

**ÚZEMNÍ PLÁN**  
**STAROVIČKY**  
Změna č. 4

**SROVNÁVACÍ ZNĚNÍ TEXTU**

## 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. 1NP 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

**drobná výroba** - výroba řemeslného charakteru bez nároků na těžkou dopravu, která v souhrnu posouzení kumulativních vlivů nepřekročí hygienické limity

**drobná stavba** - stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 25 m<sup>2</sup> a výška v hřebeni střechy 4,5 m, podzemní stavby, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 25 m<sup>2</sup> a hloubka 3 m. Za drobnou stavbu se považuje připojení drobných staveb na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní.

**drobná architektura** - stavba, v kontextu místa půdorysně i výškově obvykle nevýrazných rozměrů, bez dominantního charakteru např. boží muka, vodní prvek, pomník, mobiliář (např. rozhledna je stavbou vyloučenou z definice drobné architektury pro možný a předpokládaný dominantní výškový rozměr)

**podkroví** - prostor pod krovem - tj. vnitřní přístupný prostor nad posledním nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu, štítovými zdmi a podezdívkou pozednice ve výšce max. 1 m (včetně pozednice), tj. prostor, který svým charakterem a rozsahem nevytváří další nadzemní podlaží, bez nadezdívek obvodových zdí (vyjma štítu)

**koncepce** - vedoucí idea, myšlenková osnova

**kompozice** - tvůrčí syntéza tj. skladba prvků v celek; např. proporce, měřítko, výška, objem, rytmus, gradace, kontrast, nuance aj.

V kompozici osídlení a měst má základní význam vedení hlavních komunikačních tras a kompozičních os, rozloha a měřítko prostorů, rozložení akcentů a dominant, organické sepětí dochovaných hodnot a nových prvků, členění zástavby a její spojení s přírodou. (*Hrůza, J. Slovník soudobého urbanismu. Praha: Odeon, 1977*)

**urbanistická kompozice** - cílevědomá skladba přírodních a stavebních hmotných prvků do prostorově se uplatňujících souborů, které vytvářejí vyhovující materiální prostředí lidí jako integrující součást jejich životního prostředí

(*Krásný, J. Statě z kompozice obytných souborů. SA ČSR - ČFVU, 1979*)

**kompoziční osa** - významná, historickým vývojem vzniklá nebo záměrně založená linie uvnitř zástavby, urbanizovaného prostoru nebo krajiny, která umožňuje prostorovou organizaci a orientaci v prostoru. Osa může soustřeďovat funkční aktivity, propojovat části sídel nebo krajiny, směřovat k významným cílům urbanizované i neurbanizované krajiny. Dále může být rozlišována podle měřítka, významu, rozměru, doby a způsobu vzniku.

(modifikováno dle Hexner, M. *ÚAP HMP téma 11.15. Kompoziční osy a průhledy*, Praha, 2007)

**průhled (významný průhled, osový, ...)** - vizuální fragment vnitřního obrazu sídla nebo krajiny koridorového (cíleného) charakteru (rozdíl od panoramatického pohledu) spojující místo pozorování s významným prvkem (cílem) sídelní nebo krajinné scény. Tímto prvkem může být významná stavba nebo významný přírodní útvar. Může být rozlišován dle způsobu vzniku, doby vzniku, významu a působení.

(modifikace autorky dle Hexner, M. *ÚAP HMP téma 11.15. Kompoziční osy a průhledy*, Praha, 2007 a dle Kupka, J. *Prostředky harmonizace urbanistického prostoru*. FA ČVUT online)

**pohled** - (dálkový, celkový, ...) akce lidského zraku; ve smyslu chráněného pohledu nebo pohledového horizontu je definován jako zvláštní hodnota místa, která nesmí být nijak vizuálně narušována nebo přerušována (Maier, K. *Regulační prvky*, Praha: ČVUT, 2004)

**pohledová hrana** - horizontální, v pohledech souvisle působící soubor hmot, zeleně nebo jiných přírodních prvků

**významný vyhlídkový bod** - veřejně přístupné místo, jehož vyvýšené umístění v terénu nebo v rámci stavby umožňuje přehlédnout významnou a atraktivní část okolního území

**panorama (silueta obce)** - (krajinné, sídelní, ...) obecný pohled s širokým záběrem na krajinu nebo sídlo

**obraz sídla (obraz zastavěného území v krajině)** - výtvarná hodnota vnitřní nebo vnější formy sídla vizuálně vnímaná jako celek (*Zásady a pravidla územního plánování: Názvosloví*, Brno: VÚVA, 1978) vedoucí až ke komplexní představě člověka o sídle na základě smyslových vjemů, zkušeností a poznatků o funkční účelnosti sídla (modifikováno dle Hrůza, J. *Slovník soudobého urbanismu*. Praha: Odeon, 1977)

**zástavba** - souhrn staveb na daném území

**charakter** - soubor podstatných vlastností

**charakter území** - soubor podstatných vlastností/rysů přírodně krajinných, urbánních a architektonických (zejména umístění v území, intenzita a kvalita zastavění, typ zastavění a míra stability), sociálně ekonomických a kulturně civilizačních, jejich projevů a jejich vzájemných vztahů a vazeb v celkové urbánní a krajinné struktuře, které určují celkový ráz území a podmínky a požadavky na utváření, to jest uspořádání a využití území. / Jiří Plos, *vybrané pojmy k územnímu plánování*

**návesní silnicovka** - prostor probíhající komunikace je rozšířen nebo přerušen prostorem návesním, tj. širším než silničním reps. uličním

**struktura** - způsob uspořádání (*slovníkcizichslov.abz.cz, online*)

**stavební struktura** - způsob uspořádání stavebních prvků nebo stavebních hmot

**urbanistická struktura** - způsob uspořádání staveb v urbanizovaném území

**urbanistická stopa** - vědomě nebo nevědomě zanechané zjistitelné následky, které po sobě zanechávají uspořádání staveb v sídle, a které je možné dopátrat (*modifikace viz stopa* - [cs.wikipedia.org](http://cs.wikipedia.org), online)

**sevřená zástavba** - souvislá zástavba, ve které na sebe stavby bezprostředně navazují ve formě řad, uzavřených nebo otevřených bloků, která tvoří uliční fronty nebo má výrazně ucelenou hranici vůči okolní krajině (*Vorel, I. Kupka, J. Krajinný ráz identifikace a hodnocení, ČVUT, 2011*)

**volně stojící zástavba** - zástavba, ve které mají stavby mezi sebou volný prostor/odstup

**rozvolněná zástavba** - stavby, u kterých odstupy mezi nimi ani umístění stavby na pozemku nemá jednotlicí prvek (většinou stavby na plošně rozsáhlém pozemku a umístěním stavby v jeho hloubce, nepravidelně vůči sousedním objektům, stavby na sebe nenavazují, tvary pozemků nevytváří pravidelný rastr)

**uliční lokace** - forma zástavby přizpůsobující se ulici/veřejnému prostoru, ze které jsou stavby obsluhovány

**hloubka zástavby** - plocha vymezující v rámci parcely její zastavitelnost do hloubky ve směru od obslužné komunikace/veřejného prostranství

**štíťová orientace staveb** - střechy nad hlavním objemem staveb jsou orientovány štítem k ulici (hřebenem a okapem cca kolmo na ulici)

**okapová orientace staveb** - střechy nad hlavním objemem stavby jsou hřebenem a okapem souběžné s ulicí

**rostlá lokace** - stavby nejstaršího území, podřízené geografické situaci, většinou bez pravidelné parcelace, ale s tradičními jednotlicími prvky hmoty staveb

**plánovaná lokace** - stavby mladšího území, s pravidelnou parcelací

**drobné měřítko** - stavby v konkrétním území v rozsahu cca od 4 do 18 metrů **šířky parcely v ulici/ veřejném prostranství**, za souběžné vlastnosti mělké hloubky pozemku tj. od 12 do 25 metrů

**střední měřítko** - stavby v konkrétním území v rozsahu cca od 10 až 17 metrů **šířky parcely v ulici/ veřejném prostranství**, za souběžné vlastnosti hloubky parcely cca 30 až 70 metrů

**velké měřítko** - stavby v konkrétním území v rozsahu cca 18 až 30 metrů **šířky parcely v ulici/ veřejném prostranství**, za souběžné vlastnosti hloubky parcely 80 až 100 metrů

**nízkopodlažní zástavba** - zástavba výšky jednoho, max. dvou obvyklých konstrukčních podlaží plus střecha - dle funkce a stávajícího charakteru lokalit

**dvojdům** - dvě stavby spojené hmotově (v některých případech i konstrukčně) v jeden celek na pozemcích dvou jiných majitelů (obvykle okapové orientace se společnou jednou štíťovou zdí)

**dominanta** (krajinná, sídlení, stavební, kulturní, negativní) - převládající, řídící prvek prostoru (*Klimeš, L. Slovník cizích slov, Praha, SPN, 1983*); prvek ovládající prostor (*Máčel, O. Hodnocení kulturně-historických památek, 1982*)

**stavební blok** - plocha určená převážně k zastavění budovami, základní urbanistická jednotka vymezená vůči uličním prostranstvím tj. ucelená část tvořená souborem pozemků zpravidla ohraničená uličními prostranstvími

**hmotová konfigurace** - velikost prostoru, kterou zabírají stavební objekty v rámci stavebních bloků, ploch nebo sídla, určená šířkou, hloubkou a výškou

**výšková konfigurace** (hladina) - převažující výška staveb (ve stavebním bloku, ploše, území nebo sídle) nad přilehlým terénem. Je daná převládající výškou hřebenů střech nebo atik v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě (může být vyrovnaná, stejnorodá i více či zcela diferencovaná)

**urbanizovaný prostor (území, plocha, pozemek, ...)** - zastavěný prostor např. soubory staveb (pozemek), stavební bloky (plocha), území (soubor ploch)

**neurbanizovaný prostor** - území nezastavěné budovami

**nezastavitelné území** - plochy nezastavitelné v nezastavěném území a nezastavitelné v dosud zastavěném území (*Slovník Metropolitního plánu, IPR Praha*)

**objem zástavby** - dtto hmotová konfigurace

**obraz zastavěného území** - dtto obraz sídla

**krajinný rámeček (scéna)** - nositel estetických hodnot tkvících v prostorovém uspořádání, v neopakovatelnosti a jedinečnosti panoramat, v harmonickém měřítku a harmonických vztazích krajiny (*modifikováno dle Vorel, I. Kupka, J. Krajinný ráz identifikace a hodnocení, ČVUT, 2011*)

**identita prostorů** - vlastnost, která vzniká spolupůsobením výrazného charakteru prostoru a čitelných stop kulturního a historického vývoje (*modifikováno dle Vorel, I. Kupka, J. Krajinný ráz identifikace a hodnocení, ČVUT, 2011*)

**krajinný ráz** - dán přírodní, kulturní a historickou charakteristikou určitého místa nebo oblasti, resp. vnímatelnými znaky a hodnotami těchto charakteristik (*Vorel, I. Kupka, J. Krajinný ráz identifikace a hodnocení, ČVUT, 2011*)

**oblast krajinného rázu** - krajinný celek s podobnou přírodní, kulturní a historickou charakteristikou odrážející se v souboru jejích typických znaků, který se výrazně liší od jiného celku ve všech charakteristikách nebo některé z nich a který zahrnuje více míst krajinného rázu; je vymezena hranicí, kterou mohou být přírodní nebo umělé nebo jiné rozhraní měnících se charakteristik (*Vorel, I. Kupka, J. Krajinný ráz identifikace a hodnocení, ČVUT, 2011*)

**krajinné singularity** (kulturní osy a póly)

**typický znak krajinného rázu** - jev nebo znak určité charakteristiky krajinného rázu, který spoluurčuje ráz krajiny (*modifikováno dle Vorel, I. Kupka, J. Krajinný ráz identifikace a hodnocení, ČVUT, 2011*)

**místo krajinného rázu** - část krajiny relativně homogenní z hlediska přírodních, kulturních a historických charakteristik a výskytu estetických a přírodních hodnot, které odlišují místo krajinného rázu od jiných míst krajinného rázu. Je nejmenším hodnoceným a vymezeným krajinným prostorem, jedná se zpravidla o vizuálně vymezený krajinný prostor, který je pohledově spojitý z většiny pozorovacích stanovišť, nebo o území typické díky své výrazné charakterové odlišnosti (*Vorel, I. Kupka, J. Krajinný ráz identifikace a hodnocení, ČVUT, 2011*)

**prvek krajinného rázu** - skladebná jednotka krajinné složky (např. sídlo, lesní enkláva, vodní plocha aj.); je buď přírodní nebo umělý (*modifikováno dle Vorel, I. Kupka, J. Krajinný ráz identifikace a hodnocení, ČVUT, 2011*)

**KoPÚ** - komplexní pozemková úprava

**nástupní podlaží** - za nástupní podlaží se považuje podlaží, které je přístupné z ulice (nebo jiného veřejného prostranství) a úroveň podlahy na ni navazuje ( $\pm 0,5$  m); je jím tedy i takové podlaží, které by s ohledem na terén mohlo být z ostatních stran považováno za tzv. podzemní, tj. podlaží s úrovní podlahy nebo její převažující částí níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu stavby (dle ČSN 734301 Obytné budovy).

**ustupující podlaží** - podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím, jehož obvodové stěny ustupují alespoň o 2 m od převažujících rovin vnějších obvodových stěn stavby

**střešní krajina** - urbánní útvar vytvářený střechami a střešními partiemi objektů (včetně podkrovních prostorů a teras) v sídle nebo rozptýlené zástavby v krajině, vytvářející samostatnou urbanistickou vrstvu, která má vlastní strukturu a dynamiku danou charakterem zástavby. Její prostorově kompoziční kvality vytvářejí prostorovou strukturu, jenž je součástí panoramatu (obrazu) sídla. Střešní krajina je tvořena tvaroslovím střech (např. sklonem, tvarem krytinou, osvětlovacími a větracími prvky), homogenitou a heterogenitou střech, intaktností v daném území, materiálem a barvou.

## **1. a VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území bylo aktualizováno v průzkumech a rozborech pro změnu č. 3–4 územního plánu v červenci 2020–2022.

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.

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

## **1b. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

### **KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE**

**Obec se rozvine v základních urbanistických funkcích (bydlení, občanská vybavenost, rekreace, výroba, technická infrastruktura), a to s ohledem na morfologii 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.

Základní koncepce obnovy a rozvoje území obce vychází z následujících strategických a rozvojových dokumentů:

I. Politika územního rozvoje České republiky (PÚR ČR 2008), schválená usnesením vlády č. 929 ze dne 20.7.2009 ve znění aktualizace č. 1 ze dne 15.4.2015 usnesení č. 276 a aktualizací č. 2 a 3 závazných od 1.10.2019, aktualizace č. 2 ze dne 1.10.2019 usnesení vlády č. 629, aktualizace č. 3 ze dne 1.10.2019 usnesení vlády č. 630, aktualizace č. 4 ze dne 1.9.2021 usnesení vlády č. 618 a ve znění aktualizace č. 5 ze dne 11.9.2020, usnesení vlády č. 833;

II. Zásady Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR) nabyly účinnosti dne 3.11.2016, ve znění aktualizace č. 1, které nabyly účinnosti 31.10.2020, usnesením zastupitelstva JmK č. 2835/20/Z33 a ve znění aktualizace č. 2, která nabyly účinnosti 31.10.2020, usnesením zastupitelstva JmK č. 2836/20/Z33;

III. ÚAP JmK;

IV. Koncepční vymezení regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability;

V. ÚAP SO ORP Hustopeče v posledním aktuálním znění (30.11.2020).

### Výčet a popis zapracovaných změn Změnou č. 1 ÚP:

označení	popis	změna
ZM 1	upravit fakta vyplývající ze zrušení ZUR JmK	v textové části
ZM 2	prověřit v regulativech možnost využití podkroví pro stavby bydlení v ploše bydlení, funkčních typech B, Bc, Bl, Bs, Bh	v grafické části
ZM 3	prověřit v regulativech možnost staveb bydlení ve funkčním typu K, u staveb vinných sklepů možnost využití podkroví pro bydlení	v textové i grafické části
ZM 4	prověřit možnost rozšíření plochy bydlení pod dálnicí směrem k ploše stávajících garáží	v grafické části
ZM 5	v ploše občanské vybavenosti naproti hřbitova prověřit možnost využití v rozsahu smíšené plochy, kde je vedle bydlení přípustné drobné podnikání slučitelné s bydlením	v textové i grafické části
ZM 6	aktuálně vymezit zastavěné území dle §58 SZ	v textové i grafické části

### Výčet a popis zapracovaných změn Změnou č. 2 ÚP:

označení	popis	změna
1.1	změna funkčního využití části stávající zemědělské prvovýrobní plochy «Z» a regionálního biokoridoru ÚSES velikosti 120 m <sup>2</sup> na plochu pro výstavbu jednoduché stavby rozhledny a odpočinkového místa - pozemky p.č. <b>984/1, 988/3, 988/4, 1292/55 a 1292/56</b> (křižovatka polních cest)	v textové i grafické části
1.2.	revize regulativů územního plánu - celé k.ú.	v textové části
1.3.	vedení územního plánu do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR) - celé k.ú.	v textové části
1.4.	vedení územního plánu do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb. v platném znění - celé k.ú.	v textové části

### Výčet a popis zapracovaných změn Změnou č. 3 ÚP:

označení	popis	změna
1	zapracování řešení komplexní pozemkové úpravy do územního plánu	v grafické části
2	<i>po projednání vypuštěna</i>	
3	úprava regulativů funkčních ploch rekreace – malovýrobních vinných sklepů spočívající v umožnění výstavby rodinných domů	v textové i grafické části
4	úprava regulativu výšky v ploše občanské vybavenosti - školství na dvě nadzemní podlaží + podkroví	v grafické části

## Výčet a popis zapracovaných změn Změnou č. 4 ÚP:

označení	popis	změna
1	prověřit plochu pro umístění farmy pro pěstování bylin v režimu ekologického zemědělství (včetně zázemí pro sušení, skladování, zpracování a prodej ve vlastní prodejně), dále včetně parkování pro návštěvníky na pozemcích p.č. 3689, 3691, 3693, 3789	v textové i grafické části
2	prověřit plochu pro umístění komunitního domu pro seniory, včetně obslužné komunikace a plochy pro parkovací stání na pozemcích parc. č. 47/1, 49/1, 44/1, 44/2, 49/4	v textové i grafické části
3	prověření výškové regulace v ploše výroby na pozemku parc. č. 4355	v textové i grafické části

## KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

### Zjištěné a posouzené hodnoty k.ú. Starovičky:

#### Kulturně - historické hodnoty

- I. Nemovitě kulturní památky a válečné hroby.
- II. Katastrální území obce je oblastí s výskytem archeologických nálezů.
- III. Historická významná obchodní kontinentální cesta (dobytčí stezka) - turistická trasa jižně trati Nové hory a Okolesy.

#### Urbanistické hodnoty:

- IV. Panorama obrazu obce  
(v dálkových pohledech stabilizováno v nejstarším urbanizovaném území).
- V. Krajinné panorama  
(Celé řešené území respektuje významnou přírodní dominantu kraje - Pavlovské vrchy, v celkových panoramatických pohledech i průhledech ze zastavěného území).
- VI. Stabilizovaná urbanistická struktura  
v nejstarší části sídla definována jako 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 různých částech sídla stabilizován návrhem v plochách).
- VIII. významná stavební dominanta - věžový vodojem  
(v rozvojové výrobní ploše severně od obytného zastavěného území sídla) respektovat.

#### Civilizační hodnoty:

- IX. Specializace obyvatel na vinohradnictví a vinařství v návaznosti na historické souvislosti (s dalšími navazujícími činnostmi) a přizpůsobování se současným trendům (například vzrůstající požadavky na místně specifickou pobytovou rekreaci), ovlivňujících způsob (formu) podnikání a bydlení.



## **Přírodní hodnoty**

X. respektovat oblasti krajinného rázu a krajinné singularity (kulturní osy a póly), typické znaky krajinného rázu, definované krajinnými celky:

- 7 - Velkobílovický
- 9 - Čejkovicko-velkopavlovický
- 16 Židlochovicko-hustopečský

XI. respektovat definovaná místa krajinného rázu:

- soutok Štinkovky a bezejmenného přítoku
- plochy vinic na severozápadě řešeného území

XII. respektovat definovaný prvek krajinného rázu:

- alej podél státní silnice do Šakvic

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

### **URBANISTICKÁ KONCEPCE**

I. Sídlo obnovovat a rozvíjet v multifunkčním charakteru využití jako souvisle urbanizovaný celek. Sídla a samoty ve volné krajině nezakládat. Řešené území stabilizovat v nadmístním transportním charakteru dopravním a technické infrastruktury a rozvíjet v nadmístním transportním charakteru přírodním.

II. Nezastavěné území stabilizovat ve funkčním zemědělském využití a rozvíjet pro přírodní funkce.

III. Zastavěné území rozvíjet výhradně v trati Malé padělky, U střediska a U svodnice, ostatní území (tratě) respektovat jako nezastavitelné stavbami pro bydlení, občanskou vybavenost, rekreaci, výrobu.

IV. Funkčně i strukturou v plochách stabilizovat 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 rozvíjet - 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), stabilizovat plošně funkčně, ve struktuře rozvíjet (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 nenavrhopvat.

VIII. Územní střet rozvojové výrobní plochy mezi hřbitovem a zemědělským družstvem s územím piety okolo hřbitova eliminovat studií rozvojových ploch.

IX. Dopad hlukové zátěže dopravní plochy trasy dálnice D2 na plochy obytné, občanské vybavenosti, rekreace a smíšené obytné eliminovat regulativy využití ploch.

## **URBANISTICKÁ KOMPOZICE**

I. V celém řešeném území - při nové výstavbě, změnách v prostorovém uspořádání ploch či změnách funkčního využití území - respektovat přírodní dominantu kraje, tj. Pavlovské vrchy, v celkových panoramatických pohledech a průhledech ze zastavěného území.

II. Respektovat panorama (siluetu obce) v dálkových pohledech, respektovat kostel jako sídelní kulturní dominantu, okolní zástavbu v plochách nepřevyšovat způsobem vedoucím k optickému snížení výškového rozdílu mezi dominantou a zástavbou, popř. úplnému optickému popření dominanty, eliminovat negativní prostorové dominanty (výrobní plochu mezi hřbitovem a stabilizovanou zemědělskou výrobní plochou).

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

IV. Respektovat urbanistickou stopu sídla a identitu prostorů.

V. 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 ojedinele k obohacení celku, a to až na základě zpracování podrobných prostorových regulativů.

VI. 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.

VII. 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.

VIII. Respektovat definované typy charakterů sídelních lokalit - B1 až B89

## **VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

### **BYDLENÍ**

I. Respektovat prolínání ploch bydlení prolínají celým zastavěným územím sídla včetně ploch smíšených obytných a ploch rekreace.

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

III. Celkovou kapacitu rozvojové plochy pro bydlení respektovat v navrženém rozsahu 5,8 ha.

IV. Návrhové plochy dříve platného ÚP jsou z velké části zastavěny, lokalitu v trati Malé Padělky novým návrhem rozšířit. Zástavbu členit do třech etap - viz grafické vymezení.

### **REKREACE**

I. Nevymezovat plochu rekreace nadmístního významu.

II. Respektovat plochu rekreace místního významu (specifického charakteru - malovýrobní vinařské hospodaření) jako organicky srostlou s plochou bydlení s níž se vzájemně prolíná. Funkci bydlení respektovat na stávajících stabilizovaných parcelách bydlení, resp. formou ubytování v podkroví vinných sklepů, a umožnit rozvinout také na ostatní parcely.

III. Respektovat stabilizované cyklostezky a turistické trasy, trasy Eurovelo, nové nevyomezovat.

#### VÝROBA

I. Stabilizované plochy výroby (plochy zemědělského družstvo) respektovat.

II. Rozvojovou plochu (výrobní (území mezi hřbitovem a plochou zemědělského družstva) stabilizovat plošně funkčně, ve struktuře rozvíjet (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.

III. Rozvinout plochu nové funkce - zemědělskou smíšenou (zemědělská usedlost s agroturistikou).

#### PLOCHY PŘESTAVBY

I. Nevymezovat plochy přestavby.

#### SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

I. Respektovat stávající plochy sídelní zeleně a rozvíjet nové.

#### 1. d KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY,

VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

#### OBČANSKÁ VYBAVENOST

I. Koncepti občanské vybavenosti - plochy školství, sportu, veřejného pohřebiště respektovat.

II. Ostatní plochy občanské vybavenosti - obchodu, služeb, stravování, ubytování respektovat v jejich prolínání se smíšenou obytnou plochou a plochou bydlení, funkční regulací ploch umožnit umístění ploch ostatní občanské vybavenosti dle aktuálního vývoje.

III. Rozvinout novou plochu - pro komunitní dům pro seniory.

#### DOPRAVA

I. Respektovat koridor vysokorychlostní trati (VRT) - bezprostředně za jižní hranici řešeného území (k.ú.) RDZ 05 a koridor DZ 06 dotýkající se bodově západní hranice k.ú.

II. Respektovat trasu dálnice D2, trasy krajských silnic II/425 Rajhrad - Břeclav - Kúty a III/4203 Starovičky - Šakvice – Hustopeče

III. Respektovat síť místních komunikací vytvářející síť pro dopravní obsluhu zastavěného a zastavitelného území.

IV. Komunikace v rozvojové ploše bydlení navrhovat 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. Respektovat plochy pro odstavování vozidel u objektů občanské vybavenosti a podél průtahu krajské silnice, odstavování vozidel v obytné zástavbě řešit 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. Stabilizovat 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 respektovat. Likvidace dešťových vod v navrženém zastavitelných plochách a zastavěném území řešit v max. míře vsakem do terénu a likvidovat na pozemcích u objektů. Ve stavebním řízení respektovat tuto podmínku v návrhu k územnímu rozhodnutí včetně řešení povrchů na pozemku s maximálním vsakovacím efektem. V zastavěném území a zastavitelné ploše bude ponechat minimálně 30% volných ploch vhodných k zasakování dešťových vod (ve stísněných podmínkách stabilizované zástavby zastavěného území uplatňovat podmínku přiměřeně).

#### ENERGETIKA

I. Respektovat nadzemní trasy VVN 220 kV spojující rozvodny Sokolnice - Bisamberg (Rakousko), dále trasu nadzemního vedení VVN 110 kV spojující rozvodny Hustopeče - Klobouky u Brna a Hodonín - Klobouky u Brna (vedení 529 a 534).

II. Rekonstruovat stávající vedení VVN 220 kV na 400 kV ve stejné trase.

III. Respektovat VVTL - 5 větví tranzitního plynovodu a v jeho souběhu 3 trasy dálkového optického kabelu (DOK) zajišťující provoz tranzitního plynovodu.

IV. Respektovat VTL plynovod DN 200 Němčice - Brno a VTL plynovod DN 500 Brodské - Brno.

V. Území sídla rozvíjet v elektrifikaci a plynofikaci (Navrženy jsou 4 zahušťující trafostanice).

VI. Respektovat Regulační stanice VTL/STL.

VII. V řešeném území respektovat trasy podzemní kabelové sítě - metalické DK, DOK, v souběhu s krajskou silnicí II/425 Rajhrad - Břeclav - Kúty trasu dálkového kabelu, stejně tak v dělicím pruhu dálnice D2.

VIII. Tranzitní síť několikanásobné trasy dálkového optického kabelu, stejně jako telekomunikační kabely provozované ČD (v OP dráhy) respektovat.

#### **1. e KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY,**

VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

I. Krajinu stabilizovat pro zemědělskou funkci, rozvíjet pro funkci přírodní (návrhem dojde k plochám změn v krajině - viz body III., IV., a XI. níže).

- II. Respektovat hranice záplavy Q 100 vodního toku Štinkovka.
- III. Respektovat Osu a koridor nadregionálního biokoridoru K 158 T dle možností odpovídající podrobnosti (měřítku) zpracování ÚP.
- IV. Plochu regionálního biocentra RBC 23 prioritně rozvíjet na úkor stávajícího využití plochy - viniční tratě.
- V. Návrhem interakčních prvků návrh ÚSES rozvinout - linie podél polních cest a státních silnic, plošný prvek v trati Velké padělký.
- VI. Nivní a erozně ohrožené plochy respektovat funkčním využitím ploch.
- VII. Respektovat významné segmenty krajiny (viz Generel ÚSES) jako prvky ekologické stability území, které nelze dále plošně omezovat.
- VIII. Rozvíjet revitalizační krajinné úpravy, umožňující základní krajinné funkce (autoregulaci biosystému), rozšiřovány přírodě blízké plochy.
- IX. 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.
- X. Vodní erozi, odnos půd a zaplavování silnic omezit dle regulativů ploch, větrnou erozi omezit výsadbou linií autochtonních dřevin.
- XI. Rozvinout rekultivaci tělesa staré skládky v řešeném území definováním trasy nadregionálního biokoridoru s využitím plochy rekultivované skládky.
- XII. Respektovat celé řešené území coby průzkumné území "PÚ Svahy českého masivu"
- XIII. Na jihu řešeného území respektovat evidované nevýhradní ložisko.
- XIV. Výstavbu 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 předem projednat s orgánem obrany ČR (MO).
- XV. V nezastavěném území k.ú. je možné umísťovat průzkumné a těžební zařízení (vrty, sondy, technologie, přístupy k plochám, přípojky inženýrských sítí) pouze za podmínky respektování funkční priority plochy a zároveň zápisu komplexní pozemkové úpravy (KoPÚ); ostatní stavby, zařízení a jiná opatření podle §18 odst. 5 (která nejsou v souladu s koncepcí ÚP) jsou vyloučeny - konkrétně stavby pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny kromě dočasného oplocení, stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu rozsahem neslučitelnou s funkční prioritou plochy, stavby pro technickou infrastrukturu výškou překračující 5 m, stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků v rozsahu neslučitelném s měřítkem a rázem krajiny, stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu - hygienická zařízení, ekologická a informační centra.
- XVI. V krajinných celcích 7, 9, 16 členit souvislé plochy orné půdy, zvýšit prostupnost krajiny, respektovat plochy pro revitalizační opatření na vodních tocích a v nivách. V krajinných celcích 9 a 16 chránit pohledová panoramata a pohledově exponované lokality před umístěním výškově, plošně a objemově výraznými stavbami. Ve využití území k.ú. postupovat vždy v souladu s cílovými kvalitami a požadavky na uspořádání a využití území krajinných celků ze ZÚR.

## HYGIENA ŽP

- I. Respektovat a rozvíjet odkanalizování urbanizovaného území na novou ČOV.
- II. Eliminovat zatížení ploch bydlení výrobou změnou funkčního využití, eliminovat zatížení pietního území stavebním opatřením v ploše výroby.
- III. Hlukovou zátěž chráněných prostor (ploch bydlení apod.) řešit návrhem regulativů v plochách.
- IV. V řešeném území respektovat sběrný dvůr, dořešit stavebním opatřením v ploše zátěž pietního území.

### **1 f. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ,**

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

### **= SYSTÉM REGULATIVŮ**

**System regulativů, vymezený v ÚP je respektován a doplněn, je nezbytné jej uplatňovat jako komplexní celek, který se uplatní vždy při:**

- umístění nové stavby (nebo souboru staveb),
- změně využití stavby (nebo souboru staveb),
- změně využití území,
- výskytu závad, které jsou podle charakteru dotčených ploch neslučitelné s jejich stávajícím či navrhovaným funkčním využitím.

**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.**

Umísťování staveb podle §18 odst. (5) a (6) stavebního zákona je přípustné pouze v souladu s ÚP a při uplatnění podmínek pro trvale udržitelný vývoj území.

System závazných regulativů je nedělitelným celkem, který je nutno takto používat, nelze izolovaně uplatňovat pouze část systému. System regulativů odráží základní strategii ve využití území obce (urbanistická koncepce).

#### **1.f.1 FUNKČNÍ PLOCHY (regulativ A)**

Návrh funkčního využití ploch je zakreslen ve výkresové dokumentaci - hlavní výkres 1b. Nově jsou vymezeny **zastavitelné** plochy **zemědělské smíšené dopravní infrastruktury**, ostatním navrženým plochám **změnou č. 4 (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

- plochy smíšené - bydlení s drobnou výrobou
- plochy zemědělské smíšené

Nezastavěné území:

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

### **1.f.2 FUNKČNÍ TYPY (regulativ B)**

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

<b>B</b>	plochy bydlení v rodinných domech
<b>Bl</b>	plochy bydlení v rodinných domech s limitovanou velikostí parcel
<b>Bh</b>	plochy bydlení v hlukově zatíženém území
<b>Bd</b>	plochy bydlení v bytových domech
<b>Bc</b>	plochy smíšeného území bydlení a služeb
<b>Bv</b>	plochy bydlení slučitelné s výrobou, výrobními službami
<b>Bs</b>	plochy bydlení se specifickým charakterem staveb
<b>OV</b>	plochy základní občanské vybavenosti s indexem konkrétní funkce
<b>OVh</b>	plochy hřbitova
<b>OVds</b>	<b>plochy komunitního domova seniorů</b>
<b>Sv</b>	plochy veřejných sportovišť bez režimu návštěvnosti (volně přístupné) a bez staveb individuální rekreace
<b>Sr</b>	plochy veřejných sportovišť s režimem návštěvnosti
<b>S</b>	plochy sportovních staveb doplňujících hlavní účel plochy veřejného sportoviště
<b>K</b>	plochy malovýrobních sklepů s možností využití podkroví pro bydlení
<b>T</b>	plochy pro technické vybavení včetně ploch veřejné a rozptýlené zeleně a nutných technických a terénních opatření
<b>P</b>	plochy veřejných prostranství, polyfunkční shromažďovací a rozptylové prostory s možností umístění veřejné zeleně, odpočinkových ploch a drobné architektury
<b>Pr</b>	plochy rozhledny včetně odpočinkových ploch
<b>Pp</b>	plochy veřejných parků, parkově upravené plochy
<b>Pz</b>	plochy veřejné zeleně
<b>Dd</b>	plochy dálnic
<b>Ddo</b>	plochy 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>V</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>Vu</b>	<b>plochy zemědělské usedlosti a služeb s integrovaným bydlením správce a ubytováním do 10 lůžek (agroturistika)</b>
<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, rybníckému 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:

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 ÚP, 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 a v charakteru sídelních lokalit B1 až B7. 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
- plochy Bh jsou využitelné za předpokladu splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací, chráněné prostory lze u pozemních komunikací (silnice, D2) a dráhy navrhovat až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb; před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem, příp. vibracemi
- ve funkčních regulativech týkajících se smíšených ploch komerční aktivity, ploch technické infrastruktury a funkcí obdobných, navrhovaných ve stávajících plochách bydlení nutno před vydáním územního rozhodnutí bude prokázáno, že celková hluková zátěž na hranici funkční ploch nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb
- využití ploch Bc, Bl a Bv bude v následujících stupních dokumentace navrženo tak, aby na plochách nevznikaly požadavky na omezování provozu na silnicích na základě zákona o ochraně veřejného zdraví
- plochy zasahující do OP dálnice D2 jsou pro bydlení přípustné po splnění hygienických limitů z vlivů provozu dopravy

**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
- terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim, ráz krajiny a sídla, tj. měřítko zástavby a obraz sídla

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 a v charakteru sídelních lokalit B1 až B7, 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 neslučitelné s účelem ploch dle funkčního regulativu
- skupinové garáže
- terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim, ráz krajiny a sídla, tj. měřítko zástavby a obraz sídla

Ostatní viz tabulka přípustnosti funkcí.

#### PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI - Ac

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

**Koncepce úprav:** dle celkové koncepce sídla a samostatných studií a v kontextu charakteru sídelních lokalit B1 až B7.

#### 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
- terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim, ráz krajiny a sídla, tj. měřítko zástavby a obraz sídla

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:** Hlavní hmoty zástavby plochy budou respektovat objemy staveb v navazujících plochách bydlení, stejně jako budou respektovat bezprostřední návaznost na stávající objekty vinných sklepů a charakter sídelních lokalit B1 až B7.

### Přípustné:

- malovýroba vína
- bydlení
- bydlení ve vinných sklepech formou využití podkroví
- 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

### Podmíněně přípustné:

- garáže pro bydlení v ploše rozsahem slučitelné s účelem ploch dle funkčního regulativu

### Nepřípustné:

- výroba (kromě malovýroby vína)
- občanská vybavenost v rozsahu kapacitně narušujícím vyvážené užívání plochy v souladu s hlavním využitím
- dopravní stavby rozsahem a charakterem neslučitelné s účelem ploch dle funkčního regulativu
- stavby rodinné rekreace
- terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim, ráz krajiny a sídla, tj. měřítko zástavby a obraz sídla

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, charakteru sídelních lokalit B8, nebude propojena zástavbou se plochami bydlení. Stávající územní 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
- terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim, ráz krajiny a sídla, tj. měřítko zástavby a obraz sídla

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:** režim bez staveb, případné stavební objekty v plochách jsou určeny pro zařízení dopravní a technické infrastruktury. Dále jsou přípustné pouze objekty drobné architektury - typu božích muk, atd. a na ploše graficky specifikované výkresovou částí je přípustná plocha pro rozhlednu včetně odpočinkových ploch.

Stavby, zařízení a jiná opatření podle §18 odst. 5 (vyjma ploch vymezených ÚP) jsou vyloučeny - viz kap. 1e. Koncepce uspořádání krajiny bod XV.

### Přípustné:

- změny kultur,
- vodní plochy,
- rozptýlená zeleň v podobě remízů, mezí, průlehů.
- 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
- plocha rozhledny včetně odpočinkových ploch

### Podmíněně přípustné:

- zástavba pro údržbu těchto ploch v rozsahu a charakteru drobných staveb
- umístění průzkumného a těžebního zařízení (podmíněnost nad rámec uvedený v tabulce úrovní přípustnosti - str. 16 - rozšířena dále o podmínku respektování zapsané KoPÚ)

### 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.

Stavby, zařízení a jiná opatření podle §18 odst. 5 (vyjma ploch vymezených ÚP) jsou vyloučeny - viz kap. 1e. Koncepce uspořádání krajiny bod XV.

### 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 (podmíněnost nad rámec uvedený v tabulce úrovní přípustnosti - str. 16 - rozšířena dále o podmínku respektování zapsané KoPÚ)

### Nepřípustné:

- jakékoliv stavby,
- rekreační využití,
- introdukované druhy dřevin,
- snižování přírodních hodnot (záporná změna stability, biodiverzity, hydrologického režimu),
- zmenšování ploch
- terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim, ráz krajiny a sídla, tj. měřítko zástavby a obraz sídla

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:** režim bez staveb, případné stavební objekty v plochách jsou určeny pro zařízení dopravní a technické infrastruktury. Dále jsou přípustné pouze objekty drobné architektury - typu božích muk, atd.

Stavby, zařízení a jiná opatření podle §18 odst. 5 (vyjma ploch vymezených ÚP) jsou vyloučeny - viz kap. 1e. Koncepce uspořádání krajiny bod XV.

### 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 (podmíněnost nad rámec uvedený v tabulce úrovní přípustnosti - str. 16 - rozšířena dále o podmínku respektování zapsané KoPÚ)

### Nepřípustné:

- zástavba kromě existující, či územním plánem navržené či vymezené jako přípustné
- změna na netrvalé kultury
- terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim, ráz krajiny a sídla, tj. měřítko zástavby a obraz sídla

Ostatní viz tabulka přípustnosti funkcí.

### PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - DROBNÉ DRŽBY - Aj

**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:**

Stavby, zařízení a jiná opatření podle §18 odst. 5 (vyjma ploch vymezených ÚP) jsou vyloučeny - viz kap. 1e. Koncepce uspořádání krajiny bod XV.

#### 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 (podmíněnost nad rámec uvedený v tabulce úrovní přípustnosti - str. 16 - rozšířena dále o podmínku respektování zapsané KoPÚ)

#### Nepřípustná:

- zástavba kromě existující, či územním plánem navržené či vymezené jako přípustné
- změna na netrvalé kultury
- terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim, ráz krajiny a sídla, tj. měřítko zástavby a obraz sídla

Ostatní viz tabulka přípustnosti funkcí.

### PLOCHY SMÍŠENÉ - BYDLENÍ S DROBNOU VÝROBOU - Ak

**Charakteristika:** plochy slouží k umístění kombinace funkcí bydlení a výroby, včetně kombinace s výrobními, nevýrobními, servisními a obchodními službami, které jsou slučitelné s bydlením, tj. hygienicky nezatěžující životní prostředí mimo hranice výrobního areálu, ostatní využití ploch nesmí zhoršovat pohodu a kvalitu životního prostředí.

**Koncepce úprav:** Hlavní hmoty zástavby plochy budou respektovat objemy staveb v navazující ploše bydlení, stejně jako budou respektovat bezprostřední návaznost na plochu hřbitova a charakter sídelních lokalit B1 až B7. Umístění stavby na parcele prověří územní řízení.

#### Přípustné:

- bydlení
- výroba
- výrobní, nevýrobní, servisní a obchodní služby
- 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
- samostatné garáže a dvougaráže

#### Nepřípustné:

- výroba a skladování rozsahem neslučitelné s pohodou v ploše
- občanské vybavení rozsahem neslučitelné s pohodou v ploše
- rekreace
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem neslučitelné s účelem ploch dle funkčního regulativu
- skupinové garáže
- terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim, ráz krajiny a sídla, tj. měřítko zástavby a obraz sídla

Ostatní viz tabulka přípustnosti funkcí.



## PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ SMÍŠENÉ - AI

**Charakteristika:** plochy k umístění zemědělských výrobních a nevýrobních provozů pro pěstování, sušení, zpracování, skladování rostlinné produkce (bylin), služeb hygienicky nezatěžujících životní prostředí mimo hranice areálu a ubytování souvisejícího s agroturistikou. Vliv činností provozovaných na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání území v okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území. Emise nesmí negativně ovlivnit plochy bydlení zastavěného území obce.

**Koncepce úprav:** Plocha bude respektována jako samostatná enkláva, funkce integrovány v jednom nedělitelném celku. Hlavní hmoty budou respektovat charakter zástavby B9 - středního měřítká s nízkopodlažní zástavbou (viz definice pojmů).

### Přípustné:

- zemědělská usedlost včetně garáží pro zemědělskou techniku
- agroturistika včetně souvisejícího ubytování max. do 10 lůžek
- související administrativa a maloobchod produkce usedlosti, obojí integrované v hlavním objemu stavby hlavní funkce plochy
- bydlení provozovatele integrované v hlavním objemu stavby hlavní funkce plochy

### Podmíněně přípustné:

- plochy technické infrastruktury
- 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
- ÚSES
- sportoviště bez staveb
- plochy ochrany přírody

### Nepřípustné:

- všechny stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity
- všechny stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim, ráz krajiny a sídla, tj. měřítko zástavby a obraz sídla

Ostatní viz tabulka přípustnosti funkcí.

## PŘÍPUSTNOST FUNKČNÍCH TYPŮ VE FUNKČNÍCH PLOCHÁCH

PLOCHA podrobný funkční regulativ	Bydlení	Smíš. obytná	Občan. vybav.	Rekre.	Výroby a sklad.	Doprav. infra.	Zeměd	Přírodní	Smíš. nezast.	Zeměd. drobné držby	Smíš. bydlení výroba	Smíš. zeměd., agrotur.
	Aa	Ab	Ac	Ad	Ae	Af	Ag	Ah	Ai	Aj	Ak	Al
<b>B</b>	+	+	—	<b>O</b>	—	—	—	—	—	—	—	<b>O</b>
<b>Bl</b>	+	+	—	<b>O</b>	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Bh</b>	<b>O</b>	+	—	—	—	—	—	—	—	<b>O</b>	—	—
<b>Bd</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Bc</b>	+	+	+	—	—	—	—	—	—	—	—	<b>O</b>
<b>Bs</b>	<b>O</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Bv</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	+	<b>O</b>
<b>OV</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	+	<b>O</b>	—	<b>O</b>	—	—	—	—	<b>O</b>	<b>O</b>
<b>OVh</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	+	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>OVds</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>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</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>O</b>	<b>O</b>
<b>P</b>	+	+	+	+	+	<b>O</b>	—	—	—	—	+	<b>O</b>
<b>Pr</b>	—	—	—	—	—	—	+	—	—	—	—	—
<b>Pp</b>	<b>O</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>O</b>
<b>V</b>	—	—	—	—	+	<b>O</b>	—	—	—	—	—	—
<b>Vu</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>O</b>	+

W	+	+	O	O	O	O	+	+	+	+	+	O
Úses	O	O	O	O	O	O	O	+	O	O	O	O
IP	O	O	O	O	O	O	O	+	O	O	O	O
CH	O	O	O	O	O	O	O	+	O	O	O	O
Z	-	-	-	-	-	-	+	-	+	+	-	-
Zn	-	-	-	-	-	-	+	-	+	+	-	-
Ze	-	-	-	-	-	-	+	-	+	+	-	-
Zd	-	-	-	-	-	-	+	-	+	+	-	-
Zv	-	-	-	-	-	-	+	-	+	+	-	-

+	<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» - funkční plochy)

-	<b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>
---	----------------------------

### 1.f. 3 REGULATIVY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Určují funkční, objemové a tvaroslovné limity ve využívání na plochách, vymezených funkční zonací = funkční plochy (regulativ "A") a podrobnými funkčními regulativy = funkční typy (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** - je definován sídelními lokalitami B1 až B9:

B1 - oblast se souvislou nízkopodlažní sevřenou zástavbou v historické urbanistické stopě s uliční rostlou lokací, velkém měřítku tradičních návesních usedlostí, okapovou orientací staveb

B2 - oblast se souvislou nízkopodlažní sevřenou zástavbou v historické urbanistické stopě s uliční rostlou lokací, drobném měřítku, okapovou orientací staveb

B3 - oblast s převážně volně stojící nízkopodlažní zástavbou středního měřítka, v mladé urbanistické stopě, formy dvojdomů s uliční plánovanou lokací (včetně bytových domů), okapovou orientací staveb

B4 - oblast s převážně souvislou sevřenou nízkopodlažní zástavbou v historické urbanistické stopě s uliční rostlou lokací, středním měřítku, okapovou orientací staveb

B5 - oblast s převážně volně stojící nízkopodlažní zástavbou v nejmladší urbanistické stopě s uliční plánovanou lokací

B6 - oblast s volně stojící nízkopodlažní zástavbou v nejmladší urbanistické stopě, bez uliční lokace (stavby situovány v libovolné hloubce parcely)

B7 - oblast s volně stojící nízkopodlažní zástavbou drobného měřítka v historické urbanistické stopě s uliční rostlou lokací a štítovou orientací staveb

B8 - oblast s volnou nízkopodlažní zástavbou velkého měřítka

**B9 - oblast s nízkopodlažní zástavbou středního měřítka**

U sevřené zástavby dodržet souvislou sevřenou linii zástavby podél obslužné komunikace v odstupu, daném historickou urbanistickou stopou.

U volné zástavby dodržet minimální odstup od obslužné komunikace, daný podmínkami pro uložení technických sítí a řešení dopravy v místě, uložení technických sítí podřídí prostorové koncepci.

Šířku veřejného prostoru navrhopat úměrně velikosti a funkci lokality, základní návrh nadřadit technickému řešení, ne naopak.

**C - hustota obytné zástavby** - plošný standard pro nově vymezené plochy BYDLENÍ 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, ve stísněných podmínkách se přihlédne k poměrům místa a regulativ se uplatní přiměřeně.

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.

#### 1.f.4. 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 odstupu 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 BOKORIDORU

##### HRANICE REGIONÁLNÍHO BIOCENTRA

##### HRANICE MÍSTNÍHO BOKORIDORU

##### 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.

### 1.g 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

#### 1.g.1 Veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (§170 zák.183/2006 Sb.)

T - plochy pro technickou infrastrukturu

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

#### Veřejně prospěšná opatření (VPO)

VPO č.	identifikace plochy
1	ÚSES v rozsahu jeho navržených úseků - NRBK 158, RBC 23, místní BC, BK

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

Nevymezuje se.

### 2. b VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Nevymezuje se.

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

— Nevymezuje se.

označení plochy	převažující funkce	lhůta pro pořízení studie	poznámka - smysl řešení
<b>US Levandulová farma</b>	zemědělská smíšená s agroturistikou	vydání zprávy o uplatňování ÚP + 1 rok pro zpracování jím vyvolané nezbytné změny	prověření prostorových vazeb v souvislosti s prověřením zástavby zemědělským areálem ve volné krajině  prověření prostorových vazeb v souvislosti s ochranou krajinného rázu  prověření za účelem dodržení Politiky územního rozvoje ČR - nepřípustnosti fragmentace krajiny návrhem dopravních ploch k odstavování vozidel návštěvníků (nutno pracovat s možným územním předpokladem budoucího vlivu na území dalšími možnými záměry zastavováním volné krajiny v návaznosti na tyto dopravní plochy)

## **2. d VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

Nevymezuje se.

## **2. e STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

Nevymezuje se.

## **2.f VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB**

I. Stavby v plochách urbanisticky hodnotného území.

II. Veřejná prostranství nebo jeho části.

III. Krajinné a sídelní dominanty, stavby osového průhledu (viz dvě schémata k výkresu 1b Hlavní výkres - urbanistická kompozice) - tj. kostel, rozhledna, vodojem, hasička, zděná trafo, ČOV.

## **POČET PŘÍLOH ÚP**

<b>ÚZEMNÍ PLÁN Starovičky</b>	
TEXTOVÁ ČÁST	<del>28</del> <b>30</b> stran
VÝKRESOVÁ ČÁST	5 výkresů