Smíšené nezast. území – přírodní priority	-	Z. Zhoř
K.2	MU.p	Plochy zem. všeobecné	Smíšené nezast. území – přírodní priority	nutno respektovat vedení plynovodu, ropovodu a produktovou včetně jejich ochr. a bezp. pásem	Z. Zhoř
K.3	MU.p	Pl. zem. - všeobecné Pl. smíšené nezast. území – všeobecné	Smíšené nezast. území – přírodní priority	-	Z. Zhoř
K.4	WT	Pl. smíšené nezast. území – všeobecné	Pl. Vodní a vodních toků	-	Z. Zhoř

A.3.5. Vymezení systému sídelní zeleně

Veřejná zeleň je součástí ploch veřejných prostranství (ozn. **PU**). Další plochy sídelní zeleně územní plán vymezuje jako (ozn. **ZS**).

A.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Veřejná infrastruktura je navržena s ohledem na optimální obsluhu a zásobování řešeného území, a to včetně jeho rozvojových částí.

A.4.1. Koncepce dopravní infrastruktury

Územní plán respektuje stávající stabilizované plochy dopravní infrastruktury (účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty) zajišťující přístup k nemovitostem, prostupnost krajiny, průchod stávajících a navržených tras pro pěší a cyklisty. Nové plochy dopravy ÚP nevymezuje, vymezena je pouze dle požadavku ZUR JMK rezerva pro koridor VRT (Praha –Havlíčkův Brod –) hranice kraje –Brno.

Územním plánem je navržena výhledová kategorie krajských silnic dle „návrhové kategorizace krajských silnic JMK.

Stabilizovaná neprůjezdná silnice III. třídy 3955 navazující na silnici 395 je v k.ú. Zálesná Zhoř ve funkční třídě „C“ - úsek lokálního významu S6,5. ÚP tuto skutečnost nemění.

Místní komunikace

Zásady koncepce:

ÚP navrhuje respektovat stabilizované plochy veřejných prostranství, jejichž součástí jsou plochy neprůjezdného úseku silnice III/3955, která bude z hlediska své urbanisticko-dopravní funkce v zastavěném území upravována v souladu s ČSN 736110, Tab. 1 ve funkční skupině C jako obslužná komunikace pro obsluhu stabilizovaného území. Součástí těchto dopravních ploch je otáčení linkových autobusů, které ÚP vyhodnotil jako vyhovující danému účelu.

ÚP navrhuje funkční změnu části účelové komunikace pro dopravní napojení zastavitelné plochy „Z3“.

Účelová doprava

Síť veřejně přístupných účelových komunikací v katastrálním území obce je stabilizovaná a nevyžaduje podstatné změny ani doplnění.

Zásady koncepce:

Územní plán respektuje všechny stávající veřejně přístupné účelové komunikace. Nové účelové komunikace mohou být umístěny i v jednotlivých funkčních plochách v souladu s příslušnými podmínkami využití.

Pěší a cyklistická doprava

Pěší trasy

V obci jsou v současné době vybudovány chodníky jen tam, kde to umožňují šířkové poměry veřejného prostranství. Pro pohyb pěších tak slouží z části i místní, respektive účelové komunikace.

V katastrálním území obce prochází žlutě značená pěší stezka Příbram – Zbraslav – Zálesná Příbram – Zbraslav Hluboké – Devět Křížů.

V návrhových parametrech místních komunikací, kde to umožňují šířkové poměry, jsou zahrnuty jednostranné chodníky.

Cyklistická doprava

Řešeným územím neprochází žádná značená cyklotrasa a vzhledem k charakteru a situování obce intenzity cyklistické dopravy nejsou nijak vysoké. Územní plán tak s budováním samostatných cyklostezek nepočítá, ale podmínky využití jednotlivých ploch umožňují pohyb cyklistů i umístění případných cyklozařízení.

Zásady koncepce:

Územní plán navrhuje respektovat stabilizované plochy dopravní infrastruktury (místní a účelové komunikace, stezky pro pěší) zajišťujících přístup k nemovitostem, prostupnost krajiny, průchod tras pro pěší a cyklisty.

V plochách s rozdílným způsobem využití je přípustné umísťovat novou související dopravní infrastrukturu.

Veřejná doprava

Do území „koncové“ obce je zaveden integrovaný dopravní systém Jihomoravského kraje (dále jen IDS JMK) se dvěma autobusovými zastávkami a koncovým obratištěm.

Veškerá obytná zástavba obce je v okruhu časové izochrony dostupnosti těchto zastávek chůzí

Zásady koncepce:

Stávající koncepce veřejné dopravy IDS autobusových linek je zachována.

Statická doprava

Parkovací možnosti jsou s ohledem na šířky komunikací problematické. U starší stabilizované zástavby rodinnými domy garážová stání převážně chybí a k parkování se využívají i plochy, které jako parkoviště nejsou deklarované.

Zásady koncepce:

ÚP navrhuje respektovat stabilizované plochy dopravy v klidu, které jsou součástí vymezených ploch veřejných prostranství.

V zastavitelných plochách bydlení bude garážování a parkování navrhováno dle platné legislativy v rámci podrobnější dokumentace.

Dopravní zařízení

V řešeném území se žádné nenacházejí a nové ÚP nenavrhuje

A.4.2. Koncepce technické infrastruktury

Územní plán respektuje současnou koncepci vodního hospodářství, energetiky a elektronických komunikací. Technická infrastruktura, její vedení a zařízení je v zastavěném území a zastavitelných plochách situována převážně ve stávajících a navržených plochách veřejných prostranství a plochách dopravní infrastruktury.

Liniová technická infrastruktura navrhovaná územním plánem je navržena formou koridorů, které jsou vymezeny jako ochrana území pro umístění vedení a realizaci záměrů technické infrastruktury.

Zásobování vodou

Obec v současné době nemá veřejný vodovod a stávající nemovitosti jsou zásobovány z vlastních studní. Pro případ nouze v důsledku poklesu kapacity jednotlivých zdrojů je v obci u obecního úřadu vybudován hloubkový vrt dostatečné kapacity.

Zásady koncepce:

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje (PRVK JMK) předpokládá zásobování obce veřejným vodovodem z nového gravitačního vodojemu 1x120m³ zásobovaného ze zdroje na k.ú. obce. Vzhledem k celkové náročnosti daného řešení se stávající způsob zásobování vodou v návrhovém horizontu ÚP nemění.

Odkanalizování území a ČOV

Obec má v současné době vybudovanou dešťovou kanalizaci zaústěnou z pravého břehu do stávajícího vodního toku Bílá voda. Splaškové odpadní vody u části rodinných domů jsou svedeny do bezodtokových jímek na vyvážení u části nemovitostí je situace se splaškovými vodami nejasná.

Zásady koncepce:

Územní plán navrhuje v obci vybudování jednotné kanalizace v trasách stávající dešťové kanalizace s jejím částečným využitím a vybudování nové ČOV na stávající výusti dešťové kanalizace. Při likvidaci dešťových vod budou využity všechny možnosti pro vsakování, akumulaci a zdržení vody v krajině, a to v souladu s vodním zákonem. Řešení likvidace splaškových vod se řídí aktuálním Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje (PRVK JMK).

Zásobování plynem

V obci není provedena plynifikace a v návrhovém období ÚP se s plynifikací nepočítá

Zásobování elektrickou energií

Situace v přenosu elektrické energie je v řešeném území stabilizovaná. V obci je vybudována jedna sloupová trafostanice připojená z tranzitního vedení VN 22kV č.187, která zajišťuje pokrytí nároků na příkon v řešeném území.

Zásady koncepce:

Územní plán respektuje územní nároky vedení energetické napěťové soustavy 22 kV v řešeném území včetně umístění souvisejících zařízení. Území bude i nadále zásobováno elektrickou energií ze stávajících soustavy vedení této napěťové hladiny. U nových přípojek případně úprav stávajících preferovat řešení zemním kabelem.

Veřejné komunikační síť

Pošta a elektronické komunikace – dodací i podací pošta se nachází v Zastávce u Brna

Radiokomunikace – území obce je pokryto signálem operátorů mobilní telefonní sítě GSM.

Zásady koncepce:

Území je stabilizované a nejsou nároky na vymezování nových ploch a koridorů pro veřejnou telekomunikační síť.

Odpadového hospodářství

Produkce odpadů na řešeném území je podprůměrná a v území obce nejsou situována žádná zařízení jak na využití, tak na ukládání odpadů.

Nakládání s odpadem na území obce se řídí obecně závaznou vyhláškou. Je zaveden systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů. Odvoz odpadu z území je zajišťován smluvní organizací oprávněnou nakládat s odpady.

Zásady koncepce:

Koncepce nakládání s odpady je v obci stabilizovaná a nejsou nároky na vymezování nových ploch. ÚP její změnu nenavrhuje.

A.4.3. Koncepce občanského vybavení

Na základě vyhodnocení stávajícího stavu a současných potřeb obce územní plán plně respektuje stávající plochy **(O)** a vzhledem k tomu, že stávající veřejné občanské vybavení lze považovat za postačující, nové plochy nevymezuje.

A.4.4. Koncepce veřejných prostranství

Územní plán respektuje veškeré stávající plochy veřejných prostranství **(P)**. Nejvýznamnější plochou veřejných prostranství je jádro rostlé historické struktury sídla s kaplí. Nové plochy veřejných prostranství **(P)** budou součástí nově navržených ploch pro bydlení a plocha pro přístup k ČOV.

A.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

A.5.1. Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik. Řešené území leží při JV hranici rozsáhlého bioregionu velkomeziříčského a tvoří jeho netypickou část na přechodu do bioregionu brněnského.

Součástí koncepce uspořádání krajiny je především rozčlenění krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení územního systému ekologické stability, zabezpečení prostupnosti krajiny a vytvoření podmínek pro její přiměřené rekreační využití. Prvořadým cílem koncepce je ochrana stávajících přírodně nejceněnějších území, lesních celků, ekologicky významných segmentů krajiny, přirozených až přírodně blízkých společenstev v krajině. V těchto územích je v zásadě konzervován současný stav využití s předpokladem dalšího posilování přírodních hodnot.

Zásady koncepce:

- Územní plán navrhuje k realizaci územní systém ekologické stability
- Územní plán navrhuje rozšíření ploch nelesní dřevinné vegetace, mokřadních, vodních a ploch smíšených nezastavěného území v plochách pro navržený ÚSES i mimo něj.

A.5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení koncepčních podmínek pro změny v jejich využití

Rozsah vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. B - 2 Hlavní výkres.

Plochy zemědělské – A

Územní plán navrhuje následující podmínky ve využití ploch zemědělských:

- vymezuje prvky ÚSES včetně interakčních prvků,
- omezit změny trvalých travních porostů na ornou půdu,

- respektovat stávající objekty, síť technické infrastruktury a objekty sloužící k obhospodařování pozemků. Další výstavba bude možná pouze v souladu se stanovenými podmínkami využití.
- zajistit prostupnost krajiny v souvislosti s její obslužností.

Podmínky využití pro jednotlivé funkční plochy umožní vytvoření nové sítě účelových komunikací, umožní změny kultur posilujících ekologickou stabilitu území a umožní vytvoření protierozních opatření (lze upřesnit v rámci komplexních pozemkových úprav).

Plochy lesa – L

Územní plán navrhuje následující zásady ve využití ploch lesních:

- plochy lesní a nelesní vegetace budou respektovány,
- nejsou navrženy žádné plochy záborů PUPFL,
- stávající objekty, síť technické infrastruktury a objekty sloužící obhospodařování pozemků respektovat. Další výstavba je možná pouze v souladu se stanovenými podmínkami využití.

Zalesnění menšího rozsahu lze realizovat i v rámci dalších funkčních ploch s rozdílným způsobem využití v krajině.

Plochy vodní a vodohospodářské – W

Plochy vodní a vodohospodářské jsou samostatně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a na úseku ochrany přírody a krajiny. Plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

V územním plánu, jsou navrženy dvě nové vodní plochy - „WT“ : K.1 a K.4

Územní plán navrhuje následující podmínky ve využití ploch vodních a vodohospodářských:

- břehové porosty budou zachovány, popřípadě obnoveny geograficky původními druhy - invazivní nepůvodní druhy budou odstraňovány,
- stávající zástavba i všechny rozvojové lokality jsou navrženy k řádnému odkanalizování.

Umísťování vodních a vodohospodářských ploch je možné realizovat i v rámci dalších funkčních ploch s rozdílným způsobem využití v krajině.

Plochy smíšené nezastavěného území – M

Tyto plochy jsou vymezeny především na pozemcích extenzivně využívaných, kde se na relativně malých plochách střídají různé druhy pozemků zemědělského využití (např. trvalé travní porosty, sady, cesty, zahrady) s pozemky nelesní dřevinné vegetace, případně s pozemky vodohospodářskými a rekreačními.

Tyto plochy nemají velký hospodářský význam, jsou však ekologicky dostatečně stabilní a mají dobrou retenční schopnost, snižují nebezpečí eroze i případně vznik povodní z přívalových dešťů.

Územní plán navrhuje následující zásady v jejich využití:

- Plochy přírodní budou respektovány.
- Respektovat stávající objekty a síť technické infrastruktury a dále objekty sloužící obhospodařování pozemků. Další výstavba bude možná pouze v souladu s podmínkami stanoveného využití.

A.5.3. Územní systém ekologické stability

Charakteristika:

Územní systém ekologické stability krajiny (ÚSES) je definován jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Vymezuje se ve třech hierarchických úrovních, a to nadregionální, regionální a

lokální (místní). Základními prvky ÚSES jsou biocentra, biokoridory a doplněny mohou být interakčními prvky.

Podmínky pro využití ploch ÚSES:

ÚSES je veřejně prospěšným opatřením.

Pro všechny části plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou začleněny do vymezených ploch ÚSES (biocentra a biokoridory), platí následující podmínky:

Přípustné je využití sloužící k zachování či posílení funkčnosti ÚSES, nepřipustné je jakékoliv využití podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

Podmíněně přípustné je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území.

Do vymezených ploch ÚSES v zastavěném území a v zastavitelných plochách nelze umísťovat stavby.

Výjimky tvoří:

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

Podmínky a zásady realizace ÚSES

Realizace skladebných částí ÚSES je složitý a dlouhodobý proces. Na lesních pozemcích je třeba vymezený ÚSES zahrnout do lesního hospodářského plánu, lesních hospodářských osnov a z nich vyplývajících plánů pěstebních prací – upřednostnit zde extenzivnější způsob hospodaření s přirozenější druhovou skladbou, zcela vyloučit pěstování monokultur hospodářských dřevin.

Tab. Přehled biocenter:

Název	ha	Funkčnost
1LBC ZHOŘSKÝ MOKŘAD	3,10	Funkční
2LBC U PANNY	6,4	Částečně funkční
3LBC PANSKÝ LES	2,55	Částečně funkční
4LBC POD ZHOŘÍ	2,41	Funkční
5LBC SPÁLENÁ	6,5	Částečně funkční

Tab. Přehled biokoridorů

Název	m	Funkčnost
LBK 1	217	Částečně funkční
LBK 2 A	364	Funkční
LBK 2 B	497	Funkční
LBK 3	758	Funkční
LBK 4	584	Funkční
LBK 5	1580	Nefunkční
LBK 6	316	Funkční
LBK 7	1080	Částečně funkční
LBK 8	505	Částečně funkční

A.5.4. Prostupnost krajiny – návrh koncepce systému cest v krajině, včetně pěších cest a cyklostezek

Územní plán respektuje stávající síť pěších i účelových komunikací zajišťujících potřebnou prostupnost krajiny, nové zastavitelné plochy dopravní infrastruktury – účelové dopravy, cyklistické dopravy ani pěší ÚP nenavrhují.

Pěší trasy

Pro pohyb pěších a cyklistů volnou krajinou je možno použít všechny účelové komunikace, zpřístupňují se tak lokální cíle nebo se propojují sousední obce.

Cyklistická doprava

Rekreační i každodenní cyklistické dopravě slouží silnice III. třídy a je možné využití účelových komunikací.

Účelová doprava

Veřejně přístupné jsou všechny účelové komunikace (bez ohledu na vlastnické poměry) s výjimkou těch, které jsou v uzavřených objektech nebo areálech.

A.5.5. Vymezení ploch pro protierozní opatření, podmínky pro využití těchto ploch

Je zcela nežádoucí zvětšování a scelování bloků zemědělské půdy, naopak vhodné je jejich rozčlenění na menší plochy včetně vytvoření odpovídajících protierozních opatření na ZPF.

A.5.6. Protierozní opatření a ochrana proti povodním,

Základním opatřením je dodržování ustanovení § 20 odst. 5 písm. c) vyhl. č. 269/2009 Sb., tj. opatření k udržení srážkových vod (vsak, regulovaný odtok) ke snížení povodňového rizika, zvýšení retence území, vyrovnanosti průtoků ve vodotečích a zlepšení celkové vodní bilance malých toků. Z hlediska zlepšení vodohospodářských srážko – odtokových poměrů, zvýšení retenční kapacity území, resp. ochrany proti suchu a ve smyslu protipovodňových opatření územní plán doporučuje likvidaci dešťových vod v místě spadu zasakováním, kterému bude v případě nevhodných podmínek předcházet zachycení, akumulace a využití, popřípadě následné regulace odtoku do dešťové kanalizace či do vodoteče.

K eliminaci možné doprovodné eroze při velkých vodách se navrhuje zatravnění svažitých pozemků a obhospodařování zemědělských i lesních pozemků vedoucí k snížení vodní eroze a zvýšení retenční schopnosti krajiny.

A.5.7. Vymezení dalších opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Návrh územního plánu Zálesná Zhoř zpřesňuje návrh územního systému ekologické stability, jednotlivé skladebné části posilují ekologickou stabilitu krajiny.

Nové prvky zeleně by měly po realizaci fungovat jako interakční prvky a spolu se stávající mimolesní zelení a dalšími prvky přírodě blízkého charakteru (sady, zahrady, plochy TTP apod.) postupně zvyšovat koeficient ekologické stability (poměr mezi stabilními a nestabilními krajinnými prvky).

A.5.8. Zvláště chráněná území přírody a významné krajinné prvky

Území přírodovědecky či esteticky velmi významná nebo jedinečná lze dle § 14 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, vyhlásit za zvláště chráněná.

V řešeném území nachází zvláště chráněné území – Přírodní památka **Zhořská mokřina** se specificky vyhlášeným ochranným pásmem.

Dále zde je registrován významný krajinný prvek – VKP Pod Zhoří.

A.5.9. Území soustavy Natura 2000

Do řešeného území nezasahuje žádná vyhlášená ani navržená ptačí oblast ani žádná navržená evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000.

A.5.10. Vymezení ploch pro dobývání nerostů, stanovení podmínek pro využívání těchto ploch

Na území k.ú. Zálesná Zhoř se nevyskytuje žádná významná geologická lokalita. Nejsou zde evidována chráněná ložisková území (CHLÚ), dobývací prostory (DP), výhradní ložiska nerostných surovin, ložiska nevyhrazeného nerostu ani prognózní zdroje. Poddolované území (č. 3509) se nachází severně od obce. V rámci tohoto poddolovaného území je evidováno jedno hlavní důlní dílo – štola Liščí díry (č. 12067). Je zde také evidováno opuštěné úložné místo těžebního odpadu Zálesná Zhoř (č. 7767). Při zakládání staveb a komunikací na povrchu poddolovaného území lze stavět jen podle normy ČSN 73 0039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“. V případě kontaktu s hlavními důlními díly je nutné žádat o povolení prací MŽP.

A.6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Pro účely územního plánu je celé řešené území obce rozděleno na jednotlivé funkční plochy v souladu s principy územního plánování a platnými právními předpisy. Funkční plochy jsou vymezeny jako části území se stejným způsobem využití (regulačními podmínkami).

A.6.1. Členění ploch s rozdílným způsobem využití

V řešeném území jsou vymezeny tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Funkční plocha	Kód FP	Dílčí členění funkční plochy
Plochy bydlení – B	BV	bydlení venkovské
Plochy smíšené – S	SV	smíšené obytné venkovské
Plochy rekreace – R	RI	rekreace individuální
Plochy občanského vybavení – O	OV.o	veřejné
	OV.v.p	veřejná správa, sociální služby
Plochy veřejných prostranství – P	PU	všeobecná
Plochy zeleně – Z	ZZ	zahrady a sady
	ZS	sídelní ostatní
Plochy dopravní – D	DS	silniční
	DX	doprava jiná
Plochy technické infrastruktury – T	TW	vodní hospodářství
Plochy výroby – V	VZ	výroba zemědělská a lesnická
Plochy vodní a vodohospodářské – W	WT	vodní a vodních toků
Plochy zemědělské – A	AU	všeobecné
Plochy lesní – L	LU	všeobecné
Plochy smíšené nezastavěného území - M	MU	všeobecné
	MU.s	sportovní využití
	MU.p	přírodní priority

Vymezení hranic jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití:

Hranice ploch je možno přiměřeně zpřesňovat. Za přiměřené zpřesnění hranice plochy se považuje úprava vycházející z jejich vlastností nepostižitelných v podrobnosti územního plánu (vlastnických hranic, terénních vlastností, tras technické infrastruktury, zpřesnění hranic technickou dokumentací nových komunikací, technických sítí atd.), která podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporcii ploch. Korekce a upřesnění je možné provést rovněž při zpracování a realizaci případných komplexních pozemkových úprav.

A.6.2. Plochy bydlení – B

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

BV – bydlení venkovské

Hlavní využití:

Bydlení venkovského charakteru

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura, pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleň
- nekomerční chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení
- zařízení souvisejícího občanského vybavení místního významu
- stavby rodinné rekreace
- stavby pro civilní obranu

Nepřípustné využití:

- umísťování staveb, zařízení a provozování činností, které narušují a snižují kvalitu a pohodu bydlení v této ploše (snižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené právními předpisy) nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, nebo nejsou slučitelné s přípustným využitím

Podmíněně přípustné:

- součástí ploch bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu a pohodu bydlení v souvisejícím území, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše, (např. drobná výroba a služby, malé plochy pro sport, dětská hřiště, sběrná místa komunálního odpadu atp.), které svým provozováním nenarušují užívání staveb pro bydlení, a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.
- v plochách „Z.1, Z.2 a Z.3“ je povolování staveb podmíněno kladným stanoviskem NET4GAs a společností MERO ČR a.s.

Pro podmíněně přípustné využití v těchto plochách platí následující podmínky:

Činnosti nesouvisející s bydlením je možné provozovat pouze za podmínky zajištění dostatečně kapacitního dopravního napojení a ploch dopravy v klidu.

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve stávajících plochách respektovat tradiční charakter zástavby
- výstavba nesmí výrazně výškově a objemově překročit stávající zástavbu v polohově a pohledově navazujícím území a svou polohou a objemem nesmí narušovat stavební čáry, omezovat veřejné prostory ulic, návsi, ohrožovat a narušovat architektonické a přírodní dominanty, veřejná prostranství a významné stavby
- v návrhových plochách „BV“ min. plocha nových stavebních pozemků 700 m²
- nová zástavba v plochách „BV“ sólo domky nebo dvojdomky
- u novostaveb bude hlavní / dominantní / střešní rovina šikmá se sklonem 25–45° spádující k obslužné komunikaci
- maximální počet nadzemních podlaží – 1 NP + podkroví

- zastavitelnost jednotlivých nových stavebních pozemků max. 35 % včetně zpevněných ploch.

Podmínky ochrany a rozvoje hodnot území:

Přechod zástavby do krajiny musí respektovat podmínku, že zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku – související zahrady. V případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny ozeleněním.

Územním plánem jsou navrženy tyto zastavitelné plochy:

Zastavitelné plochy „Z.1, Z.2 a Z.3“

Pozn.: V všechny rozvojové plochy situované v ochranném pásmu technické infrastruktury podléhají vyjádření správce zařízení a umístit stavby je zde možné pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele!!!

A.6.3. Plochy smíšené obytné – S

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

SV – smíšené obytné venkovské

Hlavní využití:

Pozemky staveb pro bydlení a staveb a zařízení pro drobný chov domácího zvířectva

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- rostlinná výroba pouze pro vlastní potřebu

Nepřípustné využití:

- Umísťování staveb, zařízení a provozování činností narušujících krajinný ráz a snižujících kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené právními předpisy, nebo které takové důsledky vyvolávají druhotně, nebo nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné:

- V plochách může být zastoupeno i jiné funkční využití, mohou zde být pozemky dalších staveb a zařízení sloužících např. k veřejnému vzdělávání a drobná výroba a výrobní služby spojené s myslivostí a chovem ryb, nezatěžující životní prostředí

Pro podmíněně přípustné využití v těchto plochách platí následující podmínky:

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby budou realizovány převážně z přírodních materiálů
- zastřešeny budou šikmou, nebo sedlovou střechou
- maximální počet nadzemních podlaží: s ohledem na krajinný ráz a pohledový horizont max. 1 NP + podkroví
- zastavěnost stavebních pozemků max. 35 % včetně zpevněných ploch
- v návrhové ploše „Z.4“ bude realizována pouze jedna stavba pro bydlení

Podmínky ochrany a rozvoje hodnot území:

- Přechod zástavby do krajiny je nutno řešit ozeleněním.

Územní plán navrhuje tyto plochy:

Zastavitelná plocha „Z.4“

A.6.4. Plochy rekreace – R

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

RI – plochy individuální rekreace

Hlavní využití:

pozemky staveb, zařízení a činností pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití:

- pozemky doplňkových staveb, zařízení a činností souvisejících se stavbami pro rodinnou rekreaci
- pozemky staveb a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky souvisejících sportovních staveb a zařízení a dětských hřišť
- pozemky zeleně
- malé vodní plochy a toky

Nepřípustné:

- Všechny ostatní stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Veškeré stavby budou respektovat krajinný ráz a výškovou hladinu okolní zástavby maximálně však 1 NP + podkroví

Územní plán žádné nové plochy „RI“ nenavrhuje.

A.6.5. Plochy občanského vybavení – O

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

OV.o veřejné – ochrana obyvatelstva

Hlavní využití:

Plochy využívané pro stavby, činnosti a zařízení pro ochranu obyvatelstva, např. hasičská zbrojnice, integrovaný záchranný systém ap.

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Nepřípustné využití:

- činnosti, pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené právními předpisy nebo takové důsledky vyvolávají druhotně nebo nejsou slučitelné s využitím hlavním.

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení s podmínkou, že podíl hrubé podlažní plochy občanské vybavenosti převažuje nad podílem plochy určené pro bydlení,
- součástí plochy občanské vybavenosti mohou být také pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Ve stávajících plochách při změnách staveb i u staveb nových respektovat tradiční charakter zástavby a pokud možno nepřesáhnout stávající výškovou úroveň okolní zástavby a respektovat krajinný ráz.

Územní plán žádné nové plochy „OV.o“ nenavrhuje.

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem

OV.v.p veřejné – veřejná správa, sociální služby

Hlavní využití:

Plochy využívané pro stavby, činnosti a zařízení veřejné infrastruktury a s ním související služby, tj. zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící například pro veřejnou správu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu ap.

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Nepřípustné využití:

- činnosti, pozemky staveb a zařízení, které narušují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené právními předpisy nebo takové důsledky vyvolávají druhotně nebo nejsou slučitelné s využitím hlavním.

Podmíněně přípustné využití:

- součástí plochy občanské vybavenosti mohou být také pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v území.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Ve stávajících plochách při změnách staveb i u staveb nových respektovat tradiční charakter zástavby a pokud možno nepřesáhnout stávající výškovou úroveň okolní zástavby a respektovat krajinný ráz.

Územní plán žádné nové plochy „OV.vp“ nenavrhuje.

A.6.6. Plochy veřejných prostranství – P

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem

PU veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití:

Pozemky veřejných prostranství přístupné veřejnosti jako jsou náves, ulice, veřejná zeleň, parky atp.

Přípustné využití:

- Dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, doprovodná drobná architektura, mobilní občanská vybavenost, dětská hřiště, zařízení pro sběr tříděného odpadu

Nepřípustné využití:

- Činnosti, stavby a zařízení, které nejsou v souladu s hlavním využitím a toto narušují nad přípustné hodnoty.

Územní plán nové plochy „PU“ nenavrhuje

A.6.7. Zeleň – Z

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

ZZ – Zahrady a sady

Hlavní využití:

Ohrazené plochy sadů, zahrad a zahrádkářské zeleně

Přípustné využití:

- Zpevněné plochy a přístupové komunikace.
- Technická infrastruktura.

- Altány a stavby bez obytných místností pro obsluhu pozemku do plochy 16 m².
- Drobné vodní plochy.

Nepřípustné využití:

- Činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených případů.

Podmíněně přípustné:

- liniová technická infrastruktura

Územní plán žádné nové plochy „ZZ“ nevymezuje.

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

ZS - Zeleň sídelní ostatní

Hlavní využití:

Parky, plochy okrasné a rekreační zeleně, vodní a vodohospodářské plochy

Přípustné využití:

- parkový mobiliář
- dětská hřiště
- pozemky pro realizaci sklad. částí ÚSES, (biokoridory, biocentra, interakční prvky),
- pozemky pro stavby a zařízení pro ochranu přírody a krajiny,
- vodní a mokřadní biotopy.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení,
- dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

Podmíněně přípustné:

- liniová dopravní a technická infrastruktura
- V souladu s charakterem ploch lze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření – např. stavby veřejného WC, mobilní zařízení občanského vybavení

Územní plán navrhuje transformační plochu „T.1“

A.6.8. Plochy dopravní infrastruktury – D

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

DS – doprava silniční

Hlavní využití:

Plochy pro umístění staveb a zařízení silniční dopravy místního a nadmístního významu, tj. dálnice, silnice I., II. a III. třídy

Přípustné využití:

- plochy a stavby dopravních zařízení a vybavení, např. autobusové zastávky, odstavná stání a parkovací plochy pro autobusy, nákladní i osobní automobily, a další účelové stavby spojené se silniční dopravou.

Nepřípustné využití:

- Veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné:

- čerpací stanice pohonných hmot – pouze v prostoru dálnice

Územní plán žádné nové plochy „DS“ nevymezuje.

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

DX – doprava jiná

Hlavní využití:

Plochy účelových komunikací sloužící k dopravní obsluze zemědělských usedlostí

Přípustné využití:

- výsadba doprovodné zeleně
- liniová technická infrastruktura
- instalace informačních cedulí

Nepřípustné využití:

- Veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím.

Územní plán žádné nové plochy „DX“ nevymezuje.

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

DD – doprava drážní

Územní plán vymezuje plochu koridoru nad plochami RZV „CNZ.DZ13“ pro koridor **VRT** (Praha – Havlíčkův Brod –) hranice kraje – Brno včetně souvisejících staveb převzatého z nadřazené dokumentace.

Působnost koridoru končí realizací stavby příslušné dopravní infrastruktury. Koridor je vymezen jako překryvný pro umístění vedení příslušné dopravní infrastruktury nad vymezenými plochami s rozdílným způsobem využití, a proto po realizaci této infrastruktury bude využití zbylých částí koridoru určeno podmínkami, které byly stanoveny pro tyto plochy koridorem „překryté“) s rozdílným způsobem využití.

A.6.9. Plochy technické infrastruktury – T

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

TW – vodní hospodářství

Hlavní využití:

pozemky vedení a staveb technické infrastruktury a s nimi provozně související zařízení (jako jsou například čistírny odpadních vod, vodojemy, stavby a zařízení pro nakládání s odpady a pozemky hrází náhonů)

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství
- pozemky izolační a vyhrazené zeleně

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním a přípustným a které by ho nad přípustnou míru narušovaly.

Územním plán navrhuje novou zastavitelnou plochu „Z.6“

Pozn.: V všechny rozvojové plochy situované v ochranném nebo bezpečnostním pásmu technické infrastruktury podléhají vyjádření správce zařízení!!!

A.6.10. Plochy výroby – V

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

VZ – zemědělská a lesnická výroba

Hlavní využití:

výrobní služby a menší zemědělské areály, které svým provozováním nenaruší užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, zejména ve vazbě na stávající zastavěné a zastavitelné plochy bydlení.

Přípustné využití:

- pozemky pro související dopravní a technickou infrastrukturu včetně veřejných prostranství a sídelní zeleně (např. veřejná zeleň, zeleň zahrad, zeleň izolační).

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu okolního prostředí a nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Podmíněně přípustné:

- bydlení majitele výrobního objektu (nebo provozovny, skladu apod.) případně jeho správce nebo ostrahy. K těmto prostorům se pak vztahují hygienické limity hluku pouze k chráněnému vnitřnímu prostoru daného bytu
- povolování stavební činnosti je podmíněno kladným vyjádřením NET4GAS a fi MERO

Podmínky prostorového uspořádání:

Situování a architektura stávajících ploch se bude posuzovat s ohledem na zachování krajinného rázu, zejména pak s ohledem na výšku objektů a preferencí horizontálních hmot těchto objektů.

Územní plán žádné nové plochy „VZ“ nevymezuje.

A.6.11. Plochy vodní a vodohospodářské – W

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

WT – vodní a vodních toků

Hlavní využití:

Stavby a činnosti související s pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiných pozemků určených pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné jsou:

- stavby a zařízení sloužící vodnímu hospodářství a rybářství,
- pozemky sloužící vodohospodářským účelům
- doprovodná vegetace
- revitalizace vodních toků a vodních ploch

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním a přípustným
- Nepřípustné je trvalé oplocení pozemků, které výrazně omezí průchodnost územím a naruší harmonické měřítko krajiny

Podmíněně přípustné:

- stavby a zařízení za podmínky, že souvisí s hlavními a přípustnými provozovanými aktivitami.
- pozemky staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury, a to pouze v nezbytném rozsahu a zejména pro veřejnou infrastrukturu

Územní plán navrhuje nové plochy „K.1 a K.4“

A.6.12. Plochy zemědělské – A

Podrobnější účel využití je stanoven funkčními typy:

AU – Plochy zemědělské všeobecné

Hlavní využití:

Zemědělské hospodaření na ZPF

Přípustné jsou:

- pozemky pro skladebné části ÚSES, včetně interakčních prvků,
- změny druhu pozemků v rámci zemědělského půdního fondu,
- krajinné prvky pro ekologickou stabilizaci krajiny,
- veškerá protierozní a protipovodňová opatření v nezbytném rozsahu,
- pěší a cyklistické stezky, polní cesty,
- drobná zařízení sloužící cyklo – a pěší turistice,
- včelíny,
- umísťování drobných sakrálních staveb (kříže, sochy, pomníky).

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním a přípustným využitím (jako jsou např. zemědělské areály, skladové areály a zemědělská mechanizační střediska apod.).
- Nepřípustné je trvalé oplocení pozemků, které výrazně omezí průchodnost územím a naruší harmonické měřítko krajiny

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury, a to pouze v nezbytném rozsahu a zejména pro veřejnou infrastrukturu
- vodní plochy a mokřadní biotopy, pokud nad přípustnou míru nenaruší využití hlavní, krajinný ráz a ekologickou stabilitu, na půdách I. a II. tř. ochrany jen ve výjimečných případech (např. ve veřejném zájmu)
- mimo ornou půdu pozemky staveb a zařízení pro pěstování a uskladnění zemědělských plodin, pokud nebudou kapacitní a nebudou mít nežádoucí vliv na životní prostředí a krajinný ráz
- chov hospodářských a sportovních zvířat včetně doprovodných zařízení (např. ohradníků, napajedel) a staveb přístřešků, pokud tyto stavby nesnižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy a nebudou narušovat a obtěžovat hlavní využití v plochách bydlení (pohodu bydlení apod.)
- zařízení pro myslivost (např. posedy, krmelce apod.), pokud nedojde k omezení hlavní činnosti
- možnost oplocení u pozemků do cca 0,5 ha v nezastavěném území pouze v návaznosti na zastavěné a zastavitelné území
- pozemky pro zalesnění – pouze za předpokladu:
 - že se nejedná o I. a II. třídu ochrany ZPF
 - že výměra bude do cca 0,5 ha
 - že pozemky navazují na stávající PUPFL
 - že zalesněním nebude narušena ekologická diverzita stability

Územní plán žádné nové plochy „AU“ nevymezuje

A.6.13. Plochy lesní – L

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

LU – lesní všeobecné

Hlavní využití:

Pozemky lesů a činnosti souvisejících s hospodařením na nich (na PUPFL).

Přípustné využití:

- pozemky PUPFL,
- pěstování lesních dřevin a jejich těžba,
- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství,
- pozemky pro realizaci sklad. částí ÚSES, (biokoridory, biocentra, interakční prvky),
- lesní školky,
- pozemky souvisejících staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury,
- včelíny, krmelce, posedy,
- signální a stabilizační kameny a jiné značky pro geodetické účely,
- pozemky pro stavby a zařízení pro ochranu přírody a krajiny,
- revitalizace vodních toků a ploch, pokud nenaruší hlavní využití,
- vodní a mokřadní biotopy.

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s činnostmi hlavní, kromě staveb, zařízení a jiných opatření, které je možné dle platné legislativy umísťovat v nezastavěném území.
- nepřípustné je trvalé oplocení pozemků, které výrazně omezí průchodnost územím a naruší harmonické měřítko krajiny

Podmíněně přípustné:

- činnosti, stavby a zařízení, které jsou v souladu s hlavním a přípustným využitím (tj. které souvisí nebo doplňují zejména hlavní využití, aniž by ho nad přípustnou míru narušily) a jsou v souladu s charakterem lesní krajiny. Jedná se například o myslivecké chaty, obory, oplocenky, včelnice, vodní nádrže, opatření pro zadržení vody, pozemky staveb a zařízení dopravních a technické infrastruktury včetně cyklostezek a hiposteze a drobné stavby a zařízení sloužící cyklo a pěší turistice atp.

Územní plán žádné nové plochy „LU“ nevymezuje.

A.6.14. Plochy smíšené nezastavěného území – M

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

MU – smíšené nezast. území všeobecné

Hlavní využití:

Pozemky k udržení ekologických a estetických hodnot území.

Přípustné jsou:

- pozemky ÚSES a interakčních prvků,
- pozemky PUPFL a ZPF,
- vodní a mokřadní biotopy,
- opatření k zadržení vody v krajině,
- protierozní a protipovodňová opatření,
- pěší a polní cesty,
- včelíny,
- umísťování drobných sakrálních staveb (kříže, sochy, pomníky).

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,
- oplocení.

Podmíněně přípustné využití:

- naučné stezky, cyklistické stezky a hipostezky včetně drobných zařízení sloužících k odpočinku za podmínky, že nedojde k narušení ekologických a estetických hodnot plochy,
- vodní toky a vodní plochy, pokud nenaruší využití hlavní,
- lesnická a myslivecká zařízení,
- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury jen v nezbytných případech budované ve veřejném zájmu za podmínky slabého zásahu na přítomné znaky krajinného rázu a ekologickou a estetickou hodnotu plochy.

A to vše s podmínkou, že výše uvedené využití plochy S musí respektovat krajinný ráz a nesmí zapříčinit vodní a větrnou erozi.

Územní plán nové plochy „MU“ nenavrhuje

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

MU.s – smíšené nezast. území – sportovní využití

Hlavní využití:

Aktivní chov koní včetně souvisejících zemědělských staveb

Přípustné jsou:

- stavby a zařízení související s hlavním využitím – např. jízďárny, seníky, sklady, přístřešky, krmišť apod.
- pozemky pro skladebné části ÚSES, včetně interakčních prvků,
- krajinné prvky pro ekologickou stabilizaci krajiny,
- veškerá protierozní a protipovodňová opatření v nezbytném rozsahu,

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním a přípustným využitím (jako jsou např. zemědělské areály, skladové areály a zemědělská mechanizační střediska apod.).

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury, a to pouze v nezbytném rozsahu a zejména pro veřejnou infrastrukturu
- vodní plochy a mokřadní biotopy, pokud nad přípustnou míru nenaruší využití hlavní, krajinný ráz a ekologickou stabilitu, na půdách I. a II. tř. ochrany jen ve výjimečných případech (např. ve veřejném zájmu)
- chov hospodářských zvířat pro potřebu hlavního využití včetně doprovodných zařízení (např. ohradníků, napajedel) a staveb přístřešků

Územní plán navrhuje novou plochu „Z.5“

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

MU.p – smíšené nezast. území – přírodní priority

Hlavní využití:

Pozemky pro realizaci skladebných částí ÚSES (zejména biocentra).

Přípustné jsou:

- Pozemky PUPFL a ZPF,
- vodní a mokřadní biotopy,
- protierozní a protipovodňová opatření,
- pěší a polní cesty,
- včelíny,
- umísťování drobných sakrálních staveb (kříže, sochy, pomníky).

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,
- oplocení.

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury jen v nezbytných případech budované ve veřejném zájmu za podmínky slabého zásahu na přítomné znaky krajinného rázu a ekologickou a estetickou hodnotu plochy.
- změny druhu pozemků v rámci zemědělského půdního fondu za podmínky změny druhu pozemku s nižším stupněm ekologické stability na druh s vyšším stupněm ekologické stability, např. z orné půdy na louku nebo změna na sad.
- cyklistické stezky a trasy včetně drobných zařízení sloužících k odpočinku, pokud nad přípustnou míru nenaruší hlavní využití,
- vodní toky a vodní plochy, pokud nad přípustnou míru nenaruší využití hlavní,
- lesnická zařízení.

A to vše s podmínkou, že výše uvedené využití v přírodní ploše MU.p musí respektovat krajinný ráz a nesmí zapříčinit ani zhoršit vodní a větrnou erozi,

Územní plán navrhuje nové plochy „K.2 a K.3“

Pozn.: V všechny rozvojové plochy situované v ochranném pásmu technické infrastruktury podléhají vyjádření správce zařízení a umístění stavby je zde možné pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele!!!

A.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

V územním plánu Zálesná Zhoř jsou vymezeny plochy a koridory pro tyto veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

označení VPS	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ STAVBA	Kat.území
VT.1	stavba technické infrastruktury (kanalizace - ČOV) včetně souvisejících staveb	Zálesná Zhoř
VT.2	stavba technické infrastruktury (vodovod) včetně souvisejících staveb	
VD.DZ13	stavba dopravní infrastruktury (VRT hranice kraje – Brno) včetně souvisejících staveb	
označení VPO	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	
VU.1	LBK 1 – skladebná část ÚSES	Zálesná Zhoř
VU.2	LBK 5 – skladebná část ÚSES	
VU.3	LBK 7 – skladebná část ÚSES	
VU.4	LBK 8 – skladebná část ÚSES	

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nejsou tímto územním plánem navrženy.

A.8. KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Kompenzační opatření vzhledem k charakteru návrhu ÚP není třeba stanovovat.

A.9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Návrhem územního plánu nejsou žádné plochy rezerv vymezeny.

A.10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU (část „A“) A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI („B“)

Textová část územního plánu obsahuje (str. 1 – str. 23): 23 stran textu

Grafická část územního plánu obsahuje: 5 výkresů

B_1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ	1: 5 000
B_2 HLAVNÍ VÝKRES	1: 5 000
B_3 KONCEPCE – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	1: 5 000
B_4 KONCEPCE – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1: 5 000
B_5 VÝKR. VEŘEJNĚ PROSP. STAVEB A OPATŘENÍ	1: 5 000

PŘEHLED POUŽITÝCH ZKRATEK

AV ČR – Akademie věd České republiky
BD – bytový dům
b.j. - bytová jednotka
BPEJ – bonitované půdně ekologické jednotky
ČOV – čistička odpadních vod
ČR – Česká republika
JmK (JMK) - Jihomoravský kraj
KM – katastrální mapa
KN – katastr nemovitostí
k. ú. - katastrální území
KPÚ – komplexní pozemkové úpravy
LBC – lokální biocentrum
LBK – lokální biokoridor
MěÚ – Městský úřad
MO – ministerstvo obrany
NRBC – nadregionální biocentrum
NRBK – nadregionální biokoridor
NKP – nemovitá kulturní památka
OP – ochranné pásmo
PHO – pásmo hygienické ochrany
PRVK JMK – Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje
PUPFL – pozemky určené pro plnění funkce lesa
PÚR – Politika územního rozvoje
RBK – regionální biokoridor
RBC – regionální biocentrum
RD – rodinný dům
RS – regulační stanice
RR – radioreléový
STL – středotlaký plynovod
SZ stavební zákon
VTL – vysokotlaký plynovod
ÚAP – územně analytické podklady
ÚS – územní studie
ÚP – územní plán (§43 zák. č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů)
ÚP VÚC – územní plán velkého územního celku
ÚSES – územní systém ekologické stability (§3 zák. č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů)
ÚTP – územně technické podklady
VKP – významný krajinný prvek (§3 zák. č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů)
VPS – veřejně prospěšné stavby (§2 zák. č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů)
VTL – vysokotlaký plynovod
ZCHÚ – zvláště chráněná území
ZPF – zemědělský půdní fond (§1 a násl. zákona č. 334/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 13/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů)
ZÚR – Zásady územního rozvoje

VÝKLAD POJMŮ

BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU – Plochy s převažující funkcí bydlení s nižší hustotou soustředění obyvatel, s nekomerčním chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení.

ŠÍŘKA ULIČNÍ FRONTY – šířka pozemku (v případě řadové zástavby šířka stavby) při pohledu z přilehlé komunikace.

ULIČNÍ ČÁRA – hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím

STAVEBNÍ ČÁRA – rozhraní mezi stavbou a uliční čarou

ZASTAVITELNOST – vyjadřuje konkrétní procentuální využití stavebního pozemku pro zastavěnou plochu, plochu komunikací a plochy zeleně

KOEFICIENT ZASTAVĚNOSTI – vyjadřuje poměr výměry zastavěných ploch všech nadzemních staveb na stavebním pozemku k celkové výměře pozemku.

PODKROVÍ – vnitřní prostor vymezený konstrukcí krovu sedlové střechy s maximální výškou nadezdívek nad konstrukcí podlahy 1,3 m, u pohledové stěny vikýře max. 2,3 m. Šířka vikýře na straně ulice max. 60 % šířky šikmé střešní roviny, na straně zahrady max. 75 % š. šikmé střešní roviny.

KRÁTKODOBÉ UBYTOVÁNÍ – zpravidla víkendové nebo tranzitní pobyty.

DROBNÉ VEŘEJNÉ PLOCHY PRO REKREACI – zpravidla menší veřejně přístupné plochy zeleně s možností umístění uličního a dětského mobiliáře.

KRAJINNÝ RÁZ je soubor přírodních, kulturních a historických charakteristik území, které určují jeho vizuální a prostorovou identitu. Zahrnuje zejména reliéf terénu, strukturu krajiny, způsob využití území, zástavbu a významné krajinné prvky.

TRADIČNÍ CHARAKTER ZÁSTAVBY je soubor urbanistických, prostorových a architektonických znaků, které vycházejí z historického vývoje sídla a utvářejí jeho identitu. Zahrnuje zejména strukturu zástavby, měřítko a objem staveb, jejich vztah k veřejnému prostoru, způsob zastavění pozemků a základní tvarosloví staveb. Nová zástavba musí tyto znaky respektovat, aniž by je doslovně napodobovala.

OKOLNÍ ZÁSTAVBOU se rozumí převládající charakter a prostorové uspořádání staveb v bezprostředním urbanistickém kontextu posuzovaného pozemku nebo lokality, zejména z hlediska objemu, výšky, způsobu umístění a tvarosloví staveb.

DROBNOU VÝROBOU A SLUŽBAMI se rozumí výrobní a řemeslné činnosti malého rozsahu, jejichž provoz nevyvolává zvýšené nároky na dopravní obsluhu, parkování, skladování, hlukovou zátěž ani jiné negativní vlivy na okolní zástavbu a kvalitu prostředí