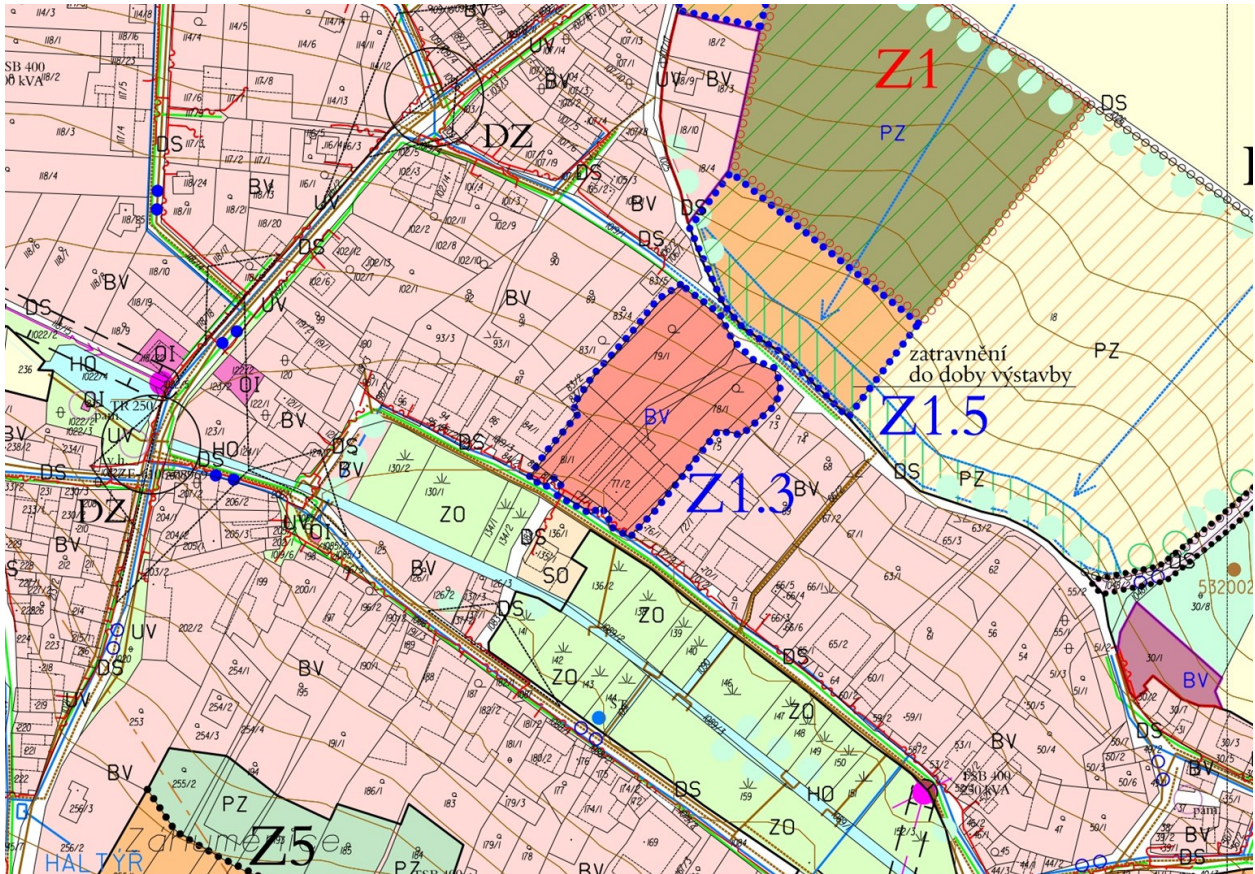


US 1

DÍLČÍ ÚZEMNÍ STUDIE
pro část
LOKALITY **Z1.3** ÚZEMNÍHO PLÁNU BLATNICE

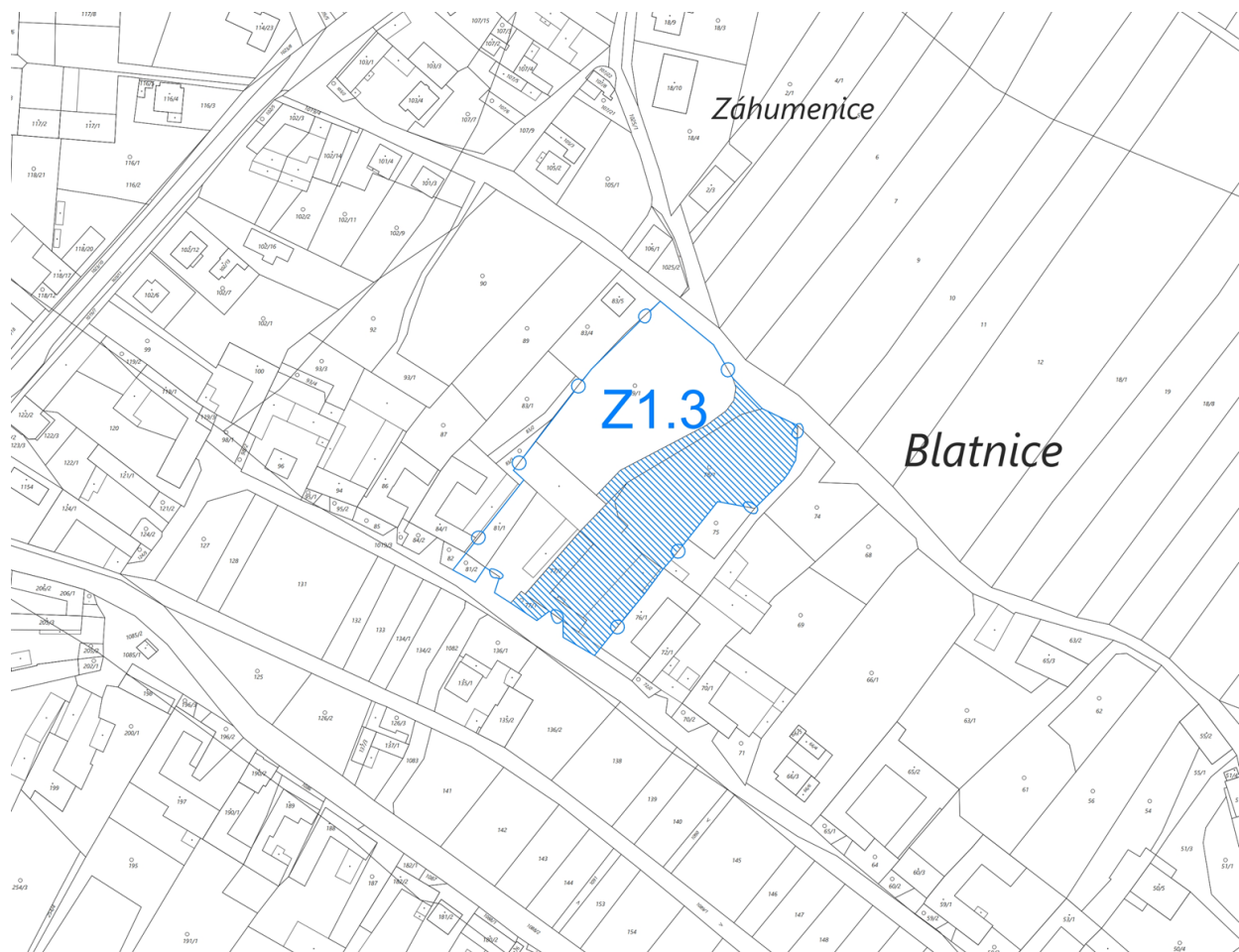


TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH:

1. Identifikační údaje
2. Pozemky dotčené územní studií
3. Účel studie
4. Urbanistická koncepce
5. Architektonická koncepce
6. Dopravní řešení
7. Technická infrastruktura
8. Etapizace
9. Závěr a zhodnocení dodržení požadavků vyplývajících z územního plánu Blatnice

Specifikace dílčí části území Z1.3 pro zadání územní studie US 1



1. Identifikační údaje

Název: Dílčí územní studie US1 pro část lokality Z1.3 Územního plánu Blatnice
Místo: Lokalita Z1.3 – centrální část obce, zemědělská usedlost v návěsním prostoru
Obec: Blatnice
Kraj: Vysočina
Stupeň: Územní studie

Objednatel: Odbor výstavby a územního plánování – Ing. arch. Zdeněk Svoboda
nám. Míru 31, 676 02 Moravské Budějovice 2

Zhotovitel: Ing. arch. Hana Lisová ČKA 03978
Čejkov 34, 393 01 Nový Rychnov
IČ 76005836
DIČ CZ7261010229

2. Pozemky dotčené územní studií

Území Z1.3, pro které je nařízeno zpracování územní studie, se nachází v k. ú. Blatnice a je tvořeno dvěma rodinnými domy – zemědělskými usedlostmi. Územní studie (US1) je zpracovávána na základě podnětu vlastníka objektu č.p. 14, který chce stávající zemědělskou usedlost využít pro bydlení a provoz rodinného zahradnictví.

Území, pro které je územní studie zpracovávána, je tedy částí (zhruba polovinou) území Z1.3 a je vymezeno pozemky p.č 77/1, 77/2 a 78/1 o souhrnné ploše 4 279 m² a částí přiléhající místní komunikace p.č. 1019/1, která obsluhuje zadní trakt hospodářských budov na výše uvedených pozemcích. Řešené území přímo navazuje na plochu se způsobem využití „plochy bydlení – venkovského charakteru (BV)“.

3. Účel studie

Zpracování této územní studie je podmínkou územního plánu pro možnost rozhodování o umístování staveb v této lokalitě a svým obsahem tento územní plán doplňuje. Po schválení územní studie zastupiteli obce a zaregistrování u pořizovatele územního plánu se tato studie stane územněplánovacím podkladem pro řešené území.

Cílem studie je prověření možností prostorového uspořádání výstavby a její nekonfliktní začlenění v návsi. Soukromý investor a vlastník jedné ze dvou zemědělských usedlostí, které tvoří tuto plochu přestavby Z1.3, podal podnět ke zpracování územní studie s cílem ověřit realizovatelnost jeho záměru vybudování objektu pro bydlení a provoz rodinného zahradnictví s využitím a přestavbou stávajících budov zemědělské usedlosti č.p. 14.

4. Urbanistická koncepce

a) popis území

Řešená lokalita se nachází v centrální části obce v prostoru neuzavřené obdélné prostorné návsi tvořené objekty velkých zemědělských usedlostí kolem nivy místní vodoteče. Lokalita je řešena jako dílčí část navrhované přestavbové plochy s přihlédnutím k majetkovým vztahům a historicky vymezeným objektům zemědělských usedlostí v prostoru návsi.

Lokalita je v ÚP Blatnice vymezena pro funkci „bydlení venkovského charakteru“. Studie určuje koncepci dopravní obsluhy území a zásobení území inženýrskými sítěmi tak, aby byla lokalita využitelná pro výstavbu objektu pro bydlení a provoz rodinného zahradnictví. Objekt zemědělské usedlosti je dopravně napojen na místní komunikaci v prostoru návsi a obslužnou (záhumenkovou) komunikaci obsluhující zahradu a zadní hospodářský trakt usedlosti. V prostoru komunikace je uložen vodovodní řad a dešťová kanalizace, na které je objekt napojen, a STL plynovod.

b) navržené řešení

V řešené lokalitě jsou vymezeny plochy pro funkční využití:

- bydlení venkovského charakteru
- výrobní provozovny nerušící svým provozem, dopravní obsluhou
- zahrada jako agroturistické zázemí
- plocha předzahradek
- plocha veřejného prostranství a zeleně

Bydlení venkovského charakteru

Pro bydlení je navrženo využití stávajících budov západní a severozápadní části zemědělské usedlosti. Maximální podlažnost stanovená pro tuto lokalitu je 2NP a podkroví. Předpokládá se výhledově vybudování max. 3 bytových jednotek. Stavby pro bydlení budou zcelené do tvaru L se sedlovými střechami, do prostoru návsi budou situované okapovou hranou a hřebenem rovnoběžným s uliční čarou.

Uliční čára bude zachována ve stávající poloze.

Parkování vozidel obyvatel rodinného domu bude zajištěno na vlastním pozemku (v prostoru dvora, průjezdu, popř. úpravou zpevněné plochy stávajícího sjezdu).

Hlavní funkce:

- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru

Přípustné funkce:

- bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s touto funkcí související
- přechodné ubytování a činnosti a děje s touto funkcí související
- zahrady, prvky zahradní architektury
- malé plochy rekreační a sportovní
- obslužné komunikace
- parkovací stání a garáže
- technická infrastruktura pro potřeby vyvolané přípustným využitím

Podmíněně přípustné funkce:

- vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení, obchody nepřekračující objem objektů pro bydlení
- výrobní a provozní, řemeslné a hospodářské služby nerušící bydlení svým provozem, dopravní obsluhou

Nepřípustné funkce:

- umístování staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení nad obvyklou mírou nebo nejsou slučitelné s bydlením

Výrobní provozovna nerušící

Plochy bývalých objektů pro chov hospodářských zvířat (kravín, teletník) budou stavebně upraveny pro provozovnu rodinného zahradnictví s částí pěstebních, výstavních a prodejních ploch. Stavby

budou jednopodlažní se sedlovými střechami a transparentní krytinou. Zásobování provozovny bude řešeno ze záhumenkové komunikace, popř. průjezdem do dvora RD. Návštěvnická část bude mít samostatný nově zbudovaný vstup z komunikace do prostoru prodejní části vč. zajištění potřebného počtu parkovacích návštěvnických stání.

Hlavní funkce:

- výrobní a provozní, řemeslné a hospodářské služby nerušící bydlení svým provozem, dopravní obsluhou

Přípustné funkce:

- vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení, obchody nepřekračující objem objektů pro bydlení
- bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s touto funkcí související
- přechodné ubytování a činnosti a děje s touto funkcí související
- obslužné komunikace
- technická infrastruktura pro potřeby vyvolané přípustným využitím

Podmíněně přípustné funkce:

- parkovací stání a garáže

Nepřípustné funkce:

- umístování staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení nad obvyklou mírou nebo nejsou slučitelné s bydlením

Zahrada jako agroturistické zázemí

Prostor zadní připojené zahrady na p.č. 78/1 bude využit jako zahrada a agroturistické zázemí s možností umístění drobných staveb dle příl.1 (včetně písm. a) odst. 4.) zákona č. 283/2021 a jednoduchých staveb pro zemědělství dle příl.2 písm. f), g) zákona č. 283/2021, s maximální mírou zastavěnosti 25%.

Hlavní funkce:

- zahrada

Přípustné funkce:

- zahrada, prvky zahradní architektury
- pěstební, školkařská, hospodářská činnost vč. staveb pro pěstitelství a drobné chovatelství
- přechodné ubytování a činnosti a děje s touto funkcí související
- malé plochy rekreační a sportovní
- vodní plochy malého rozsahu
- obslužné komunikace
- technická infrastruktura pro potřeby vyvolané přípustným využitím

Podmíněně přípustné funkce:

- parkovací stání a garáže

Nepřípustné funkce:

- umístování staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení nad obvyklou mírou nebo nejsou slučitelné s bydlením

Plocha předzahrádek

Prostor mezi uliční čarou tvořenou lícem budov zemědělské usedlosti a komunikací je tvořen předzahrádkami a zpevněnými sjezdy z komunikace do dvorů usedlostí.

Plochy předzahrádek jsou řešeny jako výhradně nezastavitelné plochy zeleně.

Plocha veřejného prostranství a zeleně

Tuto plochu je možno využít pro nové vstupy a sjezdy na pozemek nemovitosti včetně parkování vozidel návštěvníků. Parkování návštěvníků bude řešeno na pozemku zemědělské usedlosti plochou zatravnovací dlažby navazující na plochy zeleně předzahrádek.

Hlavní funkce:

- veřejná prostranství - plochy ulic, návsí, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné každému bez omezení, bez ohledu na vlastnictví pozemku

Přípustné využití:

- zpevněné i nezpevněné plochy, chodníky, vjezdy do objektů apod.
- vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy

Podmíněně přípustné využití: stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch a mají doplňkovou funkci:

- např. altánky, hřiště, pomníky, přístřešky, odpočívky pro turisty, informační body, venkovní sezení u restaurací, zařízení pro společenské akce pod širým nebem a výroční slavnosti, mobilní prodejní stánky apod. včetně související dopravní a technické infrastruktury
- umělé vodní plochy a stavby a opatření vodohospodářského charakteru na tocích stávajících, krajinářské, revitalizační a jiné úpravy
- jiné využití pouze ve zvláště zdůvodněných případech, pokud vyhovuje všem obecně platným zákonným předpisům

Nepřípustné využití:

- umístování staveb, zařízení a činností, narušujících ostatní funkce na vymezené ploše a v navazujícím území

5. Architektonická koncepce

Základním regulativem je dodržení charakteru a měřítka okolní návěsní zástavby venkovského charakteru s měřítkem velkých zemědělských usedlostí.

Střechy staveb na uliční čáře budou sedlové orientované do uličního prostranství okapovou hranou se sklonem odpovídajícím původní zástavbě, tedy 38 – 45°. Střechy objektů mohou být v různých úrovních se shodným sklonem. Úroveň římsy nepřesáhne výšku 7,0m od UT pro maximální povolenou podlažnost. Střechy ostatních staveb dvorních traktů mohou být sedlové nebo valbové o sklonu 25 – 45°. Je doporučeno zachování velkých průjezdních vrat ke zpřístupnění dvorního traktu. Okenní otvory v uliční fasádě budou rámcově pravidelně rozmístěny a poměr jejich výšky a šířky bude v rozmezí 4:3 až 2:1. Okna pro osvětlení podkroví jsou preferována střešní, která nenarušují elementární tvar střechy, vikýře je možné použít pouze ve střeších orientovaných do prostoru vnitřního dvora.

Základní barevnost uliční fasády doporučena jedno až dvoubarevná, bílá nebo tónovaná do světle pastelových odstínů. Barevnost střechy je doporučena na škále od tradiční červené do tmavých hnědých a šedých odstínů, popř. s ohledem na funkci může být volena doplňkově či plně krytina transparentní.

Odstíny pohledově exponovaných výplní otvorů a doplňkových (př. dřevěných) konstrukcí je doporučeno volit příbuzného charakteru.

Plocha zahrady s možností umístění agroturistického zázemí může být vybavena drobnými stavbami dle příl.1 písm. a) odst. 4. zákona č. 283/2021 a jednoduchými stavbami pro zemědělství dle příl.2 písm. f), g) zákona č. 283/2021, s maximální mírou zastavěnosti 25%. Maximálně jednopodlažní stavby mohou být zastřešeny střechami o sklonu do 45°.

Plocha předzahrádek bude řešena tradičně jako soukromá zeď s oplocením do výšky 1,2m s minimálně padesáti procentní průhledností, volitelně bez oplocení se zahradní/parkovou výsadbou. Navazující plocha veřejného prostranství a zeleně bude v části zpevněné plochy návštěvnických stání řešena převážně zatravnovací dlažbou se schopností zasakování dešťových vod, sjezdy a přístupové chodníky jako zpevněné.

6. Dopravní infrastruktura

Lokalita je sevřená dvěma stávajícími komunikacemi, na které je také dopravně napojena. Hlavní obslužnou komunikací je místní komunikace v prostoru návsi a doplňkovou komunikací obsluhující zahradu a zadní hospodářský trakt usedlosti je zpevněná záhumenková komunikace, obě na p. č. 1019/1, prostor komunikace je napojen na koridor K2 cyklostezky Jihlava – Raabs.

Rozhledové poměry nových sjezdů budou v souladu s ČSN 736110.

Bilance parkovacích míst pro využití řešené části lokality Z1.3 bude vypočtena v dalším stupni PD. Poloha vjezdů, stání a ostatních prvků není definitivní, parkování bude řešeno v rámci soukromých pozemků. Návštěvnická stání budou umístěna na soukromém pozemku v prostoru mezi lícem uliční fasády objektu a komunikací jako částečně zatravněná plocha (zatravnovací dlažba) navazující na plochy předzahrádek a sjezdů.

7. Technická infrastruktura

Přípojky inženýrských sítí řešené lokality jsou nebo budou napojeny na stávající inženýrské sítě nacházející se v prostoru návěsí komunikace na jihozápadní straně řešeného území. *Zdroje požární vody jsou zajištěny hydranty na stávající vodovodní síti???*

7.1 Vodovod a kanalizace

Řešená lokalita je zásobována pitnou vodou z přípojky stávajícího vodovodního řádu, který je veden uličním prostranstvím. Pro potřeby užitkové vody je možno použít oddílný vodovod ze zdroje vody na pozemku (stávající kopaná studna), doporučuje se rovněž využití dešťových vod pro provozovnu i RD.

V obci je plánováno vybudování splaškové kanalizace s napojením na ČOV. Odpadní vody v obci Blatnice budou do doby vybudování systému jímány do nepropustných jímek na vyvážení. V řešeném území je pouze dešťová kanalizace.

Splaškové odpadní vody, případně přečištěné vody, budou jímány do bezodtokové vyvážecí jímky. Dešťové vody ze střech řešené lokality budou jímány a po filtraci a přečištění druhotně využívány pro potřeby provozu i jako sanitární vody pro RD. Přebytečné vody (přetoky) budou odváděny napojením na stávající dešťovou kanalizaci. Dešťové vody na pozemku budou přirozeně zasakovány, při zvýšené vlhkosti u paty objektů je povolena drenáž pro odvedení vody do dešťové kanalizace.

Výpočet potřeby vody a produkce splaškových vod

Spotřeba vody dle vyhlášky č. 428/2001 Sb., příloha č.12

RD:

Počet osob – výhled (3 bytové jednotky x 4 os/b.j.) 12 os.

Spotřeba vody na jednu osobu/rok	36 m ³ /os/rok
Spotřeba vody na jednu osobu/den	0,096 m ³ /os/den
Roční potřeba vody pro RD	Q _r = 432 m ³ /rok

Provoz zahradnictví:

WC, umyvadla a tekoucí teplá voda na 1 pracovníka	18 m ³ /rok
průměrný počet pracovníků / rok	4
Roční spotřeba vody pro provozovnu	Q _r = 72 m ³ /rok

Průměrná denní potřeba vody	Q _p = 1,38 m ³ /den
Maximální denní potřeba vody	Q _{dmax} = 2,07 m ³ /den
Maximální hodinová potřeba vody	Q _{hmax} = 0,15 m ³ /h = 0,4 l/s

Produkce splaškových vod = spotřeba vody dle vyhlášky č. 428/2001 Sb., příloha č.12
RD:

Počet osob – výhled (3 bytové jednotky x 4 os/b.j.)	12 os.
Produkce splaškových vod na jednu osobu/rok	35 m ³ /os/rok
Produkce splaškových vod na jednu osobu/den	0,096 m ³ /os/den
Roční produkce splaškových vod	Q _r = 420 m ³ /rok

Provoz zahradnictví:

WC, umyvadla a tekoucí teplá voda na 1 pracovníka	18 m ³ /rok
průměrný počet pracovníků / rok	4
Roční produkce splaškových vod	Q _r = 72 m ³ /rok

Průměrná denní produkce	Q _p = 1,35 m ³ /den
Maximální hodinová produkce	Q _{hmax} = 2,02 m ³ /h = 0,4 l/s
Návrhové množství pro kanalizaci	Q _n = 0,8 l/s

Hospodaření s dešťovými vodami

Plocha střech	1 200,0 m ²
Průměrný roční úhrn srážek	700 mm
Celkem dešťových odpadních vod	D = 840,0 m³/rok
- druhotně využívány k zálivce, přebytečné vypouštěny na terén a vsakovány	
Maximální objem retenčních nádob	130 m ³

Provoz zahradnictví

průmyslové a skleníkové pěstování zeleniny a květin	
– pro jednotlivá zařízení (automatické kropení) se určí potřeba množství podle příslušného technického návodu	500 m ³ /rok
Venkovní zahrady okrasné nebo zeleninové	16 m ³ /100m ² /rok
celková plocha	500 m ²

WC, umyvadla a tekoucí teplá voda na 1 pracovníka	18 m ³ /rok
průměrný počet pracovníků / rok	4
Roční spotřeba vody	Q _r = 650 m ³ /rok

Spotřeba pro RD + provoz – uvažováno využití dešťových vod jako sanitární vody cca 50%	200 m ³ /rok
Spotřeba celkem	850 m³/rok

Doplňování sanitárních a provozních vod bude řešeno ze zdroje vody na pozemku.

7.2 Plynovod

Řešenou lokalitu je možno napojit přípojkou na stávající středotlaký rozvod zemního plynu vedený uličním prostranstvím. Přípojka bude provedena odbočným navrtávacím kusem z uličního řadu se zakončením v energetickém pilířku, přístupném z komunikace.

Výpočet spotřeby plynu

RD – vytápění a ohřev TUV

spotřeba plynu pro 1 b.j.	2,0 m ³ /hod
koefficient současnosti	0,7
spotřeba pro RD	$(3 \times 2,0) \times 0,7 = 4,2 \text{ m}^3/\text{hod}$

Pro provoz zahradnictví

temperovaná plocha	463 m ²
spotřeba	0,7 m ³ /hod/100m ²
spotřeba pro provoz	3,2 m ³ /hod

7.3 Rozvod elektrické energie

Řešená lokalita je zásobena přípojkou PVNN, která bude napojena kabelovým svodem ze stávajícího vzdušného vedení VN. Elektroměrná skříň bude přístupná z uličního prostranství.

Energetická bilance obytné části zástavby (3 bytové jednotky)

- elektrizace B1
- vytápění plynovými kotli

Předpokládaný průměr na 1 byt:	P _{instal.} = 11kW (stupeňB1)
Soudobý příkon (dle ČSN 332130)	P _{instal.} = 3 b.j. x 11kW/b.j. = 33kW
Soudobě	P _s = 33 x 0,38 = 13kW
Roční předpokl. spotřeba elektrické energie	A = 12 MWh/rok

Energetická bilance provozní části

- elektrizace B1
- vytápění plynovými kotli

Roční předpokl. spotřeba elektrické energie	A = 3 MWh/rok
---	---------------

Celková spotřeba elektrické energie	A = 15 MWh/rok
-------------------------------------	----------------

Napět'ová soustava:

- TN-C hlavní rozvaděč
- hlavní rozvody TN-S podružné rozvody do průřezu Cu 10mm²

Ochrana před nebezpečným dotykem: automatickým odpojením od zdroje jističem, pojistkou, proudovým chráničem.

Stupeň dodávky elektrické energie:

1. stupeň- datové rozvody, nouzové orientační osvětlení, zařízení požární ochrany
3. stupeň- ostatní rozvody

Hromosvod

Ochrana objektů proti vlivům atmosférických výbojů bude realizována hromosvodovým zařízením. Návrh je řešen dle ČSN EN 62305-1,2,3,4, třída ochrany LPS III. Pro jímací vedení na střeše je

vhodná mřížová soustava doplněná jímacími tyčemi, pro zemní soustavu budou založeny do základů zemní pásky.

7.4 Telekomunikační rozvody

Řešenou lokalitu je možno napojit přípojkou na stávající rozvod PV SEK vedený uličním prostranstvím.

8. Etapizace

Etapizace v rámci koncepce části lokality Z1.3 není řešena. Předpokládají se postupné úpravy jednotlivých objektů zemědělské usedlosti a jejich postupné uvedení do provozu.

9. Závěr a zhodnocení dodržení požadavků vyplývajících z územního plánu

Územní plán Blatnice po schválené změně Z1/2018 stanovuje pro plochu přestavby Z1.3 podmínky využití takto:

Plochy s rozdílným způsobem uspořádání (kap. F)

BV – bydlení venkovského charakteru

UV – veřejné prostranství

Podmíněně zastavitelná plocha

Výstavba je podmíněna zpracováním územní studie, která prověří prostorové uspořádání výstavby a její nekonfliktní začlenění v návsi.

Podmínky prostorového uspořádání

Respektovat charakter a výškovou úroveň okolní zástavby*).

Ostatní podmínky

Dopravní obsluha bude realizována ze stávajících komunikací a Územní plán případně z nových úseků uvnitř plochy

*) V části navazující na prostor návsi musí mít nová zástavba sevřený charakter (musí bez mezer navazovat na štíty sousedních domů), musí být umístěna na původní stavební čáru na straně přivrácené k veřejnému prostoru a zastřešena šikmou sedlovou střechou s hřebenem v podélném směru, který výškově nepřesáhne výškovou hladinu hřebenů sousedních usedlostí. Objekty viditelné z veřejného prostoru návsi musí být harmonicky začleněny v kontextu návsi svým hmotovým členěním, řešením fasády, okenních, dveřních otvorů a architektonickým výrazem.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (kap. F):

PLOCHY BYDLENÍ

Slouží převážně pro bydlení. Zahrnují také pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

Převažující účel využití:

- **BV - bydlení venkovského charakteru.**

Venkovské usedlosti, rodinné a bytové domy, mají zpravidla integrované hospodářské zázemí a připojenou zahradu.

Přípustné využití:

- rodinné domy, obytné domy a **usedlosti venkovského charakteru** a jako jejich součástí **zahrady, související hospodářské a ostatní druhy budov**
- související občanské vybavení sloužící zejména obyvatelům ve vymezené ploše
- související dopravní a technická infrastruktura a pozemky, veřejná prostranství

- účelové cesty pro přístup k hospodářským a jiným budovám uvnitř obytné zóny – podmínkou výstavby na stabilizovaných plochách bydlení je zajištění přístupnosti stávajících i nových obsluhovaných objektů
- plochy **předzahrádek****) budou řešeny výhradně jako nezastavitelné plochy zeleně.

Podmíněně přípustné využití – po splnění zákonných předpisů*) lze umístit:

- malé vedlejší zemědělské hospodářství (malé samozásobitelské chovy hospodářských zvířat)
- obchody a stravovací provozovny, ubytovací zařízení, integrovaná zařízení služeb, řemeslné a jiné podobné provozovny
- zařízení vyššího občanského vybavení, stavby pro sociální účely, stavby církevního, kulturního, zdravotnického, školského a sportovního charakteru
- **výrobní provozovny nerušící svým provozem, dopravní obsluhou**
- zařízení a provozovny jako monofunkční objekty
- plochy v blízkosti silnic jsou podmíněně využitelné za podmínky, že chráněný venkovní prostor staveb bude situován tak, aby byly splněny hygienické limity hluku pro denní i noční dobu
- ostatní objekty a činnosti ve zdůvodněných případech.

Nepřípustné využití:

- umístování staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení nad obvyklou mírou nebo nejsou slučitelné s bydlením

Podmínky prostorového uspořádání:

Výstavba na stabilizovaných i zastavitelných plochách nesmí výškově a objemově překročit stávající zástavbu v polohově a pohledově navazujícím území, počet podlaží RD max. 2 NP a podkroví, u ostatních objektů max. 3 NP a podkroví.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ

Plochy veřejných prostranství (§ 34 zák.č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění), sloužící (s výjimkou předzahrádek) obecnému užívání, ve venkovském prostředí zpravidla s vysokým podílem zatravněných ploch, přírodní i uměle založené zeleně, vodních ploch a toků, mohou sloužit pro umístění dopravní a technické infrastruktury.

Převažující způsob využití:

- **UV - veřejná prostranství** - plochy ulic, návsí, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné každému bez omezení, bez ohledu na vlastnictví pozemku

Přípustné využití:

- **zpevněné i nezpevněné plochy, chodníky, vjezdy do objektů** apod.
- **vegetační úpravy**, které svým charakterem odpovídají funkci plochy

Podmíněně přípustné využití: stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch a mají doplňkovou funkci:

- např. altánky, hřiště, pomníky, přístřešky, odpočívky pro turisty, informační body, venkovní sezení u restaurací, zařízení pro společenské akce pod širým nebem a výroční slavnosti, apod. včetně související dopravní a technické infrastruktury
- umělé vodní plochy a stavby a opatření vodohospodářského charakteru na tocích stávajících, krajinářské, revitalizační aj. Úpravy
- jiné využití pouze ve zvláště zdůvodněných případech, pokud vyhovuje všem

obecně platných zákonným předpisům

Nepřípustné využití:

- umístování staveb, zařízení a činností, narušujících ostatní funkce na vymezené ploše a v navazujícím území

Podmínky prostorového uspořádání:

Nejsou stanoveny, musí být respektován charakter zástavby, pokud se týká urbanistického, objemového řešení.

Závěr:

Územní studie respektuje podmínky využití lokality Z1.3.stanovené Změnou č.1 Územního plánu Blatnice 2018. Navržené řešení splňuje podmínky přípustného využití (bydlení venkovského charakteru, veřejná prostranství a zeleň) a podmíněně přípustného využití (výrobní provozovna nerušící bydlení svým provozem, dopravní obsluhou).