

OBEC RANČÍŘOV

RANČÍŘOV 36

586 01 Jihlava

OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA

ČÍSLO 1/2006

**O ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE
RANČÍŘOV**

Zastupitelstvo obce Rančívřov na svém zasedání dne 18.12.2006 usnesením 9/2006-1 schválilo dle § 84 odst. 2 písm. b), zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění v souladu s § 26 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění územní plán obce Rančívřov a dle § 29 odst. 2 stavebního zákona vymezilo jeho závaznou část.

Na základě tohoto usnesení a v souladu s § 84 odst. 2 písm. b) a i) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění a dle § 29 odst. 3 stavebního zákona vydává obecně závaznou vyhlášku o závazné části územního plánu obce Rančívřov.

ČÁST PRVNÍ

Úvodní ustanovení

Článek 1

Účel vyhlášky

- (1) Obecně závazná vyhláška o vyhlášení závazné části územního plánu obce Rančívov (dále jen vyhláška) vymezuje závazné části územního plánu obce Rančívov.
- (2) Vyhláška je zpracována na základě schváleného územního plánu obce. Předmětem vyhlášky a územního plánu obce je úprava podmínek rozhodování o lokalizaci činností a využití území obce.
- (3) Vyhláška stanoví funkční a prostorové uspořádání území, podmínky jeho zastavitelnosti, stanoví zásady obnovy krajiny, vymezuje územní systém ekologické stability a plochy pro veřejně prospěšné stavby.

Článek 2

Rozsah platnosti

- (1) Vyhláška platí pro správní území obce Rančívov, které je určeno katastrálním územím Rančívov .
- (2) Vyhláška je obecně závazná pro všechny orgány, právnické a fyzické osoby při činnostech vyvolávajících změny ve funkčním využití a uspořádání území, v provádění staveb nebo jejich změn, při údržbě, užívání a odstraňování staveb.
- (3) Vyhláška se vydává na dobu neurčitou.
- (4) Lhůty aktualizace územního plánu se stanovují minimálně ve čtyřletých cyklech počínaje rokem 2010.

Článek 3

Vymezení pojmů

- (1) Základní pojmy jsou dány zák. č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění a vyhláškou č. 135/2001 Sb. o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci v platném znění.
- (2) Ostatní pojmy užití v územním plánu a této vyhlášce se vykládají ve smyslu obvyklém v praxi územního plánování.
- (3) Územní plán rozlišuje závaznou část, kterou může měnit jen po zpracování změn orgán, který tuto dokumentaci schválil a část směrnou, kterou může upřesňovat pořizovatel.

ČÁST DRUHÁ

Závazné části územního plánu

Článek 4

Urbanistická koncepce

- (1) Z hlediska zastavitelnosti jsou rozlišena:
 - a) území urbanizovaná - území zastavěná či k zastavění určená v tomto územním plánu
 - b) území neurbanizovaná - území nezastavěná a nezastavitelná. Na těchto plochách není dovoleno umísťovat a povolovat stavby, s výjimkou staveb, které jsou určeny pro funkční využití těchto ploch - krajinných zón.
 - c) území obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou
- (2) Z hlediska koncepce rozvoje je řešené území děleno:
 - a) stabilizované území - území s dosavadním charakterem využívání, tj. území bez výrazných změn
 - b) aktivní území - plochy rozvojové i přestavbové, tj. území se zásadními změnami ve využití

- (3) Sídlo Rančířov se rozvíjí a nadále bude rozvíjet jako urbanizovaný celek na několika od sebe oddělených částech na jednom katastrálním území.
- (4) Převládající funkcí sídla je a bude funkce bydlení s významnou funkcí zvláštních zájmů a plánovaných komerčních aktivit.
- (5) Plochy mimo zastavěné a zastavitelné území slouží a nadále budou sloužit pro potřeby zemědělské výroby, lesního hospodářství případně pohybovou rekreaci. Územní plán posiluje zvláště mimoprodukční funkci krajiny.
- (6) V neurbanizované krajině nebudou zakládána nová sídla nebo samoty, kromě ploch navržených ÚPO, nebudou zde povolovány nové objekty sloužící pro rekreační účely, ani zahrádkářské osady.
- (7) Zachovat identitu obce s jejími hodnotnými prostory. Výšková hladina ploch stabilizovaných je dána převládající výškou zastavění dané funkční plochy, nové plochy s objekty individuálního bydlení budou o 1 NP s možností využití podkroví. Výškové zónování komerční zóny je limitováno výškou objektu 10 m po římsu.
- (8) Rozvojové plochy pro bydlení směřují především do ucelených obytných souborů rodinných domů na rozsáhlých plochách při severovýchodním okraji sídla, v míře daleko menší na východním okraji sídla.
- (9) Zařízení občanské vybavenosti a sportu využívá stávajících modernizovaných prostor v současně zastavěném území obce. Pro rozvojem vyvolanou novou obč. vybavenost je uvažováno s plochou nalevo při vstupu do největšího z obytných souborů. Podporováno je umístování různých druhů obč. vybavenosti v dalších k tomu příhodných funkčních zónách. Respektovat požadavek na zřízení hornického skanzenu.
- (10) Ekonomický potenciál obce se rozvíjí na disponibilních plochách u areálu Armády ČR a efektivnějším využitím ploch výrobních stávajících.
- (11) Na dopravně dobře přístupné ploše při vjezdu na území obce od Jihlavy jsou navrženy plochy pro rozvoj komerčních aktivit.
- (12) Není uvažováno s územním rozvojem areálu Armády ČR, respektovány jsou dopravní vazby na sousední katastrální území.
- (13) Cílovým stavem je zahrnout území opuštěné AČR do neurbanizovaného území.
- (14) Pro denní tělovýchovu obyvatel obce je připravena výstavba hřišť v údolní nivě Jihlávky.
- (15) Významný zásah do ploch rekreace individuální (zahrádkářská osada) bude mít výstavba přeložky sil. I/38. S územní náhradou za asanované objekty se neuvažuje. Tzv. druhé bydlení je možno řešit na stávajících objektech zastavěného území obce nevhodných pro trvalé bydlení.
- (16) Novou zástavbu koncipovat tak, aby nedocházelo k narušení příznivého přechodu urbanizované části obce do území neurbanizovaného.
- (17) U ploch vymezených pro bydlení tvořících rozhraní mezi zastavitelným územím a volnou krajinou nutno ponechat nezastavitelný pruh území pro výsadbu minimálně jedné řady vzrůstných stromů. U ploch komerčních a sportovních tuto funkci přebírá zezeň ploch sídelních ostatních, či zezeň krajinná doprovodná nebo rozptýlená.
- (18) Územní plán sleduje maximální vzájemné propojení a doplnění veřejných ploch zezeň s ostatními druhy zezeň v obci, podporováno je pronikání krajinné zezeň do zastavěného území obce. Požadují se stavebně technické a sadové úpravy na návsi a kolem areálu kostela.
- (19) Zatravnění (trvalými travními porosty) je nutno doplnit, při okrajích lesů, kolem vegetace rostoucí mimo les a v údolnicích, které byly v minulosti rozorány a dnes jsou zde projevy vodní eroze.
- (20) Při obnově zezeň bude využíváno především autochtonních druhů dřevin.
- (21) Umístování velkoplošných reklamních a propagačních zařízení se v sídle zakazuje, ve volné krajině je nutné posouzení z hlediska ochrany krajinného rázu.
- (22) Koncepce územního plánu vytváří předpoklady pro zajištění kvalitní obsluhy území obce dopravní a technickou infrastrukturou.
- (23) Grafické znázornění urbanistické koncepce je zřetelné z výkresové části územního plánu zejména z jeho hlavního výkresu.

Článek 6

Funkční využití ploch a jejich uspořádání

- (1) Území obce je členěno na funkční plochy (zóny) se shodnými nebo blízkými podmínkami ve využívání tohoto území.
- (2) Návrh funkčního uspořádání ploch je zobrazen v grafické části územního plánu obce v hlavním výkrese - výkr. č. 1.
- (3) Vymezenému funkčnímu využití musí odpovídat způsob jeho užívání, zejména pak účel umísťovaných a povolovaných staveb, dějů a činností v nich včetně jejich změn i změn v jejich užívání.
- (4) Přípustnost využití území je dáno třemi možnostmi funkčního využití dané plochy:
 - stupeň p ř í p u s t n é - optimální využití plochy, splňující podmínky, které jsou v území běžné, bezkolizní vztahy
 - stupeň p o d m í n ě n ě p ř í p u s t n é - využití plochy činnostmi a ději, které nejsou ve funkční ploše běžné, ale nenarušují funkci území jako celku
 - stupeň n e p ř í p u s t n é - zakázaný, nedovolený způsob využívání funkční plochy. Jde o činnosti či děje, které nesplňují určující funkci dané plochy a jsou s ní v rozporu. Vzhledem k tomu, že se většinou jedná o množiny těchto aktivit, u stupně nepřipustné nejsou uvedeny činnosti stojící v jasném a zásadním protikladu s funkcí určující. U krajinných zón pak platí, že nepřipustné využití krajinných zón s nižší ekologickou stabilitou je zároveň nepřipustné i pro krajinné zóny s vyšší ekologickou stabilitou.
- (5) V grafické části územního plánu je funkce plochy vyznačena barvou, šrafou a písemnými znaky. Barva, šrafa a velká písmena abecedy značí závaznou funkci, malá písmena pak funkční typ. Funkční typ je považován za směrný ve vztahu k rozhodování v území.
- (6) Specifické postavení je u ploch zeleně, vodních ploch a ploch ÚSES, které pronikají z volné krajiny do urbanizovaného území. Jedná se o plochy nezastavitelné.
- (7) Podmínkou umísťování staveb musí být respektování omezení vyplývajících z příslušných platných právních předpisů.
- (8) Vymezenému funkčnímu využití území musí odpovídat způsob jeho užívání, zejména pak účel umísťovaných a povolovaných staveb a činností včetně jejich změn a změn v jejich využívání.
- (9) Jednotlivé funkční plochy jsou od sebe odděleny hranicí, kterou je nutno brát směrně, neboť podrobnost zpracování ÚP odpovídá měřítku a kvalitě použitého mapového podkladu, rovněž i technickým možnostem vybavení. Tyto hranice je proto možno přiměřeně zpřesňovat v rámci podrobnější ÚPP lépe ÚPD případně v dokumentaci pro územní rozhodnutí avšak nesmí být potlačen záměr územního plánu.
- (10) Zařízení dopr. a tech. infrastruktury lze mimo určené plochy umísťovat i do ploch (zón) jiných, pro kterou zabezpečující jejich přímou obsluhu, nesmí však prostředí plochy (zóny) narušovat nad přípustnou míru.
- (11) Dosavadní způsob využívání ploch, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití dle ÚPO, lze trpět, pokud není narušen veřejný zájem, (důvody hygienické, bezpečnostní, požární, provozní, ohrožení ŽP, estetické) a zde prováděné činnosti nepoškozují ŽP nad přípustnou míru.
- (12) Na území obce jsou vymezeny tyto funkční plochy:
 - a) Plochy současně zastavěné a zastavitelné (urbanizované):
 - 1) Plochy smíšené (S)
 - přípustné: pro mnohočetné využití zahrnující především bydlení, malé prostory obchodu a služeb, veřejné stravování a ubytování, administrativu, správu, kulturu a osvětu, zdravotnictví v kapacitách odpovídajících velikostí a objemu budov
 - podmínečně přípustné: stavby pro sociální péči, výchovu, tělovýchovu, řemeslnickou případně drobnou výrobní činnost, stavby skladovací s nízkými nároky na skladovací plochy tedy aktivity, které musí být bez negativních vlivů na poze-

mek souseda a nenáročné na přepravu zboží. Výjimečně přípustná je rekreace ve stávajících objektech

nepřípustné: hromadná pozemní parkoviště, čerpací stanice pohonných hmot včetně zařízení pro manipulaci s nimi, mycí rampy, servisy a jiné komerční aktivity. Nepřípustné jsou obtěžující služby a řemesla včetně obtěžující drobné výroby, činnosti náročné na přepravu zboží, stavby s vysokými plošnými nároky na pozemky, stavby pro sport

2) Plochy bydlení hromadného (v bytových domech) (BH)

přípustné: bydlení v domech o více jak 3 bytových jednotek včetně ploch obytné zeleně

podmíněně přípustné: malé prostory obchodu a služeb, domy s pečovatelskou péčí, prostory kulturního i sportovního účelu sloužící potřebám obyvatel území. Místa pro parkování motorových vozidel, garážová a odstavná stání motorových vozidel příslušejících k bytům v území

nepřípustné: chov drobného hospodářského zvířectva, drobná pěstitelská a výrobní činnost, stavby s nízkými nároky na skladovací plochy

3) Plochy bydlení individuálního (v rodinných domech) (BR)

přípustné: bydlení v domech s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad, případně hospodářským zázemím pro potřeby rodiny

podmíněně přípustné: zařízení sociální a zdravotní péče, administrativa, chov drobného hospod. zvířectva, drobná pěstitelská výrobní činnost, stavby s nízkými požadavky na skladovací plochy, malé prostory obchodu služeb a veř. stravování, prostory pro kulturu, zájmové činnosti i sport, tedy činnosti bez negativního dopadu na pozemek sousedů a objemech odpovídajících velikosti staveb. Stavby garáží či odstavných stání pro motorová vozidla v souvislostech s rodinným bydlením. Možné je i rekreační využití stávajícího bytového fondu.

nepřípustné: chov hospodářského zvířectva, zemědělská malovýroba, obtěžující služby a řemesla, činnosti s vyššími nároky na přepravu zboží

4) Plochy občanského vybavení (O)

přípustné: pro školství a výchovu, zdravotnictví a sociální péči, kulturní zařízení, církevní nevýrobní zařízení, administrativu a veřejnou správu, obchod, ubytování a stravování včetně nevýrobních služeb

podmíněně přípustné: pro stavby na bydlení, kde je to ke stavebnímu a funkčnímu charakteru hlavní stavby vhodné, řemesla a služby bez negat. vlivu na ŽP, plochy pro sport a tělovýchovu nenáročné na plochy, veřejná i vyhrazená zeleň

nepřípustné: drobná výroba, obtěžující služby a řemesla, drobná pěstitelská činnost, chov drobného hospodářského zvířectva (neplatí pro potřeby výuky ve školském zařízení)

5) Plochy tělovýchovy a sportu (TS)

přípustné: pro umístování staveb a činností sloužících k uspokojování tělovýchovných a sportovních potřeb obyvatel na úrovni neorganizované případně i organizované. Jde o otevřená zařízení. Možné stavby doplňkové k určující funkci, služby bez negativního vlivu na ŽP vážící se k určující funkci

nepřípustné: drobná pěstitelská činnost, chov drobného hospodářského zvířectva, obtěžující služby a řemesla, stavby skladovací s nízkými nároky na skladovací plochy, stavby pro bydlení, čerpací stanice PHM s doprovodnými činnostmi, zábavní centra

6) Plochy rekreace (R)

přípustné: plochy pro rekreaci denní, střednědobou i dlouhodobou s umístováním staveb a zařízení pro tyto činnosti a aktivity. Možné je zde umístovat

- komunikace a parkoviště pro místní obsluhu území, plochy pro rekreační sport, stavby příslušné technické infrastruktury.
- podmíněně přípustné: u zařízení hromadné rekreace v k tomu vhodných prostorách trvalé bydlení majitele či provozovatele hromadné rekreace
- nepřípustné: stavby pro trvalé bydlení, chov drobného hospodářského zvířectva, výrobní činnosti vč. skladů, zábavní centra, čerpací stanice PHM a stavby nesouvisející s relaxační funkcí plochy

7) Plochy komerčních aktivit (K)

- přípustné: umístování staveb, zařízení a s nimi spojené činnosti na úseku obchodních a velkoobchodních služeb, samoobslužná obchodní centra s úplným sortimentem potravinářského zboží, se sortimentem zboží nepotravinářského či jiných obdobných podnikatelských aktivit s přístupem veřejnosti, dopravní plochy vč. parkovišť, stavby tech. infrastruktury pro místní obsluhu území, plochy zeleně veřejné i vyhrazené
- podmíněně přípustné: výrobní služby, administrativa, veřejné stravování i ubytování, byty pro osoby zajišťující dohled, zcela výjimečně jsou přípustné plochy pro sport i čerpací stanice PHM
- nepřípustné: výrobní plochy průmyslové a zemědělské, zemědělské malovýroby, činnosti obtěžující prostředí negativními vlivy na ŽP, činnosti, které jsou v rozporu s určující funkcí plochy

8) Plochy armády (A)

- přípustné: stavby pro ubytovací kasárenské objekty, skladovací objekty a plochy, dopravní plochy a garáže, stavby a zařízení technického vybavení, neveřejné stravování a obchod, administrativa, prostranství pro shromažďování, plochy zeleně
- podmíněně přípustné: čerpací stanice PHM, ordinace lékaře, objekty pro sport, kulturu i církevní zařízení vážící se k hlavní funkci území, služební byty
- nepřípustné: rekreace, nákupní centra, zařízení veřejného ubytování, stravování, zdravotnictví i školství

9) Plochy výroby (V)

- přípustné: plochy pro umístování ekonomického a hospodářského potenciálu obce. Negativní vlivy na okolí nesmí překročit limitní OP, které je dáno hranicí výrobního areálu.
- podmíněně přípustné: pro obchodní činnosti a činnosti přímo související s určující fcí území (respektovat limitní OP). Případné závodní stravování, eventuálně působení závodního lékaře je možné, stejně jako byty pro osoby zajišťující dohled či byt majitele firmy, pokud bydlení nebude určujícími funkcemi rušeno nad přípustnou míru. Vyhrazené plochy pro odstavování motorových vozidel. Zcela výjimečně přípustné jsou ČSPHM.
- nepřípustné: bydlení, občanské vybavení (mimo nevýrobní služby a administrativu), plochy rekreace, sportu a tělovýchovy, činnosti nenarušující primární funkci plochy, výroba se silným negativním dopadem na ŽP

10) Plochy zeleně sídelní veřejné (ZS)

- přípustné: veřejně přístupné plochy tvořící významný kompoziční prvek sídla plnící funkci rekreační, pietní, ekologickou i estetickou s uplatněním autochtonních dřevin
- podmíněně přípustné: zřizování pěších event. cyklistických stezek, výstavba sítí technické vybavenosti, zřizování objektů drobné architektury, vodních prvků, umístování mobiliáře obce, včetně malých hřišť

nepřípustné: jakákoliv výstavba mimo uvedených případů, jiné činnosti narušující prostředí

11) Plochy zeleně sídelní vyhrazené (ZV)

přípustné: plochy zeleně ochranné u technických či výrobních zařízení. Plně zapojená výsadba stromového patra s podsadbou keřového patra.

podmíněně přípustné: zřizování oplocení

nepřípustné: ostatní činnosti a aktivity nesouvisející s určitými funkcemi plochy

12) Plochy zahrad a sadů (Z)

přípustné: pro zahrádkářskou činnost na větších užitkových zahradách, případně zemědělská rostlinná činnost samozásobitelského charakteru bez negativního dopadu na obytné prostředí.

podmíněně přípustné: účelové stavby pro zahrádkářství charakteru drobné stavby, oplocení (mimo OP technické infrastruktury)

nepřípustné: stavby pro bydlení, rekreaci, podnikání a jiné stavby a činnosti nesouvisející s určitými funkcemi plochy

13) Vodní plochy a toky (H)

přípustné: pro vodohospodářské účely, utváření krajinného rázu, ekologickou stabilitu území

podmíněně přípustné: činnosti související s údržbou a chovem ryb, přípustné jsou činnosti spojené s rekreací

nepřípustné: činnosti negativně ovlivňující čistotu vod a vodní režim v území, zřizování funkčně nesouvisejících staveb v bezprostřední návaznosti na vodní plochu a tok

14) Plochy sídelní ostatní (P)

přípustné: činnosti a úpravy směřující ke zlepšení ekologické stability místa

podmíněně přípustné: po individuálním posouzení stavby pro místní dopravní obsluhu území a inženýrské sítě

nepřípustné: činnosti narušující prostředí přímo či druhotně, děje nesouvisející s určitými funkcemi území

b) Plochy nezastavitelné (volné-neurbanizované):

1) - I. zóna - přírodě blízké nebo člověkem málo pozmeněné ekosystémy, tedy plochy s výraznou funkcí ochrany přírody i plochy prvků ÚSES, které jsou v současné době částečně funkční nebo nefunkční, ale jejichž zvýšenou ochranou a ekologickými zásahy člověka se přispěje postupně ke vzniku přírodě blízkých společenstev.

přípustné: činnosti sloužící k zachování vysoké ekostabilizační funkce ploch s účelovým obhospodařováním luk a mokřadů, u lesních porostů podpora přirozených lesních porostů s cílem dosažení prostorově i výškově diferencovaného lesa s přirozeným zastoupením dřevin odpovídajícím stanovištním podmínkám, rekreační využití je usměrněno na nepobytové formy (pěší stezky)

podmíněně přípustné: budování dopravní infrastruktury pro místní obsluhu území

nepřípustné: těžby nerostů, rozsáhlejší terénní úpravy, zřizování skládek a nová výstavba, vyloučeno je hnojení průmyslovými hnojivami, aplikace kejdy, silážních šťáv a ostatních tekutých odpadů

2) - II. zóna - člověkem částečně pozmeněné ekosystémy, tedy ekologicky stabilní plochy, které jsou již ovlivněny činností člověka

přípustné: činnosti směřující ke zvyšování ekologické stability zóny, velikost pozemkových bloků uzpůsobit podmínkám z hlediska ohrožení erozí, u ttp udržet druhové bohatství, hnojení bude organickými hnojivami, zvyšování odolnosti lesa dostatečným zastoupením zpevňujících dřevin, obnova

přirozené funkce vodních toků a ploch s doprovodnými porosty a zasakovacími pásy, zachovat resp. rozšiřovat vhodné struktury porostů dřevin rostoucích mimo les, stavby dopravy pro místní obsluhu území i stavby technické infrastruktury

podmíněně přípustné: umístování nových staveb je omezeno na nezbytné stavby pro lesní, zemědělské hospodaření, případně rybářství a ŽP, stavby musí být architektonicky hodnotné a ekologicky bezpečné

nepřípustné: urbanizace krajinného prostředí, těžba nerostů, výstavba výroben el. energie, aplikace tekutých odpadů

3) - III. zóna - člověkem silně pozměněné ekosystémy, tedy plochy ekologicky málo až velmi málo stabilní, či ekologicky nestabilní

přípustné: hospodaření na zemědělské půdě a v lesích bez zvl. omezení, ZPF organizovat dle potřeby protierozní ochrany a prostupnosti krajiny, v lesích uplatnit meliorační dřeviny s minimalizací geograficky nepůvodních dřevin, žádoucí je celkové zvyšování ekologické stability území, plochy s probíhající aktivní těžbou včetně ploch s touto těžbou souvisejících budou po ukončení těžby upraveny dle schváleného plánu rekultivace

podmíněně přípustné: výstavba pro zemědělskou prvovýrobu, lesní výrobu případně rybářství, ŽP, technickou a dopravní infrastrukturu, těžba místního významu, za předpokladu, že nedojde k narušení krajinného rázu

nepřípustné: urbanizace krajinné zóny, nová těžba nerostů nadmístního významu, rozsáhlé terénní úpravy, zásobní hnojení

c) Plochy obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou

1) Plochy dopravy a dopravních zařízení (D)

určené: pro umístování staveb pro dopravu silniční, zemědělskou, případně jinou účelovou, dopravu hromadnou, dopravu v klidu, dopravu pěší a cyklistickou

přípustné: zařízení a činnosti bezprostředně související s určující funkcí v odpovídajících kapacitách a intenzitách

nepřípustné: ostatní činnosti a stavby

2) Plochy technické infrastruktury (T)

přípustné: pro umístování staveb, zařízení a sítí technického vybavení na úseku vodního hospodářství, energetiky a spojů

podmíněně přípustné: pouze výstavba zařízení bezprostředně souvisejících s určující funkcí

nepřípustné: ostatní činnosti a děje a stavby

Článek 6

Vymezení zastavitelného území

(1) Vymezení zastavitelných území je zobrazeno v hlavním výkrese a výkrese zábor ZPF, etapizace v grafické části územního plánu.

(2) Využití zastavitelných území je zřejmé z hlavního výkresu grafické části a z textové části územního plánu.

Článek 7

Zásady uspořádání dopravy

(1) Napojení obce na silniční síť zůstává beze změn.

(2) Funkční a technické řešení dopravy je znázorněno v grafické části ÚPO v hlavním výkrese a ve výkrese dopravní řešení.

(3) Jsou vytvořeny předpoklady pro výstavbu přeložky sil. I/38 s tím, že stávající silnice I/38 bude převedena do silnic nižší třídy.

- (4) Trasy ostatních silnic jsou stabilizované a budou upravovány za účelem odstranění bodových závad a zlepšení technických parametrů ve stávajících trasách.
- (5) Silnice procházející zastavěným územím budou mít alespoň jednoduchý chodník, případně na nich lze uplatnit prvky dopravního zklidňování. Jednostrannými chodníky budou doplněny i hlavní místní komunikace.
- (6) Při řešení ulic v zónách s převažující bytovou výstavbou respektovat urbanistický požadavek na tvorbu obytných zón.
- (7) Pro dopravu v klidu je vymezen dostatek ploch, ukládá se požadavek, aby každý nově vybudovaný byt měl alespoň jedno garážové či odstavné stání pro osobní automobil.
- (8) Akceptovat požadavek na vytvoření záchytného parkoviště při vstupu do obce od Jihlavy.
- (9) Neuvažovat s výstavbou skupinových ani hromadných garáží na veřejných plochách, nepřipouští se zřizování odstavných a parkovacích stání pro vozidla sk. 2 a 3 (ČSN 300026) v centrálních částech obce a v obytných zónách.
- (10) Řešit doplnění sítě polních cest.

Článek 8

Zásady uspořádání technického vybavení

- (1) Vodní hospodářství
 - a) Zdrojem vody pro obec je povrchová voda akumulovaná ve vodárenské nádrži Hubenov, upravovaná v úpravně vody Hosov.
 - b) Na systému zásobení obce pitnou vodou se nebude nic měnit, bude však nutno prověřit kapacitu vodojemu a napojit nová spotřebišť.
 - c) Řešit výstavbu oddílné kanalizace, kdy splašky budou přečerpávány do ČOV města Jihlavy.
 - d) V místních částech, kde není možné napojení na soustavnou kanalizaci řešit jímky na vyvážení, případně uvažovat jiné technologie čištění odpadních vod, které budou v souladu s platnou legislativou.
 - e) Odpadní vody z areálu vojska jsou čištěny ve vlastní ČOV, po ukončení její životnosti bude provedeno připojení na celooobecní kanalizaci a ČOV Jihlava.
- (2) Energetika
 - a) Respektovat stávající dvoucestné zásobení obce energiemi (el. energie, zem. plyn).
 - b) Přenos potřebného výhledového výkonu bude nadále zajišťován ze stávajících el. vedení VN 22 kV přes stávající TS s možností jejich úprav, případně rozšíření.
 - c) Respektovat stávající venkovní vedení VVN 110 kV.
 - d) Neuvažovat s výstavbou nadřazených soustav el. zařízení VVN ani výstavbou VTL plynovodů a produktovodů.
 - e) Zásobení sídla teplem je předurčeno provedenou plošnou plynofikací, není uvažováno s dalším významným centrálním zdrojem tepla v sídle.
- (3) Telekomunikace, poštovní služby
 - a) V obci jsou vytvořeny podmínky pro 100% telefonizaci s tím, že cílovým stavem je řešení telekomunikačních rozvodů zemními kabely.
 - b) Respektovat radioreléový paprsek protínající katastrální území obce.
 - c) Na úseku poštovních služeb se neuvažuje s významnými změnami.
- (4) Společná ustanovení
 - a) Navržené směry inženýrské infrastruktury jsou závazné. Nové podzemní stavby nutno vést po veřejných plochách, u stávajících vytvořit podmínky pro převod do majetku obce. Ke vzdušným stavbám musí být zachován volný přístup dle podmínek provozovatele. Rozvody a trasy budou upřesněny v podrobnější dokumentaci územně plánovací či oborové. Žádoucí je slučování sítí do obslužných koridorů. Koncepce zásobení obce energiemi bude zabezpečena územní energetickou koncepcí.

- b) Na plochách určených pro stavby technické infrastruktury se zakazuje umístění jiných staveb než staveb souvisejících.
- c) Elektrická síť NN a sdělovací rozvody budou řešeny jak v nové tak postupně i v původní zástavbě podzemními kabely.
- d) Plošné nároky na umístění nových staveb technické infrastruktury jsou znázorněny v grafické části v hlavním výkrese.

Článek 9

Limity využití území - ochranné režimy

(1) Ochrana územních jednotek

- a) Respektovat katastrální území Rančívov jako území řešené územním plánem obce.

(2) Ochrana kulturního dědictví a památek

- a) Akceptovat objekty kulturních památek v obci, v jejich blízkosti zachovat historický ráz daného území.
- b) Respektovat půdorysné a prostorové členění obce, zvl. pak pevné uspořádání jádra sídla a zastavění kolem kostela jako nositele největšího dědictví a tradice vesnice.
- c) Stavby tzv. drobné architektury - boží muka, kříže případně jiné artefakty budou zahrnuty do ochrany památek místního významu.
- d) Výšková hladina ploch stabilizovaných je dána převládající výškou zastavění dané funkční plochy, nové plochy s objekty individuálního bydlení budou o 1 NP s možností využití podkroví. Výškové zónování komerční zóny je limitováno výškou objektu 10 m po římsu.
- e) Respektovat zákonná opatření ve vztahu k archeologickým nálezům při zemních pracích.

(3) Ochrana přírody a krajiny

- a) respektovat podmínky dané zonací krajiny umožňující diferencovaný přístup k ochraně přírody a krajiny
- b) respektovat potřebu mimoprodukčního využívání krajiny s obnovou ekologické rovnováhy hospodářsky využívané krajiny
- c) zachovat, resp. doplnit ekologicky cennou přechodovou zónu při vodotečích, rybnících, kolem lesa či vegetace rostoucí mimo les tvořenou travinaty a keřovými liniovými společenstvy - ekotony, které zároveň zvyšující retenční a retardační potenciál krajiny.
- d) nezvyšovat podíl orné půdy na celkové rozloze ZPF
- e) vyhodnocení dopadu řešení územního plánu na ZPF je předmětem grafické a textové části územního plánu
- f) respektovat významné krajinné prvky ekologický fenomén údolní nivy Jihlávky, památné stromy včetně příslušných ochranných pásem
- g) realizovat územní systém ekologické stability
- h) omezit výsadbu nepůvodních druhů rostlin, zejména pak dřevin.

(4) Ochrana přírodních zdrojů a hodnot

- a) respektovat dobývací prostor lomu Rančívov
- b) respektovat krajinný ráz území

(5) Ochrana hygieny prostředí

- a) Respektovat stanovená ochranná pásma a stanovené podmínky (regulativy) pro využívání jednotlivých funkčních ploch.
- b) Činnosti v kamenolomu jsou omezeny dodržáním limitních hodnot hluku k hranici předpokládané zástavby obytné zóny v denní i noční dobu.
- c) Nově navrženou soustředěnou obytnou zástavbu situovat mimo zdroj plyných či pachových imisí a emisí hluku.
- d) Znečištění ovzduší omezit rozšiřováním plynofikace obce.
- e) Pokračovat v nastoleném koncepčním odstraňování komunálního i nebezpečného odpadu.

- f) Na území obce nebude zřizována žádná skládka odpadů.
 - g) Respektovat požadavek řádné likvidace splaškových vod.
- (6) Ochranná a bezpečnostní pásma
- a) Využívání ploch v ochranných a bezpečnostních pásmech pro stavební účely je možné jen se souhlasem majitele či provozovatele dopravní či technické infrastruktury.
 - b) Využívání ochranného pásma lesa pro stavební účely je možné jen se souhlasem orgánu státní správy lesů.
- (7) Ochrana protipovodňová
-) Akceptovat zonaci krajiny a provedené pozemkové úpravy upravující zemědělské hospodaření snižující možnosti vodní eroze a půdního smyvu.
 - a) Respektovat manipulační provozní pruh při vodních tocích pro možnost úpravy toků.
 - b) U vodních toků a ploch respektovat obvyklé a přirozené činnosti související s vodohospodářskými poměry v území.
 - c) Nepřipustit výstavbu trvalých objektů v těsné blízkosti břehů (mimo stavby vodohospodářské, příčné liniové stavby, případně stavby ŽP).
 - d) Činnostmi nebudou zhoršovány odtokové poměry v území, povrchové vody budou v maximální míře uváděny do vsaku.

Článek 10

Územní systém ekologické stability

- (1) Územní systém ekologické stability (ÚSES) je vzájemně propojený soubor přirozených i pozmeněných avšak přírodě blízkých ekosystémů, který udržuje přírodní rovnováhu.
- (2) Plochy ÚSES jsou vymezeny v grafické části územního plánu a je možno je využít jen takovým způsobem, který nenaruší jejich obnovu a nedojde k narušení jeho ekostabilizujících funkcí. Na těchto plochách je zakázáno měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability za kultury s nižším stupněm ekologické stability.
- (3) Plochy ÚSES jsou nezastavitelné, vylučuje se těžba nerostů (zcela výjimečně je možno za přesně stanovených podmínek připustit stavbu liniovou, případně stavbu související s ochranou ŽP).
- (4) Upřesnění druhové skladby společenstva ÚSES a hranic prvků ÚSES bude předmětem podrobnější dokumentace - projektu ÚSES.
- (5) Plochy ÚSES budou respektovány při řízení o komplexních pozemkových úpravách.

Článek 11

Plochy pro veřejně prospěšné stavby a asanační úpravy

- (1) Plochy pro veřejně prospěšné stavby a asanační úpravy jsou vyznačeny v samostatném výkresu grafické části územního plánu - Veřejně prospěšné stavby, asanace.
- (2) Veřejně prospěšné stavby a asanace, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit, nebo vlastnická práva k nim omezit dle územního plánu jsou vymezena následně:

Plochy občanského vybavení a sportu

OS1 - výstavba veřejného sportoviště v údolní nivě Jihlávky

OS2 - výstavba nového hřbitova

OS3 - výstavba expozice hornického skanzenu

Plochy dopravy a dopravních zařízení

D1 - výstavba přeložky sil. I/38 včetně příslušných dopravních zařízení

D2 - úprava technických parametrů sil. III/03826 vč. jednostranného chodníku

D3 - úprava technických parametrů místní komunikace do nových obytných souborů vč. jednostranného chodníku

- D4 - úprava účelové komunikace na místní komunikaci vč. parkoviště zpřístupňující nový hřbitov
D5 - výstavba chodníku z centrálního parkoviště k účelové cestě
Plochy technické infrastruktury
T1 - koridor hlavních kanalizačních řadů včetně příslušných zařízení
T2 - rozšíření vodojemu
T3 - koridor pro prodloužení hlavních vodovodních řadů s příslušnými zařízeními
T4 - výstavba nové TS a VN přípojky pro nový obytný soubor RD
T5 - výstavba nové TS a VN přípojky do komerční zóny
T6 - zaokružování STL plynovodu
Plochy zvláštní
Z1 - úprava veřejného prostranství kolem kostela

(3) Asanace, asanační úpravy, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit nebo omezit jsou určeny územním plánem následovně:

- A1 - areál vojska z důvodu jeho nevyužívání a uvolnění plochy pro jiné funkční využívání
A2 - stavba ČOV pro realizovaný obytný soubor RD z důvodu koncepce řešení kanalizace dle PRVKÚK Vysočina
A3 - asanace objektů v lomu po ukončení těžby spojených s plánovanou rekultivací dobývacího prostoru
A4 - řadové garáže pod zahradnictvím z důvodu realizace přel. sil. I/38
A5 - asanace objektů individuální rekreace z důvodu realizace přel. sil. I/38

ČÁST TŘETÍ Závěrečná ustanovení

Článek 12 Změny územního plánu

(1) Nastanou-li v území řešeném územním plánem podstatné změny podmínek, za kterých byl územní plán schválen, pořídí pořizovatel z podnětu obce, vlastního, případně jiného, ve smyslu §30 zák. č. 40/1976 Sb. v platném znění a podle §17 vyhl. č. 135/2001 Sb. v platném znění změnu dosud platného územního plánu. Řádně projednanou změnu územního plánu schválí zastupitelstvo obce a obec vydá dodatek k této vyhlášce.

Článek 13 Uložení dokumentace

(1) Schválená dokumentace územního plánu obce Rančářov je uložena u:
a) Obecního úřadu Rančářov
b) Magistrátu města Jihlavy - stavebním úřadu
c) Magistrátu města Jihlavy - odboru rozvoje města
d) Krajského úřadu kraje Vysočina - odboru územního plánování a stavebního řádu

Článek 14 Účinnost

(1) Tato obecně závazná vyhláška nabývá dnem vyhlášení, tj. 18. 12. 2006

V Rančářově dne 18. 12. 2006

Bohuslav Svoboda
starosta obce



místostarosta obce