



ÚZEMNÍ PLÁN  
**STAROVIČKY**

BLOK I - KNIHA A

BRNO

ČERVEN 2012

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který územní plán vydal:

Číslo jednací:

Datum vydání :

Datum nabytí účinnosti:

Požizovatel - oprávněná úřední osoba pořizovatele:

otisk úředního razítka:

Jméno a příjmení:

Funkce:

Podpis:

## OBSAH TEXTOVÉ A TABULKOVÉ ČÁSTI - KNIHA A

kód	kapitola-obsah hlavních kapitol podle příl. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., název kapitoly je zvýrazněn	str. č.
<b>BLOK I</b>	<b>ÚZEMNÍ PLÁN</b>	
1	<b>Vymezení zastavěného území</b>	<b>6</b>
2	<b>Řešené území</b>	<b>6</b>
3	<b>Koncepce rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot</b>	<b>6</b>
	Koncepce ochrany hodnot území	7
	Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
4	<b>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování</b>	<b>9</b>
	Doprava	9
	Vodovod, kanalizace	10
	Energetika, spoje	10
5	<b>Koncepce uspořádání krajiny</b>	<b>11</b>
6	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možno jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)</b>	<b>11</b>
	Funkční plochy	12
	Funkční typy	12
	Regulativy prostorového uspořádání	21
7	<b>Limity navržené ÚP</b>	<b>22</b>
8	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b>	<b>23</b>
9	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování</b>	<b>23</b>
10	<b>Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt</b>	<b>23</b>
11	<b>Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části</b>	<b>23</b>

**AKCE:**

**ÚZEMNÍ PLÁN STAROVIČKY**

**Objednatel:**  
Obec Starovičky

**Pořizovatel:**  
Městský úřad Hustopeče, odbor územního plánování

**Zodpovědný a vedoucí projektant:**  
Ing. arch. Jana Kaštánková, autorizovaná architektka 02481, Radnická 5, 602 00 Brno  
e-mail: [janakastankova@volny.cz](mailto:janakastankova@volny.cz)

**Autorský kolektiv:**  
Ing. arch. Jana Kaštánková, autorizovaná architektka 02481, Radnická 5, 602 00 Brno  
*- koordinace, urbanistická koncepce, regulativy, ochrana ZPF*

Ing. Jiří Matula, autorizovaný inženýr, Šumavská 15, 602 00 Brno  
*- doprava*

Ing. Vojtěch Joura, autorizovaný inženýr, 675 71 Krokočín 9  
*- vodní hospodářství*

Vladimír Marek, Malíkova 32, 621 00 Brno  
*- energetika, spoje*

Ing. Yvona Lacinová, autorizovaná architektka, PZKaGIS, Mathonova 60, 600 00 Brno  
*- konzultace ÚSES*

Ing. Aleš Finstrle, PZKaGIS, Mathonova 60, 600 00 Brno  
*- odborná technická pomoc s vektorovou verzí grafických příloh*

**Správní území obce:**  
k.ú. STAROVIČKY

**OBSAH DOKUMENTACE:**

<b>BLOK I</b>	<b>ÚZEMNÍ PLÁN</b>	
<b>kniha A</b>	<b>TEXTOVÁ ČÁST</b>	
	<b>VÝKRESOVÁ ČÁST</b>	
<b>VÝKRES</b>	<b>NÁZEV VÝKRESU</b>	<b>měřítko</b>
<b>1a</b>	<b>výkres základního členění území</b>	<i>1 : 7000</i>
<b>1b</b>	<b>hlavní výkres</b>	<i>1 : 5000</i>
<b>1bv</b>	<b>hlavní výkres - výřez zastavěného území</b>	<i>1 : 2000</i>
<b>1be</b>	<b>hlavní výkres - technická infrastruktura - energetika</b>	<i>1 : 2000</i>
<b>1bk</b>	<b>hlavní výkres – technická infrastruktura – kanalizace, voda</b>	<i>1 : 2000</i>
<b>1c</b>	<b>výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací</b>	<i>1 : 7000</i>

Grafická část je zpracována nad KN mapou, veškerá vymezení nutno posuzovat na základě věcné územně plánovací správnosti nikoliv měřičské přesnosti.

Počet příloh obsahu ÚP specifikuje kapitola 11.

datum: červen 2012

## **1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území je vymezeno dle §58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 3/2011 nad katastrální mapou (KM) digitální.

Zastavěné území je vymezeno ve výkrese č. 1a Výkres základního členění území a ve výkresech č. 1b Hlavní výkres, č. 1bv Hlavní výkres - výřez a 1c Výkres veřejně prospěšných staveb.

## **2. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ**

Řešeným územím je správní území Starovičky, tj. jedno katastrální území, které má 858 ha.

## **3. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT**

### **DEFINICE POJMŮ**

**výšková stavba** - stavba dominující, ovládající svoje okolí ve vnitřních i vnějších (vzdálených) vazbách, obvykle převyšující min. dvojnásobně hladinu stabilizované zástavby v místě (tj. INP s využitím podkroví)

**výšková hladina zástavby** - převládající výška staveb v ploše (stabilizovaná či navržená) vytvářející sourodou hmotu v ploše v dálkových pohledech

**stabilizované území či plochy** - plošně, funkčně, strukturou a měřítkem staveb v ploše ustálené, bez nutnosti zásadních změn

**rozvojové území či plochy** - v rozvoji, historicky nejmladší urbanizované území, s neustálenou strukturou plochy, měřítkem staveb v ploše nebo organizací plochy

**návrhové území či plochy** - navržené k zastavění, založení nových funkcí a vazeb návrhem územního plánu

**občanská vybavenost ve veřejném zájmu** - školství (základní a mateřské), sportoviště, hřbitov, obecní správa

**ostatní občanská vybavenost** - obchod, stravování, ubytování

**garáž** - stavba pro kryté parkování zpravidla 1 automobilu

**dvougaráž** - stavba pro kryté parkování 2 automobilů

**skupinová garáž** - více než 2 garáže v integrované nebo skupinové formě

**drobný přístřešek** - stavba s funkcí hospodářskou pro uskladnění příslušenství zemědělské malovýrobní prvovýroby, která jsou vázány na zemědělské prvovýrobní plochy, umístěné jednotlivě v neurbanizované struktuře, stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m, podzemní stavba, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a hloubka 3 m.

**Obec se rozvine v základních urbanistických funkcích (bydlení, občanská vybavenost, rekreace, výroba, technická infrastruktura), a to s ohledem na morfolologii území, polohu obce v systému osídlení kraje a dopravní dostupnost a prostupnost řešeného území. Rozvoj urbanistických funkcí bude respektovat ochranu, koncepci a rozvoj přírodních podmínek.**

Koncepce rozvoje území je zobrazena ve výkrese č. 1b Hlavní výkres a 2a koordinační výkres.

### Návaznost na strategické a rozvojové plány

I. Návrh ÚP respektuje Politiku územního rozvoje České republiky (PÚR ČR 2008)

II. Návrh ÚP respektuje Zásady Jihomoravského kraje (ZÚR), zejména:

- koridor vysokorychlostní tratě železnice (VRT)
- koridor železnice D 49
- koridor VVTL plynovodu a dálkových kabelů, koridor VN 220 a skupinového vodovodu
- protipovodňovou oblast (PO1)
- koridory a plochy nadregionálního a regionálního ÚSES

### **3.1. KONCEPCE OCHRANY HODNOT ÚZEMÍ**

#### **Kulturní hodnoty** (historické, urbanistické a civilizační)

- I. Nemovitě kulturní památky a válečné hroby jsou návrhem stabilizovány.
- II. Katastrální území obce je považováno za oblast s výskytem archeologických nálezů.
- III. Historická významná obchodní kontinentální cesta (dobyččí stezka) je stabilizována v převážné délce - turistická trasa jižně trati Nové hory a Okolesy.
- IV. Panorama - obraz obce v dálkových pohledech stabilizován v nejstarším urbanizovaném území, je návrhem využití ploch a prostorovým uspořádáním v plochách respektován.
- V. Celé řešené území bude při nové výstavbě v plochách, změnách v prostorovém uspořádání ploch či změnách funkčního využití území respektovat významnou přírodní dominantu kraje - Pavlovské vrchy, v celkových panoramatických pohledech i průhledech ze zastavěného území.
- VI. Stabilizovaná urbanistická struktura, funkce a stavební čára ploch v nejstarší části sídla definováno urbanisticky hodnotné území v jednom souvislém celku, dvou rozdílných strukturách daných hustotou zástavby:
  - spojitá zástavba okolo návsi se stavbami velkých staveb bydlení venkovského typu
  - spojitá zástavba za kostelem se stavbami bydlení drobného měřítka bez zahrad
- VII. Stavební typ spojitě zástavby v plochách v různých částech sídla - stabilizován návrhem v plochách.
- VIII. Územní střet rozvojové výrobní plochy mezi hřbitovem a zemědělským družstvem s územím piety okolo hřbitova nutno eliminovat územní studií rozvojových ploch.
- IX. dopad hlukové zátěže dopravní plochy trasy dálnice D2 na plochy obytné, občanské vybavenosti, rekreace a smíšené obytné je eliminován regulativy využití ploch
- X. významná stavební dominanta - věžový vodojem v rozvojové výrobní ploše severně od obytného zastavěného území sídla je respektována

#### **Přírodní hodnoty**

- I. respektována oblast krajinného rázu a krajinné singularity (kulturní osy a póly), typické znaky krajinného rázu
- II. definována místa krajinného rázu:
  - soutok Štinkovky a bezejmenného přítoku
  - plochy vinic na severozápadě řešeného území
- III. definován prvek krajinného rázu - alej podél státní silnice do Šakvic

### **3.2. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

(včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

- I. Sídlo je stabilizováno v multifunkčním charakteru využití a rozvíjeno jako souvisle urbanizovaný celek. Řešené území je stabilizováno ve svém nadmístním transportním charakteru dopravním a technické infrastruktury a rozvíjeno v nadmístním transportním charakteru přírodním.
- II. Nezastavěné území je stabilizováno v zemědělském využití a rozvíjeno pro přírodní funkce.
- III. Zastavěné území bude dále rozvíjeno výhradně v trati Malé padělky, U střediska a U svodnice, ostatní jsou nezastavitelné stavbami pro bydlení, občanskou vybavenost, rekreaci, výrobu.
- IV. Funkčně i strukturou v plochách je stabilizováno území nejstarší části sídla středu okolo návsi, středně velkých domů bydlení podél průtahu státní silnice, i urbanisticky mladší území dvojdomů východně od školy.

V. Nejmladší urbanizované území založené v nových strukturách včetně stavebních typů městského bydlení je ve fázi rozvoje - plochy bydlení v trati Tálky - samostatně stojící bodové stavby.

VI. Část výrobního území zatížená časově prudkým rozvojem bez dodržení ÚP koncepce (výrobní území mezi hřbitovem a plochou zemědělského družstva) je stabilizována plošně funkčně, ve struktuře je ve fázi rozvoje - nutná organizace území s ohledem na vztah k veřejnému prostoru směrem k zastavěnému území sídla, prostupnosti vnitřního území a vlivu na obraz obce v dálkových pohledech z volné krajiny.

VII. K urbanizaci obecně prioritně využít proluky v zastavěném území, plochy přestavby a územních rezerv nejsou navrženy.

VIII. V rozvojových zastavitelných lokalitách je výstavba podmíněna územní studií (rozvojové plochy bydlení a výroby).

VIII. Respektovat panorama (siluetu obce) v dálkových pohledech, respektovat kostel jako sídelní kulturní dominantu, okolní zástavbu v plochách nepřevyšovat, eliminovat negativní prostorové dominanty (výrobní plochu mezi hřbitovem a stabilizovanou zemědělskou výrobní plochou).

IX. Respektovat krajinný rámec obce, obraz stabilizovaného zastavěného území v krajině, krajinářsky významné nebo pohledově exponované polohy řešeného území.

X. Respektovat urbanistickou stopu sídla a identitu prostorů.

XI. Výšku a objem nové zástavby v plochách přizpůsobit urbanistickým kompozičním zákonitostem, v krajinářsky významných polohách neumísťovat objemově rozsáhlé monotónní stavby (v nivách toků, na úpatí kopců, na hřebenech kopců), případné výškové stavby v jednotné zástavbě umístit na hřebeni, nebo touto výškovou stavbou zdůraznit vrchol kopce, výškovou stavbu v údolí je možno umístit ojediněle k obohacení celku, a to až na základě zpracování podrobných prostorových regulativů.

XII. Respektovat výškovou hladinu zástavby vyjádřenou měřítkem okolní zástavby, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě, dodržovat návaznost na okolní objekty.

XIII. Respektovat stabilizované významné průhledy a zformování stabilizovaných veřejných prostorů uvnitř zastavěného území sídla umožňující orientaci v prostředí - kostel, zděná trafostanice v ukončení návsi, zástavba v oblouku návsi, hasička, nároží stavební fronty nalevo od kostela směrem na Velké Pavlovice.

## BYDLENÍ

I. Plochy bydlení prolínají vzhledem k velikosti sídla celé zastavěné území sídla včetně ploch smíšených obytných a ploch rekreace.

II. Rozvojové plochy bydlení jsou situovány v trati Malé Padělky v bezprostřední návaznosti na stabilizované zastavěné území.

III. Celková kapacita rozvojové plochy pro bydlení je 5,8 ha. Organizaci území uvnitř plochy pro bydlení prověří územní studie na základě které budou specifikovány plochy pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

IV. Návrhové plochy dosud platného ÚP jsou z velké části zastavěny, lokalita v trati Malé Padělky byla v menší rozloze prověřována již platným ÚP, pro rozvoj je novým návrhem rozšířena. Zástavba bude probíhat ve třech etapách - viz grafické vymezení.



## REKREACE

- I. ÚP nevymezuje plochu rekreace nadmístního významu.
- II. Celé řešené území bude při nové výstavbě, změnách v prostorovém uspořádání ploch či změnách funkčního využití území respektovat přírodní dominantu kraje - Pavlovské vrchy, v celkových panoramatických pohledech, průhledech ze zastavěného území.
- III. Plocha rekreace místního významu (specifického charakteru - malovýrobní vinařské hospodaření) je organicky srostlá s plochou bydlení s níž se vzájemně prolíná. Využití plochy je respektováno, funkce bydlení bude respektována výhradně na stávajících stabilizovaných parcelách bydlení, nebude rozvíjena na ostatní parcely v ploše.
- IV. Územní plán respektuje stabilizované cyklostezky a turistické trasy, nové nevymezuje.

## VÝROBA

- I. Stabilizované plochy výroby (plochy zemědělského družstva) jsou respektovány.
- II. Rozvojová plocha (výrobní území mezi hřbitovem a plochou zemědělského družstva) je stabilizována plošně funkčně, ve struktuře je ve fázi rozvoje - nutná organizace území s ohledem na vztah k veřejnému prostoru směrem k zastavěnému území sídla (pietní pásmo veřejného pohřebiště), s ohledem na prostupnosti vnitřního území a vliv na obraz obce v dálkových pohledech z volné krajiny.

## **4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

(včetně podmínek pro její umístění)

### OBČANSKÁ VYBAVENOST

- I. Konceptce občanské vybavenosti se nemění, plochy školství, sportu, veřejného pohřebiště jsou stabilizovány a respektovány.
- II. Ostatní plochy občanské vybavenosti - obchodu, služeb, stravování, ubytování se prolínají smíšenou obytnou plochou a plochou bydlení, funkční regulace ploch umožňuje umístění ploch ostatní občanské vybavenosti dle aktuálního vývoje.

### DOPRAVA

- I. Stabilizován a respektován koridor vysokorychlostní trati (VRT) - bezprostředně za jižní hranici řešeného území (k.ú.) a koridor D49 dotýkající se bodově západní hranice k.ú.
- II. Stabilizována a respektována trasa dálnice D2, trasy krajských silnic II/425 Rajhrad - Břeclav - Kúty a III/4203 Starovičky - Šakvice - Hustopeče
- III. Síť místních komunikací tvoří síť pro dopravní obsluhu zastavěného a zastavitelného území.
- IV. Komunikace v rozvojové ploše bydlení budou řešeny formou obytných zón.
- V. Negativní důsledky transportní polohy řešeného území (hluková zátěž dálnice D2) eliminovat vzhledem k plochám bydlení, smíšeným obytným plochám, plochám občanského vybavení a rekreace - regulace funkčního využití úseku dálnice a navazujících ploch bydlení.
- VI. Dopravními úpravami v zastavěném území sídla respektovat priority bydlení, úpravami průtahu krajské silnice zastavěným územím respektovat reprezentativnost tohoto prostoru, prohloubit diferenciaci dopravních tras, ve zklidněných ulicích upřednostnit pohyb pěších.
- VII. Plochy pro odstavování vozidel jsou vymezeny u objektů občanské vybavenosti a podél průtahu krajské silnice, odstavování vozidel v obytné zástavbě bude řešeno na pozemcích rodinných domů a na plochách k tomuto účelu určených.
- VIII. Respektovat a rozvíjet cyklistické a turistické trasy.
- IX. Rozvíjet prostupnost krajiny obecně.

## VODOVOD A KANALIZACE

- I. Stabilizováno zásobování sídla pitnou vodou - skupinový vodovod Velké Pavlovice.
- II. Respektovat ostatní vodní zdroje (studny).
- III. Rozvíjet vodovodní řady v nově navržených zastavitelných plochách a rekonstruovat stávající trasy.
- IV. Rekonstruovat stávající kanalizaci dle schválené koncepce.
- V. Veškeré odpadní vody odvádět na obecní ČOV.
- VI. Systém odvádění dešťových vod zůstane zachován. Likvidace dešťových vod v navrženém zastavitelných plochách a zastavěném území bude v max. míře vsakována do terénu a likvidována na pozemcích u objektů. Stavební povolení budou respektovat tuto podmínku v návrhu k územnímu rozhodnutí včetně řešení povrchů na pozemku s maximálním vsakovacím efektem. V zastavěném území a zastavitelné ploše bude ponecháno minimálně 30% volných ploch vhodných k zasakování dešťových vod.

## ENERGETIKA

- I. Přes území vedou nadzemní trasy VVN 220 kV spojující rozvodny Sokolnice - Bisamberg (Rakousko), dále trasa nadzemního vedení VVN 110 kV spojující rozvodny Hustopeče - Klobouky u Brna a Hodonín - Klobouky u Brna (vedení 529 a 534). Trasy jsou stabilizovány a respektovány v ÚP.
- II. Plánována je rekonstrukce stávajícího vedení VVN 220 kV na 400 kV ve stejné trase.
- III. V řešeném území je stabilizován VVTL - 5 větví tranzitního plynovodu a v jeho souběhu 3 trasy dálkového optického kabelu (DOK) zajišťující provoz tranzitního plynovodu.
- IV. V území jsou stabilizovány a respektovány VTL plynovod DN 200 Němčice - Brno a VTL plynovod DN 500 Brodské - Brno.
- IV. Území sídla je stabilizováno v elektrifikaci a plynifikaci. Navrženy jsou 4 zahušťující trafostanice.
- V. Regulační stanice VTL/STL je stabilizována.
- VI. V řešeném území jsou dále stabilizovány trasy podzemní kabelové sítě - metalické DK, DOK, v souběhu s krajskou silnicí II/425 Rajhrad - Břeclav - Kúty je stabilizována trasa dálkového kabelu, stejně tak v dělicím pruhu dálnice D2, ÚP jsou respektovány.
- VII. Tranzitní síť několikanásobné trasy dálkového optického kabelu, stejně jako telekomunikační kabely provozované ČD (v OP dráhy) jsou respektovány.

## **5. KONCEPCE USPOŘADÁNÍ KRAJINY**

(včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně)

- I. Celé řešené území je respektováno jako protipovodňová oblast PO1.
- II. Krajina je stabilizována pro zemědělskou funkci, rozvíjena pro funkci přírodní.
- III. Je respektována hranice záplavy Q 100 vodního toku Štinkovka.
- IV. Osa a koridor nadregionálního biokoridoru K 158 je návrhem ÚP upřesněn dle možností odpovídající podrobnosti (měřítku) zpracování ÚP.
- V. Plocha regionálního biocentra RBC Starovičky bude prioritně rozvíjena na úkor stávajícího využití plochy - viniční tratě.
- VI. Návrhem interakčních prvků je návrh ÚSES rozvinut - linie podél polních cest a státních silnic, plošný prvek v trati Velké padělky.
- VII. Nivní a erozně ohrožené plochy jsou definovány funkčním využitím ploch, budou respektovány.
- VIII. Respektovat významné segmenty krajiny (viz Generel ÚSES) jako prvky ekologické stability území, které nelze dále plošně omezovat.
- IX. Rozvíjet revitalizační krajinné úpravy, umožňující základní krajinné funkce (autoregulaci biosystému), rozšiřovány přírodě blízké plochy.
- X. Respektovat nivy toků jako zákonné VKP (Štinkovka a bezejmený přítok), zaplavované pozemky dle navržených regulativů - zatravnit nebo využít k založení rybníků či revitalizaci toků, nivní území zásadně nezastavovat. V nivě eliminovat agrotechnická opatření v blízkosti vodních toků.
- XI. Vodní erozi, odnos půd a zaplavování silnic omezit dle regulativů ploch, větrnou erozi omezit výsadbou linií autochtonních dřevin.
- XII. V řešeném území se nachází stará skládka, jejíž těleso je v základě rekultivováno, ÚP rozvíjí rekultivaci definováním trasy nadregionálního biokoridoru s využitím plochy rekultivované skládky.
- XIII. Celé řešené území leží v průzkumném území "PÚ Svahy českého masivu"
- XIV. Na jihu řešeného území je stabilizováno evidované nevýhradní ložisko.
- XV. Výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m, průmyslových hal, venkovního vedení VVN a VN, retranslačních stanic základnových stanic mobilních operátorů, stavby tvořící dominanty v terénu musí být předem projednány s orgánem obrany ČR (MO).

### **HYGIENA ŽP**

- I. Urbanizované území je odkanalizováno na novou ČOV.
- II. Eliminace zatížení ploch bydlení výrobou je řešena změnou funkčního využití, eliminaci zatížení pietního území nutno řešit stavebním opatřením v ploše výroby.
- III. Hluková zátěž chráněných prostor (ploch bydlení apod.) je řešena návrhem regulativů v plochách.
- IV. V řešeném území je stabilizován sběrný dvůr, nutno dořešit stavebním opatřením v ploše zátěž pietního území.

## **6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - SYSTÉM REGULATIVŮ**

s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možno jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

**Systém regulativů, vymezený v ÚPO je respektován a doplněn:**

**Při rekonstrukci stávající stavby v zastavěném území, která zcela neodpovídá regulativům, budou tyto uplatněny přiměřeně v souladu s harmonickým formováním prostoru obce, rozpor s regulativem nelze rozvíjet či dále prohlubovat.**

### **6.1. Funkční plochy**

Návrh funkčního využití ploch je zakreslen ve výkresové dokumentaci - hlavní výkres 1b.

Nově jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury, ostatním navrženým plochám (bydlení) odpovídají definice funkčního využití schváleného územního plánu obce.

Plochy jsou vymezeny podle rozdílného způsobu využití s převažujícím způsobem využití na:  
Zastavěné území a zastavitelné plochy:

- plochy bydlení
- plochy smíšené obytné
- plochy občanské vybavenosti
- plochy rekreace
- plochy výroby a skladování

Nezastavěné území:

- plochy dopravní infrastruktury
- plochy zemědělské
- plochy přírodní
- plochy smíšené nezastavěného území
- plochy zemědělské - drobné držby

### **6.2 Funkční typy**

Ve všech plochách s převažujícím způsobem využití jsou stanoveny plochy podrobného funkčního využití (mohou být dle konkrétních podmínek vymezeny napříč plochami s převažujícím využitím) :

<b>B</b>	bydlení v rodinných domech
<b>Bl</b>	bydlení v rodinných domech s limitovanou velikostí parcel
<b>Bh</b>	bydlení v hlukově zatíženém území
<b>Bd</b>	bydlení v bytových domech
<b>Bc</b>	smíšené území obce bydlení a služeb
<b>Bx</b>	bydlení jen na takto vymezených plochách
<b>Bs</b>	bydlení se specifickým charakterem staveb
<b>OV</b>	základní občanská vybavenost s indexem konkrétní funkce
<b>OVh</b>	hřbitov
<b>Sv</b>	veřejná sportoviště bez režimu návštěvnosti (volně přístupné) a bez staveb individuální rekreace
<b>Sr</b>	sportoviště s režimem návštěvnosti
<b>S</b>	sportovní stavby doplňující hlavní účel plochy veřejného sportoviště
<b>K</b>	malovýrobní sklepy bez možnosti nadstavby a bez bydlení
<b>T</b>	technické vybavení včetně ploch veřejné a rozptýlené zeleně a nutných technických a terénních opatření
<b>P</b>	veřejná prostranství, polyfunkční shromažďovací a rozptylové prostory s možností umístění veřejné zeleně, odpočinkových ploch a drobné architektury

<b>Pp</b>	veřejný park, parkově upravené plochy
<b>Pz</b>	veřejná zeleň
<b>Dd</b>	plochy dálnic
<b>Ddo</b>	úsek dálnice s nutností protihlukové ochrany
<b>Dds</b>	plochy dálničních odpočívadel včetně ploch pro související stavby (čerpací stanice pohonných hmot, občerstvení, odpočinek)
<b>Ds2</b>	plochy silnic II. třídy mimo zastavěné a zastavitelné území
<b>Ds3</b>	plochy silnic III. třídy mimo zastavěné a zastavitelné území
<b>Dmkp</b>	plochy propojovacích místních komunikací včetně silnic uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch
<b>Dmk</b>	plochy místních komunikací
<b>Duk</b>	plochy účelových komunikací
<b>Vb</b>	plochy výroby, řemeslných provozů, výrobních služeb a komerce s možností bydlení správce (malovýrobní provozovny do 400 m <sup>2</sup> celkové plochy jedné provozovny)
<b>Uz</b>	plochy užitkové zeleně, zahrady, extenzivní sady bez nadzemních staveb mimo oplocení
<b>W</b>	vodní plochy včetně ploch rozptýlené zeleně a nutných technických terénních opatření
<b>Úses</b>	plochy s režimem územního systému ekologické stability
<b>IP</b>	plochy doplňující ÚSES - interakční prvek
<b>CH</b>	ostatní plochy pro ochranu a stabilizaci přírodních systémů včetně ochranných pásem
<b>Z</b>	zemědělské prvovýrobní plochy orné půdy s možností změny na trvalé kultury
<b>Zn</b>	zemědělské prvovýrobní plochy v nivě; k lučnickému, rybnickému hospodaření, k revitalizaci vodních toků
<b>Ze</b>	zemědělské prvovýrobní plochy erozně ohrožené, nutné provedení protierozních opatření
<b>Zd</b>	zemědělské prvovýrobní plochy trvalých i netrvalých kultur v drobné držbě, nepřipustná je změna na netrvalé kultury ve velkoplošné držbě, přípustné jsou drobné přístřešky umožňující úkryt před nepřízní počasí a uložení drobného nářadí potřebného k obhospodařování kultur v drobné držbě, jiné nadzemní stavby jsou nepřipustné
<b>Zv</b>	zemědělské prvovýrobní plochy trvalých kultur

Plochy jsou vymezeny podle významu na:

- *stabilizované* - plochy dané stávajícími funkčními vazbami, které se nebudou zásadně měnit
- *navržené* - plochy navržené pro založení nových funkcí a vazeb

Využití ploch je určeno **přípustností činností** zformulovanou funkčním typem ve funkčních plochách, a to ve třech úrovních:

Tabulka T-1.2

funkční využití ploch	definice
<i>přípustné využití</i>	je-li uvedeno ve výkrese přípustné, v ostatních případech podmíněně přípustné
<i>podmíněně přípustné využití</i>	funkce, které nejsou v území obvyklé, ale mohou se v území vyskytnout při respektování stanovené funkční priority dle v ÚP obce, podle konkrétních podmínek místa
<i>nepřípustné</i>	funkce v rozporu se stanoveným prioritním využitím území dle ÚP obce

## **PLOCHY BYDLENÍ - Aa**

**Charakteristika:** zóna přednostně určená k bydlení, v možné kombinaci se základní veřejnou vybaveností, ostatní využití ploch musí odpovídat prioritní funkci bydlení (tj. sociálním a kulturním potřebám obyvatel) a nesmí zhoršovat pohodu a kvalitu životního prostředí.

**Koncepce úprav:** Hlavní hmoty zástavby budou respektovány v objemech staveb. Při umístění stavby na parcele bude držena historicky tradiční uliční půdorysná stopa, při usazení na terénu přímá vazba obytného podlaží s okolním terénem bez převyšování o technické patro. Respektován bude typ otočení hřebene střechy nad hlavním stavebním objemem - okapový, okapem do uličního prostoru.

**přípustné** - bydlení v rodinných domech s příslušenstvím, v možné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu

- zahrady

- veřejná zeleň

- samostatné garáže

- drobné stavby

- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.

- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu

**podmíněně přípustné:**

- stavby pro samozásobitelskou výrobu vína bez ubytování

- stavby pro rekreaci rozsahem a charakterem slučitelné s bydlením

- samostatné dvougaráže

**nepřípustné:** - stavby pro výrobu a skladování

- stavby občanského vybavení rozsahem neslučitelné s pohodou v ploše bydlení

- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem neslučitelné s účelem ploch dle funkčního regulativu

- skupinové garáže

Podmínkou pro zastavění ploch bydlení zasahujících do BP a OP VVTL je předložení a projednání projektové dokumentace každého zásahu do BP a OP (plocha č. 5 řešená změnou ÚPN SÚ č. 3, udělení výjimky).

**Ostatní viz tabulka přípustnosti funkcí.**

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - Ab**

**Charakteristika:** specifická součást ploch pro bydlení, která tvoří společensko - obslužné jádro sídla, hodné zvláštní pozornosti obecně při umístování staveb a funkčních ploch, při umístování služeb souvisejících s bydlením, při ekonomické podpoře služeb pro obyvatele i pozemkové politice obecní samosprávy. Významným způsobem spoluvytváří obraz obce. V centrálních plochách bude uplatňován a prosazován zájem obce na způsobu využívání objektů i pozemků a věnována pozornost a péče architektonicko - estetickému působení staveb i jejich okolí.

**Koncepce úprav:** průhledy, dostavby, přestavby

Hlavní hmota zástavby bude respektována v objemech staveb, umístění na parcele v historické půdorysné stopě, usazení na terénu i typem otočení hřebene střechy nad hlavním stavebním objemem.

Kostel v centru obce bude respektován jako dominanta návesního interiéru.

Průhledy v ose hlavního centrálního prostoru budou respektovány, při přestavbách, dostavbách a vestavbách udržena stávající výšková hladina zástavby:

Urbanisticky významné postavení proluky na nároží historické návsi (stávající parkoviště) zůstane respektováno, při stavebních zákrocích na objektu bude věnována výrazná péče jeho architektonickému ztvárnění.

*přípustné* - bydlení

- s funkcí bydlení související občanská vybavenost, která je rozsahem a charakterem slučitelná s bydlením
- veřejné klidové plochy (parkové úpravy) s kapacitním omezením všech těchto staveb odpovídajícím velikosti centrálních ploch
- zahrady
- veřejná zeleň
- samostatné garáže situované mimo veřejné prostory
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu

*podmíněně přípustné:*

- samozásobitelská výroba vína bez ubytování
- rekreace rozsahem a charakterem slučitelná s bydlením
- samostatné dvougaráže situované mimo veřejné prostory

*nepřípustné:*

- monofunkční komplexy
- výroba a skladování
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem neslučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu
- skupinové garáže

**Ostatní viz tabulka přípustnosti funkcí.**

## **PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI - Ac**

Charakteristika: plochy veřejné občanské vybavenosti - pro školství, sport, kulturně – společenské akce, veřejné pohřebiště, sběrný dvůr, a to jak na úrovni místní, tak vyšší.

Koncepce úprav: dle celkové koncepce utváření sídla a samostatných studií.

*přípustné:*

- občanská vybavenost dle podrobného regulativu
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu

*podmíněně přípustné:*

- bydlení v rámci hlavního objemu stavby občanského vybavení (bydlení provozovatele)

*nepřípustné:*

- výroba a skladování
- bydlení v samostatných objektech
- rekreace mimo sport
- dopravní stavby rozsahem a charakterem neslučitelné s účelem ploch dle funkčního regulativu

**Ostatní viz tabulka přípustnosti funkcí.**

## **PLOCHY REKREACE - Ad**

Charakteristika: určené pro stavby a zařízení rekreace - její specifickou formu vázanou na malovýrobu vína - malovýrobní vinné sklepy.

Koncepce úprav:

*přípustné:*

- malovýroba vína
- bydlení jen na stávajících k tomuto účelu vymezených plochách
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s charakterem ploch

*Nepřípustné:*

- bydlení kromě existujících
- změna staveb vinohradnických na ubytování a bydlení
- výroba (kromě malovýroby vína)

**Ostatní viz tabulka přípustnosti funkcí.**

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - Ae**

Charakteristika: určené k umístění výrobních i nevýrobních provozů a služeb hygienicky nezatěžujících životní prostředí mimo hranice vlastního areálu, které nemají nároky na zátěžovou dopravu (řemesla, služby apod.).

Koncepce úprav: bude respektována jako samostatná enkláva, nebude propojena zástavbou se plochami bydlení. Stávající střet s pietou hřbitova bude řešen stavebními úpravami v ploše. Rozvojová plocha bude prostorově koncipována s ohledem na celkové panorama sídla v krajině.

*Přípustné:*

- výroba
- skladování
- bydlení provozovatele
- skupinové garáže
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu.

*Nepřípustné:*

- bydlení (vyjma provozovatele),
- občanská vybavenost,
- rekreace

**Ostatní viz tabulka přípustnosti funkcí.**



## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - Af**

Charakteristika: plochy pro obsluhu území, zařízení a provozy přímo související s dominantní funkcí.

Koncepce úprav:

*Přípustné:*

- související technická infrastruktura,
- izolační a doprovodná zeleň,
- zařízení drážní dopravy - stanice, nástupiště, přístupové cesty,
- užitková zeleň na dílčích plochách, nevyužívaných pro dominantní funkci,
- stavby doplňující dominantní funkci u stabilizovaných odpočívadel dálnice D2 (čerpací stanice pohonných hmot, stravování, ubytování, odpočinek)

*Podmíněně přípustné:*

- terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim a ráz krajiny musí být předem posouzeny

*Nepřípustné:*

- bydlení,
- občanská vybavenost,
- rekreace (mimo doplňující krátkodobý odpočinek u dálničních odpočívadel)

**Ostatní viz tabulka přípustnosti funkcí..**

## **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - Ag**

Charakteristika: slouží pro intenzivní a extenzivní zemědělské hospodaření s půdou na vymezených plochách. Zónu tvoří zemědělská krajina, obsluhovaná systémem účelových komunikací a polních cest zásadně mimo zastavěné území sídla.

Koncepce úprav:

*Přípustné:*

- změny kultur,
- vodní plochy,
- rozptýlená zeleň v podobě remízů, mezí, průleहů.
- spojení vybraných účelových komunikací s vedením turistických a cyklistických tras
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu

*Podmíněně přípustné:*

- zástavba pro údržbu těchto ploch v rozsahu a charakteru drobných staveb
- umístění průzkumného a těžebního zařízení

*Nepřípustné:*

- zástavba kromě existující, či územním plánem navržené či vymezené jako přípustné
- páchnoucí látky z provozů zóny nesmí být ve vystupující vzdušnině obsaženy v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo
- terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim, ráz krajiny a města, způsoby hospodaření a úpravy, podporující erozi.

**Ostatní viz tabulka přípustnosti funkcí.**

## **PLOCHY PŘÍRODNÍ - Ah**

**Charakteristika:** plochy vymezené pro stabilizaci a obnovu přírodních systémů krajinných hodnot, jedná se o plochy kostry ekologické stability, ÚSES, plochy a prvky chráněných území (VKP ze zákona č. 114/92 Sb. O ochraně přírody).

**Koncepce úprav:** klidový režim přírodního prostředí bez staveb, stavební objekty v zóně jsou určeny výhradně lesní výrobě, managementu ochrany přírody a zařízení dopravní a technické infrastruktury. Dále jsou přípustné pouze objekty drobné architektury - typu božích muk, atd.

**Přípustné:**

- výsadba výhradně autochtonních dřevin (duby, habry, babyky, dřín),
- mozaika společenstev (NRBK - stepních lad, lesních, starých sadů, lad),
- pastevectví (extenzivní sady, bio zemědělství),
- maloplošné ekologické způsoby hospodaření,
- přírodní vodní plochy (tůň, apod.)
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.

- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu.

**Podmíněně přípustné:**

- umístění průzkumného a těžebního zařízení

**Nepřípustné:**

- jakékoliv stavby,
- rekreační využití,
- introdukované druhy dřevin,
- snižování přírodních hodnot (záporná změna stability, biodiverzity, hydrologického režimu),
- zmenšování ploch.

**Ostatní viz tabulka přípustnosti funkcí.**

## **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - Ai**

**Charakteristika:** slouží pro intenzivní a extenzivní zemědělské hospodaření na plochách trvalých dřevinných a drnových kultur. Tvoří je zemědělská krajina, obsluhovaná systémem účelových komunikací a polních cest mimo zastavěné území sídla. Drnové kultury slouží pro stabilizaci a obnovu přírodních a krajinných hodnot, jedná se plochy s funkcí půdoochrannou, eliminující projevy vodní a větrné eroze.

**Koncepce úprav:**

**Přípustné:**

- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu,
- spojení vybraných účelových komunikací s vedením turistických a cyklistických tras

**Podmíněně přípustné:**

- zástavba pro údržbu těchto ploch v rozsahu drobných staveb
- umístění průzkumného a těžebního zařízení

**Nepřípustné:**

- zástavba kromě existující, či územním plánem navržené či vymezené jako přípustné
- změna na netrvalé kultury

**Ostatní viz tabulka přípustnosti funkcí.**

## **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - DROBNÉ DRŽBY - Ai**

Charakteristika: slouží pro intenzivní a extenzivní zemědělské hospodaření na plochách trvalých dřevinných a drnových kultur v drobné držbě. Tvoří je zemědělská krajina, obsluhovaná systémem účelových komunikací a polních cest mimo zastavěné území sídla. Drnové kultury slouží pro stabilizaci a obnovu přírodních a krajinných hodnot, jedná se plochy s funkcí půdoochrannou, eliminující projevy vodní a větrné eroze.

Koncepce úprav:

*Přípustné:*

- drobné přístřešky k údržbě těchto ploch - dle podrobného regulativu
- spojení vybraných účelových komunikací s vedením turistických a cyklistických tras
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu,

*Podmíněně přípustné:*

- umístění průzkumného a těžebního zařízení

*Nepřípustná:*

- zástavba kromě existující, či územním plánem navržené či vymezené jako přípustné
- změna na netrvalé kultury

**Ostatní viz tabulka přípustnosti funkcí.**

**PŘÍPUSTNOST FUNKČNÍCH TYPŮ VE FUNKČNÍCH PLOCHÁCH**

PLOCHA podrobný funkční regulativ	lBydlení	Smíšená obytná	Občanské vybavenosti	Rekreace	Výroby a skladování	Dopravní infrastruktury	Zemědělské	Přírodní	Smíšené nezastav ěné	Zeměděls ké drobné držby
<b>B</b>	+	+	-	<b>O</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Bl</b>	+	+	-	<b>O</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Bh</b>	<b>O</b>	+	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Bd</b>	<b>O</b>	+	-	+	-	-	-	-	-	-
<b>Bc</b>	+	+	+	+	-	-	-	-	-	-
<b>Bx</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	-	-	-	-	-
<b>Bs</b>	<b>O</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>OV</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	+	<b>O</b>	-	<b>O</b>	-	-	-	-
<b>OVh</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	+	<b>O</b>	-	<b>O</b>	-	-	-	-
<b>Sv</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	+	<b>O</b>	-	<b>O</b>	-	-	-	-
<b>Sr</b>	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-
<b>S</b>	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-
<b>K</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	+	-	-	-	-	-	-
<b>T</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	+	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>
<b>P</b>	+	+	+	+	+	<b>O</b>	-	-	-	-
<b>Pp</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	-	-	-	-	-
<b>Pz</b>	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
<b>Dd</b>	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-
<b>Ddo</b>	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-
<b>Dds</b>	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-
<b>Ds2</b>	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-
<b>Ds3</b>	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-
<b>Dmkp</b>	+	+	+	+	+	+	-	-	-	-
<b>Dmk</b>	+	+	+	+	+	+	-	-	-	-
<b>Duk</b>	-	-	-	-	<b>O</b>	+	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>
<b>Vb</b>	-	-	-	-	+	<b>O</b>	-	-	-	-
<b>Uz</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	-	-	<b>O</b>	-	<b>O</b>	<b>O</b>
<b>W</b>	+	+	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	+	+	+	+
<b>Úses</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	+	<b>O</b>	<b>O</b>
<b>IP</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	+	<b>O</b>	<b>O</b>
<b>CH</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	+	<b>O</b>	<b>O</b>
<b>Z</b>	-	-	-	-	-	-	+	-	+	+
<b>Zn</b>	-	-	-	-	-	-	+	-	+	+
<b>Ze</b>	-	-	-	-	-	-	+	-	+	+
<b>Zd</b>	-	-	-	-	-	-	+	-	+	+
<b>Zv</b>	-	-	-	-	-	-	+	-	+	+

+	<b>PŘÍPUSTNÉ FUNKČNÍ VYUŽITÍ,</b>	- je-li uvedeno ve výkrese, podmíněně přípustné v ostatních případech - viz O
O	<b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	- podle konkrétních podmínek při respektování funkční priority (= regulativ "A")
-	<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>	

### **6.3 Regulativy prostorového uspořádání**

Určují funkční, objemové a tvaroslovné limity ve využívání na plochách, vymezených funkční zónací (regulativ "A") a podrobnými funkčními regulativy (regulativ "B").

**Objemové regulativy pro celé katastrální území obce (zastavěných i zastavitelných) tvoří:**

**A - výšková hladina zástavby** - výška zástavby musí nezbytně respektovat vztah k okolní zástavbě, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě, centrálních obytných plochách a lokalitách ovlivňujících obraz sídla jako celku (viz návrh koncepce úprav dle jednotlivých funkčních ploch).

Za vstupní podlaží se považuje vstup do objektu z průčelí stavby z veřejného prostranství.

**B - charakter zástavby** - u sevřené zástavby je nutné dodržet souvislou sevřenou linii zástavby podél obslužné komunikace v odstupu, daném historickou urbanistickou stopou. U volné zástavby je nutno dodržet minimální odstup od obslužné komunikace, daný podmínkami pro uložení technických sítí a řešení dopravy v místě, uložení technických sítí bude však podřízeno prostorové koncepci. Šířka veřejného prostoru bude navržena úměrně velikosti a funkci lokality a její základní návrh bude nadřazen a předcházet technickému řešení, ne naopak.

sevřený charakter zástavby (t.j. řadový - objekty, spojené v uliční čáře do souvislé fronty) je navrženo držet v centrální části obce, kde reprezentuje historickou urbanistickou stopu.

**C - hustota obytné zástavby** - plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu RD je minimálně 400m<sup>2</sup> na 1 RD, nebude-li podrobnější dokumentací určeno jinak.

**D - zastavitelnost pozemku** - návrh zastavitelnosti pozemku obytným objektem musí zabezpečit min. 50% volné plochy.

Volná plocha v předepsaném minimu umožní funkční zasakování srážkových vod, součinitel odtoku z nově zastavovaných pozemků bude max. 0,4. Vody převyšující toto množství budou zasakovány do podzemí. Při komplexní rekonstrukci stávající stavby ve stísněných podmínkách se přihlédne k poměrům místa a regulativ se uplatní přiměřeně.

## **7. LIMITY NAVRŽENÉ ÚP STAROVIČKY**

### **HRANICE ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

Navržená hranice zastavitelné plochy vymezující území zastavitelné od nezastavitelného.

### **URBANISTICKY HODNOTNÉ ÚZEMÍ**

Účelem limitu je zajistit zachování kulturních a urbanistických hodnot při nové výstavbě nebo přestavbě. Vymezuje půdorysně spojitý celek dvou rozdílných typů zástavby centrálního území obce.

Urbanisticky hodnotné území je definováno stabilizovanou urbanistickou strukturou, funkcí a stavební čarou ploch v nejstarší části sídla, dvou rozdílných strukturách daných hustotou zástavby:

- spojitá zástavba okolo návsi se stavbami velkých staveb bydlení venkovského typu
- spojitá zástavba za kostelem se stavbami bydlení drobného měřítka bez zahrad

### **SPOJITÁ ZÁSTAVBA**

Účelem limitu je zajistit zachování kulturních a urbanistických hodnot při nové výstavbě nebo přestavbě. Stavební typ spojitě zástavby v plochách v různých částech sídla - stabilizován návrhem v plochách.

Spojitá zástavba je definována přímou návazností hlavních objemů sousedních staveb na sebe (zdí či jinou nosnou konstrukcí), uliční zástavba vytváří kompaktní celek bez odstupů sousedních staveb.

### **VÝZNAMNÁ PŘÍRODNÍ LINIE**

Prvek krajinného rázu - alej podél státní silnice do Šakvic

### **MÍSTA KRAJINNÉHO RÁZU**

Soutok Štinkovky a bezejmenného přítoku.

Plochy vinic na severozápadě řešeného území.

### **HRANICE NADREGIONÁLNÍHO BIOKORIDORU**

### **HRANICE REGIONÁLNÍHO BIOCENTRA**

### **HRANICE MÍSTNÍHO BIOKORIDORU**

### **HRANICE MÍSTNÍHO BIOCENTRA**

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev, jejichž přirozený vývoj podmiňuje ekologickou stabilitu.

### **ETICKÉ PÁSMO HŘBITOVA**

Území chráněné z důvodu piety místa. Vymezeno graficky. Stávající kolizní funkční využití navazujících ploch navrženo upravit stavbami v plochách nebo zcela přehodnotit hlavní využití ploch ve vztahu k pietě veřejného pohřebiště.

## **8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A 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**

### **8.1 Veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (§170 zák.183/2006 Sb.)**

na tyto plochy se vztahuje i předkupní právo podle §101 zákona č. 183/2006 Sb.

T - plochy pro technickou infrastrukturu

<b>VPS</b>	<b>identifikace plochy</b>
<b>č.</b>	
<b>1 - 4</b>	úseky zahušťujících tras VN 22 kV včetně trafostanice

### **Veřejně prospěšná opatření (VPO)**

<b>VPO</b>	<b>identifikace plochy</b>
<b>č.</b>	
<b>1</b>	ÚSES v rozsahu jeho navržených úseků - NRBK 158, RBC Starovičky, místní BC, BK

## **9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ**

*(a dále stanovení lhůty pro pořizování územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti)*

Nevymezuje se.

## **10. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

I. Architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat pouze autorizovaný architekt, jestliže se jedná o stavbu, která se nalézá v plochách urbanisticky hodnotného území.

II. Architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat pouze autorizovaný architekt, jestliže se jedná o návrh veřejného prostranství, nebo jeho částí.

## **11. POČET PŘÍLOH ÚP**

<b>BLOK I</b>	<b>ÚZEMNÍ PLÁN Starovičky</b>	
	<b>TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST</b>	23 stran
	<b>VÝKRESOVÁ ČÁST</b>	6 výkresů