

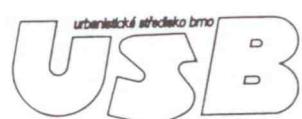
BABICE U ROSIC

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

NÁVRH REGULATIVŮ PRO ÚZEMNÍ ROZVOJ



ZPRACOVATEL: URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol.s r.o.



URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.
602 00 Brno, Příkop 8

tel.: 05/4517 5896

Akce:

BABICE U ROSIC
návrh
Územní plán obce
Návrh regulativů pro územní rozvoj

Pořizovatel:

Okresní úřad Brno venkov
ref. regionálního rozvoje

Zpracovatel:

Urbanistické středisko Brno

Jednatelé společnosti:

Ing. arch. Vladimír Klajmon
Ing. arch. Pavel Mackerle
Ing. Jiří Růžička

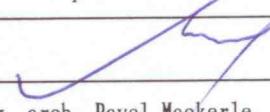
Kolektiv zpracovatelů:

- urbanismus:
- dopravní řešení:
- vodní hospodářství:
- zásobování plynem:
- zásobování el. energií:
- ekologie a zábor ZPF:

Ing. arch. Dana Schwarzová
Ing. Blanka Ježková
Ing. Marieta Vašinová
Ing. Marieta Vašinová
Ing. Zdeněk Pavlovský
Ing. Dagmar Stejskalová

Brno, XI. 1998

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO
spol. s r.o.
PŘÍKOP 8, 602 00 BRNO


SCHVALOVACÍ DOLOŽKA		Razítko:
Schvalovací orgán:	Obecní zastupitelstvo	
Číslo jednací:	9	
Datum schválení:	6. 9. 1999	
Podpis:	Foral	
Jméno a příjmení:	Ing. Tomáš Foral	
Funkce:	starosta	
Pořizovatel:	MĚJÚ ROSICE	
Podpis:		
Jméno a příjmení:	Ing. Petr Klíma	
Funkce:	redovník odboru	
Nadřízený orgán územního plánování:	Ministerstvo pro místní rozvoj -pro brněnskou oblast OKÚ Brno-venkov	
Datum a číslo jednací stanoviska k ÚPD:	25. 8. 1999	
Zpracovatel:	Urbanistické středisko Brno spol. s r.o.	
Podpis:		
Jméno a příjmení:	Ing. arch. Pavel Mackerle	
Funkce:	hlavní projektant	

OBSAH DOKUMENTACE:

Územní plán obce - Babice u Rosic

Seznam příloh

A/ Grafická část:

1. Urbanistické řešení	1 : 2000
2. Dopravní řešení	1 : 2000
3. Zásobování vodou	1 : 2000
4. Odkanalizování	1 : 2000
5. Zásobování plynem	1 : 2000
6. Zásobování el.energií, spoje	1 : 2000
7. Zábor ZPF	1 : 2000
8. Veřejně prospěšné stavby	1 : 2000
9. Návrh využití území sídla a krajiny	1 : 5000

B/ Textová část

1. Průvodní zpráva
2. Návrh regulativů pro územní rozvoj
3. Registrační list

2. NÁVRH REGULATIVŮ PRO ÚZEMNÍ ROZVOJ

Obsah:

ČÁST I.

ÚVODNÍ USTANOVENÍ.....	5
1. <u>Účel regulativů</u>	5
2. <u>Rozsah platnosti</u>	5
3. <u>Vymezení pojmu</u>	5

ČÁST II.

ZÁVAZNÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ.....	7
1. <u>Urbanistická koncepce</u>	7
2. <u>Prostorové uspořádání</u>	7
3. <u>Závazné regulativy pro zastavitelné plochy</u>	7
3.1. Plochy bydlení.....	8
3.2. Plochy občanského vybavení a sportu.....	8
3.3. Plochy výroby a technických zařízení.....	9
3.4. Veřejná zeleň.....	10
4. <u>Závazné regulativy pro volné plochy</u>	10
4.1. Krajinné zóny přírodní.....	10
4.2. Krajinné zóny produkční.....	11
4.3. Vodní plochy.....	11
5. <u>Zásady uspořádání dopravy a inženýrských sítí</u>	12
5.1. Zásady uspořádání dopravy.....	12
5.2. Vodní hospodářství.....	12
5.3. Energetika.....	12
5.4. Spoje, telekomunikace.....	13
6. <u>Limity využití území</u>	13
6.1. Ochranné režimy.....	13
7. <u>Územní systém ekologické stability</u>	14
8. <u>Zásady ochrany životního prostředí</u>	15
9. <u>Veřejně prospěšné stavby a asanační úpravy</u>	16

ČÁST III.

SMĚRNÉ ZÁSADY PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ.....	17
1. <u>Směrná velikost</u>	17
2. <u>Podmínky využití území a kapacitní údaje</u>	17

ČÁST IV.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	17
----------------------------	----

ČÁST I.

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Účel regulativů

Cílem regulativů je definovat základní požadavky na utváření fungujícího osídlení s prostorovým řešením navazujícím na stávající konfiguraci sídla, dopravní a technickou infrastrukturu a požadavky na utváření ekologicky stabilní, účelně uspořádané a esteticky hodnotné krajiny, za účelem vytváření kvalitního trvale udržitelného rozvoje životního prostředí.

2. Rozsah platnosti:

2.1. Územní rozsah platnosti: řešené území územního plánu je vymezeno v rozsahu katastrálního území obce Babice

2.2. Územně plánovací dokumentace obsahuje závazné a směrné části řešení. Závazné jsou zásady uspořádání území a limity jeho využití vyjádřené v regulativech, ostatní části jsou směrné.

2.3. Časový rozsah platnosti je dán platností územního plánu, kde je stanovenou návrhové období do roku 2010.

2.4. Podle regulativů, které jsou základem vyhlášky postupují subjekty působící v územním plánování a rozhodování, t.j. orgány státní správy i samosprávy a ostatní právnické a fyzické osoby podílející se na funkčním využití a stavební činnosti v řešeném území.

3. Vymezení pojmu

3.1. Územní plán rozlišuje závaznou část, kterou může měnit po zpracování změn orgán, který schválil tuto dokumentaci a směrnou část, kterou upřesňuje v průběhu pořizovatel.

Závazná část je v územním plánu vyjádřena funkčním členěním (v grafické části barvou, popř. velkým písmenem), směrná část upřesňuje funkční typ (v grafické části malé indexové písmeno). Ke každému funkčnímu typu jsou stanoveny závazné regulativy využití území.

3.2. Závazné jsou následné regulativy prostorového a funkčního uspořádání území vyjádřené v hlavních výkresech ÚPN Babice:

- * zásady uspořádání území, kterými se stanoví regulativy prostorového a funkčního využití území
- * zásady uspořádání dopravy a inženýrských sítí (obsluha území)
- * limity využití území, kterými se stanoví ochranné režimy, hranice (mezní hodnoty využití území)
- * územní systém ekologické stability
- * zásady ochrany životního prostředí
- * veřejně prospěšné stavby

3.3. Základní prostorové členění vychází z dělení na plochy zastavitelné - t.j. současné zastavěné území a navržené zastavitelné území a na - volné plochy t.j. nezastavitelné plochy.

3.4. Dle funkčního využití území jsou rozlišovány

a) v zastavitelných plochách

- plochy bydlení
- plochy občanského vybavení a sportu
- plochy výroby a technických zařízení
- veřejné zeleně

b) ve volných plochách

- krajinné zóny přírodní
- krajinné zóny produkční
- vodní plochy

3.5. Jednotlivé funkční plochy se dále člení na plochy:

- stabilizované, tedy bez větších plánovaných změn (mají prvky funkční a prostorové regulace shodné se současným stavem)
- aktivní (nestabilizované), plochy s předpokladem změn ve využití území, avšak v souladu se základní funkcí
- rozvojové, plochy navržené pro rozvoj daného funkčního využití

3.6. Průběh hranic jednotlivých funkčních zón a jejich typů je možné zpřesňovat na základě územně plánovací dokumentace zóny, územně plánovacího podkladu nebo v územním řízení.

3.7. Navrhované využití posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle stavebního zákona.

3.8. Stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže:

- kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality,
- mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí

3.9. Na rezervních plochách pro rozvoj sídla po návrhovém období územního plánu je určeno funkční využití. Jakékoli využití, které by v budoucnu znemožnilo zastavění území, je nepřípustné. Zemědělské využití je zatím bez omezení s výjimkou investic do půdy za účelem jejich dlouhodobého zhodnocení.

ČÁST II.

ZÁVAZNÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

1. Urbanistická koncepce

1.1. Pro koncepci rozvoje platí následující závazná rozhodnutí:

- * udržovat a rozvíjet identitu sídla jako centra osídlení, výroby a kultury
- * vytvořit podmínky pro kvalitní bydlení - obytné plochy budou rozvíjeny jihozápadně a východně v návaznosti na sídlo a v návaznosti na sousední obec Zastávku
- * zajistit možnosti rozvoje podnikatelských aktivit, které budou situovány v prostoru bývalého dolu Ferdinand
- * občanského vybavení bude rozvíjeno v centru obce formou vestavěných zařízení, volné plochy jsou u hřbitova
- * nezastavitelné plochy na katastrálním území jsou z části využívány pro zemědělskou výrobu, která je regulována kvalitou půd a terénním reliefem a pro lesní hospodaření, které je omezeno ochranou přírody a návrhem územního systému ekologické stability

2. Prostorové uspořádání

2.1. Obec Babice bude rozvíjena jako souvisle urbanizovaný celek, kromě nových lokalit pro bydlení situovaných v návaznosti na sídlo Zastávka.

Ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla nebo samoty.

2.1. Z hlediska prostorového členění a utváření obrazu sídla budou respektovány tyto zásady:

- * současně zastavěné území Babic zůstane v zásadě zachováno a to jak v prostorovém uspořádání tak ve funkčním.
- * bude respektováno určené výškové uspořádání zástavby, v současně zastavěném území se předpokládá dodržení stávající výškové hladiny, v návrhovém území se počítá s omezením výšky zástavby na max. 2. nadzemní podlaží, na okrajích sídla bude výška omezena na 1. nadz. podlaží
- * respektovat identitu historického jádra sídla a staveb významných z hlediska estetického a historického
- * u nové zástavby a rekonstrukcí stávajících objektů bude bude dodržena jednota vnějšího vzhledu budov - tvar střech (sedlová s podélnou orientací), použitá krytina (tradiční pálená krytina)
- * respektovat krajinný rámec sídla - lesní masiv na západě

3. Závazné regulativy pro zastavitelné plochy

Funkční využití území pro zastavitelné plochy je vyznačeno v hlavním výkrese č. 1 "Urbanistické řešení" a ve výkrese č.8 "Návrh využití území sídla a krajiny", které vymezují urbanistické využití ploch (účel využití ploch).

Vymezenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jeho užívání a zejména účel umisťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a jejich užívání. Stavby a jiná opatření, která funkčnímu vymezení území neodpovídají nesmí být na tomto území umístěny nebo povoleny.

3.1. Plochy bydlení:

slouží pro obytnou funkci včetně dalších činností a zařízení souvisejícími bezprostředně s touto funkcí

stabilizované plochy : stávající obytné zóny

rozvojové plochy : nové plochy pro rozvoj obytného území

- A Přední grunty
- B Na truhlách
- C Nová ulice
- D Zelený vrch

funkční regulace:

- * přípustné činnosti - bydlení, vestavěné základní občanské vybavení, nekapacitní obchodní, ubytovací a stravovací zařízení, menší sportovní plochy, zeleň
- * podmínečně přípustné - jsou zařízení místní správy, stavby pro sociální účely, drobné řemeslné a výrobní služby, nutná technická a dopravní zařízení, nerušící menší provozy s pracovními příležitostmi, v zónách označených Bv je podmíněně přípustná zemědělská malovýroba
- * nepřípustné - jsou zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a dopravní zařízení - čerpací stanice PH a pod), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu bydlení (větší počet užitkových zvířat je podmíněn souhlasem hygienika)

prostorové regulace:

- * ve stávajících a navržených zónách bydlení je nutno při dostavbách, nebo rekonstrukcích respektovat charakter zástavby (hmotovou strukturu, výškovou hladinu, způsob zastřešení a jednotnost použitých materiálů, zejména barvu krytiny) a sledovat půdorysnou osnovu zástavby - stavební čáru, určující minimální odstup od ulice.

Stejným způsobem je určen i tvar střech (v Babicích je přípustná pouze střecha sklonitá - umožňující využití i pro obytné účely). V některých částech obce je stanovena pevná stavební čára (viz výkres č.1 Urbanistické řešení).

- * nová obytná zástavba v hlavních rozvojových plochách musí dodržet stanovenou výškovou hladinu u rod. domků 1. max. 2. nadz. podlaží + podkroví.

3.2. Plochy občanského vybavení a sportu:

slouží k umístění zařízení občanského vybavení místního významu a pro sportovní zařízení.

V Babicích jsou pouze zařízení základního občanského vybavení, sloužící především obyvatelům obce. Vyšší občanská

vybavenost je dostupná v okolních sídlech Rosicích, Zbýšově a Zastávce. Jsou to zejména zařízení školská, zdravotnická, specializované obchody a služby a státní správa.

stabilizované plochy: stávající zařízení občanské vybavenosti a sportu

rozvojové plochy:

- rozšíření ploch ve středu obce
- plocha u hřbitova pro služby

funkční regulace:

- * přípustné činnosti - veřejná správa a administrativa, školství, kulturní a vzdělávací činnost, zdravotnictví a sociální péče, sportovně rekreační zařízení, veřejné stravování a ubytování, služby osobní a výrobní
- * podmínečně přípustné - jsou menší kapacity bydlení, nezávadné výrobní a komerční zařízení, nezbytná technická a dopravní zařízení
- * nepřípustné - jsou zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a dopravní zařízení
 - čerpací stanice PH a pod)

prostorové regulace:

- * ve stabilizovaných zónách občanského vybavení je nutno při dostavbách, nebo rekonstrukcích respektovat charakter okolní zástavby (stávající stavební čáru, hmotovou strukturu, výškovou hladinu, způsob zastřešení), u nových zařízení je třeba dodržet předepsanou max. výšku zástavby (2. nadz. podl.) a způsob zastřešení

3.3. Plochy výroby a technických zařízení:

slouží pro umístění výrobních činností průmyslových a zemědělských podniků, kapacitních skladů a provozoven služeb, včetně administrativy, a to převážně v uzavřených areálech s minimální frekvencí styku s veřejností, dále pro technická zařízení obsluhy území (doprava, inženýrské sítě, speciální zařízení - povrchové části dobývacího prostoru)

stabilizované plochy:

- areál ZD
- areál bývalého dolu Ferdinand

rozvojové plochy:

- plochy pro rozvoj výrobní zóny v návaznosti na areál dolu Ferdinand

funkční regulace:

- * přípustné činnosti - kapacitní výroba, velkosklady, podnikatelské aktivity, výrobní služby a technická a dopravní zařízení, obvykle v uzavřených areálech
- * podmínečně přípustné - komerční aktivity (velkoobchodní a skladová zařízení, servisní a opravárenské areály s vysokou frekvencí styku s veřejností), občanské vybavení (vybavenost pro zaměstnance), vyjímečně přípustné byty pro osoby zajišťující dohled, nebo pro majitele provozovny
- * nepřípustné - bydlení, občanské vybavení vyžadující nezávadné prostředí (školská základní zařízení, zdravotnická a sociální

- zařízení)
- * je nutno dbát na opatření na ochranu životního prostředí, živočišná výroba v zemědělském středisku nesmí negativně ovlivňovat životní prostředí obytné zóny, zemědělská malovýroba, která je přípusťná u venkovské obytné zástavby nesmí znehodnocovat životní prostředí okolní obytné zástavby (pro rozsah živočišné výroby je nutný souhlas hygienické stanice)

prostorové regulace:

- * nová výstavba výrobních objektů musí respektovat určené stavební čáry, výška a tvar střech je určen okolní zástavbou, nesmí však přesahovat 2. nadz. podlaží

3.4. Veřejná zeleň:

slouží k zachování ekologické stability prostředí sídla a pro odpočinek obyvatel.

Speciální formou veřejné zeleně jsou hřbitovy a pietní zeleň.

stabilizované plochy: - upravená veřejná zeleň v centru obce
- hřbitov

rozvojové plochy: - rozšíření upravených ploch ve středu sídla
- úprava zelených ploch podél komunikací

funkční regulace:

- * přípustné činnosti - vegetační úpravy, sportovní a rekreační činnost, zřízení pěších a cyklistických stezek
- * podmínečně přípustné - je výstavba nezbytné technické vybavenosti, drobných staveb, vodních prvků a zpevněných ploch
- * nepřípustné - jsou veškeré činnosti a zařízení, které narušují prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, rovněž není přípustná jakákoli výstavba, kromě výše uvedených případů

4. Závazné regulativy pro volné plochy

Funkční využití území pro volné plochy je vyznačeno v hlavním výkresu "Urbanistické řešení" a ve výkresu "Návrh využití území sídla a krajiny"

4.1. Krajinné zóny přírodní:

4.1.2. Krajinná zeleň, lesy

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

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

stabilizované plochy: - zeleň lesních ploch
- zeleň podél vlečky a Babického potoka
- krajinná zeleň na plochách důlních poklesů

rozvojové plochy:

- návrh krajinné zeleně východně od vlečky
- doplnění výsadby zeleně v rámci navržených biocenter a biokoridorů

funkční regulace:

- * přípustné jsou činnosti a zařízení sloužící k zachování ekologické rovnováhy území, rekreační využití bez stavební činnosti, zřizování pěších a cyklistických stezek
- * vyjímečně přípustná je výstavba objektů obsluhy území (jednotlivé stavby pro vykonávání nezbytné hospodářské činnosti) a dopravní a technické obsluhy
- * nepřípustná je výstavba objektů individuální rekreace a zmenšování ploch přírodních zón ve prospěch zón produkčních, dále je nepřípustné zvyšování a rozšiřování kapacit stávajících zařízení a nová výstavba, nepřípustné jsou činnosti, zařízení, stavby které by ve volné krajině rušily její ráz

4.2. Krajinné zóny produkční:

plochy orné půdy a ostatních zemědělských kultur, které slouží pro hospodaření na zemědělské půdě, nebo k činnosti související s hospodařením

stabilizované plochy: zemědělsky využívaná část katastrálního území, kromě návrhových ploch pro rozvoj obce

nestabilizované plochy: plochy pro navrhovanou výstavbu, pro dopravu a technické vybavení, plochy pro doplnění územního systému ekologické stability.

funkční regulace:

- * přípustné jsou změny kultur a jiný způsob využití orné půdy z důvodů zachování ekologické stability území (regulační podmínky - omezení použití chemických prostředků u propustných půd, protierozní opatření, poldry a záchytne příkopy)
- * vyjímečně přípustná je výstavba objektů obsluhy území (jednotlivé stavby pro vykonávání zemědělské činnosti) a dopravní a technické obsluhy
- * nepřípustná je výstavba objektů individuální rekreace

4.3. Vodní plochy:

jsou tvořeny jednak toky v k.ú. Babice - Babický potok, jednak vodními plochami různého účelu - nádrž ve středu obce

stabilizované plochy : stávající vodní toky a plochy

funkční regulace:

- * přípustné jsou činnosti a zařízení související s údržbou a rekreací
- * nepřípustné jsou činnosti a zařízení, které negativně ovlivňují vodní režim a čistotu vod
- * podél vodotečí je nutno ponechat volný manipulační pruh 6m od břehové hrany

5. Zásady uspořádání dopravy a inženýrských sítí

5.1. Zásady uspořádání dopravy:

železniční doprava - zůstane zachován stávající systém železniční dopravy, počítající se zachováním provozu na vlečce Zbýšov - Zastávka

silniční doprava - bude respektován stávající dopravní skelet hlavních státních silnic II. a III. třídy a trasa výhledové přeložky st. silnice I/23

- * základní komunikační systém v sídle zůstane v návrhovém období zachován a bude doplněn o nové obslužné komunikace

5.2. Vodní hospodářství:

zásobování vodou - Babice jsou napojeny na skupinový vodovod Ivančice - Rosice, rozvody v obci jsou vybudovány

- * bude počítáno s napojením nové výstavby na stávající síť
- * ve východní části k.ú. Babice se počítá s posílením přívodního řadu do Rosic a to o další profil a s vybudováním nového vodojemu

odkanalizování - v Babicích není provedena soustavná kanalizace s centrálním čištěním odpadních vod. Odpadní vody jsou likvidovány v jímkách na vyvážení a septicích

- * je navržena výstavba hlavního sběrače do Zastávky, s čištěním odpadních vod v centrální čistírně v Tetčicích
- * v obci bude vybudována jednotná kanalizační síť napojená po odlehčení na kmenový sběrač
- * extravilánové vody budou zachyceny v ohrožených částech obce záhytnými příkopy a retenční nádrží

5.3. Energetika:

zásobování plynem - předpokládá se napojení na VTL regulační stanici u Zbýšova, v případě napojení bude počítáno:

- * s provedením rozvodu STL přes regulátory do objektů
- * s napojením nových lokalit pro výstavbu a areálu dolu Ferdinand

zásobování el. energií - obec Babice je zásobována z rozvodny Oslavany a to napájecím vedením č. 53, v dalším výhledu bude počítáno s těmito opatřeními

- * bez podstatných změn zůstane základní konfigurace sítě VN
- * bude počítáno s výstavbou jedné nové trafostanice s venkovním přívodem, která bude umístěna v jihozápadní části obce
- * síť nízkého napětí bude zahuštěna novými kably v lokalitách nové výstavby.

5.4. Spoje, telekomunikace:

v obci byla provedena rekonstrukce a rozšíření místní účastnické telefonní sítě, která bude nadále rozšiřována dle aktuálních požadavků. Digitální ústředna ve Zbýšově má dostatečnou kapacitní rezervu.

- * řešeným územím probíhají dva dálkové kabely. Je proto třeba veškeré záměry, které by se mohly těchto kabelů dotknout ve smyslu zákona č. 110/64 Sb včas se správou DK projednat

6. Limity využití území

6.1. Ochranné režimy

Ochrana památek a kulturních hodnot

- * respektovat všechny objekty zapsané ve státním seznamu nemovitých kulturních hodnot ve smyslu zákona č. 20/ 1987 Sb., o státní památkové péči:
 - kříž z r.1806 u rozcestí, ve st.seznamu nemovitých kulturních památek č. 0647
- * je nutné zachování původní historické stopy zástavby, výškové úrovně a sedlové střechy budov, s použitím klasických stavebních materiálů
- * respektovat stávající archeologická naleziště, při veškeré stavební činnosti a odkryvech většího rozsahu v území je třeba respektovat případné archeologické nálezy a obeznámit s touto skutečností příslušné orgány památkové péče.

Ochrana přírodních hodnot

- * v řešeném území (k.ú. Babice) budou respektována chráněná území vyplývající ze zákona 114/1992 Sb.:
 - obecná ochrana přírody a krajiny:
 - evidované navržené významné krajinné prvky
 - 2 - Údolí Habřiny II
 - 3 - Nad vlečkou
 - 7 - Údolí u Masarykovy studánky
 - 8 - Nad Masarykovou studánkou
 - 9 - Nad haldou
 - 10 - Svatý Eustach
 - 11 - Babické zmoly
 - 12 - Zmoly
- * využívání ploch do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je přípustné po projednání s orgánem státní správy lesů (zákon č. 289/95

Chráněná území přírodních zdrojů

- * respektovat chráněná území využitelných přírodních zdrojů (horní zákon č.44/1988 Sb. ve znění zákona č.439/1992 Sb):
 - na k.ú. Babice je situováno vytěžené ložisko černého uhlí, stanovený dobývací prostor a CHLÚ byly zrušeny, při stavební činnosti je nutno dodržet podmínky dané RUD, s.p. a ve stanovených prostorech postupovat dle ustanovení ČSN 73 0039

Ochranná a bezpečnostní pásma inženýrských sítí

- * respektovat ochranná a bezpečnostní pásma hlavních tras inženýrských sítí ve smyslu zákona č.222/1994 Sb.:
 - využívání ploch v bezpečnostních a ochranných pásmech je přípustné po projednání se správcem sítě

Ochranná pásma komunikací a železnice

- * respektovat ochranná pásma komunikací a železnic (zákon o drahách č.266/1994 Sb, zákon silniční č.13/1997 Sb.)

Pásma hygienické ochrany

- * budou respektována tato navržená pásma hygienické ochrany:
 - 100 m - od oplocení stávajícího hřbitova
 - 172 m - od středu zdrojů (objekty ŽV) ve středisku ZD

Ochrana proti záplavám a přívalovým vodám

ve sledovaném období nedošlo k vybřežení místní vodoteče Babického potoka a obec nebyla ohrožena záplavami

- * podél břehu, alespoň z jedné strany, je třeba ponechat volný manipulační pruh 6 m pro možnost pojezdu údržbových mechanizmů.
- * je nutno provádět průběžnou údržbu koryta vodního toku a spádnic odvádějících dešťové vody
- * bude počítáno se zachycením extravilánových vod systémem záhytných příkopů a retenční nádrže

7. Územní systém ekologické stability

plochy územního systému ekologické stability (ÚSES) vytváří vzájemně propojenou síť ekologicky významných segmentů krajiny, s přirozeným, nebo přírodě blízkým vegetačním krytem, které zajišťují ekologickou rovnováhu v krajině

- * závazně je vymezen systém ÚSES, který vytváří břemeno na pozemky, upřesnění hranic a skladby bude předmětem další dokumentace
- * v řešeném území (k.ú.Babice) bude respektován následný systém ÚSES:

- severojižní větev - biokoridor propojující Oboru a Babický les prochází po kat. hranicích s Rosicemi přes Zmoly, západně od hřbitova v Babicích do Babického lesa s vloženými biocentry Plantáže, U Baby a Sv. Eustach

- východní větev - biokoridor propojující biocentrum v Padělcích procházející po kat. hranicích s Kratochvílkou s biocentrem u Kratochvilky

8. Zásady ochrany životního prostředí

Ochrana ovzduší a protihluková opatření

- * znečišťovatelem ovzduší je hospodářské středisko a to zejména provozy živočišné výroby, pro stávající kapacitu bylo stanoveno ochranné pásmo 172 m od zdroje, které nezasahuje do obytné zóny obce, případné navýšení kapacity (nebo jiný druh závadné výroby) je nutno doložit plánovanými opatřeními pro zlepšení životního prostředí
- * topným mediem pro lokální topeniště jsou v převážné míře tuhá paliva (uhlí, dřevo), po přechodu na jiné topné medium (plyn, el. energie) dojde k podstatnému zlepšení

Ochrana vodních zdrojů a toků

- * respektovat ochranná pásma stávajících vodních zdrojů a omezení činností v těchto pásmech
 - do katastrálního území Babic zasahuje ochranné pásmo 2^ovnější vodního zdroje Tetčice
 - v severní části území pak ochranné pásmo 2^o vnější vodního zdroje Zastávka.
- * respektovat regulační podmínky hospodaření na ZPF
- * je nutno obnovit čistotu vodních toků (Babický potok), které jsou znečišťovány odpadními vodami z osídlení a splachy ze zemědělsky obhospodařovaných ploch a to vybudováním kanalizace

Ochrana zemědělského půdního fondu

- * zábor ZPF bude respektovat zákon č.10 /93 Sb.

Likvidace odpadů

- * tuhý komunální odpad bude odvážen na řízené skládky, nebo do spalovny
- * bude sledována separace odpadů

9. Veřejně prospěšné stavby a asanační úpravy

Vymezení ploch pro navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) zákona č. 50/76 Sb. ve znění následných novel, pokud nebude dosaženo řešení majetkoprávních vztahů dohodou nebo jiným způsobem. Přesné určení polohy a vymezení rozsahu ploch bude řešeno následnou dokumentací. V ÚPN jsou vyznačeny (ve výkrese č.7 a 8) tyto veřejně prospěšné stavby:

Občanské vybavení:

- plochy pro rozšíření občanského vybavení a veřejné zeleně v centru obce (parc.č. 14, 18, 19/1, 19/2, 19/3, 20, 25/2)

Doprava:

- navržené komunikace a dopravní plochy
- navržená hospodářská cesta
- územní rezerva pro přeložku komunikace I/23

Technická infrastruktura:

- navržené vodovodní řady
- navržený vodojem
- navržené kanalizační stoky: jednotná kanalizace
splašková kanalizace
dešťová kanalizace
záchytne příkopy
retenční nádrž
odlehčovací komora
- navržený středotlaký plynovod
- navržená vedení a stanice el.energie: navržené vedení VN 22 kV
navržená trafostanice

Asanační úpravy a zásahy nejsou v územním plánu navrženy.

- * rozsah dotčení vlastnických práv k pozemkům a stavbám bude stanoven následnou územně plánovací dokumentací zóny, nebo územním rozhodnutím o umístění stavby
- * vymezení veřejně prospěšných staveb uvedených v grafické a textové části nevylučuje možnost vymezení další veřejně prospěšné stavby v navazující územně plánovací dokumentaci

ČÁST III.

SMĚRNÉ ZÁSADY PRO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

1. Směrná velikost

Předpokládaný vývoj počtu obyvatel a bytů v Babicích :

	počet obyvatel	počet bytů
r. 1991	474	168
r. 2010	600	200

2. Podmínky využití území a kapacitní údaje

Tyto podmínky určují způsob využití funkčních zón (indexové písmeno v grafické části) , jejichž základní funkce je závazná. Podmínky využití (druh obytné zástavby, druh a skupina občanského vybavení, druh výroby a zeleně) jsou směrnými údaji a budou upřesněny dle realizace záměru, stejně jako kapacitní údaje (návrh počtu nových byt.jednotek, velikost a kapacita zařízení občanského vybavení, nebo výroby) .

ČÁST IV.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Zásady a pokyny pro zpracování následné územně plánovací dokumentace

Na základě vypracovaného a schváleného územního plánu je třeba zpracovat formou regulačních a zastavovacích plánů tyto lokality pro výstavbu rodinných domků:

Přední grunty
Na truhlách
Nová ulice
Zelený vrch u Zastávky