

ÚZEMNÍ PLÁN BAVORY

okr. Břeclav, ORP Mikulov



VARIANTA „B“

I.A TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel: Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí,
Náměstí 1, 692 20 Mikulov

Objednatel: Obec Bavory, IČ 00600148, Bavory 9, 692 01 Bavory

Projektant: AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 1183/29a, 627 00 Brno

Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004

E-mail: mail@arprojekt.cz

www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík, autorizace ČKA 02 483

Číslo zakázky: 946

Datum zpracování: 07/2020

Subdodávka ÚSES: LÖW & spol., s r.o., Brno.

Územní plán Bavory byl spolufinancován z rozpočtu Ministerstva pro místní rozvoj.	 MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR
Územní plán Bavory byl podpořen z rozpočtu Jihomoravského kraje.	 jihomoravský kraj

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Správní orgán, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo obce Bavory

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel:

Městský úřad Mikulov

Odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 1, 692 20
Mikulov

Razítko

Jméno a příjmení:

Irena Prochásková

Funkce:

Odborný pracovník úřadu územního
plánování

Podpis:



PROJEKT, s.r.o.

Hviezdoslavova 29, 627 00, Brno

Tel./Fax.: 545 217 035

E-mail: mail@arprojekt.cz

ÚP BAVORY

Textová část

Strana: **2**

TEXTOVÁ ČÁST

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ _____	4
I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT _____	4
I.B.1. Základní koncepce rozvoje území _____	4
I.B.2. Ochrana a rozvoj hodnot v území _____	4
I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE _____	5
I.C.1. Urbanistická kompozice _____	5
I.C.2. Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání – prostorová struktura zástavby _____	6
I.C.3. Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání _____	7
I.C.4. Plochy bydlení (B) _____	7
I.C.5. Plochy občanského vybavení (O) _____	9
I.C.6. Plochy smíšené obytné (S) _____	10
I.C.7. Plochy smíšené výrobní (HX) _____	10
I.C.8. Plochy výroby a skladování (V) _____	11
I.C.9. Plochy veřejných prostranství a plochy zeleně (P, Z) _____	12
I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY _____	13
I.D.1. Doprava, plochy a koridory pro dopravní infrastrukturu _____	13
I.D.2. Technická infrastruktura, plochy a koridory pro technickou infrastrukturu _____	15
I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY _____	17
I.E.1. Plochy nezastavěného území _____	17
I.E.2. Krajinný ráz _____	17
I.E.3. Územní systém ekologické stability _____	18
I.E.4. Prostupnost krajiny _____	20
I.E.5. Rekreační využívání krajiny _____	20
I.E.6. Protierozní opatření _____	20
I.E.7. Plochy těžby nerostů _____	21
I.E.8. Ochrana půdy, povrchových a podzemních vod _____	21
I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ _____	22
I.F.1. Základní pojmy _____	22
I.F.2. Podmínky pro využití ploch _____	25
I.F.3. Další podmínky prostorového uspořádání _____	42
I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT _____	47
I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT předkupní právo _____	48
I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ _____	48
I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV _____	48
I.K. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI _____	49
I.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE _____	49
I.M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU _____	49
I.N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE) _____	50
I.O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB _____	50
I.P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A počtu VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU _____	52

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 13.2.2020. Je zobrazeno v grafické části územního plánu, především ve výkrese základního členění č. I.a.

I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

I.B.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Obec bude:

- Vytvářet územní podmínky pro zachování výjimečných krajinných hodnot, rozvíjet sídlo při respektování měřítka a rázu krajiny a ochrany jejích přírodních a kulturních hodnot,
- chránit harmonické vztahy mezi osídlením a krajinou, začlenění obce do krajinného a přírodního rámce,
- hospodárně využívat zastavěné území, zajišťovat ochranu nezastavěného území a zachovávat veřejnou zeleň,
- Vytvářet územně technické podmínky pro rozvoj obce, s důrazem na vyvážený vztah hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a ochrany životního prostředí,
- vytvářet územně technické podmínky pro rozvoj nadmístní dopravní infrastruktury a zajišťovat dobrou obslužnost území,
- vytvářet podmínky pro stabilizaci trvale bydlícího obyvatelstva,
- vytvářet podmínky pro rozvoj bydlení a drobných podnikatelských aktivit v obci,
- vytvářet územně technické podmínky pro ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí,
- vytvářet územní podmínky k využití krajinných a kulturních hodnot pro udržitelné formy cestovního ruchu, upřednostňovat tzv. měkké formy cestovního ruchu (ubytování v soukromí při využití stávajícího domovního fondu, turistika, cykloturistika),
- posilovat ekologickou stabilitu území,
- vytvářet územní podmínky pro opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území a ke kultivaci (rekultivaci) vodních toků,
- podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině.

I.B.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ

Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních, kulturních i civilizačních hodnot území.

Předmětem ochrany jsou v územním plánu zejména tyto hodnoty:

Kulturní a architektonické hodnoty

- vyhlášené kulturní památky
- území s archeologickými nálezy
- urbanistická struktura obce představující typickou návesní silnicovku s kompaktní řadovou zástavbou podél hlavní komunikace v obci
- významné dominanty, především kostel svaté Kateřiny
- pohledové horizonty a osy – průhledy na kostel.

Přírodní hodnoty

- evropsky významná lokalita soustavy NATURA 2000 EVL Stolová hora (CZ0624043) a ptačí oblast Pálava (CZ0621029),
- biosférická rezervace Dolní Morava,
- CHKO Pálava,
- NPR Tabulová,
- PP Anenský vrch,
- vymezený územní systém ekologické stability (ÚSES),
- kvalitní zemědělská půda (třída ochrany 1 a 2),
- rázovitost vinařské oblasti.

I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

(včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

I.C.1. URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Základem koncepce **urbanistické kompozice** je zachování a podpoření stávajícího charakteru a struktury venkovského sídla na úpatí Pálavy. Bude zachována stávající urbanistická struktura obce a její celkový obraz. Chráněna bude hlavní ulice rozšířená do návěsního prostoru, ulicová struktura zástavby a v podobném duchu budou řešeny i další ulice.

Nová zástavba nesmí narušit panorama obce při dálkových pohledech a krajinný ráz území.

Územní plán stanovuje ve výkrese I.f „Výkres prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu“ maximální výšku (podlažnost) zástavby v jednotlivých zastavěných a zastavitelných plochách. Ojedinele se vyskytující stávající stavby vyšší než je stanoveno v uvedeném schéma jsou přípustné, zakázány jsou u nich ale takové stavební úpravy, které by znamenaly zvýšení jejich výšky.

Obec bude vytvářet a chránit vzájemné harmonické prostorové vztahy vyznačené ve výkrese I.f „Výkres prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu“, například:

Kulturní a architektonické hodnoty, vyznačené v uvedeném výkrese

- urbanistické hodnoty. V ploše bude kladen mimořádný důraz na zachování kompaktní struktury zástavby, měřítka objemů staveb (případně větší stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty), architektonické detaily, které musí zohlednit architektonický výraz původních staveb, respektování tvaru střech (šikmé střechy, ideálně sedlové), architektonickou kvalitu parteru.
- stavební dominanty kladné (kostel sv. Kateřiny), jejichž prostorové působení je nutno respektovat a zachovat,
- průhledy a kompoziční osy, které jsou nezastavitelné a je doporučeno jejich zohlednění i při výsadbě dřevin (z důvodu zachování průhledů na dominantu),
- plochy parků a významné veřejné zeleně,
- kulturní památky,

- architektonicky a urbanisticky významné stavby, u kterých bude kladen zvláštní důraz na kvalitu jejich architektonického řešení a začlenění do obrazu obce či krajiny – viz. též kapitola I.O. „Vymezení architektonicky a urbanisticky významných staveb“,
- významná výtvarná díla.

Přírodní hodnoty

- I. a II. zóna ochrany CHKO Pálava,
- evropsky významná lokalita Stolová hora,
- NPR Tabulová,
- PP Anenský vrch,
- územní systém ekologické stability (ÚSES),
- kvalitní zemědělská půda (třída ochrany 1 a 2).

Urbanistická skladba sídla – území obce rozděluje územní plán z hlediska urbanistické kompozice (tj. cennosti, vlivu na obraz obce a krajinný ráz), do těchto zón, které jsou znázorněny na výkrese I.f „Výkres prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu“:

- A) Historické jádro obce
- B) Území významné pro obraz obce
- C) Území významné pro obraz obce - sklepní uličky
- D) Území dotvářející obraz obce
- E) Území dotvářející obraz obce – plochy výrobní a smíšené výrobní
- F) Plochy parků a významné veřejné zeleně.

V kapitole I.F.3 jsou vymezeny podmínky prostorového uspořádání jednotlivých zón A-F.

Obec bude dále zkvalitňovat harmonické prostorové vztahy, například:

- Vytvářením podmínek pro zmírnění negativního působení stavebních dominant záporných, vyznačených ve výkrese I.f (doporučuje se nevýrazná barva objektu, ozelenění okolí),
- Vytvářením územních podmínek pro ochranu pohledových panoramat a pohledových os na hřbet Pálavských vrchů.
- Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny.

I.C.2. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ – PROSTOROVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY

Stanovují se tyto základní typy prostorové struktury zástavby:

- Kompaktní struktura zástavby: jedná se o zástavbu řadovými a řetězovými domy zpravidla podél stávající ulice nebo ulice vymezené územním plánem
- Uspořádaná struktura zástavby: zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými podél stávající ulice nebo ulice vymezené územním plánem.
- Individuálně stanovená struktura zástavby - pokud to dovolí územní podmínky, musí být stavby umístěny v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou

přístupné ze stejného veřejného prostranství (ulice). V případě sousedství s více různými strukturami, přístupnými z téhož veřejného prostranství (ulice), lze vyjít z kterékoli z nich. V ostatních případech není struktura zástavby stanovena.

V zastavěném území, při dostavbě proluk apod., je nutno respektovat stávající strukturu zástavby ulice, která je tvořena různými typy zástavby, tj. obdobnými způsoby zastavění pozemku (například zástavba řadová, rozvolněná, rozptýlená). Struktura zástavby se skládá ze dvou hlavních složek:

- půdorysného, tj. plošného uspořádání zástavby (například umístění zástavby vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím),
- prostorového uspořádání zástavby (například intenzity zástavby pozemků, hmotového řešení – výšková hladina zástavby, převládající tvary střech a orientace hřebene střech, apod.).

Pokud je v nových zastavitelných plochách stanoven v kapitole I.C. ve specifických koncepčních podmínkách odstup budov od hranice veřejných prostranství (tj. regulační stavební čára), pak v udané vzdálenosti musí být umístěna část uliční fasády představující nejméně 4/5 její plochy. Pokud je hranice pozemku veřejného prostranství a tedy i myšlená regulační stavební čára umístěna šikmo k bočním hranicím stavebního pozemku, připouští se umístění budovy tak, že na regulační čáře bude ležet jen její roh.

I.C.3. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PLOŠNÉ (FUNKČNÍ) USPOŘÁDÁNÍ

K naplnění cílů územního plánu bylo řešené území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Návrh je zobrazen v grafické části územního plánu, především v hlavním výkrese a tvoří závaznou část územního plánu.

Podmínky využití jednotlivých ploch jsou uvedeny v kapitole I.F. [#STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH](#).

Pro budoucí rozvoj řešeného území jsou rozvojové plochy navrženy přednostně uvnitř zastavěného území a v přímé návaznosti na něj; navrženo je také nové využití znehodnocených nebo nevhodně využívaných ploch.

Návrh územního plánu podporuje koncepci oddělení bydlení od obtěžujících funkcí a umísťuje rozhodující rozvojové plochy pro bydlení na severozápadní (plocha Z2) a severovýchodní (Z6, Z7, Z8) okraj obce. V jiných částech obce už jsou vymezeny jen menší zastavitelné plochy pro bydlení nebo plochy smíšené obytné.

Rozvoj občanské vybavenosti je řešen v blízkosti budoucí dálnice D52 (plocha Z1). Dále územní plán vymezuje nové plochy smíšené výrobní (Z13, Z16), plochy smíšené obytné centrální (P2), plochy výroby zemědělské a lesnické (Z14) a pro obsluhu zastavitelných ploch pak veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (s kódem PV).

I.C.4. PLOCHY BYDLENÍ (B)

Plochy bydlení jsou podrobněji členěny na:

- BV bydlení venkovské
- BH bydlení hromadné

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení	Kód plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
----------	------------	---



plochy	Funkční využití plochy	
Z2	BV bydlení venkovské	Pořadí výstavby: výstavbě v ploše Z2 bude předcházet realizace veřejné infrastruktury v ploše Z3 (PP). Tato podmínka se neuplatňuje u prvních 3 pozemků v jižní části plochy. Prostorová struktura zástavby: kompaktní a uspořádaná. V ploše se stanovuje odlišný koeficient zastavění plochy, a to $KZP=0,8$. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • bude zohledněno ochranné pásmo elektrického vedení VN, nebo bude vedení přeloženo, • stanovuje se odstup rodinných domů od hranice veřejných prostranství (tj. regulační stavební čára) na 5 m.
Z6	BV bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná a kompaktní V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • stanovuje se odstup rodinných domů od hranice veřejného prostranství (tj. regulační stavební čára) na 3 m.
Z7	BV bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: kompaktní V ploše se stanovuje odlišný koeficient zastavění plochy, a to $KZP=0,8$. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • stanovuje se odstup rodinných domů od hranice veřejného prostranství (tj. regulační stavební čára) na 5 m.
Z8	BV bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná a kompaktní V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • stanovuje se odstup rodinných domů od hranice veřejného prostranství (tj. regulační stavební čára) na 3 m.
Z10	BV bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná V navazujícím řízení bude respektováno • pásmo užívání pozemků podél vodního toku, o šířce 6 m od břehové hrany, V tomto pásmu nebudou umístěovány žádné nadzemní stavby ani oplocení, • trasa místního biokoridoru LBK 6.
Z11	BV bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná V navazujícím řízení bude zohledněno • ochranné pásmo elektrického vedení VN
Z12	BV bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná V navazujícím řízení bude zohledněno • silniční ochranné pásmo • ochranné pásmo elektrického vedení VN.
Z17	BV bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná a kompaktní V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • stanovuje se odstup rodinných domů od hranice veřejného prostranství (tj. regulační stavební čára) na 3 m.
Z19 Z21	BV bydlení venkovské	Pořadí výstavby: výstavbě v plochách bude předcházet realizace veřejné infrastruktury v ploše Z20 (PP) a vymezení tohoto veřejného prostranství s komunikací, o šířce veřejného prostranství nejméně 8 m. Prostorová struktura zástavby: uspořádaná

		V ploše Z19 se stanovuje odlišný koeficient zastavění plochy, a to KZP=0,8. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • stanovuje se odstup rodinných domů od hranice veřejného prostranství (tj. regulační stavební čára) na 4 m.
Z22	BV bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • stanovuje se odstup rodinných domů od hranice veřejného prostranství (tj. regulační stavební čára) na 4 m.
Z24	BV bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • rodinný dům v ploše Z24 bude prostorově navazovat na stávající rodinný dům v sousední ploše BV. Oproti tomuto domu může být mírně předsazen směrem k ulici.
Z28	BV bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • jižní část plochy, ležící v biokoridoru, je nezastavitelná a není přípustné ji ani oplocovat
Z29	BV bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • stanovuje se odstup rodinných domů od hranice veřejného prostranství (tj. regulační stavební čára) na 6 m,
Z33	BV bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • stanovuje se odstup rodinných domů od hranice veřejného prostranství (tj. regulační stavební čára) na 6 m,
Z34	BV bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • stanovuje se odstup rodinných domů od hranice veřejného prostranství (tj. regulační stavební čára) na 5 m,

I.C.5. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (O)

Plochy občanského vybavení jsou podrobněji členěny na:

- OV občanské vybavení veřejné
- OK občanské vybavení komerční
- OS občanské vybavení – sport
- OH občanské vybavení – hřbitovy.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z1	OK občanské vybavení komerční	Etapa realizace: 2., po realizaci dálnice, včetně souvisejících staveb, v koridorech CPZ-D1 a CPU-D1. Prostorová struktura zástavby: kompaktní a

		uspořádaná.
Z5	OV občanské vybavení veřejné	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.

I.C.6. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (S)

Plochy smíšené obytné jsou podrobněji členěny na:

- SV smíšené obytné venkovské
- SC smíšené obytné centrální.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z15	SV smíšené obytné venkovské	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná V ploše Z15 jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby. V navazujícím řízení bude dořešeno: • přeložení nebo kabelizace elektrického vedení VN a trafostanice VN/NN
P2	SC Smíšené obytné centrální	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná V ploše Z15 jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto specifické podmínky: • není přípustné zvýšení staveb formou nástaveb, výšky stávajících staveb v ploše jsou stabilizovány, • důraz bude kladen na zajištění parkovacích a garážových míst na vlastním pozemku.
Z32	SV smíšené obytné venkovské	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: - stanovuje se odstup rodinných domů a jiných hlavních staveb od hranice veřejného prostranství (tj. regulační stavební čára) na 6 m.

I.C.7. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (HX)

Plochy smíšené výrobní jsou podrobněji členěny na:

- HX smíšené výrobní jiné
- HX.v smíšené výrobní jiné - vinařství kapacitní
- HX.s smíšené výrobní jiné - vinařství drobné

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z13	HX.s smíšené výrobní jiné - vinařství drobné	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná Stanovuje se koeficient zastavění plochy KZP=0,6. Stavby v ploše jsou zařazeny mezi architektonicky a urbanisticky významné. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto požadavky: • bude respektována nemovitá kulturní památka ležící na sousedním pozemku, • bude prověřen vliv stavby na obraz sídla při pohledech od JZ-JV, • zvláštní důraz bude kladen na vyřešení dopravy v klidu (dostatečně kapacitního parkování), • hlavní stavby budou umístěny u komunikace, do volné krajiny budou směřovat nezastavěné části pozemků (zahrady, vinice).
Z16	HX.s smíšené výrobní jiné - vinařství drobné	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná

I.C.8. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (V)

Plochy výroby a skladování jsou podrobněji členěny na:

- VZ výroba zemědělská a lesnická

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z14	VZ výroba zemědělská a lesnická	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. Stanovuje se koeficient zastavění plochy KZP=0,5. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto požadavky: • bude zohledněna poloha zastavitelné plochy ve II. zóně ochrany CHKO, • situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem. • bude respektováno el. vedení VN s jeho ochrannými pásmy. • objekty budou zastřešeny sedlovou střechou.
Z31	VZ	Prostorová struktura zástavby: individuálně

	výroba zemědělská a lesnická	stanovená.
Z35	VZ výroba zemědělská a lesnická	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená

I.C.9. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A PLOCHY ZELENĚ (P, Z)

Plochy veřejných prostranství a plochy zeleně jsou podrobněji členěny na:

- PP veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch
- PZ veřejná prostranství s převahou zeleně
- ZU zeleň - parky a parkově upravené plochy
- ZZ zeleň - zahrady a sady
- ZP zeleň přírodního charakteru

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z3	PP veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	Minimální šířka plochy veřejného prostranství se stanovuje na 10,0 m.
Z9	PP veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	Žádné požadavky.
Z20	PP veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	Minimální šířka plochy veřejného prostranství se stanovuje na 8,0 m v severní části plochy, 12,0 m v jižní části plochy.
Z27	PP veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	Podmínkou rozhodování o změnách v ploše je zpracování územní studie. Plocha bude sloužit pro stavební úpravy komunikace a umístění parkovacích stání. Šířka plochy veřejného prostranství se stanovuje na 10,0 m. Parkovací stání budou mít povrch prostupný pro dešťové vody.
P1	PP veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	Minimální šířka plochy veřejného prostranství se stanovuje na 8,0 m.
Z30	PP veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	Plocha bude sloužit pro stavební úpravy komunikace a umístění parkovacích stání. Parkovací stání budou mít povrch prostupný pro dešťové vody.
Z23	PP veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch	Minimální šířka plochy veřejného prostranství se stanovuje na 9,0 m.

I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití)

I.D.1. DOPRAVA, PLOCHY A KORIDORY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Plochy dopravní infrastruktury jsou podrobněji členěny na:

- DS doprava silniční
- DX doprava jiná

Úpravy silnic mimo zastavěné území a zastavitelné plochy budou prováděny dle zásad ČSN 73 6101 „Projektování silnic a dálnic“ a krajské silnice podle Návrhové kategorizace krajských silnic JMK.

KORIDORY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

ÚP Bavyry zpřesňuje koridor dopravní infrastruktury – silniční, určený pro umístění dálnice D52 a doprovodné silnice II.třídy. Zpřesněný koridor je v ÚP Bavyry označen CPZ-D1. Dále vymezuje územní plán koridory dopravní infrastruktury – silniční označené CPU-D1, CPU-D2 a CPU-D3, určené pro umístění souvisejících (vedlejších) staveb ke stavbě dálnice D52.

Označení koridoru	Název koridoru Podmínky využití koridoru
CPZ-D1	KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ, PLOŠNĚ VYMEZENÝ Z NADŘÁZENÉ DOKUMENTACE <u>Šířka koridoru:</u> proměnlivá, dle zákresu v grafické části územního plánu. <u>Účel koridoru:</u> koridor je určen pro umístění dálnice II. třídy D52 a silnice II.třídy. Koridor je vymezen nejen pro umístění stavby hlavní (D52), ale i doprovodné komunikace, dopravního zařízení a dopravního vybavení, ale i staveb vedlejších (souvisejících), jako například přeložek sítí technické infrastruktury, přeložek vodotečí a přeložek silnic III.třídy a místních a účelových komunikací, ekodukty. Některé z nich mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor. Vztah regulace uvedené pro koridor a částí ploch s rozdílným způsobem využití, nad kterými je koridor vymezen: do doby započetí užívání dokončené stavby dopravní infrastruktury se ve vymezeném koridoru použijí přednostně podmínky využití stanovené pro koridor dopravní infrastruktury. Zejména není přípustné umístění jakýchkoliv staveb a změn v území, které by znemožnily nebo podstatně ztížily umístění dopravní stavby. Podmínky využití překrytých ploch se použijí až po započetí užívání dokončené dopravní stavby. <u>Specifické podmínky využití koridoru:</u> - vytvořit podmínky pro omezení průjezdu tranzitní nákladní dopravy přes zástavbu přilehlých obcí (objíždění placených úseků). - Minimalizovat rozsah vlivů na chráněná území (CHKO, PO). - V navazujícím řízení nutno technicky dořešit křížení dálnice s nadregionálním biokoridorem K JM04/T, s cílem zajištění funkčnosti biokoridoru, - Minimalizovat trvalé i dočasné zábory ZPF. - Minimalizovat trvalé i dočasné zábory PUPFL a zásahy do větrolamů.

	- V rámci technického řešení minimalizovat ovlivnění zásob zemního plynu v zásobníku (CHLÚ, DP, výhradní ložisko) a vlivy terénních nestabilit. - V rámci technického řešení minimalizovat vlivy na odtokové poměry, zachovat však povrchové vody do půdy a eliminovat rizika znečištění povrchových a podzemních vod. - V případě dotčení melioračních zařízení řešit technická opatření pro zajištění funkčnosti drenáže. - Zajistit zachování prostupnosti krajiny, včetně migrační prostupnosti. - Případnou likvidaci stávajících dřevinných porostů provést mimo jarní období hnízdění ptáků, tj. minimálně mimo březen-červen, ideálně zcela mimo vegetační období. - Součástí realizačního projektu stavby v celém rozsahu (i mimo řešené území) by měly být opatření k předcházení a minimalizaci úhynů ptactva v důsledku kolizí. Možnosti takovýchto opatření je nutné zpracovat ve spolupráci s ornitology zabývajícími se touto problematikou (ČSO, AOPK). - Technické řešení stavby, včetně jejího výškového uspořádání, řešit tak, aby byl negativní vliv na krajinný ráz co nejméně významný.
CPU-D1 CPU-D2 CPU-D3	KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ, PLOŠNĚ VYMEZENÝ ÚZEMNÍM PLÁNEM <u>Šířka koridoru:</u> proměnlivá, dle zákresu v grafické části územního plánu <u>Účel koridoru:</u> koridor je vymezen pro přeložky a stavební úpravy silnic II. a III. třídy a účelových komunikací, vyvolaných realizací dálnice D52. Dále je určen pro umístění dopravních zařízení a dopravního vybavení a umístění staveb vedlejších (souvisejících), jako například přeložek sítí technické infrastruktury, přeložek vodotečí, ekodukty. Některé z nich mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor. Vztah regulace uvedené pro koridor a částí ploch s rozdílným způsobem využití, nad kterými je koridor vymezen: do doby započetí užívání dokončené stavby dopravní infrastruktury se ve vymezeném koridoru použijí přednostně podmínky využití stanovené pro koridor dopravní infrastruktury. Zejména není přípustné umístění jakýchkoliv staveb a změn v území, které by znemožnily nebo podstatně ztížily umístění dopravní stavby. Podmínky využití překrytých ploch se použijí až po započetí užívání dokončené dopravní stavby. <u>Specifické podmínky využití koridoru:</u> - Minimalizovat rozsah vlivů na chráněná území (CHKO, PO, PP Anenský vrch). - Zajistit zachování funkcí skladebných prvků ÚSES. Přeložky a úpravy vodoteče v LBK 8 řešit přírodě blízkým způsobem. - Minimalizovat trvalé i dočasné zábory ZPF. - Zajistit zachování prostupnosti krajiny, včetně migrační prostupnosti. - V rámci technického řešení minimalizovat ovlivnění zásob zemního plynu v zásobníku (CHLÚ, DP, výhradní ložisko) a vlivy terénních nestabilit. - V rámci technického řešení minimalizovat vlivy na odtokové poměry, zachovat však povrchové vody do půdy a eliminovat rizika znečištění povrchových a podzemních vod. - V případě dotčení melioračních zařízení řešit technická opatření pro zajištění funkčnosti drenáže. - Případnou likvidaci stávajících dřevinných porostů provést mimo jarní období hnízdění ptáků, tj. minimálně mimo březen-červen, ideálně zcela mimo vegetační období. - Součástí realizačního projektu stavby v celém rozsahu (i mimo řešené území) by měly být opatření k předcházení a minimalizaci úhynů ptactva v důsledku kolizí. Možnosti takovýchto opatření je nutné zpracovat ve spolupráci s ornitology zabývajícími se touto problematikou (ČSO, AOPK).

Místní komunikace, účelové komunikace

Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou napojeny na systém místních komunikací.

Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné.

Pro zlepšení dopravní obsluhy ve stávající zástavbě je navržena úprava veřejného prostranství P1 a rozšíření ulice s komunikací.

Navržené místní komunikace jsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby.

Krajina je prostupná díky poměrně husté síti cest v krajině. Hlavní účelové komunikace jsou zakresleny v grafické části a jsou stabilizované.

Další cesty je možné dle potřeby zřizovat v krajině v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Doprava v klidu (odstavná stání)

Stávající parkoviště jsou stabilizována. Územní plán nevymezuje nová záchytná parkoviště.

Všechny nové budovy musí mít řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku, pro stupeň automobilizace 1:2,0 (tj. stanovuje se součinitel vlivu stupně automobilizace 1,25). U stávající zástavby a zástavby proluk lze připustit výjimku a řešit parkování na veřejných prostranstvích.

Cyklistická, turistická a pěší doprava

Územní plán respektuje stávající cyklotrasy. Cyklistická i turistická doprava je stabilizována.

Na uzlových bodech cyklostezek, cyklotras a turistických tras bude doplněn mobiliář s informační a odpočinkovou funkcí (informační tabule, mapy, přístřešky, hygienické vybavení), za podmínky neovlivnění krajinného rázu.

I.D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, PLOCHY A KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Plochy technické infrastruktury jsou podrobněji členěny na:

- TW vodní hospodářství
- TO nakládání s odpady

Plochy technické infrastruktury jsou stabilizovány, nové se nenavrhují.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Je založeno na napojení obce na skupinový vodovod, tato koncepce se nemění. Dožívající vodovodní síť bude dle potřeby rekonstruována. V místech nově navrhované zástavby bude vodovodní síť doplněna o nové úseky.

K zásobování zastavitelných ploch Z22, Z24, ale i stávající zástavby v horní (jihovýchodní) části obce bude třeba vytvořit 2. tlakové pásmo. Navrhuje se osazení ATS v areálu vodojemu. V horní části obce bude v některých ulicích rozpojena stávající vodovodní síť a stávající vodovodní řad (resp. jeho část) bude přepojena na vodovod 2.tlakového pásma. Ze stávajícího 1.tlakového pásma, pod tlakem VDJ

Bavory, zůstane zásobována zástavba ležící do nadmořské výšky cca 246 m n.m., zástavba umístěná výše bude zásobována z 2.tlakového pásma, přes ATS umístěnou v areálu vodojemu.

Zabezpečení požární vody

Nové vodovodní řady budou sloužit jako zdroj požární vody a budou dimenzovány pro tyto účely dle aktuálně platných předpisů. Na vodovodních řadech budou osazeny požární hydranty, jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení.

ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Je nutno vybudovat oddílnou kanalizační síť. V obci bude realizována nová splašková kanalizace, která odvede splaškové vody do k.ú. Perná, kde bude umístěna čerpací stanice. Tato ČS zajistí výtlak splaškových vod na stávající (společnou) ČOV Dolní Dunajovice. Stávající kanalizace bude využita pro odvedení přebytku dešťových vod.

Dešťové vody v zastavěných a zastavitelných plochách budou řešeny akumulací, vsakováním a k zálivce, popř. k technologickému využití ve stavbě (splachování WC apod.).

Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou přednostně vsakovány, akumulovány a využívány k zálivce zeleně, přebytek bude odváděn s využitím přírodní i umělé retence stokami dešťové kanalizace či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny lapače šterku, ropných látek a vybudovány usazovací nádrže.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Stávající elektrická vedení VN jsou územně stabilizována. Územní plán vymezuje k pokrytí předpokládané zvýšené spotřeby umístění 3 nových trafostanic, a to:

- na severozápadním okraji obce, v ploše Z23,
- na severovýchodním okraji obce, v ploše Z9,
- v jižní části obce, v ploše P1. Tato trafostanice bude připojena zemním VN kabelem od trafostanice "U hřiště".

Nová rozvodná energetická vedení NN jsou uvažována v kabelovém zemním provedení.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Koncepce zásobování teplem založená na lokálních zdrojích se nemění.

PŘENOS INFORMACÍ

Stabilizovaný stav.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Nakládání s odpady je stabilizováno.

I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

(včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně)

I.E.1. PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

Plochy zemědělské, které jsou podrobněji členěny na:

- AZ zemědělské
- AP pole
- AT trvalé kultury.

(Vedle toho vymezuje územní plán plochy MN.z plochy smíšené nezastavěného území - zemědělství extenzivní).

Plochy smíšené nezastavěného území, a to::

- MN.p plochy smíšené nezastavěného území - přírodní hodnoty
- MN.z plochy smíšené nezastavěného území - zemědělství extenzivní

A konečně jsou vymezeny:

- WT vodní plochy a toky
- LE.zo lesní - zvláštního určení a ochranné
- NP plochy přírodní
- XX plochy specifické jiné

Pro tyto plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině:

- NP plochy přírodní: K8, K9, K25, K26, K27, K28, K29.
- MN.p plochy smíšené nezastavěného území - přírodní hodnoty: K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K10, K11, K12, K13, K14, K15, K16, K17, K18, K19, K20, K21, K22, K23, K24.

I.E.2. KRAJINNÝ RÁZ

Na základní koncepci uspořádání krajiny na území obce bude mít vliv zejména dálnice D52 v koridorech CPZ-D1, CPU-D1, CPU-D2, CPU-D3. Většina zastavitelných ploch navazuje na zastavěné území, nová sídla či samoty nejsou navrhovány. Plochy Z2, Z19, Z21 ale mohou mít negativní vliv na krajinný ráz, plocha Z22 může mít významný negativní vliv na krajinný ráz. To je jeden z důvodů, proč není varianta „B“ doporučena k realizaci.

Územní plán neumožňuje v řešeném území výstavbu větrných elektráren a v nezastavěném území ani fotovoltaických elektráren (v textu též FVE).

Návrh opatření v krajině:

- Realizovat chybějící části ÚSES
- Podél silnic obnovit aleje
- Podél hlavních polních cest vysadit jednostranné aleje dřevin (včetně ovocných).
- Revitalizovat Bavorský potok, který je lokálním biokoridorem.

Návrh opatření v urbanizovaném území:

- Záměry zástavby v urbanizovaných plochách přizpůsobit kontextu krajiny, nevytvářet rušivé dominanty, formy zástavby a způsoby využívání.
- Respektovat výškovou hladinu stanovenou územním plánem ve výkrese označeném I.f.
- V zastavitelných plochách bydlení a plochách smíšených obytných orientovat rodinné domy do volné krajiny zahradami, resp. dvorními částmi domů.
- U areálů výroby a skladování (včetně ploch smíšených výrobních) respektovat koeficienty zastavění ploch a podmínku výsadby zeleně především po obvodu areálu ve směru do volné krajiny.

I.E.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Koncepce řešení územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) je založena na principu tvorby ucelených větví ÚSES, sestávajících z logických sledů vzájemně navazujících, typově příbuzných a funkčně souvisejících biocenter a biokoridorů, a zahrnuje vzájemně provázané řešení obou zastoupených úrovní ÚSES – nadregionální a místní (lokální).

Vymezeny jsou následující skladebné části ÚSES:

Nadregionální biocentrum:

OZNAČENÍ	STG	cílové společenstvo	výměra celková (ha)
NRBC 2013 Pálava	ID1-2, 1BD1-2, 1BC3, 1BD3	Lesní, lesostepní, stepní porosty, skalní společenstva.	11,8 (v k.ú. Bavyry)

Lokální biocentra:

OZNAČENÍ	STG	cílové společenstvo	výměra celková (ha)
LBC 1 Dunajovické	1BD3	Lesní.	0,1 (v k.ú. Bavyry)
LBC 2 Pod státní silnicí	1B-BD(3)4	Lesní.	3,4
LBC 3 Anenský vrch	1BD1-2, 1BD3	Lesní, lesostepní, stepní porosty.	3,0
LBC 4 Nad ořechy	1BD3, 1BD1-2	Lesní, lesostepní, stepní porosty.	3,0
LBC 5 Klentnické	1BD3, 1BD1-2, 1BC3, 2BC-C(4)5a	Lesní a břehové porosty.	3,2
LBC 6 Za příkopy	2BC-C(4)5a, 1B-BD(3)4	Lesní.	0,8 (v k.ú. Bavyry)
LBC 7 Kočičí kámen	1BD3	Lesní, lesostepní, stepní porosty.	0,05 (v k.ú.)

LBC 8 Bavory	1BD3, 1BD1-2, 2BC-C(4)5a	Lesní a břehové porosty, bylinná a mokřadní společenstva.	0,5 (v k.ú. Bavory)
---------------------	--------------------------	---	------------------------

Biokoridory:

OZNAČENÍ	STG	cílové společenstvo	Celková délka v k.ú. Bavory (m)
K JM04T/1	1BD3,1B-BD(3)4	Lesní.	477
K JM04T/2	1B-BD(3)4	Lesní.	356
K JM04T/3	1BD3, 1B-BD(3)4, 1BD1-2	Lesní.	693
K JM04T/4	1BD3, 1BD1-2, 1B-BD(3)4	Lesní, bylinná lada se stromy a keři.	995
K JM04T/5	1BD3, 1BD1-2	Lesní.	592
K JM04T/6	1BD3, 1BD1-2	Lesní.	230
LBK 1	1BD3	Lesní.	1461
LBK 2	1B-BD(3)4, 2BC-C(4)5a	Břehové porosty, bylinná a keřová společenstva.	1706
LBK 3	1BD3, 1BD1-2	Lesní.	719
LBK 4	1BD3	Lesní.	359
LBK 5	2BD3, 2BD1-2	Lesní.	581
LBK 6	1B-BD(3)4, 1BD3, 2BC-C(4)5a	Břehové porosty, lesní porosty.	1277
LBK 7	1BD3, 2BD1-2	Lesní.	218
LBK 8	1BD3, 2BD1-2	Extenzivní sady, lesní společenstva.	267

Z hlediska ekologické stability krajiny (o erozi půdy nemluvě) by bylo přínosem další členění ploch ZPF pozemky s trvalými kulturami, zatravněnými pásy, výsadbami ovocných stromů apod.

Opatření k zajištění funkčnosti ÚSES

Pro zlepšení současného stavu vegetačního krytu, jakožto významné krajinné složky podmiňující ekologickou stabilitu i atraktivnost rázu krajiny, je třeba zejména:

- 1.) realizace chybějících částí ÚSES založením společenstev odpovídajících složením potenciální přirozené vegetaci (vyjádřené STG).

Při vlastní realizaci bude nezbytné respektovat prostorové charakteristiky a vztahy jednotlivých skladebných částí ÚSES a rovněž podrobné kvalitativní charakteristiky (složení vegetačního pokryvu, možnosti hospodaření apod.) Veškeré mladé výsadby je nezbytné důsledně chránit proti okusu zvěří.

- 2.) omezení možnosti výstavby v plochách ÚSES. To je v návrhu ÚP provedeno formou vyloučení umístění staveb, které obecně v nezastavěném území umožňuje §18, odst. 5 stavebního zákona ve skladebných částech ÚSES. Z výčtu uvedeného ve zmíněném právním ustanovení lze ve skladebných částech umístit pouze stavby pro ochranu přírody, nezbytné technické infrastruktury a pěších a cyklistických stezek a to za podmínky, že tyto stavby neomezí funkčnost prvku v systému.
- 3.) Doplnění systému biocenter a biokoridorů sítí interakčních prvků – krajinné zeleně. Podél komunikací postupně obnovit dožívající aleje; pro tyto aleje by měl být vymezen dostatečně široký pozemek tak, aby výsadby splňovaly platné normy pro výsadby u komunikací. Podél hlavních polních zpevněných cest vysadit s ohledem na průjezdnost pro zemědělskou mechanizaci alespoň jednostranné aleje dřevin (i včetně ovocných).
- 4.) Vyloučení výsadby nepůvodních dřevin ve volné krajině.
- 5.) Další členění ploch ZPF – zmenšení půdních bloků osetých touž monokulturou.

Další opatření v území

Je žádoucí zachovat nebo obnovit zeleň na rozhraní obce a volné krajiny – v ideálním případě pásem pozemků využívaných jako zahrady se vzrůstnými ovocnými stromy, minimálně však v podobě izolační zeleně – zapojené dřevinné výsadby.

Je žádoucí plochy výroby a skladování oddělit od obytné zástavby i volné krajiny pásem izolační zeleně.

I.E.4. PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny: územní plán respektuje a stabilizuje stávající místní a účelové komunikace v krajině.

Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině. Oplocení jako stavba může mimo zastavěné území být realizováno pouze v souladu s podmínkami využití ploch nezastavěného území.

I.E.5. REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Územní plán nevymezuje na území obce Bavory žádné plochy rekreace individuální, plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, rekreační louky), ani plochy rekreace u vody.

Cyklistická doprava a turistické trasy jsou stabilizovány.

I.E.6. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

K omezení působení větrné eroze budou sloužit navrhované biokoridory a biocentra místního ÚSES.

Pozemky ohrožené vodní erozí, které leží ve východní části řešeného území, byly v územním plánu zařazeny do ploch změn v krajině, a to do ploch MN.p (plochy smíšené nezastavěného území -

přírodní hodnoty). Na těchto plochách bude preferováno extenzivní zemědělské hospodaření s pozemky zpravidla o menší výměře (biovinice, extenzivní zatravněné sady, apod.).

I.E.7. PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ

Územní plán Bavyry nevymezuje nové plochy těžby nerostů.

I.E.8. OCHRANA PŮDY, POVRCHOVÝCH A PODZEMNÍCH VOD

Územní plán Bavyry vymezuje následující opatření k ochraně půdy, povrchových a podzemních vod:

- Při povolování zástavby v zastavěném území, návrhových plochách i v krajině, včetně všech zásahů do krajiny v nezastavěném území (změnách kultur, terénních úpravách, stavebních úpravách cest a vodotečí apod.) postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nezpevněných pozemků nebo zvýšenému riziku negativních dopadů bořivých větrů na okrajové části lesních porostů.
- U ploch vymezených v blízkosti vodních toků je nutné zachovat pásmo o šířce 6 m od břehové čáry zcela bez zástavby,
- Při výsadbách zeleně ve volné krajině a v navržených plochách veřejné zeleně používat autochtonní druhy a vyvarovat se výsadbám nepůvodních druhů rostlin.

I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

K naplnění cílů územního plánu bylo řešeno území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Územní plán dále stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

- Hlavní využití: jedná se o hlavní funkci, pro kterou je daná plocha určena. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
- Přípustné využití: jedná se o výčet využití, která jsou v dané ploše přípustná. Zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- Nepřípustné využití: výčet funkcí, které nejsou v dané ploše přípustné. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.
- Podmíněně přípustné využití: nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- Podmínky prostorového uspořádání: u zastavitelných ploch stanovuje územní plán podmínky prostorového uspořádání sloužící k ochraně krajinného rázu, k ochraně obrazu sídla a k ochraně kulturních a civilizačních hodnot území, aby nedošlo k narušení urbanistických a architektonických hodnot stávající zástavby a architektonické jednoty celku (například souvislé zástavby v ulici). Územní plán proto v těchto případech stanovuje např. koeficient využití pozemku a maximální výšku, resp. podlažnost staveb.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Změny dokončených staveb, vyjma stavebních úprav, lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat, tj. provádět jejich stavební úpravy, vyjma stavebních úprav, které by prohloubily nesoulad s územním plánem.

I.F.1. ZÁKLADNÍ POJMY

1. **Limity znečištění prostředí**: jsou nepřekročitelné limity stanovené obecně platnými právními předpisy (zákony, vyhláškami, normami) pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto limitní hodnoty vyjadřují přípustnou míru obtěžování hlukem, apod., a to v souhrnu kumulativních vlivů.
2. **Nadlimitní stavby, zařízení a činnosti**: jsou stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity stanovené v

souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezenou plochu, resp. vlivy záměrů umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo hranice vymezené plochy, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných).

3. **Občanské vybavení místního významu:** jedná se o občanské vybavení, které
 - slouží převážně obyvatelům přilehlého území (maloobchodní a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha stavebního pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m².
 - slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (ubytovací penziony, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, služby).
4. **Občanské vybavení vyššího významu:** jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše stavebního pozemku nad 1000 m², velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti stavebního pozemku nad 1000 m²) a občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.
5. **Nerušící výroba:** drobné výrobní činnosti, především řemeslného charakteru, výrobní a nevýrobní služby (např. autoservisy) a drobné chovatelské a pěstitelské činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, tj. jejichž vliv na životní prostředí a veřejné zdraví nepřesahuje na hranicích jejich pozemku hygienické limity, a to v souhrnu kumulativních vlivů.
6. **Rušící výroba:** stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby, které svým provozováním a technickým zařízením mohou potenciálně snížit kvalitu prostředí souvisejícího území, ale jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích maximálních ochranných pásem vymezených v územním plánu limity znečištění prostředí. Posuzovány přitom musí být i kumulativní vlivy s dalšími (stávajícími i navrhovanými) stavbami.
7. **Rodinné vinné sklepy:** jsou převážně podzemní objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto podmínky splňují objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, jejichž zastavěná plocha nadzemní částí objektu nepřesahuje 80m² a celková zastavěná plocha, včetně podzemní části, nepřesahuje 300 m². Rodinné vinné sklepy mohou mít, pokud to umožňuje maximální podlažnost stanovená pro danou plochu, rekreační nástavbu umožňující ubytování. Dále mohou rodinné vinné sklepy obsahovat místnost určenou k posezení a degustaci vína, jejíž velikost a kapacita ale musí zohlednit polohu sklepa ve vztahu k nejbližším obytným objektům a objektům občanského vybavení, aby se zamezilo hlukovému obtěžování.
8. **Vinařské provozovny** jsou objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, které nevyhovují podmínkám uvedeným pro „rodinné vinné sklepy“ – viz výše.
9. **Agroturistika:** představuje víceúčelové využití rodinného domu se zemědělským hospodářstvím, nebo zemědělské farmy, pro účely cestovního ruchu.
10. **Centra dopravních služeb:** zahrnují stavby obchodů a služeb pro motoristy, například prodejny motorových vozidel, autobazary, autoopravny, pneuservisy, autolakovny, autoumývárny, půjčovny motorových vozidel a strojů, parkoviště pro osobní a nákladní automobily a stroje.
11. **Malé stavby odpadového hospodářství:** stavby určené ke shromažďování a třídění komunálních odpadů - sběrné odpadové dvory. V těchto stavbách nelze provádět jinou činnost s odpady, např. jejich zpracování, kompostování, mletí, trvalé ukládání.
12. **Velké stavby odpadového hospodářství:** odpadové dvory o zastavěné ploše nad 3000 m², skládky městských a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.
13. **Koeficient zastavění plochy (KZP)** je poměr mezi součtem výměr zastavěných částí ploch (u nadzemních staveb se jedná o součet zastavěných ploch pozemku dle § 2 odst. 7 stavebního zákona a výměry dalších zpevněných ploch) k celkové výměře ploch. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl

zastavění plochy. Nezastavěný zbytek plochy bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění plochy je ochrana krajinného rázu a životního (pracovního) prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v zemědělské krajině a zajištění dostatečných volných ploch kolem výrobních staveb. KZP se uplatní u plochy jako celku, a z důvodu proporcionality i u jednotlivých dílčích ploch ve vlastnictví odlišných vlastníků. Poznámka: do zastavěných částí ploch se pro účely výpočtu KZP započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří), kromě komunikací veřejných (místních komunikací).

U stávajících (již zastavěných) ploch, jejichž intenzita zastavění nevyhovuje stanovenému koeficientu KZP, lze tento stav chápat jako přípustný a stabilizovaný, není ale přípustné jej dále zhoršovat.

14. **Maximální výška zástavby** je definovaná jako nepřekročitelná maximální přípustná výška stavby a je zobrazena ve výkrese označeném I.f. „Výkres prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu“. Výška stavby se zjišťuje v místě stavby přilehlé k sousedícímu veřejnému prostranství. Maximální výška stavby udávaná v metrech je měřena od původního terénu po projektovanou římsu střechy. Přitom u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku.
15. **Cyklostezkou** územní plán rozumí pozemní komunikaci nebo její jízdní pás (nikoliv jen jízdní pruh) vyhrazenou dopravní značkou pro jízdu na jízdním kole. Je určena pouze pro cyklistickou dopravu, jezdčům na kolečkových bruslích případně chodcům. Automobilová a motocyklová doprava je z ní vyloučena.
16. **Cyklotrasou** územní plán rozumí ty veřejně přístupné pozemní komunikace se smíšeným provozem (motoristickým i cyklistickým), kde je trasa pro cyklisty označená orientačním dopravním značením.
17. **Souvislá uliční zástavba** je zástavba řadovými domy, dvojdomy, nebo samostatně stojícími domy v souvislé řadě pozemků v ulici nebo na návsi či náměstí.
18. **Hospodářská zvířata** jsou zvířata, která přináší přímý hospodářský užitek (např. skot, prasata, drůbež, ovce, kozy, koně, králíci).
19. **Související dopravní a technická infrastruktura** jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení dopravního a technického vybavení, např. účelové komunikace, vodovody, vodojemy, kanalizace, ČOV, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení, atd., související s funkčním využitím dané plochy, anebo ploch navazujících.
20. **Biovinice** jsou vinice splňující následující podmínky:
 - vlastní vinice, tj. část osázená keři révy vinné, zabírá pouze plochu 60% z celkové rozlohy pozemku,
 - zbývajících 40% rozlohy pozemku bude zatravněno a budou zde vysázeny ovocné stromy nebo domácí listnaté dřeviny v počtu jedinců 30 ks na hektar, u ovocných dřevin v pěstitelském tvaru vysokokmen (případně ekvivalentní množství domácích listnatých keřů),
 - pozemek biovinice nebude oplocen – ochranu před zvěří je nutno zajistit jiným vhodným způsobem (elektrické ohradníky, individuální chráničky apod.).

I.F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Stavby, záměry a způsob využití ploch, neuvedené v následujících podmínkách, **které nejsou slučitelné s hlavním využitím** uváděným u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, jsou nepřipustné; současně je nepřipustné využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Pro jednotlivé návrhové plochy a plochy přestaveb jsou k nim příslušná opatření a specifické podmínky pro využití uvedeny v části I.C.4-I.C.9.

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
PLOCHY BYDLENÍ		
BV	BYDLENÍ VENKOVSKÉ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech, včetně bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením. <u>Přípustné využití:</u> občanské vybavení místního významu, objekty pro rodinnou rekreaci, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura (např. parkoviště a garáže pro osobní automobily), veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, malé vodní plochy a toky, dětská hřiště. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše. Nekomerční chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení. Rodinné vinné sklepy za podmínky, že se jedná o stavbu již existující, nebo že se bude jednat o součást objektu pro bydlení (tedy související vedlejší stavbu u rodinného domu). <u>Nepřípustné využití:</u> bytové domy, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Jsou stanoveny ve výkrese I.f a v kapitolách I.C a I.F.3.
BH	BYDLENÍ HROMADNÉ	<u>Hlavní využití:</u> bydlení v bytových domech <u>Přípustné využití:</u> bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura (například parkoviště a garáže pro osobní automobily), veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, malé vodní plochy a toky, dětská hřiště. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> občanské vybavení místního významu za podmínky zachování kvality obytného prostředí a

		pohody bydlení. Bydlení v rodinných domech, za podmínky, že architektonické a objemové řešení domu zohlední stávající domy v okolí a nepovede k nesourodé zástavbě a narušení struktury zástavby. <u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Jsou stanoveny ve výkrese I.f a v kapitolách I.C a I.F.3.
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		
OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení nekomerčního charakteru (např. staveb pro školství, zdravotnictví, kulturu, sociální služby, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, církevní účely). <u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství, plochy okrasné a rekreační zeleně, malých vodních ploch a toků, dětská hřiště, parkoviště a garáže plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (vedlejší stavby). <u>Nepřípustné využití:</u> stavby pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> Byty správců objektů uvedených v „hlavním využití“. Komerční druhy občanského vybavení za podmínky, že budou integrovány v nekomerčních zařízeních a současně že nebudou tvořit více než 30% podlahové plochy objektu. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Jsou stanoveny ve výkrese I.f a v kapitolách I.C a I.F.3.
OK	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, kulturu, zdravotnictví a rehabilitaci. <u>Přípustné využití:</u> bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením, bydlení majitele a správce, nekomerční druhy občanského vybavení, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, vodní plochy, dětská hřiště, parkoviště a garáže. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

		<u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Jsou stanoveny ve výkrese I.f a v kapitolách I.C a I.F.3.
OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT	<u>Hlavní využití:</u> pozemky, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport. <u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, pozemky související občanské vybavenosti (např. stravovacích popř. ubytovacích zařízení), veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, vodní plochy a toky, parkoviště a garáže plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (vedlejší stavby). <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Jsou stanoveny ve výkrese I.f a v kapitolách I.C a I.F.3.
OH	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY	<u>Hlavní využití:</u> hřbitovy a pohřebiště. <u>Přípustné využití:</u> související občanská vybavenost, jako například smuteční obřadní síně, krematoria. Veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, vodní plochy a toky, parkoviště pro osobní automobily. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ		
SV	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech, pozemky staveb pro občanské vybavení místního významu. <u>Přípustné využití:</u> bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, malé vodní plochy a toky, dětská hřiště. <u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> rodinné vinné sklepy – jen jako vedlejší stavby u rodinných domů (samostatné vinné sklepy pak jen v případech, že se jedná o sklepy uvedené do užívání před nabytím účinnosti územního plánu), drobné zemědělské stavby, pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a

		pozemky nerušící výroby (například rodinných vinařství, autoopraven) - vše za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území a pokud bude v navazujícím řízení prokázáno respektování požadavků týkajících se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb charakterizované v obecně závazných právních předpisech. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Jsou stanoveny ve výkrese I.f a v kapitolách I.C a I.F.3.
SC	SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech, pozemky staveb pro bydlení v bytových domech, pozemky staveb pro občanské vybavení místního významu. <u>Přípustné využití:</u> bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura (včetně parkovišť a garáží pro osobní automobily), veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, malé vodní plochy a toky, dětská hřiště. <u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, strojírenství, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Jsou stanoveny ve výkrese I.f a v kapitolách I.C a I.F.3.
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ		
VZ.d	VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ – DROBNÁ	<u>Hlavní využití:</u> Plochy zemědělské výroby, nerušící výroba (především drobné zemědělské stavby, jako například přístřešky pro zemědělskou techniku nebo uskladnění materiálu či zemědělské produkce), zahradnictví. <u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a izolační zeleně, malé vodní plochy a toky, parkoviště pro automobily všeho druhu a stroje. <u>Nepřípustné využití:</u> bydlení, veškeré stavby občanského vybavení. Rušící výroba. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Jsou stanoveny ve výkrese I.f a v kapitolách I.C a I.F.3.
PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ		
HX.s	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ JINÉ – VINAŘSTVÍ DROBNÉ	<u>Hlavní využití:</u> rodinné vinné sklepy <u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily. <u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti. Dále veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro bydlení, stavby pro průmyslovou výrobu, občanské vybavení vyššího významu,

		dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení), za podmínky, že: • nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující stavení pozemek je 8,0 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m, • ke každé stavbě objektu občanského vybavení musí vést zpevněná pozemní komunikace se šířkou vozovky nejméně 3,0 m, jejíž umístění a technické řešení umožní bezpečnou dostupnost zástavby technikou jednotek požární ochrany, • v navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při motorizaci 1:2, • pozemek určený pro občanskou vybavenost lze připojit na základní technickou infrastrukturu (vodovod, el.energie) • v navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy, • architektonicko-objemové řešení staveb se přizpůsobí drobnému měřítku zástavby v lokalitě, tj. že větší stavby budou architektonicky rozčleněny na menší objemy. Podmíněně přípustné jsou i drobné (rodinné) vinařské provozovny – za podmínky prokázání, že negativní vlivy na životní prostředí nepřesáhnou na hranici plochy HX.s se sousedními plochami bydlení a plochami občanského vybavení hygienické limity a že architektonicko-objemové řešení staveb se přizpůsobí drobnému měřítku zástavby v lokalitě, (tj. že větší stavby budou architektonicky rozčleněny na menší objemy). <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Jsou stanoveny ve výkrese I.f a v kapitolách I.C a I.F.3.
HX.v	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ JINÉ – VINAŘSKÉ PROVOZOVNY	<u>Hlavní využití:</u> vinařské provozovny <u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné, izolační a rekreační zeleně, parkoviště pro osobní i nákladní automobily a zemědělské stroje. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro zdravotnictví, školství, stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou živočišnou výrobu (ustájení zvířat), občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> Stavby pro bydlení a občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení), za podmínky, že: • Stavba bude plnit doplňkovou funkci k vinařské

		provozovně a bude integrální součástí jejího areálu, • Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m (vyhl.č. 501/2006 Sb.), • V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při motorizaci 1:2,5, • Pozemek určený pro trvalé bydlení či občanskou vybavenost lze připojit na základní technickou infrastrukturu (vodovod, el.energie), • V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy, • Občanská vybavenost bude funkčně souviset s hlavním využitím (kupř. prodejna vína, vinárna). Stavby pro ubytování jsou přípustné za podmínky, že umístění takových objektů umožní limity znečištění prostředí. Stavby pro bydlení musí dále splňovat následující podmínky: bude se jednat o bydlení majitele či správce a v územním řízení, popřípadě v odůvodněných případech v dalších řízeních bude prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány limity hluku stanovené právními předpisy na úseku veřejného zdraví. Současně se hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby na takovou stavbu nevztahují. Takové byty nelze pronajímat dalším osobám. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Jsou stanoveny ve výkrese I.f a v kapitolách I.C a I.F.3.
HX	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ JINÉ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro zemědělství a pozemky staveb a zařízení pro lehkou výrobu a skladování (např. lehkého strojírenství a spotřebního průmyslu, výroby oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů, papírenství a polygrafie, potravinářství, farmaceutické výroby, skladování, výrobních služeb a činností spojených s provozováním sítí technické infrastruktury, apod.. <u>Přípustné využití:</u> vinařské provozovny, nerušící výroba (např. drobné výrobní činnosti, především řemeslného charakteru, výrobní a nevýrobní služby jako např. autoservisy), veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro osobní automobily, parkoviště a garáže pro nákladní automobily a speciální automobily a stroje, zeleň, malé vodní plochy a toky. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro hutnictví, těžkou průmyslovou výrobu, energetiku (kromě fotovoltaických systémů), těžbu surovin, velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> byty za podmínky, že budou určeny pro majitele či správce a že budou integrovány do jiných objektů. Solární a fotovoltaické systémy – pouze v zóně „E“ na střeších objektů. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u>

		Jsou stanoveny ve výkrese I.f a v kapitolách I.C a I.F.3. Plochy HX budou po obvodu ve směru do volné krajiny ozeleněny souvislou izolační zelení.
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ		
PP	VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH	<u>Hlavní využití:</u> náměstí, tržiště, ulice. <u>Přípustné využití:</u> plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, veřejná dopravní a technická infrastruktura (místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší), související dopravní a technická infrastruktura, stání pro osobní automobily, drobné sakrální stavby (kříže, sochy apod.) a drobná architektura (například památníky). <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> Venkovní kulturní zařízení (kupř. plochy a otevřená zařízení pro konání kulturních akcí). Rodinné vinné sklepy a garáže jsou přípustné za podmínky prokázání, že nezhorší dopravní poměry v území a že jejich umístění nebude mít negativní vliv na architektonický výraz ulice. Parkoviště pro nákladní automobily a autobusy za podmínky jejich umístění v dostatečné vzdálenosti od ploch bydlení a ploch smíšených obytných (tj. za podmínky prokázání, že jejich negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu nepřekračují nad přípustnou mez limity znečištění prostředí stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky nevyvolávají druhotně). <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Koeficient zastavění plochy se nestanovuje, pokud není u zastavitelných ploch uvedeno v kap. I.C. jinak.
PZ	VYBRANÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ	<u>Hlavní využití:</u> parky, plochy okrasné a rekreační zeleně <u>Přípustné využití:</u> dětská hřiště, veřejná technická infrastruktura, související technická infrastruktura, drobné sakrální stavby (kříže, sochy apod.) a drobná architektura (například památníky). <u>Podmíněně přípustné využití:</u> dětská hřiště, veřejná infrastruktura, související dopravní infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklistické komunikace – vše za podmínky, že úhrnná zastavěná plocha těchto staveb a zařízení nepřesáhne 20% celkové výměry plochy PZ. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Stanovuje se koeficient zastavění ploch KZP = 0,2.
PLOCHY ZELENĚ		

ZU	ZELEŇ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY	<u>Hlavní využití:</u> veřejné okrasné parky ztvárněné podle zásad krajinářské architektury. <u>Přípustné využití:</u> veřejná technická infrastruktura, související technická infrastruktura, drobné sakrální stavby (kříže, sochy apod.) a drobná architektura (například památníky). <u>Podmíněně přípustné využití:</u> komunikace pro pěši za podmínky, že úhrnná zastavěná plocha těchto staveb a zařízení nepřesáhne 10% celkové výměry plochy ZU. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot. Nepřípustné je jakékoliv využití, které by mohlo výrazněji snížit hlavní způsob využití, zhoršit podmínky pro existenci vegetace nebo omezit možnost koncepčního přístupu k řešení zeleně na dané ploše. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Stanovuje se koeficient zastavění ploch KZP = 0,1.
ZZ	ZELEŇ – ZAHRADY A SADY	<u>Hlavní využití:</u> užitkové zahrady s ovocnými stromy a keři. <u>Přípustné využití:</u> související technická infrastruktura. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> oplocení pozemků za podmínky, že nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav). <u>Nepřípustné využití:</u> Nepřípustné je jakékoliv využití, které by mohlo výrazněji snížit hlavní způsob využití, zhoršit podmínky pro existenci užitkové vegetace nebo nepříznivě ovlivnit vodní režim v zastavěném území a jeho mikroklimatické podmínky. Nepřípustné je oplocení plné, neprůhledné, například z prefabrikovaných betonových prvků, zídek.
ZP	ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU	<u>Hlavní využití:</u> pozemky remízků, zemědělsky nevyužívané pozemky (zpravidla svažité) s přirozeně či uměle vysazenými dřevinami. <u>V plochách ZP se ve veřejném zájmu vylučují následující stavby, zařízení a jiná opatření uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u> • rozhleden, vyjma rozhleden a vyhlídek o výšce do 9,0 m a zastavěné ploše do 20m². Rozhledna přitom bude považována za stavbu architektonicky a urbanisticky významnou a její umístění musí respektovat zájmy ochrany přírody a krajinného rázu (nutný souhlas Správy CHKO), • vinařských provozoven, • zemědělských staveb, například skladů a staveb pro ustájení hospodářských zvířat a chov ptáků, o zastavěné ploše nad 100 m², • všech zemědělských staveb v polohách, kde by měly negativní vliv na krajinný ráz (tzn. například na vrcholu nebo hřebenu kopce, v pohledové ose příjezdních silničních komunikací a v dalších pohledově exponovaných polohách, apod.). • oplocení pozemků v nezastavěném území, pokud by

		oplocení bylo v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, přerušilo účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, přerušilo cyklistické a turistické trasy a nebo zhoršilo vodohospodářské poměry v území (zejména že by zvýšilo riziko záplav). • nepřipouští se oplocení plné, neprůhledné, například z prefabrikovaných betonových prvků, zídek, ale i plných dřevěných plotů v krajině.
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY		
DS	DOPRAVA SILNIČNÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky³⁾ dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy. <u>Přípustné využití:</u> místní komunikace III. třídy, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura (včetně přípojek pro obsluhu zastavitelných ploch). <u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že budou umístěny mimo tělesa dálnic a silnic I., II. a III. třídy a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu: • veřejná prostranství • pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (například autobusová nádraží, dopravní terminály, odstavná stání a parkovací plochy pro autobusy, nákladní i osobní automobily, garáže, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot), • objekty občerstvení, obchodního prodeje, maloobchodní a stravovací služby s tím, že plocha pozemku výše uvedeného občanského zařízení nesmí přesáhnout 1000m² a že bude slučitelná s hlavním využitím. Dále jsou podmíněně přípustné za podmínky, že budou umístěny mimo tělesa dálnic a silnic I. a II. třídy a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu: • komunikace pro cyklisty a pěší • Kde je to účelné, hlavně z důvodu náhrad za zábory doprovodných obslužných účelových obecních cest, lze umístit na těchto plochách souběžně vedenou účelovou komunikaci pro bezprostřední zásobování přilehlého území. Za podmínky, že nebudou mít negativní dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu, mohou být v plochách DS umístěny: • pozemky doprovodné a izolační zeleně. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení mimo objekty uvedené v podmíněně přípustném využití, malé i velké stavby

³⁾ Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

		odpadového hospodářství.
DX	DOPRAVA JINÁ – HLAVNÍ ÚČELOVÉ KOMUNIKACE V KRAJINĚ	<u>Hlavní využití:</u> účelové komunikace v krajině <u>Přípustné využití:</u> manipulační plochy v krajině, komunikace cyklistické, komunikace pro pěší dopravu, plochy okrasné a rekreační zeleně, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> Pozemky rozhleden a vyhlídek o výšce do 9,0 m a zastavěné ploše do 20m2. Rozhledna přitom bude považována za stavbu architektonicky a urbanisticky významnou a její umístění musí respektovat zájmy ochrany přírody a krajinného rázu (nutný souhlas Správy CHKO) a musí být umístěna tak, aby nebránila provozu na účelových komunikacích. <u>V plochách se ve veřejném zájmu vylučuje umístění následujících staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u> • staveb pro zemědělství a lesnictví, • oplocení.
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY		
TW	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	<u>Hlavní využití:</u> plochy areálů zařízení na vodovodech a kanalizacích. <u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže apod., pozemky zeleně a malých vodních ploch a toků pro uspokojování potřeb území, vymezeného danou funkcí. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, velké stavby odpadového hospodářství.
TO	NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro nakládání s odpady - malé stavby odpadového hospodářství (sběrné odpadové dvory), velké stavby odpadového hospodářství (např. skládky městských a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.) a s nimi provozně související zařízení. <u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, parkoviště a garáže pro osobní i nákladní automobily, plochy zeleně a malých vodních ploch a toků. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

AZ	ZEMĚDĚLSKÉ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělského půdního fondu⁷⁾. <u>Přípustné využití:</u> stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura a související dopravní a technická infrastruktura, podzemní zásobníky plynu za podmínky, že využití významněji neovlivní krajinou strukturu a ráz krajiny a za podmínky, že využití je ve veřejném zájmu. Dále lze v těchto plochách některá technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení – vše za podmínky, že využití významněji neovlivní krajinou strukturu a ráz krajiny a za podmínky, že využití je ve veřejném zájmu. U ploch ležících v CHKO je nutný souhlas Správy CHKO Pálava. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, pobytovou rekreaci, výrobu, skladování, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>V plochách se ve veřejném zájmu vylučuje umístění následujících staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u> • rozhleden, vyjma rozhleden a vyhlídek o výšce do 9,0 m a zastavěné ploše do 20m². Rozhledna přitom bude považována za stavbu architektonicky a urbanisticky významnou a její umístění musí respektovat zájmy ochrany přírody a krajinného rázu (nutný souhlas Správy CHKO Pálava Pálava), • vinařských provozoven, • zemědělských staveb, vyjma staveb nezbytných pro obhospodařování dané zemědělské půdy, • oplocení pozemků v nezastavěném území, pokud by oplocení bylo v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, přerušilo účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, přerušilo cyklistické a turistické trasy a nebo zhoršilo vodohospodářské poměry v území (zejména že by zvýšilo riziko záplav). • nepřipouští se oplocení plné, neprůhledné, například z prefabrikovaných betonových prvků, zídek, ale i plných dřevěných plotů v krajině.
AP	POLE	<u>Hlavní využití:</u> orná půda. <u>Přípustné využití:</u> stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro

⁷⁾ § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

		odstraňování jejich důsledků. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro pěstování chmele či vinné révy, intenzivní ovocné sady – vše za podmínky, že změna využití významněji neovlivní krajinou strukturu a ráz krajiny. Veřejná dopravní a technická infrastruktura a související dopravní a technická infrastruktura, podzemní zásobníky plynu za podmínky, že využití významněji neovlivní krajinou strukturu a ráz krajiny a za podmínky, že využití je ve veřejném zájmu. Dále lze v těchto plochách některá technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení – vše za podmínky, že využití významněji neovlivní krajinou strukturu a ráz krajiny a za podmínky, že využití je ve veřejném zájmu. U ploch ležících v CHKO je nutný souhlas Správy CHKO Pálava. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, pobytovou rekreaci, výrobu, skladování, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>V plochách se ve veřejném zájmu vylučuje umístění následujících staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u> • rozhleden, vyjma rozhleden a vyhlídek o výšce do 9,0 m a zastavěné ploše do 20m². Rozhledna přitom bude považována za stavbu architektonicky a urbanisticky významnou a její umístění musí respektovat zájmy ochrany přírody a krajinného rázu (nutný souhlas Správy CHKO Pálava), • vinařských provozoven, • zemědělských staveb, vyjma staveb nezbytných pro obhospodařování dané zemědělské půdy, • oplocení pozemků.
AT	TRVALÉ KULTURY	<u>Hlavní využití:</u> pozemky pro pěstování chmele či vinné révy, intenzivní ovocné sady. <u>Přípustné využití:</u> stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura a související dopravní a technická infrastruktura, podzemní zásobníky plynu za podmínky, že využití významněji neovlivní krajinou strukturu a ráz krajiny a za podmínky, že využití je ve veřejném zájmu. Dále lze v těchto plochách některá technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení – vše za podmínky, že využití významněji neovlivní krajinou strukturu a ráz krajiny a za podmínky, že využití je ve veřejném zájmu. U ploch ležících v CHKO je nutný souhlas Správy CHKO Pálava. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející

		s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, pobytovou rekreaci, výrobu, skladování, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>V plochách se ve veřejném zájmu vylučuje umístění následujících staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u> • rozhleden, vyjma rozhleden a vyhlídek o výšce do 9,0 m a zastavěné ploše do 20m². Rozhledna přitom bude považována za stavbu architektonicky a urbanisticky významnou a její umístění musí respektovat zájmy ochrany přírody a krajinného rázu (nutný souhlas Správy CHKO Pálava), • zemědělských staveb, vyjma staveb nezbytných pro obhospodarování dané zemědělské půdy, • oplocení pozemků v nezastavěném území, pokud by oplocení bylo v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, přerušilo účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, přerušilo cyklistické a turistické trasy a nebo zhoršilo vodohospodářské poměry v území (zejména že by zvýšilo riziko záplav). • nepřipouští se oplocení plné, neprůhledné, například z prefabrikovaných betonových prvků, zídek, ale i plných dřevěných plotů v krajině.
--	--	---

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

WT	VODNÍ PLOCHY A TOKY	<u>Hlavní využití:</u> vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny. <u>Přípustné využití:</u> zeleň. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> plochy nezbytné dopravní a technické infrastruktury, a další stavby, zařízení a opatření, které nejsou vyloučeny, podzemní zásobníky plynu a stavby pro související dopravní a technickou infrastrukturu (včetně kupř. vodovodů a kanalizací, plynovodů, sdělovacích sítí) - vše za podmínky, že využití významněji neovlivní krajinou strukturu a ráz krajiny a za podmínky, že využití je ve veřejném zájmu. U ploch ležících v CHKO je nutný souhlas Správy CHKO Pálava. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, pobytovou rekreaci, výrobu, skladování, občanské vybavení nesouvisející s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství. <u>V plochách se ve veřejném zájmu vylučuje umístění následujících staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u>
-----------	----------------------------	---

		• ekologických a informačních center, • rozhleden, • hygienických zařízení, • staveb, zařízení a opatření pro těžbu nerostů, • zemědělských staveb • nadzemních elektrických vedení ZVN a VVN • oplocení pozemků, pokud by oplocení bylo v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, přerušilo účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, přerušilo cyklistické a turistické trasy a nebo zhoršilo vodohospodářské poměry v území (zejména že by zvýšilo riziko záplav). Podmínky prostorového uspořádání: připouští se objekty o výšce do 4 m, vyšší stavby jsou přípustné podmíněně – budou považovány za architektonicky a urbanisticky významné. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
PLOCHY PŘÍRODNÍ		
NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky biocenter¹¹⁾ a chráněných území. <u>Přípustné využití:</u> pozemky lesů a trvalých travních porostů. Plochy stávajících komunikací, cyklostezek. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> nezbytná liniová technická infrastruktura za podmínky, že využití významněji neovlivní krajinou strukturu a ráz krajiny a za podmínky, že využití je ve veřejném zájmu. U ploch ležících v CHKO je nutný souhlas Správy CHKO Pálava. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, pobytovou rekreaci, výrobu, skladování, občanské vybavení nesouvisející s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství. <u>V plochách přírodních se ve veřejném zájmu vylučují následující stavby, zařízení a jiná opatření uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u> • pro těžbu nerostů, • pro zemědělství a lesnictví, • pro veřejnou dopravní infrastrukturu, vyjma stávajících a v územním plánu navrhovaných komunikací (včetně cyklostezek, • pro veřejnou technickou infrastrukturu, vyjma infrastruktury navrhované v územním plánu, • některých technických opatření a staveb, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienických zařízení, ekologických a informačních center, rozhleden. • staveb, zařízení a opatření pro vodní hospodářství, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a pro chov ryb, pokud by

¹¹⁾ § 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

		měly významný negativní vliv na hlavní (ekologické) využití. • oplocení pozemků, vyjma dočasných oplocení zřízených za účelem ochrany nově vysazených porostů a dočasných elektrických ohradníků kolem pastev.
PLOCHY LESNÍ		
LE.z	LESNÍ – ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky určené k plnění funkcí lesa⁹⁾ u kterých veřejný zájem na zlepšení a ochraně životního prostředí nebo jiný oprávněný zájem na plnění mimoprodukčních funkcí lesa je nadřazen funkcím produkčním (např. lesy s funkcí protierozní, ochrannou, lesy lázeňské, příměstské a rekreační, lesy v uznaných oborech a bažantnicích apod.). <u>Přípustné využití:</u> stavby, zařízení, a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> účelové komunikace, drobné vodní plochy a toky a nezbytná související dopravní a technická infrastruktura, cyklostezky – vše za podmínky, že využití významněji neovlivní krajinou strukturu a ráz krajiny a za podmínky, že využití je ve veřejném zájmu. U ploch ležících v CHKO je nutný souhlas Správy CHKO Pálava. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, pobytovou rekreaci, výrobu, skladování, občanské vybavení nesouvisející s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství. <u>V plochách se ve veřejném zájmu vylučují následující stavby, zařízení a jiná opatření uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u> • pro zemědělství, • pro těžbu nerostů, • pro veřejnou dopravní infrastrukturu • nadzemních elektrických vedení ZVN a VVN • některých technických opatření a staveb, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například ekologických a informačních center; • oplocení pozemků, pokud by oplocení bylo v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, přerušilo účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, přerušilo cyklistické a turistické trasy a nebo zhoršilo vodohospodářské poměry v území (zejména že by zvýšilo riziko záplav).
LE.o	LESNÍ – OCHRANNÉ	
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ		
MN.p	PŘÍRODNÍ PRIORITY	<u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělské s extenzivním hospodařením (zpravidla o malé výměře), biovinice, extenzivní zatravněné sady, pozemky lesní a

⁹⁾ § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

		vodohospodářské. <u>Přípustné využití:</u> pozemky s přirozenými nebo přírodě blízkými ekosystémy, pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> nezbytná související dopravní a technická infrastruktura (např. účelové komunikace, cyklostezky), za podmínky, že využití významněji neovlivní krajinou strukturu a ráz krajiny, že využití je ve veřejném zájmu a za podmínky souhlasu Správy CHKO Pálava. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, pobytovou rekreaci, výrobu, skladování, občanské vybavení nesouvisící s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství. <u>V plochách se ve veřejném zájmu vylučuje umístění následujících staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u> • rozhleden, vyjma rozhleden a vyhlídek o výšce do 9,0 m a zastavěné ploše do 20m². Rozhledna přitom bude považována za stavbu architektonicky a urbanisticky významnou a její umístění musí respektovat zájmy ochrany přírody a krajinného rázu (nutný souhlas Správy CHKO Pálava), • vinařských provozoven, • zemědělských staveb, vyjma staveb zvláště nezbytných pro obhospodařování dané zemědělské půdy, jako např. staveb lehkých přístřešků pro zvířata, • všech zemědělských staveb v polohách, kde by měly negativní vliv na krajinný ráz (tzn. například na vrcholu nebo hřebenu kopce, v pohledové ose příjezdních silničních komunikací a v dalších pohledově exponovaných polohách, apod.), • staveb pro lesnictví a myslivost, vyjma staveb lehkých přístřešků pro lesnictví, posedů pro myslivost a lehkých staveb pro ochranu přírody a krajiny, • staveb průzkumných a těžebních zařízení (tzn. pracovních ploch, vrtů/sond, technologií, přístupů k těmto plochám, pokud výměra plochy průzkumného vrtu přesáhne 10 000 m² a u těžební plochy 5 000 m², • oplocení pozemků v nezastavěném území, pokud by oplocení bylo v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, přerušilo účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, přerušilo cyklistické a turistické trasy a nebo zhoršilo vodohospodářské poměry v území (zejména že by zvýšilo riziko záplav), • nepřipouští se oplocení plné, neprůhledné, například z prefabrikovaných betonových prvků, zídek, ale i plných dřevěných plotů v krajině.
MN.z	ZEMĚDĚLSKÉ VYUŽITÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělské s extenzivním způsobem hospodaření (zpravidla o malé výměře). <u>Přípustné využití:</u> pozemky s přirozenými nebo přírodě blízkými

		ekosystémy, pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> nezbytná související dopravní a technická infrastruktura (např. účelové komunikace, cyklostezky), za podmínky, že využití významněji neovlivní krajinou strukturu a ráz krajiny, že využití je ve veřejném zájmu a za podmínky souhlasu Správy CHKO Pálava. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, pobytovou rekreaci, výrobu, skladování, občanské vybavení nesouvisející s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství. <u>V plochách se ve veřejném zájmu vylučují následující stavby, zařízení a jiná opatření uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona:</u> • rozhleden, vyjma rozhleden a vyhlídek o výšce do 9,0 m a zastavěné ploše do 20m². Rozhledna přitom bude považována za stavbu architektonicky a urbanisticky významnou a její umístění musí respektovat zájmy ochrany přírody a krajinného rázu (nutný souhlas Správy CHKO Pálava), • zemědělských staveb, vyjma staveb nezbytných pro obhospodařování dané zemědělské půdy, • všech zemědělských staveb v polohách, kde by měly negativní vliv na krajinný ráz (tzn. například na vrcholu nebo hřebenu kopce, v pohledové ose příjezdnic silničních komunikací a v dalších pohledově exponovaných polohách, apod.). • oplocení pozemků v nezastavěném území, pokud by oplocení bylo v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, přerušilo účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, přerušilo cyklistické a turistické trasy a nebo zhoršilo vodohospodářské poměry v území (zejména že by zvýšilo riziko záplav). • nepřipouští se oplocení plné, neprůhledné, například z prefabrikovaných betonových prvků, zídek, ale i plných dřevěných plotů v krajině.
PLOCHY SPECIFICKÉ		
XX.h	SPECIFICKÉ JINÉ – historické opevnění	<u>Hlavní využití:</u> občanské vybavení. <u>Přípustné využití:</u> sklady, stavby pro rodinnou rekreaci, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

I.F.3. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Změny dokončených staveb, vyjma stavebních úprav, lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat, tj. provádět jejich stavební úpravy, vyjma stavebních úprav, které by prohloubily nesoulad s územním plánem.

V ÚP Bavyry se stanovují **pro celé území obce** tyto podmínky prostorového uspořádání - některé mají podrobnost regulačního plánu:

- Stavby a změny staveb musí svou strukturou a umístěním (zejm. půdorysným řešením, odstupem od ulice, zasazením do terénu) navazovat na historickou urbanistickou strukturu obce a architektonickým výrazem a hmotou zástavby na architekturu staveb v okolí.
- Stavby nesmí narušovat siluetu obce, historické urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo architektonickou jednotu celku, například souvislé zástavby v ulici.
- Ve výkrese I.f „Výkres prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu“, jsou stanoveny nejvyšší přípustné výšky říms objektů, v metrech, měřeno na uliční straně od povrchu komunikace (před posuzovaným domem, v jejím nejvyšším místě) po spodní úroveň římsy. Ojedinelé stávající stavby, které jsou vyšší, lze považovat za stabilizované.
- V celém řešeném území se vylučuje umístění mobilních domů (mobilheimů).
- Případné střešní vikýře k prosvětlení podkroví nesmí tvořit ustupující podlaží. Nevhodné jsou široké vikýře, velikost vikýřů musí být v architektonickém souladu s objemem stavby, střešní lodžie nejsou přípustné.
- Stavby budou výškově osazeny tak, aby před budovami nebyla umístěna předsunutá schodiště o více než 5 stupních, delší schodiště jsou podmíněčně přípustná jen po bočních stranách objektů. Preferováno bude zapuštění schodiště do terénu. Při umístění stavby ve svažitém terénu a nutnosti překonání většího terénního převýšení budou terénní schodiště řešena tak, aby nepůsobila v ulici rušivě.
- Není přípustná chaotická výstavba rodinných domů za přední uliční frontou při hlubších parcelách.
- V případě umístění garáží v podzemním podlaží není přípustný vjezd do garáže z ulice.
- Budovy ani oplocení nebudou obsahovat nadměrně zdobné prvky (balustrády, nadměrně zdobné kovové ploty, zdobné plotové tvarovky, apod.). Není přípustné oplocení z prefabrikovaných betonových prvků či zídek, i stávající by mělo být výhledově nahrazeno, zvláště pak je-li pohledově exponované poloze.
- V nezastavěných částech stavebních pozemků směřujících do krajiny jsou nepřipustná plná neprůhledná oplocení.
- Obec bude chránit stavební dominanty vymezené v územním plánu ve výkrese č. I.f a průhledy a kompoziční osy vyznačené ve stejném výkrese. V kompozičních osách a průhledech není přípustné umísťovat stavby, které by mohly bránit průhledu na dominantu, stávající stavby ležící v osách není přípustné zvyšovat, omezuje se i výsadba dřevin, které by mohly zastínit průhled.

Podmínky prostorového uspořádání v **zónách vymezených ve výkrese č. I.f „Výkres prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu“**:

A) Historické jádro obce

- V zóně „A“ se stanovuje pro zastavěné a zastavitelné plochy koeficient zastavění plochy $KZP=0,7$ s tím, že podmíněně přípustné je i intenzivnější zastavění plochy, za podmínky, že se jedná o současný stav. V takových případech ale není přípustné tento stav zhoršovat.
- Při zástavbě proluk a volných pozemků bude respektována historická stopa sídla, tj. umístění stavebních čar se přizpůsobí poloze okolních staveb (jejich vzdálenost od komunikace) a jejich zasazení do terénu (bez navážek a opěrných zdí).
- Novou výstavbou nebude narušována kompaktní struktura zástavby.
- Preferován bude hákový tvar budov (L) a trojstranný tvar (U). Tvar obdélníkový je přípustný jen u úzkých pozemků (do šířky 15 m). Stávající budovy jiného půdorysného tvaru lze považovat za stabilizované. Půdorysy čtvercové, složité či atypické nejsou přípustné.
- Bude respektováno měřítko zástavby v ulici, zvláštní důraz bude kladen na architektonický soulad staveb se starou zástavbou.
- Na uliční straně budov nejsou přípustné balkony a lodžie.
- Stavby budou opatřeny sedlovou střechou bez polovaleb, pouze na dvorních křídlech a vedlejších stavebách ve dvoře je přípustná střecha pultová. Sklon střešních rovin bude $40-45^\circ$, orientace střešních rovin okapem do ulice. Sklon střešních rovin staveb ve dvoře může být nižší.
- Střecha bude souměrná (oboustranně stejný sklon a délka střešních rovin). Přesahy střešních rovin na uliční straně se budou pohybovat v rozmezí 25-50 cm.
- Jako krytina střech bude použita pálená taška, popřípadě její napodobeniny z masivních materiálů v barevných odstínech červené barvy. Podmíněně přípustné jsou na stavebách ve dvorech i střechy zelené (vegetační), a to za podmínky, že nebudou pohledově exponované z veřejného prostoru, ani z dálkových pohledů na sídlo a jen se souhlasem AOPK, Správy CHKO Pálava.
- Velikost případných střešních vikýřů bude v přiměřeném poměru k velikosti střechy, nepřipouští se střešní vikýře příliš velké. Zastřešení vikýřů se připouští pouze pultovou stříškou, nikoliv sedlovou (tj. vylučuje se trojúhelníkový tvar vikýřů). U budov o 2 nadzemních podlažích se vikýře nepřipouští.
- V exteriérech budou použity tradiční materiály odpovídající architektonickému výrazu historických staveb v obci (omítnuté stěny, tmavší sokl). Obklady fasád dřevem, sklem a jakékoliv lesklé obklady (kupř. glazovanou keramikou) nejsou v průčelí přípustné.
- Vrata garáží a vjezdů do dvorů budou optimálně dřevěná, podmíněně i z plastových nebo plechových lamel.
- Velikost okenních otvorů zohlední tradiční architektonický výraz návsi a hlavní ulice, otvory budou pravoúhlé.
- Oplocení před domy (tj. oplocení předzahrádek v ulici) není přípustné, přípustné je oplocení mezi domy a ve směru k sousedovi (oplocení dvorů a zahrad).
- Po stranách dvorů a v bezprostřední návaznosti na stavby je přijatelné plné, neprůhledné oplocení, ideálně tradičně zděné, omítané, mezi navazujícími zahradami pak bude přípustné pouze subtilnější oplocení průhledné, drátěné či plaňkové. Nikde není přípustné oplocení z prefabrikovaných betonových prvků či zídek, i stávající by mělo být výhledově nahrazeno.

B) Území významné pro obraz obce

- V zóně se stanovuje koeficient zastavění plochy $KZP=0,6$, pokud není pro konkrétní návrhovou plochu uvedeno v kapitole I.C stanoveno jinak. U zastavěných ploch je podmíněně přípustné i intenzivnější zastavění plochy, za podmínky, že se jedná o současný stav. V takových případech ale není přípustné tento stav zhoršovat.
- U stávajících ulic bude při zástavbě proluk a volných pozemků zohledněna poloha okolních staveb (jejich vzdálenost od komunikace) a jejich zasazení do terénu (bez navážek a opěrných zdí).

- U volně stojících domů budou preferovány jednoduché obdélné půdorysy (jedna strana výrazně delší), příp. lomené do „L“. Půdorysy čtvercové, složité či atypické nejsou přípustné.
- Na uliční straně nejsou přípustné balkony.
- Stavby budou opatřeny sedlovou střechou bez polovaleb, pouze na dvorních křídlech a vedlejších stavbách ve dvoře je přípustná střecha pultová.
- Stavby pro bydlení a objekty občanské vybavenosti budou mít střechu o sklonu 35-45°, sklon střešních rovin staveb ve dvoře může být nižší.
- Orientace střešních rovin zohlední charakter zástavby v ulici, u nových ulic bude orientace střešních rovin rovnoběžná s ulicí (tj. okapem do ulice). Menší objemy staveb mohou mít orientaci střech i kolmo k ulici.
- Přípustná je skládaná střešní krytina v zemitých barevných odstínech (červená, hnědá). Podmíněně přípustné jsou na stavbách ve dvorech i střechy zelené (vegetační), a to za podmínky, že nebudou pohledově exponované z veřejného prostoru, ani z dálkových pohledů na sídlo a jen se souhlasem AOPK, Správy CHKO Pálava.
- V exteriérech, zejména do veřejného prostoru ulice, budou použity tradiční materiály nebo materiály odpovídající tradicionalistickému výrazu obce (omítnuté stěny, tmavší sokl).
- Oplocení předzahrádek se nepřipouští, přípustné je ale oplocení mezi domy a ve směru k sousedovi (oplocení dvorů a zahrad). Stávající oplocení předzahrádek lze ponechat.
- Po stranách dvorů a v bezprostřední návaznosti na stavby je přijatelné plné, neprůhledné oplocení, mezi navazujícími zahradami pak bude preferováno subtilnější oplocení průhledné, např. drátěné. Směrem do volné krajiny, na okrajích zastavěného je jakékoli neprůhledné oplocení, vytvářející pohledovou bariéru nepřijatelné. Nikde není přípustné oplocení z prefabrikovaných betonových prvků či zídek, i stávající by mělo být výhledově nahrazeno.

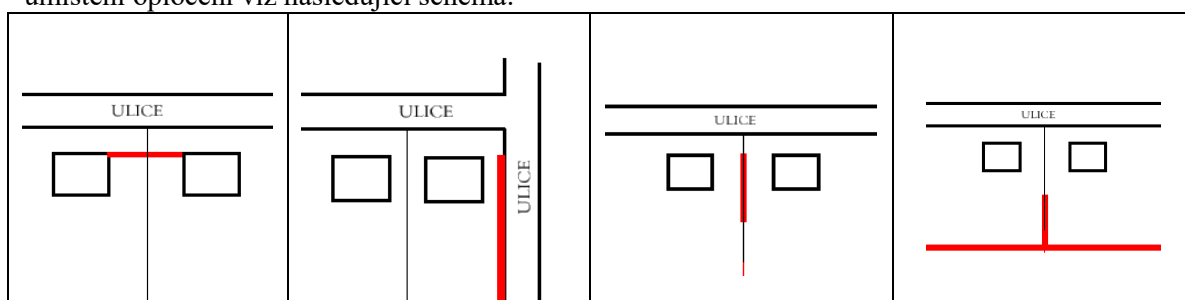
C) Území významné pro obraz obce – sklepní uličky

- V zóně se stanovuje pro zastavěné a zastavitelné plochy koeficient zastavění plochy $KZP=0,7$ s tím, že podmíněně přípustné je i intenzivnější zastavění plochy, za podmínky, že se jedná o současný stav. V takových případech ale není přípustné tento stav zhoršovat.
- Dostavba proluk bude respektovat charakter a strukturu zástavby v území a měřítko stávajících vinných sklepů, dostavby budou řešeny jako volně stojící stavby.
- Nejsou přípustné balkony a lodžie.
- Stavby budou opatřeny sedlovou střechou, sklon a orientace střešních rovin zohlední charakter zástavby v nejbližším okolí (orientace bude zpravidla štítová). Střecha bude souměrná (oboustranně stejný sklon a délka střešních rovin).
- Přípustná je bude skládaná střešní krytina v zemitých barevných odstínech (červená, hnědá).
- V exteriérech budou použity tradiční materiály odpovídající architektonickému výrazu historických staveb v obci (omítnuté stěny, tmavší sokl či zvýšený suterén, nebo u dvoupodlažních objektů případně celá fasáda přízemí). Obklady fasád dřevem a lesklými keramickými obklady nejsou v průčelí přípustné.

D) Území dotvářející obraz obce

- V zóně „D“ se stanovuje koeficient zastavění ploch na $KZP=0,6$, pokud není pro konkrétní návrhovou plochu uvedeno v kapitole I.C. uvedeno jinak. U zastavěných ploch je podmíněně přípustné i intenzivnější zastavění plochy, za podmínky, že se jedná o současný stav. V takových případech ale není přípustné tento stav zhoršovat.
- Při zástavbě proluk umístění nových objektů zohlední polohu okolních staveb (jejich vzdálenost od komunikace) a rovněž jejich zasazení do terénu (bez navážek či opěrných zdí).

- U volně stojících domů budou preferovány jednoduché obdélné půdorysy, příp. lomené do „L“, půdorysy čtvercové, složité či atypické nejsou přípustné.
- Stavby pro bydlení a objekty občanské vybavenosti budou opatřeny sedlovou střechou o sklonu 35-45°, pouze na dvorních křídlech a stavbách ve dvoře plnících doplňkovou funkci ke stavbě hlavní je přípustná i střecha pultová o sklonu menším.
- Orientace střešních rovin okapem do ulice (štíťová orientace je přípustná v případech, kdy se v sousedství taková orientace domů již vyskytuje).
- Přípustná je skládaná střešní krytina v zemitých barevných odstínech (červená, hnědá). Na dvorních křídlech a vedlejších stavbách ve dvoře je přípustná i střecha zelená (vegetační), a to za podmínky, že střecha nebude pohledově exponovaná z veřejného prostoru, ani z dálkových pohledů na sídlo a jen se souhlasem AOPK, Správy CHKO Pálava.
- Oplocení předzahrádek rodinných domů se nepřipouští, přípustné je oplocení mezi domy, po bočních stranách pozemků, které sousedí s veřejným prostranstvím a ve směru k sousedovi (oplocení dvorů a zahrad). Není přípustné oplocení z prefabrikovaných betonových prvků či zídek, i stávající by mělo být výhledově nahrazeno. V zadní části pozemku (oplocení zahrady) jsou přípustné jen průhledné typy oplocení, kupř. typu drátěného pletiva na sloupcích. Přípustné umístění oplocení viz následující schéma:



E) Území dotvářející obraz obce – plochy výrobní a smíšené výrobní

- V zóně „E“ se stanovuje koeficient zastavění ploch na KZP=0,7, pokud není u zastavitelných ploch stanoveno v kap. I.C.8 jinak. Podmíněně přípustné je zvýšení koeficientu zastavění na 0,8, za podmínky důsledného řešení nakládání s dešťovými vodami. U zastavěných ploch je podmíněně přípustné i intenzivnější zastavění plochy, za podmínky, že se jedná o současný stav. V takových případech ale není přípustné tento stav zhoršovat.
- U výrobních a skladových areálů bude pamatováno na výsadbu izolační zeleně, tj. ozelenění areálů po jejich obvodu, především ve směru do volné krajiny.
- Stavby pro výrobu nebo skladování budou opatřeny šikmou střechou (sedlovou, výjimečně i pultovou), sklon střešních rovin bude 20-40°, nižší sklon je přípustný jen u střech zelených (vegetačních). Orientace střešních rovin se nestanovuje. Podmíněně přípustné jsou i střechy obloukové, pokud oblouková střecha nenaruší vzhled/siluetu sídla. Stavby s obloukovou střechou budou považovány za architektonicky a urbanisticky významné.
- V barvě střešní krytiny budou přípustné zemité barevné odstíny (červené, hnědé, tlumené zelené).
- Ostatní typy staveb (kupř. administrativní budovy) budou opatřeny šikmou střechou (sedlovou, pultovou) o sklonu střešních rovin 20-40°, nebo střechou zelenou (vegetační – sklon se pak nestanovuje).
Oplocení je přípustné, ale jen průhledné typy oplocení, kupř. typu drátěného pletiva na sloupcích. Zneprůhlednění se doporučuje provést výsadbou vegetace.
- Solární a fotovoltaické panely jsou přípustné na střechách objektů a nad parkovišti.

Maximální výška zástavby v zastavěném území a v zastavitelných plochách

Maximální výška zástavby v zastavěném území a zastavitelných plochách je stanovena ve výkresové části územního plánu, ve výkrese označeném I.f. V uvedeném výkrese je stanovena maximální výška stavby v metrech, měřená od původního terénu po římsu střechy, která zajistí udržení potřebné hladiny zástavby. Viz též kapitola I.F.1.

Ojedinelé stávající stavby, které nevyhovují podmínkám nejvyšší přípustné výšky staveb jsou akceptovatelné za podmínky, že byly realizovány před nabytím účinnosti územního plánu a že stavba nebo její změna nebyla provedena bez příslušných povolení anebo v rozporu s nimi.

Maximální výška zástavby ve volné krajině

U pozemních staveb přípustných nebo podmíněně přípustných v plochách zemědělských, lesních, vodních a vodohospodářských a popřípadě dalších plochách ve volné krajině se stanovuje maximální výška od původního terénu po římsu střechy do 4 m. Stavby vyšší jsou podmíněně přípustné, budou ale považovány za stavby architektonicky a urbanisticky významné a v navazujícím řízení u nich musí být jednoznačně prokázáno, že nová stavba nenaruší panorama obce a že nebude mít nepříznivý vliv na krajinný ráz. Rovněž umístování prostorově potenciálně významných krajinných dominant nutno podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.

Výše uvedená ustanovení se netýkají staveb technické infrastruktury, například stožárů nadzemních vedení elektrizační soustavy.

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

Územní plán vymezuje následující stavby a opatření, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám - označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.c, všechny stavby leží v k.ú. Bavory:

Veřejná dopravní a technická infrastruktura:

Označení VPS	Druh veřejně prospěšné stavby
VD2	Místní komunikace pro obsluhu nové zastavitelné plochy na SZ okraji obce
VD3	Rozšíření místní komunikace a veřejná technická infrastruktura
VD4	Rozšíření a stavební úpravy stávající místní komunikace v zastavěném území
VD5, VD6, VD7, VD8	Místní komunikace pro obsluhu nových zastavitelných ploch na jižním okraji obce

Veřejná technická infrastruktura:

Označení VPS	Druh veřejně prospěšné stavby
T1	vodovodní řad II.tlakového pásma

Veřejně prospěšná opatření (dále jen VPO), pro která lze vyvlastnit (označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.c, všechny leží v k.ú. Bavory):

Označení VPO	Druh veřejně prospěšného opatření
VU1, VU2, VU3, VU4, VU5, VU6	Plochy pro založení územního systému ekologické stability (biocenter)

Ve vymezených koridorech vymezuje územní plán následující veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které je možné u konkrétních staveb vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám (označení odpovídá popisu ve výkrese č. č. I.c, všechny leží v k.ú. Bavory):

Označení VPS/VPO	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Upřesnění veřejně prospěšných staveb či veřejně prospěšných opatření
VD1	Veřejně prospěšné stavby v koridorech dopravní infrastruktury	Veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury, dálnice D52. Poloha stavby bude v rámci vymezeného koridoru upřesněna v navazujícím řízení. Do veřejně prospěšných staveb se zařazuje celý soubor staveb, v nichž stavbou hlavní je dálnice D52 a vedlejšími stavbami takové stavby, které se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a které zabezpečují užitelnost stavby hlavní nebo doplňují účel užívání stavby hlavní, jako např. doprovodná silnice II.třídy, opěrné zdi, mosty, tunely, protihlukové stěny, větve křižovatek,

		doprovodná silniční komunikace, přeložky silnic nižší třídy, místních a účelových komunikací, polních cest, dešťové usazovací nádrže, přeložky technické infrastruktury a vodotečí, přechody pro zvěř, umístění cyklostezky apod.. Některé z vedlejších (souvisejících) staveb mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor (především stavby liniové technické infrastruktury, například přeložky plynovodů, dále přeložky místních a účelových komunikací a cyklostezek, přeložky vodotečí).
--	--	--

I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou vymezeny.

I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Z Hodnocení vlivu koncepce „Územní plán Bavy“ na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000 vyplývá, že varianta „B“ by měla významně negativní vliv na soustavu Natura 2000. Není proto doporučena a nejsou pro ni tudíž stanovena kompenzační opatření.

I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

V ÚP Bavy jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv:

Ozn.	Popis	Podmínky pro využití	Podmínky pro prověření možného budoucího využití plochy
R1	Územní rezerva pro plochy smíšené výrobní jiné – vinařství kapacitní	Při umísťování veřejné dopravní a technické infrastruktury klást důraz na zabránění fragmentaci plochy, které by negativně ovlivnilo její možné budoucí stavební využití. Zákaz umísťování staveb, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily možné budoucí využití plochy územní rezervy pro daný účel.	Účelnost resp. potřeba využití ploch územních rezerv bude prověřena z hlediska nároků na územní rozvoj obce při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona. Ukáže-li se potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch, bude u jednotlivých ploch územních rezerv před jejich zařazením do zastavitelných ploch (změnou územního plánu) prověřen vliv na krajinný ráz, dopravní obsluhu území, možnost napojení na technickou infrastrukturu, kapacita ploch.

I.K. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

V ÚP Bavory jsou vymezeny zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (tzv. dohody o parcelaci).

Jedná se o tyto plochy:

- Z2 – bydlení venkovské,
- Z19 - bydlení venkovské,
- Z21 - bydlení venkovské.

I.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

a stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

V ÚP Bavory jsou vymezeny zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

US1 – studie zastavitelné plochy Z27 (PP veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch).

Podmínky pro pořízení US1 - řešeno bude zejména:

- studie upřesní polohu kolmých a podélných parkovacích míst podél stávající komunikace,
- studie bude respektovat vymezený lokální biokoridor LBK 6,
- bude geodeticky zaměřena a ve studii respektována stávající vzrostlá stromová zeleň v lokalitě,
- parkovací stání budou řešena v celé ulici jednotně (z hlediska materiálového provedení), upřednostněn bude povrch parkovacích míst umožňující prorůstání trávy a vsakování dešťových vod,
- podél komunikace nesmí vzniknout souvislá řada parkovacích stání - parkovací stání budou přerušena (rytmizována) vložением ploch zeleně.

Územní studie bude pořízena a zaevidována v centrální evidenci do 4 let od vydání územního plánu.

I.M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

V ÚP Bavory nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu.

I.N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Pro zastavitelné plochy, vymezené územním plánem Bavory je stanovena etapizace ve smyslu stanovení pořadí využití jednotlivých ploch, resp. rozhodování v těchto plochách:

- Z1: Etapa realizace: 2., po realizaci dálnice, včetně souvisejících staveb, v koridorech CPZ-D1 a CPU-D1.

Územní plán dále z hlediska pořadí změn využití uplatňuje obecnou zásadu, že v první fázi má být vybudována veřejná infrastruktura a až ve druhé fázi stavba samotných nadzemních objektů v zastavitelných plochách. U rozsáhlejších zastavitelných ploch přitom lze postupovat v několika etapách (tj. po ucelených úsecích, kdy bude realizován určitý úsek veřejné infrastruktury a následně výstavba na přilehlých stavebních pozemcích).

I.O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Územní plán vymezuje tyto architektonicky nebo urbanisticky významné stavby zakreslené ve výkrese označeném I.f:

- stavby v zastavitelné ploše Z13,
- stavby v zastavitelné ploše Z15,
- stavby v areálu hřbitova, a to jen stavby o výšce přesahující 4 m (od terénu po římsu) a zastavěné ploše přesahující 50 m² (musí být splněny obě podmínky),
- stavba na pozemku p.č. st. 60 v k.ú. Bavory (Tanzberg),
- stavby na pozemcích p.č. st. 83, st. 84, st. 85 v k.ú. Bavory (Palavín, s.r.o.),
- stavba na pozemku p.č. st. 1 v k.ú. Bavory (budova kostela),
- stavba na pozemku p.č. st. 2 v k.ú. Bavory (budova obecního úřadu),
- stavba na pozemku p.č. st. 250/1 v k.ú. Bavory (bývalá budova firmy KLINMAM),
- stavba na pozemku p.č. st. 368 v k.ú. Bavory (penzion Gala),
- stavba na pozemku p.č. st. 306 v k.ú. Bavory (vinný sklep),
- stavba na pozemku p.č. st. 1485/1 v k.ú. Bavory (vinný sklep),
- rohové stavení čp. 8 (chátrající), p.č. st. 90/1.

Do architektonicky a urbanisticky významných staveb se ve všech výše uvedených případech zařazují jen stavby hlavní. Toto ustanovení se netýká vedlejších staveb souboru staveb, tj. staveb, které se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a které zabezpečují užitelnost stavby hlavní nebo doplňují účel užívání stavby hlavní (například drobných hospodářských staveb, oplocení). Dále se týká garáží, pokud tyto buď přímo leží ve veřejném prostoru, nebo jsou do něj orientované a jsou z něj viditelné. Netýká se komunikací a objektů technické infrastruktury.

Územní plán dále vymezuje tyto architektonicky nebo urbanisticky významné stavby:

- Pozemní stavby na pozemcích p.č. st.1471/3 a 1471/1 v k.ú. Bavory. Toto ustanovení se týká všech budov o výšce přesahující 3 m (od terénu po římsu) a nadzemních staveb o zastavěné ploše přesahující 50 m². Netýká se komunikací a objektů technické infrastruktury.

- Stavby s obloukovou střechou v ploše „E“ vymezené ve výkrese označeném I.f. „Výkres prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu“.
- Pozemní stavby ve volné krajině (tj. mimo zastavěné území a vymezené zastavitelné plochy) o výšce stavby od původního terénu po římsu střechy přesahující 4 m. Do architektonicky a urbanisticky významných staveb se ale nezahrnují stavby technické infrastruktury (například elektrických vedení, stožárů GSM, apod.).
- Pozemní stavby, jejichž tvar nebo sklon střechy se má významně odlišovat od tvaru střech stávajících budov v sousedství. Toto ustanovení se týká jen staveb pro bydlení, staveb občanského vybavení a staveb výroby a skladování, a to jen těch staveb, které budou dobře viditelné z veřejných prostranství (tj. zpravidla těch, které budou opticky vymezovat hranici zástavby ulice – uliční stavební čáru).

I.P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

I. ÚZEMNÍ PLÁN BAVORY VE VARIANTĚ „B“ OBSAHUJE:

I.A. TEXTOVÁ ČÁST - 52 stran

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

I.a Výkres základního členění území	1 : 5.000
I.b Hlavní výkres	1 : 5.000
I.d Výkres technické infrastruktury - vodní hospodářství	1 : 5.000
I.f Výkres prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu	1 : 5.000

Ostatní výkresy (I.c, I.e) jsou totožné, jako ve variantě „A“ a nebyly proto znovu vytištěny.