

# ÚZEMNÍ PLÁN BISKOUPKY

## ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 2

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který změnu územního plánu vydal: **Zastupitelstvo obce Biskoupky**

Pořadové číslo změny: **2**

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel: **Městský úřad Ivančice  
odbor regionálního rozvoje**

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Jméno a příjmení: **Ing. Monika Buršíková**

Funkce: **vedoucí referent úřadu územního plánování**

Podpis:

*Otisk úředního razítka*

### TEXTOVÁ ČÁST

2025

Objednatel: **Obec Biskoupky**

Pořizovatel: **Městský úřad Ivančice**

Zhotovitel: **Institut regionálních informací, s.r.o.**

Osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu k projektové

činnosti ve výstavbě: **Ing. arch. Michal Hadlač**

Číslo autorizace: **03 497**

Projektanti: **Mgr. Jakub Kura**

**Mgr. Radmila Hadlačová**



*Otisk autorizačního razítka*

# OBSAH

A PRŮVODNÍ ZPRÁVA .....	3
A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENO .....	3
A.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .....	3
A.2.1 Hlavní teze rozvoje.....	3
A.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENEĚ .....	4
A.3.1 Základní urbanistické vazby a požadavky na urbanistické řešení.....	4
A.3.2 Návrh urbanistické koncepce řešení .....	5
A.3.3 Stanovení zastavitelných ploch.....	7
A.3.4 Stanovení ploch přestavby .....	8
A.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ .....	8
A.4.1 Dopravní infrastruktura .....	8
A.4.2 Technická infrastruktura .....	9
A.4.3 Občanské vybavení veřejné infrastruktury .....	10
A.4.4 Další občanské vybavení.....	11
A.4.5 Veřejná prostranství.....	11
A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ .....	11
A.5.1 Základní zásady uspořádání krajiny .....	11
A.5.2 Územní systém ekologické stability.....	12
A.5.3 Prostupnost krajiny .....	13
A.5.4 Protierozní opatření, meliorace.....	13
A.5.5 Ochrana před povodněmi .....	13
A.5.6 Dobývání nerostných surovin .....	13
A.6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ) .....	14
A.6.1 Seznam ploch s rozdílným způsobem využití .....	14
A.6.2 Podmínky využití ploch pro celé řešené území.....	15
A.6.3 Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití .....	15
A.6.4 Prostorové uspořádání.....	22

A.7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT .....	23
A.8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA .....	23
A.9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	23
A.10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	23
A.11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.....	24
A.12 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) .....	24
A.13 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI .....	24

# A PRŮVODNÍ ZPRÁVA

## A.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENO

Řešeným územím územního plánu Biskoupky je katastrální území obce Biskoupky o velikosti cca 580,57 ha. Skládá se ze zastavěné a nezastavěné části území.

Zastavěné území bylo aktualizováno podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v pozdějším znění. Bylo vymezeno jako zastavěná část obce k datu 14. 4. 2024, o rozloze cca 20,85 ha. Skládá se z více částí, označených písmeny: A – zástavba obce (15,67 ha), B – hromadná rekreace (4,18 ha), C – individuální rekreace (1,09 ha). Označení v ÚP před jeho změnou bylo 1,2,3.

Nezastavěné území má výměru cca 559,63 ha.

Zastavěné území je vymezeno k datu 14. 4. 2024. Zastavěné území je zakresleno v grafické části dokumentace ÚP Biskoupky.

## A.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### A.2.1 Hlavní teze rozvoje

Hlavní teze rozvoje obce:

- vycházet z příznivé polohy obce v hodnotné přírodní oblasti, zajistit přiměřené rozvojové plochy pro venkovský typ zástavby,
- usilovat o zvelebení centrální části obce,
- odstranit dopravní závady a doplnit chybějící technickou vybavenost v území,
- zajistit zachování krajinného rázu s využitím části katastrálního území v údolí řeky Jihlavy pro rekreaci, která je stabilizovaná,
- držet zásadu trvale udržitelného rozvoje (zajistit soulad všech uvažovaných hledisek – hospodářského, sociálního a životního prostředí).

Rozvoj obce je limitován na jihu údolím řeky Jihlavy a na jihovýchodě údolím potoka Doubravka s přírodní památkou – Biskoupskou hadcovou stepí. Rovněž na severovýchod od obce jsou situovány významné krajinné prvky. Vzhledem ke členitému terénu a pohledově exponovaným horizontům jsou rozvojové plochy směřovány zejména na severovýchodní okraj zástavby obce. Zástavba na jihozápadním okraji bude výškově omezena.

Předpokládá se regenerace prostoru centrální zóny, její celková úprava (hřiště, autobusová zastávka, úpravy objektů a doplnění parteru) vč. ozelenění.

Perspektiva rozvoje je vázána na rekreační využití území a turistický ruch, zejména agroturistiku (využití stávajícího areálu bývalého zemědělského družstva po dohodě s majitelem – záměr využití pro pobytovou rekreaci, chov a jízdu na koni, ozelenění areálu – začlenění do krajiny). Výstavba chatových objektů mimo stávající zastavěné území obce nebude v přírodním parku Střední Pojihlaví dále povolována.

### Z hlediska administrativně správního byla v návrhu ÚP respektována:

- vazba obce na město Brno – sídlo Jihomoravského kraje, centrum vyšší občanské vybavenosti a zdroj pracovních příležitostí,
- vazba obce na město Ivančice – obecní úřad obce s rozšířenou působností, centrum vyšší občanské vybavenosti (školská a zdravotnická zařízení, obchodní síť, služby) a zdroj pracovních příležitostí,
- vazba obce na Oslavany – základní škola, stavební úřad.

#### **Z hlediska dopravních vazeb byla respektována:**

- vazba obce na silnici III. třídy č. 3935 (Oslavany – Senorady – Mohelno) prostřednictvím silnice III/3936,
- komunikace spojující obce Biskoupky a Hrubšice
- vazba na železniční trať Českých drah a.s. regionálního významu č. 244 Brno – Hrušovany nad Jevišovkou, Moravské Bránice – Ivančice – Oslavany a zpět. Na rameni Moravské Bránice – Oslavany bude trať dle IDS Jihomoravského kraje ukončena na zastávce „Ivančice“. Na rameni Hrušovany nad Jevišovkou – Brno je nejbližší zastávkou stanice „Budkovice“.

#### **Z hlediska vazeb nadřazených tras inženýrských sítí byly respektovány:**

- zdroje vody a jejich vyhlášená ochranná pásma,
- trasy VTL plynovodů a jejich ochranná a bezpečnostní pásma,
- trasy VN a jejich ochranná pásma.

#### **Z hlediska protierozní ochrany byla respektována:**

- veškerá krajinná zeleň, zajišťující zpomalení odtoku extravilánových vod.

#### **Z hlediska odtokových poměrů byly respektovány:**

- vyhlášená záplavová území řeky Jihlavy,
- ochranná pásma toků dle zákona č. 254/2001 Sb.

#### **Z hlediska ochrany přírody a krajiny byl respektován:**

- územní systém ekologické stability se zajištěním návaznosti na sousední katastry,
- území chráněná dle zákona o ochraně přírody.

### **A.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

#### **A.3.1 Základní urbanistické vazby a požadavky na urbanistické řešení**

Územní plán Biskoupek vychází ze širších vztahů daného území.

Poloha obce poblíž Ivančic činí území atraktivní pro příměstské bydlení v klidné lokalitě. Pokud budou vytvořeny dobré podmínky pro výstavbu rodinných domů, dá se počítat s nárůstem obyvatel.

##### **Koncepce řešení rozvoje obce Biskoupky vychází z požadavků:**

- respektovat dochovanou strukturu původní vesnické zástavby a umístění obce v krajině,
- odstranit nedostatky současného stavu při respektování urbanistických hodnot obce,
- zajistit plochy pro rozvoj bydlení,
- řešit nedostatky v dopravě a chybějící technickou vybavenost,
- řešit krajinu a územní systém ekologické stability ve vazbě na osídlení.

##### **Rozvoj obce je výrazně limitován:**

- přírodními podmínkami území (členitý terén, VKP, územní systém ekologické stability, zemědělský půdní fond a pozemky plnící funkci lesa),
- technickými limity (trasa vzdušného vedení VN, ČOV).

##### **Základem urbanistické koncepce územního plánu obce je:**

- zajistit rozvojové plochy pro bydlení – zastavovat nejprve proluky v obci a nezastavěné plochy bezprostředně navazující na stávající zástavbu,

- revitalizovat centrální prostor obce u obecního úřadu a u objektů občanského vybavení,
- odstranit dopravní závady v obci – napojení místních komunikací na silnici III. třídy,
- doplnit místní a účelové komunikace – v rozsahu nezbytném pro napojení a obsluhu navrhovaných rozvojových lokalit,
- řešit dopravní spojení – změna účelové komunikaci do Hrubšic na komunikaci místní,
- doplnit chybějící infrastrukturu obce vč. zasíťování ploch pro rozvoj,
- řešit krajinu a územní systém ekologické stability.

#### **Zásady řešení rozvojových ploch pro jednotlivé funkční zóny:**

- územní plán Biskoupek je řešen tak, aby byl umožněn mírný nárůst počtu obyvatel obce,
- ve stávající zástavbě a v navržené zástavbě, která na ni přímo navazuje, je řešeno bydlení individuální,
- plochy pro občanské vybavení včetně sportovní činnosti místního významu zůstávají v severním centru obce mimo náves,
- pro plochy smíšené obytné (bydlení, komerční a hospodářská činnost) je využíván stávající areál bývalého ZD v jihovýchodní části obce, nyní soukromá farma se zaměřením na agroturistiku a dále plochy v jižní části obce (změnou č.1 ÚP Biskoupyk zde byla aktualizována hranice zastavěného území). Pro rozvoj je navržena také plocha na části parcely p.č. 187/4,
- plochy pro drobnou výrobu a podnikání jsou stabilizovány – areál pily firmy DŘEVOSEK, plochy pro rozvoj výroby nejsou navrhovány,
- předpokládá se rozvoj sportovně rekreační činnosti ve stávajících plochách hromadné rekreace v údolí řeky Jihlavy (bez nové výstavby chat), zde byly upraveny podmínky pro využití areálů.

### **A.3.2 Návrh urbanistické koncepce řešení**

#### **A.3.2.1 Urbanistická koncepce řešení**

Jedná se o malé venkovské sídlo, které si z velké části uchovalo svoji původní strukturu zástavby s tím, že centrální část s občanským vybavením obce (kulturní dům, hostinec, hřiště, obchod, klubovna, autobusová zastávka) se koncentrovala na vyvýšenině v severní části v sousedství historického objektu bývalé školy.

Obec Biskoupyk bude rozvíjena jako souvisle urbanizovaný celek.

Bylo aktualizováno zastavěné území obce a v něm i způsob využití stabilizovaných ploch.

Plochy pro rozvoj individuálního bydlení BI jsou směřovány do severovýchodní části obce v návaznosti na příjezdovou silnici III/3936 a na stávající místní komunikaci. Plochy pro bydlení individuální jsou navrženy rovněž v jihozápadní části obce.

Dle územního plánu platí, že novou zástavbu rodinných domů je možné situovat také do stabilizovaných ploch individuálního bydlení BI tam, kde to umožňují podmínky pro výstavbu a je možné zajistit vlastní přístup na pozemky z veřejné komunikace a napojení na sítě technické infrastruktury. Přípustné je i využití starších objektů v obci pro chalupaření.

Plochy pro bydlení jsou doplněny o návrhovou plochu občanské vybavení – sport – hřiště pro děti – na konci zástavby u svodnice Trnovec.

Jelikož katastr Biskoupek je využíván pro rekreaci, jsou v zastavěném území obce plochy bývalého zemědělského střediska využívány pro agroturistiku (jedná se o stabilizované plochy smíšené obytné SV, jejichž rozsah byl aktualizován). Návrhové plochy smíšené obytné SV jsou zachovány na ploše současné zemědělské výroby v jižní části zástavby obce. Zde byla dle současně platné legislativy aktualizována hranice zastavěného území (zmenšena) a na části návrhových ploch SV stabilizována plocha krajinné zeleně. Plochy pro rozvoj výroby nejsou navrženy.

Jsou zakresleny plochy stabilizovaných i navrhovaných zahrad na místě orné půdy ve vazbě na nově vymezenou hranici zastavěného území a na místě lesa p.č. 71/1, 3, 4, 5.

Obecně je novou výstavbu v obci nutno navrhovat tak, aby se svým okolím vytvářela harmonický celek. Ve stávajících plochách bydlení při dostavbách nebo rekonstrukcích objektů respektovat charakter zástavby, její hmotovou strukturu a výškovou hladinu, přihlížet ke způsobu zastřešení a půdorysné osnově stávající zástavby. Zástavba v obci by měla být maximálně dvoupodlažní. V nově navrhovaných plochách na okraji zástavby (mimo proluky) bude zástavba jednopodlažní s využitím podkroví v případě sklonitých střech.

Celé katastrální území je součástí přírodního parku Střední Pojihlaví. Veškerá činnost v území je limitována skutečností, že jsou zde vyhlášena území Natury 2000 a je zde situována celá řada zvláště chráněných území a významných krajinných prvků. Ochranné podmínky pro území přírodního parku jsou obsaženy ve zřizovací vyhlášce. Z urbanistického hlediska je hlavním omezujícím faktorem stavební uzávěra, vztahující se na rekreační výstavbu (výstavbu chat) mimo zastavěné území obce a dále zákaz umístování a zřizování průmyslových objektů a zařízení, které by rušivě zasahovaly do území a jeho hodnot.

Katastrálním územím obce prochází značená turistická trasa. Poloha obce v území přírodního parku Střední Pojihlaví je příznivá pro rozvoj turistiky, obec bude usilovat o propojení s Ivančicemi – Hrubšicemi místní komunikací a také o rozšíření sítě cyklostezek.

### **A.3.2.2 Bydlení**

#### **Základní údaje:**

#### **V územním plánu obce je uvažováno s výstavbou až 20 b.j. v rodinných domech:**

Obytná zástavba bude realizována v plochách bydlení individuálního venkovského typu. Podmínky pro výstavbu na stabilizovaných i návrhových plochách jsou popsány v samostatné kapitole tohoto textu. V zásadě budou objekty max. dvoupodlažní, s možností využití podkroví v případě sklonité střechy. V okrajových částech obce bude upřednostněna zástavba jednopodlažní s podkrovím. Zástavba zde bude realizována převážně formou samostatně stojících domů, hustší (ekonomičtější) formy zástavby se připouštějí v centrální zástavbě mimo okraj obce.

### **A.3.2.3 Výroba a skladové hospodářství**

#### **Průmysl a stavebnictví, drobná výroba**

Není v obci řešena.

### **A.3.2.4 Zemědělství, lesní hospodářství**

#### **Zemědělství a zemědělské služby**

Areály zemědělské výroby se v obci nenacházejí. V území zástavby v jižní části obce jsou chovány ovce (plocha je návrhem SV).

Pro využití zemědělských ploch jsou stanoveny podmínky v kapitole A.6 tohoto textu.

#### **Lesní hospodářství**

Areál pily Dřevosek je v území stabilizován (plocha VZ).

Podle převažujících funkcí jsou lesy řešeného území členěny na lesy ochranné, lesy zvláštního určení a lesy hospodářské. V řešeném území převažují lesy zařazené do kategorie lesů hospodářských.

Pro využití pozemků určených pro plnění funkce lesa jsou stanoveny podmínky v kapitole A.6 tohoto textu.

### **A.3.2.5 Občanské vybavení, služby**

Objekty občanského vybavení jsou a budou soustředěny v severozápadní části obce u zastávky hromadné dopravy. Prostor vyžaduje celkovou úpravu parteru a doplnění zeleně.

Památkově chráněný objekt bývalé malotřídni školy je využíván jako sídlo obecního úřadu, zahrada bude sloužit pro sportovně rekreační aktivity.

Objekt kulturního domu vyžaduje úpravy venkovního vzhledu.

#### **A.3.2.6 Rekrece, cestovní ruch**

Územní plán respektuje skutečnost, že obec Biskoupky se nachází v území s vysokou kvalitou přírodního prostředí, využívaném pro rekreaci a cestovní ruch. Celý katastr obce severně toku řeky Jihlavy patří do přírodního parku Střední Pojihlaví, nachází se zde 2 přírodní rezervace a přírodní památky Biskoupská hadcová step a Biskoupský kopec. K přírodně nejcenějším patří kaňonovitě údolí řeky Jihlavy, komplexy lesů a zatrávněné stepní kultury, které je třeba chránit.

Pro **každodenní rekreaci** slouží obyvatelům obce zejména zahrady za rodinnými domy a také veřejná a krajinná zeleň v blízkosti bydliště. Ke každodenní rekreaci slouží dále ty části katastrálního území, které jsou rychle dostupné, např. na kole.

Pro **krátkodobou rekreaci** víkendovou nebo **dlouhodobou rekreaci** slouží chatové lokality a střediska hromadné rekreace podél řeky Jihlavy (bývalé rekreační středisko KPS Brno – nyní soukromý majitel). Z katastru Biskoupek je přístupné i středisko Pod Templštejnem na katastru Jamolic – sousední břeh Jihlavy. Stávající lokality územní plán Biskoupky respektuje.

**Cestovní ruch** – pro agroturistiku je využíván areál bývalého střediska zemědělské výroby (plocha smíšená obytná SV), její stabilizovaná část je zakreslena dle stavu v území (s respektováním sousední plochy VKP Biskoupská step). Pro rozšíření je navržena plocha navazující na jižní část zástavby obce.

Rozšiřovat chatové lokality pro individuální rekreaci nelze, jelikož území obce spadá do Přírodního parku Střední Pojihlaví.

Katastrálním územím obce prochází značená turistická trasa (v západní části katastru). V ÚP Biskoupky byly v návaznosti na stávající systém turistických a cyklistických tras navrženy nové trasy, neboť mají pro zvýšení návštěvnosti obce důležitý význam.

Další rozšíření turistické návštěvnosti, zejména obyvateli z Brna, je spojeno se zkvalitněním služeb a doplněním občanské vybavenosti v území spolu s budováním naučných a cykloturistických tras.

#### **A.3.2.7 Zeleň v obci**

##### **Plochy zeleně sídelní**

Veřejná zeleň v obci byla vymezena ve stabilizovaných plochách. Zeleň je také součástí ploch veřejných prostranství, stabilizované plochy veřejných prostranství byly nově vymezeny.

#### **A.3.3 Stanovení zastavitelných ploch**

Zastavitelné plochy byly stanoveny s ohledem na limity a bariery v území tak, aby přímo navazovaly na zastavěné území obce a aby byly ekonomicky přijatelné. Hranice zastavitelných ploch je znázorněna ve výkresové části dokumentace.

##### **Přehled vymezených zastavitelných ploch**

<b>Označení</b>	<b>Navržený způsob využití</b>	<b>Výměra v ha</b>	<b>Minimální výměra pozemku RD v m<sup>2</sup></b>
<b>Z.2</b>	BI východ	0,31	700
<b>Z.3a</b>	BI jihozápad	0,16	nestanovena
<b>Z.4</b>	BI jihozápad	0,27	700
<b>Z.5</b>	OS západ, hřiště pro děti	0,12	nestanovena

Označení	Navržený způsob využití	Výměra v ha	Minimální výměra pozemku RD v m <sup>2</sup>
Z.6	SV jih, agroturistika	0,21	nestanovena
Z.12	BI sever	0,66	500
Z.13	PU sever	0,04	nestanovena

#### A.3.4 Stanovení ploch přestavby

Označení	Navržený způsob využití	Výměra v ha
P.1	SV jih, agroturistika	1,04
P.3	OV západ	0,06

### A.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

#### A.4.1 Dopravní infrastruktura

##### A.4.1.1 Pozemní komunikace

###### **Silniční doprava**

Nedochází ke změnám v řešení silniční sítě.

###### **Místní komunikace**

Průběh a uspořádání místních komunikací na katastru obce je dán stávající zástavbou a požadavky na obsluhu pozemků k obhospodařování. Vzhledem ke stabilizované zástavbě a parcelaci pozemků i složitému terénu nejsou navrženy plošné úpravy v rozhledových polích křižovatek.

Místní komunikace ve směru do Hrubšic bude prodloužena (s využitím stávající účelové komunikace), bude obousměrná dvoupruhová.

Jsou navrženy místní komunikace, umožňující novou zástavbu: ve východní části obce bude stávající místní komunikace rozšířena a prodloužena severním směrem tak, aby propojila slepé trasy. V jihozápadní části obce bude v souvislosti s navrhovanou výstavbou RD zpevněna a rozšířena polní cesta, pokračující dále k chatám v údolí řeky Jihlavy.

###### **Účelová doprava**

Je navrženo převést účelovou komunikaci do Hrubšic do místní sítě a upravit ji.

##### A.4.1.2 Obsluha území hromadnou dopravou osob

###### **Autobusová doprava**

V rámci ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství bude dle normy upravena zastávka Biskoupky, rozcestí (nemá vybudován zastávkový pruh a nástupní chodník).

##### A.4.1.3 Doprava v klidu

Zřízení nových parkovacích ploch je možné v plochách veřejných prostranství, kde to umožňují územním plánem stanovené podmínky pro využití ploch.

Parkování pro agroturistiku bude řešeno v plochách smíšených obytných na pozemcích vlastníka areálu.

Garážování aut bude řešeno v rámci rodinných domů nebo jejich pozemků. Pro novou výstavbu je nutné uvažovat min. s jednou garáží na jeden byt.

#### **A.4.1.4 Pěší doprava**

Chodníky budou budovány v rámci ploch veřejných prostranství tam, kde to umožní prostorové poměry v zástavbě.

V okrajových částech obce budou vedeny tak, aby bylo zajištěno propojení zástavby s krajinou.

#### **A.4.1.5 Turistické a cyklistické trasy**

Obcí prochází cyklistická trasa č. 403, která je vedena do Senorad.

Obec leží v Přírodním parku Střední Pojhlaví – po levém břehu Jihlavy a od Templštiny po pravém je vedena červená turistická trasa údolím řeky. Prochází rekreačním areálem pod Templštinem, ÚP tuto trasu respektuje.

#### **A.4.1.6 Doprovodná zařízení pro silniční dopravu**

V Biskoupkách se nenachází žádné doprovodné zařízení pro silniční dopravu a ani není navrhováno.

#### **A.4.1.7 Negativní účinky hluku**

##### **Hygienická hluková pásma silnic**

Nárůst intenzity dopravy nezatíží obec hlukem, který by překročil přípustnou hladinu, stanovenou pro denní a noční dobu.

### **A.4.2 Technická infrastruktura**

#### **A.4.2.1 Vodní hospodářství**

##### **Vodní toky**

V územním plánu je na potoku Trnovec pod obcí navržen prostor pro situování menších vodních ploch (kaskády) s využitím pro agroturistiku. Totéž lze realizovat na potocích Trnovec a Doubravka nad obcí (jako protipovodňová opatření).

Do ochranných pásem vodních toků, nutných pro jejich údržbu, nebude situována žádná nová zástavba.

##### **Zásobování vodou**

V obci jsou dnes samostatné vodní zdroje (studny) s různě kvalitní vodou. Rekreační středisko u řeky a některé chaty mají své vlastní zdroje vody (studny) a nepočítá se s napojením na veřejný vodovod.

Dle návrhu PRVK JmK se předpokládalo napojení zástavby obce na vodovodní síť od Nové Vsi. Dle požadavku obce je řešena změna koncepce zásobování vodou – místem napojení je uvažována rozvodná síť Hrubšic. Vodojem bude situován severně zástavby.

Vodovodní síť bude, pokud možno sledovat místní komunikace a bude rozšířena do návrhových ploch.

##### **Odkanalizování území**

V obci je vybudovaná jednotná kanalizace a pro novou zástavbu se jen rozšíří. Dimenze řadů jsou dostatečné i pro předpokládaný rozvoj obce. Zaklenutý potok dimenzi řadů neovlivňuje. Kanalizace je ukončená v ČOV pod obcí.

Pro rekreační středisko bude ponechán současný způsob likvidace odpadních vod – vlastní malá ČOV. Individuální chaty nejsou a nebudou na kanalizaci napojeny.

#### **A.4.2.2 Energetika**

##### **Zásobování plynem**

V obci je rozveden zemní plyn s využitím na vaření, přípravu TUV a vytápění. Přívod STL plynovodu je od Hrubšic a postupně se na něj napojují jednotlivé objekty (u každého objektu je domovní RS). Pro novou zástavbu budou STL plynovody rozšířeny.

##### **Zásobování elektrickou energií**

Síť VN 22 kV:

S rozšířením distribuční sítě 22 kV se v obci nepočítá. Stávající počet distribučních trafostanic je schopen krýt požadavky na příkon.

Připojování nových odběratelů bude řešeno v souladu s platnou legislativou.

##### **Spoje**

###### **Dálkové kabely**

Řešeným územím neprocházejí dálkové optické kabely.

###### **Rozvody MTS**

V rámci rekonstrukce telekomunikační sítě v Biskoupkách byla provedena kabelizace místní sítě a rovněž náhrada původní telefonní ústředny nedostatečné kapacity za novou digitální telefonní ústřednu, na kterou jsou účastníci napojeni. Kapacita nové digitální ústředny plně vyhovuje požadavkům na telefonní přípojky včetně rezervy v kapacitě.

Rozšíření místní telekomunikační sítě bude prováděno v místech navrhované zástavby.

###### **Radioreléové trasy**

Radioreléové trasy jsou stabilizované.

###### **Pošta**

Dodávací pošta pro obec je v Ivančicích. Neuvažuje se se změnou provozu, kterou by bylo nutné řešit v územním plánu.

###### **Příjem TV signálu**

Stav je vyhovující a nejsou požadavky na řešení v rámci ÚP.

#### **A.4.3 Občanské vybavení veřejné infrastruktury**

Základní školská zařízení nebudou v obci situována.

Zařízení kulturní a osvětová jsou postačující.

Zařízení tělovýchovná a sportovní: ve vazbě na centrum obce bude upraveno malé hřiště pro děti jako součást veřejné rekreační zeleně. Zahrada bývalé školy bude využita pro sportoviště. Dále bude zřízeno dětské hřiště, případně výletišť na pozemku p.č. 418. Zařízení zdravotnické a sociální péče budou nadále využívána v Ivančicích.

Veřejná administrativa je zastoupena obecním úřadem v budově bývalé školy. Dodávací pošta je v Ivančicích. Sídlo Policie ČR je v Ivančicích. Církevní stavby – kaplička na návsi, je ponechán současný stav.

## **A.4.4 Další občanské vybavení**

### **A.4.4.1 Zařízení maloobchodní sítě, velkoobchod**

Maloobchodní síť je a bude většinou regulována trhem. V územním plánu jsou stanoveny podmínky pro situování zařízení obchodní sítě a služeb tak, aby mohly být zajištěny základní potřeby obyvatel obce (prodejny potravin, základní služby).

### **A.4.4.2 Ubytování, veřejné stravování**

Bude podporován rozvoj agroturistiky, je vázán na podnikatelské záměry – v ÚP je pro tento druh podnikání vymezena plocha stávajícího ovčína v jižní části zástavby (návrh ploch smíšených obytných). V ÚP Biskoupky zde bylo dle současně platné legislativy nově vymezeno zastavěné území a část ploch ponechána v zóně krajinné zeleně.

### **A.4.4.3 Nevýrobní služby, výrobní a opravárenské služby**

Základní vybavení nevýrobních služeb není v obci zastoupeno. Rozvoj služeb a jejich konkrétní situování závisí na soukromých podnikatelských aktivitách.

Centrem vyššího občanského vybavení jsou Ivančice, Oslavany a město Brno.

Drobné řemeslné provozovny a služby mohou vznikat dle potřeb formou soukromého podnikání také v rámci obytného území, kde budou povolována zařízení, jejichž druh a rozsah nebude přímo či nepřímo negativně ovlivňovat životní prostředí.

## **A.4.5 Veřejná prostranství**

Nejvýznamnější veřejná prostranství se v obci nacházejí v prostoru centra v severní části zástavby, kde jsou soustředěny objekty veřejné vybavenosti a dále v prostoru protáhlé návsi s kapličkou v jižní části zástavby.

Územní plán navrhuje provést úpravy veřejného prostranství v centru obce na základě podrobnější dokumentace (studie, projekt).

## **A.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ**

### **A.5.1 Základní zásady uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny vychází v územním plánu ze základních krajinných charakteristik a současného stavu krajiny.

Reliéf tvoří výrazně zaříznuté údolí řeky Jihlavy v ukloněných erodovaných plošinách Oslavanské brázdy. Specifikem oblasti je též podloží, které tvoří vedle kyselých metamorfitů i hadce, významně ovlivňující vegetaci. Krajinný pokryv tvoří pestrá mozaika polí, luk, lesů a stepí, které tvoří často vzácná teplomilná společenstva.

Vzhledem k přírodním hodnotám a dostatečné ekologické stabilitě území se koncepce uspořádání krajiny soustředí pouze na zachování stavu – územní plán dělí území na plochy s rozdílným způsobem využití a přiděluje jim podmínky využití tak, aby byla zachována rovnováha mezi ochranou nejcennějších částí krajiny a jejím přiměřeným hospodářským a rekreačním využitím. Nové plochy jsou

navrhovány pouze ve vazbě na sídlo, jde o plochy zahrad a sadů, které mají podpořit zapojení sídla do krajiny a zároveň omezit rozvoj sídla do nevhodných poloh.

#### **Přehled navržených ploch změn v krajině:**

<b>Označení</b>	<b>Navržený způsob využití</b>	<b>Výměra v ha</b>
<b>K.7</b>	ZZ západ	0,17
<b>K.8</b>	ZZ sever	0,20
<b>K.9</b>	ZZ jihozápad	0,63
<b>K.11</b>	ZS sever	0,02

#### **Ochrana krajinného rázu**

K ochraně území s významnou hodnotou krajinného rázu byl vyhlášen přírodní park Střední Pojihlaví. Z urbanistického hlediska je hlavním omezujícím faktorem stavební uzávěra vztahující se na rekreační výstavbu a dále zákaz umístování a zřizování průmyslových objektů a zařízení, které by rušivě zasahovaly do oblasti a jejich hodnot.

### **A.5.2 Územní systém ekologické stability**

#### **A.5.2.1 Nadmístní ÚSES**

Nadregionální úroveň: biokoridor NRBK.140T, respektive jedna z jeho dvou os, sledující společenstva teplomilných doubrav.

Regionální úroveň: biocentra RBC.228 Templštejn a RBC.1807 Údolí Jihlavy (zasahuje pouze okrajově). Biokoridor RBK.JM003 sledující tok řeky Jihlavy.

#### **A.5.2.2 Místní ÚSES**

Lokální biocentrum LBC.2 Biskoupská hadcová step (biocentrum vložené v osách vyšší hierarchické úrovně). Samostatnou lokální větev tvoří LBC.3 Biskoupský kopec a dva biokoridory LBK.1 a LBK.2.

#### **A.5.2.3 Závaznost ÚSES**

Vytváření ÚSES je v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů opatřením ve veřejném zájmu.

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. Zpřesnění hranic jednotlivých prvků je možné v rámci zpracování podrobnější dokumentace.

Pro plochy ÚSES platí podmínky využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití plus následující specifické regulace využití:

Přípustné jsou – 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, příp. 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 jsou – liniové stavby napříč biokoridory, stožáry nadzemního vedení, vstupní šachty podzemního vedení, přečerpávací stanice, vrty a studny, stanice nadzemního a podzemního vedení, stanice sloužící k monitorování ŽP – pokud jde o stavby ve veřejném zájmu a není možné je situovat jinde.

Nepřípustné – veškerá činnost v území, která je v rozporu s režimem územního systému ekologické stability.

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

V rámci návrhu komplexních pozemkových úprav může dojít ke korekci nebo upřesnění průběhu ÚSES s ohledem na nově vznikající vztahy k pozemkům. Tyto korekce či upřesnění bude možno provádět pouze tak, aby zůstala zachována funkčnost systému.

### **A.5.3 Prostupnost krajiny**

Územní plán respektuje stávající síť komunikací a cest, které doplňuje v přímé vazbě na zástavbu obce. Respektovány jsou i cyklotrasy, k doplnění je pouze část při SZ okraji katastru.

Zpřesnění a doplnění cest v krajině (zejména dělení souvislých ploch orné půdy východně silnice III/3936 na menší celky) bude řešeno v rámci komplexních pozemkových úprav.

### **A.5.4 Protierozní opatření, meliorace**

Protierozní opatření jsou navržena v příkrých údolích toků Doubravky a Trnovce nad zástavbou obce. Konkrétní technické řešení bude prověřeno projektem.

Dále bude na toku Doubravky pod obcí řešena soustava malých nádrží (kaskád), jejichž účelem bude zpomalení odtoku vod do řeky Jihlavy.

### **A.5.5 Ochrana před povodněmi**

Řeka Jihlava, tvořící jižní hranici katastru, má vyhlášeno záplavové území. To je ale v úzkém údolí malé a neovlivňuje vlastní zástavbu obce, pouze chatovou oblast.

V záplavovém území řeky Jihlavy není navrhována žádná nová zástavba trvalého charakteru.

Pro ostatní vodní toky v území nejsou záplavová území vodohospodářsky stanovena.

### **A.5.6 Dobývání nerostných surovin**

V ÚP je respektováno jedno evidované nevýhradní ložisko nerostných surovin v části Doubravka na severu katastru.

V prostoru k.ú. Biskoupky nejsou evidována žádná poddolovaná ani sesuvná území.

**A.6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)**

**A.6.1 Seznam ploch s rozdílným způsobem využití**

Celé katastrální území obce se člení územním plánem na plochy s rozdílným způsobem využití.

**A. Zastavěné území a zastavitelné plochy:**

**Plochy bydlení**

BI bydlení individuální

**Plochy rekreace**

RH rekreace hromadná – rekreační areály

RI rekreace individuální

**Plochy smíšené obytné**

SV smíšené obytné venkovské

**Plochy občanské vybavenosti**

OV občanské vybavení veřejné

OS občanské vybavení – sport

**Plochy výroby a skladování**

VZ výroba zemědělská a lesnická

**Plochy technické infrastruktury**

TW vodní hospodářství

**Plochy veřejných prostranství**

PU veřejná prostranství všeobecná

**Plochy dopravní infrastruktury**

DS doprava silniční

**Plochy zeleně sídelní**

ZS zeleň sídelní ostatní

**B. Nezastavěné území**

**Plochy přírodní**

NU přírodní všeobecné

**Plochy lesní**

LU lesní všeobecné

## **Plochy zemědělské**

AP.p pole

AP.t trvalé travní porosty

ZZ zeleň – zahrady a sady

## **Plochy vodní a vodohospodářské**

WU vodní a vodohospodářské všeobecné

### **A.6.2 Podmínky využití ploch pro celé řešené území**

V územním plánu jsou stanoveny podmínky využití jednotlivých ploch v celém řešeném území. Plochy jsou popsány z hlediska hlavního, přípustného a nepřípustného využití území, případně podmíněně přípustného využití území.

Podmínky pro využití plochy:

Řešené území je rozděleno na části území s různými podmínkami pro jejich využití a s různými předpoklady rozvoje. Základní členění vychází z dělení na území zastavěné a určené k zastavění (zastavitelné plochy) a na území nezastavěné.

Jednotlivé plochy mají stanoveny podmínky pro své využití. Dále se člení na plochy:

- **s t a b i l i z o v a n é**, tedy bez větších plánovaných zásahů (mají podmínky pro využití a prostorové uspořádání shodné se současným stavem),
- **p l o c h y z m ě n, s** podmínkami využití a prostorového uspořádání.

Stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřipustné, jestliže:

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

### **A.6.3 Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití**

#### **Bydlení individuální (BI)**

Stabilizované plochy:

Stávající obytná zástavba v obci.

Navrhované plochy:

Plochy pro bydlení v navržených lokalitách, v návaznosti na stávající plochy BI.

Podmínky pro využití plochy:

#### **Hlavní využití**

Plochy slouží především bydlení v rodinných domech venkovského typu, tzn. že území je vybaveno i drobnými stavbami pro omezený chov hospodářského zvířectva a užitkovou zahradou.

*Přípustné využití* – bydlení v rodinných domech venkovského typu, doplňkové stavby ke stavbě hlavní (hospodářské zázemí), zahrady a sady. V území mohou být situovány plochy veřejných prostranství vč. veřejné zeleně, malá hřiště pro děti, nezbytné stavby pro dopravu a technickou vybavenost. Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m<sup>2</sup>. Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

*Podmíněně přípustné* – nekapacitní ubytovací zařízení (se zajištěním parkování na vlastním pozemku), základní občanské vybavení (nekapacitní obchody, nerušící služby – bez negativních vlivů na sousedící chráněné prostory), dílny jako součást domu či jeho hospodářského zázemí – bez negativních vlivů na sousedící chráněné prostory.

Plochy, ve kterých je v zastavěném území vedena stávající silnice III/3936, mají podmíněno využití tak, že nebude znemožněno vedení průjezdního úseku silnice v plynulé trase a v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice. Plochy přiléhající k silnici III/3936, ve kterých je přípustné realizovat chráněné prostory podle zákona o ochraně veřejného zdraví, budou navrhovány tak, aby na nich nevznikaly požadavky na omezování provozu na silnicích na základě zákona o ochraně veřejného zdraví.

*Nepřípustné* – bytové domy, komerční chovy hospodářských zvířat, stavby pro výrobu, skladování a motorismus, stavby pro velkoobchod a supermarkety, autokempinky, tábořiště, všechny druhy staveb a činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity, stanovené v souvisejících právních předpisech (vyločení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení). Nepřípustná je výstavba na plochách bydlení venkovského typu tam, kde není zajištěn příjezd k objektu a inženýrské sítě a zahrady domů jsou obráceny do krajiny. O nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad.

### **Rekreace hromadná – rekreační areály (RH)**

#### Stabilizované plochy:

Areál rekreačního zařízení v jihozápadním cípu katastru v údolí řeky Jihlavy.

#### Navrhované plochy:

Nejsou.

#### Podmínky pro využití plochy:

##### **Hlavní využití**

Plochy slouží pro hromadnou rekreaci občanů v přírodě, ubytovaných v objektech se sportovním a technickým zázemím.

*Přípustné využití* – stavby pro sezónní ubytování rekreantů, další stavby a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení, veřejných tábořišť, přírodních koupališť, rekreačních luk a dalších pozemků související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

*Podmíněně přípustné* – dostavby či přestavby provozně nevyhovujících stávajících objektů.

*Nepřípustné* – jakákoliv výstavba mimo výše uvedenou a všechny druhy činností, které omezují a narušují sportovní a relaxační funkci ploch a které nesplňují podmínky hygienické ochrany a svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu prostředí.

### **Rekreace individuální (RI)**

#### Stabilizované plochy:

Chaty a jejich pozemky v údolí řeky Jihlavy.

#### Navrhované plochy:

Nejsou.

#### Podmínky pro využití plochy:

##### **Hlavní využití**

Plochy slouží pro rodinnou rekreaci občanů v přírodě, ubytovaných v objektech individuální rekreace.

*Přípustné využití* – stávající rekreační chaty, zeleň, drobné stavby typu altán, nezbytné stavby pro dopravu a technickou vybavenost.

*Podmíněně přípustné* – drobné hospodářské zázemí (pokud souvisí s rekreací – např. užitková zahrada).

*Nepřípustné* – jakákoliv nová výstavba chat (území se nachází v přírodním parku Střední Pojihlaví).

### **Občanské vybavení veřejné (OV)**

#### Stabilizované plochy:

Centrální část obce – prodejna smíšeného zboží a pohostinství, kulturní dům, klubovna pro děti, Obecní úřad.

#### Navrhované plochy:

Nejsou.

#### Podmínky pro využití plochy:

##### **Hlavní využití**

Plochy slouží k umístění zařízení občanského vybavení – nekapacitních obchodů, provozoven stravování a služeb, zařízení kulturního vybavení, církevních zařízení, veřejné správy – místního významu.

*Přípustné využití* – maloobchodní prodejny potravin a smíšeného zboží, stravování, kulturní a vzdělávací činnost, veřejná správa a administrativa, zdravotnictví a sociální péče, hasičský sbor.

*Podmíněně přípustné* – služební a pohotovostní byty, obchody s nepotravinářským zbožím, nevýrobní služby, stravování a ubytování, školství, nezbytné stavby pro dopravu a technické vybavení.

*Nepřípustné* – jsou zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (výroba, sklady a dopravní zařízení s negativními dopady na okolí apod.), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských.

### **Občanské vybavení – sport (OS)**

#### Stabilizované plochy:

Hřiště v centrální části obce.

#### Navrhované plochy:

Doplnění a celková revitalizace stávajícího hřiště a jeho okolí, včetně parkové úpravy, doplnění zeleně, mobiliáře, osvětlení. Návrh hřiště v zahradě bývalé školy.

#### Podmínky pro využití plochy:

##### **Hlavní využití**

Vyhrazené plochy areálů pro sport a rekreaci vč. pořádání kulturních akcí, hřiště pro děti.

*Přípustné využití* – sportovní zařízení, zeleň. Plochy mimo vlastní sportoviště jsou ozeleněny, zástavba zajišťuje pouze základní služby a sociální zařízení.

*Podmíněně přípustné* – nezbytné stavby pro dopravu a technickou vybavenost.

*Nepřípustné* – jakákoliv výstavba mimo výše uvedenou a všechny druhy činností, které omezují a narušují kulturně sportovní a relaxační funkci ploch.

### **Smíšené obytné venkovské (SV)**

#### Stabilizované plochy:

Nejsou.

#### Navrhované plochy:

Plocha bývalého vepřína, nyní areál soukromé firmy.

Podmínky pro využití plochy:

### **Hlavní využití**

Smíšené plochy SV jsou plochami polyfunkčními pro situování obytné zástavby a komerčních či jiných služeb, na př. pro agroturistiku.

*Přípustné využití* – bydlení, ubytovací kapacity, stravování, služby a zařízení pro agroturistiku, nekapacitní chov hospodářských zvířat, zeleň a parkové úpravy prostranství, nezbytné stavby pro dopravu a technickou vybavenost. Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území.

*Podmíněně přípustné* – malé obchody, některé nezávadné výrobní služby (opravný spotřebního zboží).

*Nepřípustné* – objekty a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (výroba a sklady, hlučné a prašné provozovny, autoservisy, stavby pro velkoobchod a supermarkety, kapacitní stavby pro ustájení dobytka – s negativním dopadem na chráněné prostory, dopravní zařízení s negativním dopadem na okolní zástavbu – čerpací stanice PH apod.).

## **Výroba zemědělská a lesnická (VZ)**

Stabilizované plochy:

Areál pily – Dřevosek, mimo obec u komunikace směrem na Hrubšice.

Navrhované plochy:

Nejsou.

Podmínky pro využití plochy:

### **Hlavní využití**

Plochy pro přidružené činnosti lesnictví výrobní povahy na zastavěné ploše.

*Přípustné využití* – stavby a zařízení pro lehkou průmyslovou výrobu, skladování, logistiku a navazující administrativu, pozemky zemědělských staveb a staveb pro přidruženou činnost lesnictví výrobní povahy, pozemky související veřejné infrastruktury, čerpací stanice PH, plochy pro odstavení vozidel, sběrné středisko odpadu včetně manipulačních ploch a přístupových komunikací. Plochy výroby a skladování se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a musí být z nich přístupné.

*Podmíněně přípustné* – služební byt pro správce nebo majitele provozovny.

*Nepřípustné* – bydlení, občanské vybavení, zařízení sportu a rekreace.

## **Vodní hospodářství (TW)**

Stabilizované plochy:

Zařízení pro vodní hospodářství (TW) - čistírna odpadních vod, výtopna pro kulturní dům, trafostanice apod.

Pozn. Některá zařízení nejsou pro svoji malou velikost ve výkresech plošně zobrazena.

Navrhované plochy:

Nejsou.

Podmínky pro využití plochy:

### **Hlavní využití**

Plochy jsou určeny k umístění staveb a zařízení, které slouží pro technickou obsluhu území (plochy staveb a zařízení pro zásobování vodou, plynem, elektrickou energií, pro odvádění a likvidaci

odpadních vod, pro telekomunikace, pro sběr, třídění, likvidaci a ukládání odpadů a jinou technickou vybavenost).

*Přípustné* – jsou stavby a zařízení technické povahy a zařízení dopravy ve vazbě na objekty technického vybavení.

*Podmíněně přípustné* – administrativa ve vazbě na objekty technického vybavení.

*Nepřípustné* – pokud trvá veřejný zájem, není přípustné využití pro jiné účely.

## **Veřejná prostranství všeobecná (PU)**

### Stabilizované plochy:

Plochy návší a dopravních pásů komunikací všeho druhu.

### Navrhované plochy:

Plochy pro místní komunikace v nově navržených lokalitách bydlení.

**P o d m í n k y p r o v y u ž í t í p l o c h y:**

#### **Hlavní využití**

Pozemky návší nebo pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň nebo uliční zeleň.

*Přípustné* – plochy návší, plochy pro vedení komunikací umožňujících veřejnou obsluhu sídla.

*Podmíněně přípustné* – stavby a zařízení technického vybavení.

*Nepřípustné* – pokud trvá veřejný zájem, není přípustné využití pro jiné účely.

Pro umístění odstavných a garážovacích ploch v obci platí:

*Přípustné* jsou parkovací a odstavná stání a garáže osobních vozidel ve všech zastavitelných plochách. V plochách bydlení jsou kapacity limitovány tak, aby byl vyloučen negativní dopad na objekty rodinných domů.

*Nepřípustné* jsou kapacitní parkovací, odstavná stání a garáže v plochách pro bydlení.

## **Doprava silniční (DS)**

### Stabilizované plochy:

Silnice III. třídy a pozemní komunikace mimo zastavěné území.

### Navrhované plochy:

Nejsou.

**P o d m í n k y p r o v y u ž í t í p l o c h y:**

#### **Hlavní využití**

Plochy jsou určeny k umístění staveb a zařízení, které slouží pro dopravní obsluhu území. Plochy je možno doplnit zelení.

*Přípustné* – stavby a zařízení pro dopravní obsluhu obce, drobné účelové stavby související s dopravní obsluhou sídla (stavby pro autobusovou dopravu, odstavné a parkovací plochy, garáže, plochy pro údržbu komunikací v obci, čerpací stanice pohonných hmot), zeleň.

*Podmíněně přípustné* – stavby a zařízení technického vybavení, stavby drobného prodeje jako např. trafika.

*Nepřípustné* – ostatní stavby.

## **Zeleň sídelní ostatní (ZS)**

### Stabilizované plochy:

Veřejně přístupná zeleň v obci, zeleň doplněná drobnými dětskými hřišti a zeleň v nezastavěném území v přímém sousedství zastavěného území; přírodní a uměle založená zeleň.

### Navrhované plochy:

Nejsou.

Podmínky pro využití plochy:

### **Hlavní využití**

Plochy sídelní zeleně na veřejných prostranstvích jsou parkového a okrasného charakteru, plochy slouží jako esteticky upravená vegetace skýtající možnost pobytu a rekreace v přírodě blízkém prostředí.

*Přípustné* – udržovaná trvalá vegetace bez hospodářského významu, rekreační využití (bez stavební činnosti), zřizování pěších a cyklistických stezek, vegetační úpravy, menší hřiště, mobiliář. Mohou zahrnovat malá dětská hřiště či drobné stavby a vedení inženýrských sítí při zachování primární funkce zeleně.

*Podmíněně přípustné* – vodní prvky a zpevněné plochy, drobné stavby rekreačního účelu – pavilony v zeleni, stavby drobného prodeje jako např. trafika.

*Nepřípustné* – veškeré stavby mimo výše uvedených.

## **Přírodní všeobecné (NU)**

### Stabilizované plochy:

Stávající ekologicky hodnotné plochy vegetace, liniová zeleň – břehové a doprovodné porosty toků, plochy zeleně podél komunikací.

### Navrhované plochy:

Nejsou.

Podmínky pro využití plochy:

### **Hlavní využití**

Plochy přírodní slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území. Jde o plochy nelesní přírodní nebo přírodě blízké vegetace v nezastavěném území, funkce biologická, ekostabilizační, krajinnotvorná, protierozní, estetická.

Většina ploch přírodních podléhá některému zákonnému způsobu ochrany – jsou to zvláště chráněná území, lokality Natura 2000, VKP, prvky ÚSES apod.

*Přípustná* – výsadba domácích dřevin odpovídajících stanovišti, trvalé travní porosty bez primárního produkčního významu.

*Podmíněně přípustná* – protierozní a protipovodňová opatření, vodní plochy, účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty, zařízení technické infrastruktury – ve všech případech, pokud nedojde k narušení přírodních či krajinných hodnot území.

*Nepřípustná* – výstavba objektů včetně objektů individuální rekreace a veškerých staveb a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně. Nepřípustné jsou činnosti, zařízení, stavby, které by ve volné krajině rušily její ráz.

## **Vodní a vodohospodářské všeobecné (VU)**

### Stabilizované plochy:

Řeka Jihlava, obcí protéká potok Doubravka s občasným přítokem Trnovec.

#### Navrhované plochy:

Menší vodní plochy (kaskády) pod obcí s využitím pro agroturistiku.

Podmínky pro využití plochy:

#### **Hlavní využití**

Plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

*Přípustné* – vodní plochy a koryta vodních toků, stavby nutného technického vybavení (tělesa hrází, výpustné objekty...) a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

*Podmíněně přípustné* – zeleň, mobiliář, rekreační využití – pokud nedojde k narušení hlavního využití.

*Nepřípustné* – všechny jiné druhy staveb a činností.

### **Pole (AP.p)**

#### Stabilizované plochy:

Stávající plochy orné půdy, tvořící třetinu území katastru.

#### Navrhované plochy:

Nejsou.

Podmínky pro využití plochy:

#### **Hlavní využití**

Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu – převážně orné půdy – slouží k intenzivnímu produkčnímu hospodářskému využití.

*Přípustné* – polní, zelinářské a květinářské kultury, školky ovocných a okrasných dřevin, lesní školky, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice apod.), polní a pěší cesty, cyklistické stezky.

*Podmíněně přípustné* – drobné stavby pro vykonávání zemědělské činnosti (např. skleníky a seníky), stavby pro skladování plodin, drobné stavby hospodářského zázemí v zahradách. Přípustné jsou změny kultur, pokud nedojde ke změně krajinného rázu nebo zhoršení stability území (eroze).

*Nepřípustné* – bydlení, rekreace, všechny jiné druhy staveb a činností.

Při pozemkových úpravách je třeba dořešit organizaci půdního fondu s ohledem na protierozní ochranu.

### **Trvalé travní porosty (AP.t)**

#### Stabilizované plochy:

Stávající plochy trvalých travních porostů.

#### Navrhované plochy:

Nejsou.

Podmínky pro využití plochy:

#### **Hlavní využití**

Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu – trvalé travní porosty – hospodářské využití je pouze extenzivní, podstatná je ekostabilizační a krajinnotvorná funkce.

*Přípustné* – stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, prvky ÚSES, stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice apod.), polní a pěší cesty, cyklistické

stezky. Při pozemkových úpravách je třeba dořešit organizaci půdního fondu s ohledem na protierozní ochranu.

*Podmíněně přípustné* – stavby pro zemědělství – pokud jde o nevýrobní objekty, nenarušující krajinný ráz (seníky, přístřešky apod.).

*Nepřípustné* – bydlení, všechny jiné druhy staveb a činností mimo výše uvedených.

### **Zeleň – zahrady a sady (ZZ)**

#### Stabilizované plochy:

Stávající lokality zahrad a sadů.

#### Navrhované plochy:

Změna kultury orné půdy v jižní části obce za stávající zástavbou zemědělských usedlostí mezi stávajícími plochami zahrad.

#### Podmínky pro využití plochy:

##### **Hlavní využití**

Plochy zemědělského půdního fondu drobné parcelace – zahrad a sadů, převážně stávající ve vazbě na sídlo. Je žádoucí zachování charakteru ploch stávajících a jejich doplnění ve vazbě na sídlo jako přechodového prvku mezi zástavbou a zemědělskou krajinou.

*Přípustné* – zahradnická a ovocnářská produkce, drobné zemědělské a zahradní stavby jako stodoly, chlěvy, skleníky, altánky, pergoly, přístřešky, zahradní krby, bazény, zpevněné plochy, včelíny.

*Podmíněně přípustné* – situování staveb a zařízení technického vybavení (liniová vedení apod.).

*Nepřípustné* – bydlení, rekreace, všechny jiné druhy staveb a činností.

### **Lesní všeobecné (LU)**

#### Stabilizované plochy:

Lesní porosty v katastru obce.

#### Navrhované plochy:

Nejsou.

#### Podmínky pro využití plochy:

##### **Hlavní využití**

Plochy lesní zahrnují zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

*Přípustné* – pěstování lesních dřevin a těžba dřeva, prvky ÚSES, signální a stabilizační kameny a jiné značky pro geodetické účely, stožáry nadzemního vedení, vstupní šachty podzemního vedení, přečerpávací stanice, vrty a studny, stanice nadzemního a podzemního vedení, stanice sloužící k monitorování ŽP.

*Nepřípustné* – výstavba ostatních objektů a zmenšování ploch lesů. Nepřípustné jsou všechny objekty, které by mohly sloužit individuální rekreaci.

## **A.6.4 Prostorové uspořádání**

Ve stávajících plochách bydlení je při dostavbách nebo rekonstrukcích nutno přihlížet k charakteru okolní zástavby (k její hmotové struktuře, výškové hladině i způsobu zastřešení) a sledovat půdorysnou osnovu zástavby.

Nová zástavba v rozvojových plochách bude řešena s dodržением stanovené výškové hladiny maximálně 2 nadzemní podlaží, v okrajových částech zástavby 1 nadzemní podlaží + podkroví v případě sklonité střechy. Zástavba bude řešena formou rodinných domů venkovského typu, bytové domy se nepřipouštějí.

Zástavbu na okrajích obytného území je doporučeno řešit jako otevřenou s velkým podílem obytné zeleně, vytvářející přechod obce do krajiny.

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

### **Veřejně prospěšné stavby v území obce Biskoupky:**

#### **Stavby veřejné technické infrastruktury**

VT.01 – stavby pro zásobování vodou – vodovodní řady (VT)

VT.02 – stavby pro zásobování vodou – vodojem (VT)

#### **Veřejně prospěšná opatření v území obce Biskoupky:**

VK.03 – snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přír. katastrofami (VK)

VR.04 – zvyšování retenčních schopností území (VR)

#### **Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu**

Nejsou navrhovány.

#### **Objekty k asanaci a na dožití**

Nejsou navrhovány.

## **A.8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

Nejsou navrhovány.

## **A.9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Nejsou navrhována.

## **A.10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

V územním plánu je vymezena plocha územní rezervy R.1 pro bydlení individuální (BI).

### **A.11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

V územním plánu jsou vymezeny tyto plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

Označení územní studie	Dotčené plochy	Název	Lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti
US.1	Z.12, Z.13	Obytná lokalita severovýchod	31. 12. 2028

Pro zpracování územní studie jsou stanoveny tyto podmínky. Územní studie především:

- vymezí stavební pozemky, pozemky veřejných prostranství a další pozemky v souladu s podmínkami stanovenými územním plánem,
- zpřesní podmínky prostorového uspořádání území, stanoví uliční a stavební čáry a hranici zástavby,
- stanoví podrobné podmínky výškového a objemového řešení staveb.

### **A.12 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Etapizace – stanovení pořadí změn v území je pro obec Biskoupky neúčelné a bylo vypuštěno.

### **A.13 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Počet listů výrokové části: 24

Počet výkresů grafické části: 6

Grafické přílohy:

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
4. Dopravní řešení
5. Technická infrastruktura
6. Koordinační výkres