ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SEDLEC

Příloha č. 1

TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Legenda ke změnám textové části:

Nově vložený text = červený podtržený

Rušený text = ~~modrý přeškrtnutý~~

Objednatel:

Obec Sedlec

Sedlec 92, 691 21 Sedlec u Mikulova

Pořizovatel:

Městský úřad Mikulov

Náměstí 158/1, 692 20 Mikulov

Zpracovatel:

Ing. arch. Pavel Šemora

Revoluční 999/24d, 691 45 Podivín

jihomoravský kraj

Spolufinancováno Jihomoravským krajem

Datum zpracování:

Duben 2026

Podepsal Ing. arch. Pavel Šemora
Datum: 03.06.2026

Obsah textové části:

1. Vymezení zastavěného území ... 3
2. Základní koncepce rozvoje území obce ... 3
3. Urbanistická koncepce ... 5
3.1 Bydlení ... 5
3.2 Rekreace ... 6
3.3 Občanská vybavenost ... 7
3.4 Veřejná prostranství a zeleň ... 7
3.5 Výroba a skladování ... 7
4. Koncepce veřejné infrastruktury ... 8
4.1 Koncepce dopravy ... 8
4.1.1 Drážní doprava ... 8
4.1.2 Doprava na pozemních komunikacích ... 8
4.1.3 Letecká a lodní doprava ... 10
4.2 Technická infrastruktura ... 10
4.2.1 Zásobení elektrickou energií ... 11
4.2.2 Telekomunikace ... 11
4.2.3 Zásobení plynem ... 12
4.2.4 Zásobení vodou ... 12
4.2.5 Odkanalizování ... 12
4.2.6 Odpady ... 12
4.3 Vymezení koridorů veřejné infrastruktury ... 12
5. Koncepce uspořádání krajiny ... 13
5.1 Vodní toky a nádrže, eroze ... 13
5.2 Zemědělská půda ... 13
5.3 Zeleň lesní ... 14
5.4 Zeleň krajinná ... 14
5.5 Plochy přírodní ... 14
5.6 Vymezení územního systému ekologické stability ... 14
6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití ... 17
6.1 Plochy bydlení ... 17
6.2 Plochy rekreace ... 20
6.3 Plochy občanského vybavení ... 21
6.4 Plochy veřejných prostranství ... 24
6.5 Plochy zeleně ... 25
6.6 Plochy dopravní infrastruktury ... 25
6.7 Plochy technické infrastruktury ... 26
6.8 Plochy výroby a skladování a smíšené výrobní ... 27
6.9 Plochy vodní a vodohospodářské ... 29
6.10 Plochy zemědělské ... 30
6.11 Plochy krajinné zeleně ... 32
6.12 Plochy přírodní ... 32
6.13 Plochy lesní ... 34
6.14 Plochy specifické ... 35
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci ... 35
8. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv ... 37
9. Vymezení definic pojmů ... 40

Grafická část územního plánu obsahuje výkresy:

Číslo	Název	Měřítko
1.	Výkres základního členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres – koncepce uspořádání území obce	1 : 5 000
3.	Hlavní výkres – koncepce dopravy	1 : 5 000
4.	Hlavní výkres – energetika a spoje	1 : 5 000
5.	Hlavní výkres – vodní hospodářství	1 : 5 000
6.	Veřejně prospěšné stavby a opatření	1 : 5 000

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce bylo stanoveno touto dokumentací v souladu s platnou legislativou. Je vztaženo k stavu v mapách katastru nemovitosti ke dni ~~24.5.2013~~1. 4. 2025.

Do **zastavitelných ploch** spadají následující plochy nezahrnuté do zastavěného území:

- Plochy určené touto dokumentací k zastavění (rozvojové území);
- A další vyznačené v dokumentaci.

Zastavěné území a zastavitelné plochy jsou zakresleny do výkresu č.1 – Výkres základního členění území a do hlavních výkresů.

Území obce mimo zastavěné území a zastavitelné plochy spadá do **nezastavěného území**.

2. Základní koncepce rozvoje území obce~~, ochrany a rozvoje jeho hodnot~~

~~Vymezení pojmů:~~

1. ~~**Venkovský obraz (ráz) sídla** lze definovat následovně: Stavby mají jedno nebo dvě nadzemní podlaží (v závislosti na podmínkách prostorového uspořádání pro jednotlivé plochy), mají sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechu, ve které může být vestavěno podkroví. Mají podélný nebo jinak členitý půdorys a k veřejnému prostranství je střecha zpravidla obrácená okapem. Tvoří souvislou frontu řadové zástavby, popřípadě staveb propojených ohradními zdmi nebo vjezdy. Izolované solitérní stavby jsou výjimkou.~~
2. ~~Při změnách v území budou respektovány zejména následující **urbanistické a architektonické hodnoty**:~~
   - ~~Vyrovnaná výšková hladina běžné zástavby tvořená stavbami s jedním, maximálně dvěma nadzemními podlažími (přízemní nebo jednopatrové);~~
   - ~~Členitá struktura a měřítko venkovských a příměstských domů;~~
   - ~~Výraznější hmoty stavebních dominant, zejména farního kostela sv. Jakuba, školy, obecního úřadu (bývalých lázní), špýcharu;~~
   - ~~Bloky usedlostí tvořící kompaktní zástavbu historického jádra;~~
   - ~~Venkovský obraz (ráz) sídla.~~
3. ~~Podlažím se v územním plánu rozumí část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.~~
   - ~~Nadzemním podlažím (NP) se v územním plánu rozumí každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní.~~
   - ~~Podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby.~~
   - ~~Počet nadzemních podlaží se počítá po hlavní římsu, tj. nezahrnuje podkroví.~~
   - ~~Podkroví je přístupný prostor nad nadzemním podlažím, stavebně upravený k účelovému využití. Jeho světlá výška v místě nadezdívky přitom nesmí přesáhnout 1,30 m, jinak se tento prostor považuje za podlaží.~~
4. ~~**Intenzitou zastavění** se rozumí poměr zastavěné plochy pozemními stavbami vůči ploše celé parcely popřípadě více souvisejících parcel. Pro některé plochy (kapitola 6) je tato intenzita stanovena, v ostatních plochách bude předmětem posouzení v rámci podrobnějšího řízení dle stavebního zákona.~~
5. ~~**Občanské vybavení místního významu:** jedná se o občanské vybavení, které slouží převážně obyvatelům přilehlého území (administrativa, veřejná správa, kulturní a spolková zařízení, maloobchodní, ubytovací a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m2. Dále se může jednat o zařízení, která slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (stavby ubytovacích zařízení o kapacitě do 12 lůžek, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely).~~

6. ~~**Občanské vybavení vyššího významu:** jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše pozemku nad 1000 m2, velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m2). Dále se jedná o občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.~~
7. ~~**Agroturistika:** představuje víceúčelové využití rodinného domu se zemědělským hospodářstvím, pro účely cestovního ruchu. Agroturismus reprezentuje turistický nebo rekreační pobyt na venkově na rodinných farmách, jejich hlavní náplní je poznávání alternativního způsobu života v blízkém kontaktu s přírodou, přímá spoluúčast na zemědělských činnostech a aktivní odpočinek. Agroturismus je příkladem směřování k udržitelnému cestovnímu ruchu, neboť není třeba budování nové suprastruktury CR, ale využívá již existující zdroje a místní suroviny, typický je blízký sociální kontakt návštěvníků s rezidenty.~~
8. ~~**Rodinné vinné sklepy**: Rodinnými vinnými sklepy se pro potřeby tohoto územního plánu rozumí 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 stavby o jednom podlaží sloužící pro malovýrobní zpracování vinné révy a uchování vína, kde nad terénem smí být pouze portál (vstup), ostatní části obestavěného prostoru budou pod úrovní terénu a jejichž celková zastavěná plocha nepřesáhne 80m2, terén nad rodinnými vinnými sklepy bude ozeleněn. 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.~~
9. ~~**Nerušící výroba:** drobné řemeslné a výrobní činnosti (výrobní služby) 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 nepřesahuje na hranicích jejich pozemku hygienické limity.~~
10. ~~**Individuálními garážemi osobních automobilů** se rozumí garáže, které se nacházejí mimo ploch bydlení, ve kterých jsou v jednom prostoru garážována max. 2 vozidla. Tyto objekty mohou být uskupeny v řadách nebo skupinách.~~

Pro urbanistickou koncepci obce včetně ochrany obrazu sídla a krajiny platí následující závazná rozhodnutí:

1. Je třeba respektovat přírodní podmínky a začlenění sídla do krajiny.
2. Prostorové a funkční uspořádání bude respektovat historickou urbanistickou strukturu sídla a historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky.
3. Umístění a charakter staveb musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí, přičemž zejména výška objektů nesmí překročit běžnou hladinu zástavby, nové objekty ve stávající zástavbě budou respektovat formu této zástavby, sklon a tvar střechy bude respektovat venkovský obraz sídla.
4. U stávajících objektů s venkovským rázem je třeba tento ráz uchovat, tvarosloví nově navržených staveb v sousedství musí respektovat venkovský ráz sídla.
5. **Místně významné dřeviny**: Územním plánem jsou vymezeny místně významné dřeviny. Jsou to vzrostlé solitéry, které mají i významné postavení v obrazu sídla. Tyto stromy mohou být skáceny pouze ve výjimečných případech (např. pokud jsou nemocné nebo ohrožují bezpečnost) a nahrazeny rostlinami obdobného vzhledu. Navržené a chybějící místně významné dřeviny nutno doplnit. Místně významné dřeviny jsou vyznačeny v grafické části - výkrese č. 2.
6. **Památky místního významu**: Pro ochranu architektonických hodnot obce jsou územním plánem vymezeny památky místního významu. Tyto objekty jsou chráněny před demolicí a poškozením. Při zásahu do těchto objektů budou orgány obce všemi dostupnými prostředky usilovat, aby byl uchován jejich tradiční ráz. Památky místního významu jsou vyznačeny v grafické části, výkrese č. 2.
7. **Počet nadzemních podlaží:** Touto dokumentací je stanovena maximální podlažnost (nepřekročitelný počet nadzemních podlaží), určená počtem nadzemních podlaží (NP) vztažená k jednotlivým plochám (kapitola 6). Počet nadzemních podlaží je stanoven jako maximální, v odůvodněných případech může stavební úřad požadovat realizaci objektů i s menším počtem nadzemních podlaží. Stávající vyšší objekty jsou respektovány, jejich

změny jsou přípustné. Při výstavbě nových objektů je závazná výšková regulace stanovená touto dokumentací. Zjišťuje se v místě stavby přilehlé k sousedícímu veřejnému prostranství od úrovně terénu v tomto místě. Pro účely stanovení podlažnosti stavby se za podlaží počítají i ustoupená podlaží.

8. V rámci řešeného území jsou vymezeny tyto prvky regulačního plánu:
   - **Souvislá uliční fronta** – pro zachování ~~venkovskýho~~venkovského obrazu sídla je ve vyznačených plochách nutno zachovat souvislou uliční frontu. Výjimečně a pouze z důvodu dopravních a hygienických je přípustné posunutí stavební čáry do hloubky parcely, objekty si však musí zachovat řadový nebo polořadový charakter a okapovou orientaci vzhledem ke komunikaci nebo veřejnému prostranství. Výstavba solitérních a štítově orientovaných objektů je nepřípustná. Tento požadavek se netýká objektů situovaných v hloubce parcely za stavbami v souvislé uliční frontě.
   - Výška římsy nebo atiky staveb pro jednopodlažní stavby maximálně 4 m, pro dvoupodlažní stavby maximálně 7 m.
   - Udržovat jednotný sklon střechy v uličním prostoru, minimálně však 30 stupňů.
   - Do uličního prostoru nelze u šikmých střech přerušovat okap půdní vestavbou nebo používat průběžné střešní vikýře.
   - Používat přirozené odstíny krytin vycházející z tradičních materiálů (pálená taška v cihlových odstínech, betonová taška a plech v odstínech červené a hnědé, nebo profilovanou krytinu),
9. Provádět revitalizaci krajiny a zvyšovat stupeň její ekologické stability zalesňováním, zatravňováním a členěním ploch orné půdy interakčními prvky. Budovat vodní nádrže.
10. Provádět protierozní opatření spočívající v zatravňování, realizaci odvodňovacích příkopů a protierozních pásů.
11. Realizovat prvky ÚSES.
12. Obec bude všemi dostupnými prostředky rozvíjet aktivity pro sport a rekreaci, cestovní ruch, agro, pěší a cykloturistiku.
13. Při změnách v území budou respektovány zejména následující urbanistické a architektonické hodnoty:
    - Vyrovnaná výšková hladina běžné zástavby tvořená stavbami s jedním, maximálně dvěma nadzemními podlažími (přízemní nebo jednopatrové);
    - Členitá struktura a měřítko venkovských a příměstských domů;
    - Výraznější hmoty stavebních dominant, zejména farního kostela sv. Jakuba, školy, obecního úřadu (bývalých lázní), špýcharu;
    - Bloky usedlostí tvořící kompaktní zástavbu historického jádra;
    - Venkovský obraz (ráz) sídla.
14. Na celém území sídla není možno umisťovat mobilní domy orientované do veřejného prostranství na hranici stavební čáry.
15. Historické jádro obce L.1, požadavky na novou zástavbu a změny stávajících budov:
    - respektovat a chránit charakter stávající zástavby,
    - dotvářet blokovou zástavbu,
    - navazovat na výšky říms a hřebenů střech,
    - udržovat souměrný sklon střechy,
    - zachovávat stávající orientaci střech,
    - v rámci veřejných prostranství nepoužívat oplocení tvořené z neprůhledných betonových skládaných dílců.

3. Urbanistická koncepce~~, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně~~

Zásady urbanistická kompozice jsou stanoveny dle vymezených ploch stávajícího nebo nově požadovaného způsobu využití, vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a zeleně.

3.1 Bydlení

1. Stávající plochy pro bydlení, včetně hospodářských částí a řemeslné výroby, jsou ve svém rozsahu plně respektovány.

2. Územním plánem je navrženo 5 lokalit pro rozvoj funkce bydlení hlavně ve formě rodinných domů ~~(rozvojové plochy B1 až B5).~~:

Označení	Typ	Způsob využití	Podmínky využití
Z.1	BI	Bydlení individuální	
Z.2	BI	Bydlení individuální	
Z.2	BI	Bydlení individuální	
Z.4	BI	Bydlení individuální	
T.5	BI	Bydlení individuální	
T.6	BI	Bydlení individuální	
T.7	BI	Bydlení individuální	
Z.8	BI	Bydlení individuální	V pásmu 6 m podél vodního toku nelze umisťovat stavby včetně oplocení.
Z.9	BI	Bydlení individuální	
Z.10	BI	Bydlení individuální	

3. Do ploch ~~B1~~Z.1 a ~~B2~~Z.2 zasahuje ochranné pásmo vysokého napětí, které je nutno respektovat.
4. Do plochy ~~B1~~Z.1 zasahuje bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu, které je nutno respektovat.
5. Návrhová plocha ~~B1~~Z.1 obsahující chráněné prostory podle zákona o ochraně veřejného zdraví, bude řešena tak, aby na ní nevznikaly požadavky na omezování provozu na silnicích na základě zákona o ochraně veřejného zdraví.
6. Do plochy ~~B5~~T.5 zasahuje ochranné pásmo dráhy, které je nutno respektovat.
7. Pro část plochy ~~B5~~T.5, do které zasahuje ochranné pásmo dráhy, platí následující podmínka: Objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny stanovené hlukové limity, mohou být umisťovány pouze v případě, že v dalším stupni projektové přípravy bude ~~bude~~ prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.
8. Součásti obytných ploch mohou být i (nezakreslená) veřejná prostranství, objekty občanské vybavenosti, menší plochy zeleně a rekreace (v souladu s podmínkami obsaženými v kapitole 6).
9. Do obytných ploch je možné umisťovat i nezakreslenou dopravní a technickou infrastrukturu v souladu s podmínkami stanovenými v kapitolách 4 a 6.
10. V obytných plochách je rovněž možno provozovat i nebytové činnosti (občanská vybavenost, řemesla, výroba, zemědělská produkce), jejich provozování však musí být v souladu s podmínkami využití pro danou plochu.

3.2 ~~Sport a~~ Rekreace

1. Obec bude nadále všemi dostupnými prostředky rozvíjet další sportovní aktivity.
2. Všechny objekty rodinné rekreace nacházející se na území obce v době vydání dokumentace jsou respektovány.
3. Dokumentací jsou vymezeny stávající i návrhové plochy rekreace ~~a vinařství v části obce s vinnými sklepy~~ hromadné RH a jiné RX.
4. Dokumentací jsou navrženy plochy ~~R1 až R3 pro realizaci objektů s vinnými sklepy.~~rekreace:

Označení	Typ	Způsob využití
Z.12	RH	Rekreace hromadná
Z.13	RX	Rekreace jiná
Z.14	RX	Rekreace jiná

5. Realizace objektů rodinné rekreace je možná pouze v souladu s podmínkami využití uvedenými v kapitole 6. Realizace objektů rodinné rekreace mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, zejména v plochách zemědělských, lesních, krajinných a přírodních je nepřípustné.

~~6. Sportoviště je nutné situovat podle způsobu jeho využití a reálné možnosti protihlukové ochrany s ohledem na splnění hygienických limitů.~~

~~7. Všechny stabilizované plochy sloužící sportu a rekreaci musí zůstat zachovány.~~

~~8. Zařízení pro sport a rekreaci je možné v souladu s podmínkami využití a limity umisťovat i do jiných ploch (viz kapitolu č. 6).~~

3.3 Občanská vybavenost

1. Všechny současné plochy a objekty občanské vybavenosti jsou plně respektovány.
2. Na území obce není přípustné realizovat velkoplošné prodejny smíšeného zboží (supermarkety, hypermarkety…) ani velkoplošné prodejny nepotravinářského zboží, které by výrazněji zvýšili dopravní zátěž v území.
3. Dokumentací je navržena plocha ~~O1, určená pro realizaci kempu.~~:

Označení	Typ	Způsob využití
T.11	OK	Občanské vybavení komerční

4. Další rozvoj komerční občanské vybavenosti bude určen vývojem místního trhu. Jednotlivé funkce a provozovny lze umisťovat i do jiných ploch (například smíšené obytné nebo bydlení), v souladu s podmínkami využití vyhlašovanými tímto dokumentem.
5. Jednotlivá zařízení nekomerční vybavenosti ve vlastnictví obce budou rekonstrukcemi a úpravami postupně zkvalitňovány dle aktuální potřeby a možností provozovatelů.
6. Sportoviště je nutné situovat podle způsobu jeho využití a reálné možnosti protihlukové ochrany s ohledem na splnění hygienických limitů.
7. Všechny stabilizované plochy sloužící sportu musí zůstat zachovány.
8. Zařízení pro sport je možné v souladu s podmínkami využití a limity umisťovat i do jiných ploch (viz kapitola č. 6).

3.4 Veřejná prostranství a zeleň ~~sídelní~~

1. Všechny stávající plochy zařazené v hlavním výkresu do funkční plochy ~~Pv~~veřejných prostranství PU musí být zachovány.
2. Územní plán navrhuje přehodnocení a rekonstrukci zeleně na veřejných prostranstvích v celém zastavěném území obce. Jednotlivé plochy budou s ohledem na vlastnictví pozemků a finanční možnosti obce udržovány a postupně zkvalitňovány.
3. ~~Územním plánem je navržena rekonstrukce návsi (plochy Pv).~~ Na plochách ~~Pv~~veřejných prostranství PU lze umisťovat i nezakreslenou dopravní infrastrukturu (komunikace, parkoviště), samotné uspořádání v rámci ploch bude řešit podrobnější dokumentace, celkově si však musí ponechat ozeleněný charakter. Rekonstrukcí veřejných prostranství získá obec vyhovující a adekvátní centrum.
4. Při tvorbě ploch veřejné zeleně je nutno dbát následujících zásad:
   - Vyhodnotit vegetaci včetně výrazných kompozičních prvků.
   - Stávající i navrhovanou zeleň podřídit charakteru venkovského prostředí.
   - Druhové složení odvodit od charakteristických druhů pro danou oblast, podpořit obnovu původních druhů.
5. ÚP jsou navrženy plochy pro rozvoj zeleně parkové a parkově upravené:

Označení	Typ	Způsob využití
Z.21	ZP	Zeleň parková a parkově upravená
Z.22	ZP	Zeleň parková a parkově upravená
Z.23	ZP	Zeleň parková a parkově upravená
Z.24	ZP	Zeleň parková a parkově upravená
Z.25	ZP	Zeleň parková a parkově upravená
T.26	ZP	Zeleň parková a parkově upravená

3.5 Výroba a skladování

1. Stabilizované výrobní plochy jsou ~~předloženou~~ dokumentací respektovány a navrženy k ponechání.
2. Dokumentací jsou navrženy plochy pro výrobu ~~V1 a V2 pro rozvoj lehké a nerušící výroby.~~:

Označení	Typ	Způsob využití
Z.19	HU	Smíšené výrobní všeobecné
Z.20	HU	Smíšené výrobní všeobecné

Tyto plochy musí být směrem k volné krajině osázeny pohledově izolačním pásem zeleně.

3. Provoz na všech výrobních plochách je při změnách v území nutno uzpůsobit tak, aby jeho negativní vliv na životní prostředí, ovzduší a veřejné zdraví nezasahoval do ploch (stabilizovaných i návrhových) bydlení, rekreace a občanského vybavení.
4. U ploch smíšeně výrobních vymezených touto dokumentací bude při změnách v území ~~(např. podle zák. č. 100/2001 Sb, Stavebního zákona…)~~ prověřena a posouzena vhodnost navrhovaného využití z hlediska hlukové zátěže na plochy bydlení. Je navržena podmíněna využitelnost těchto ploch s podmínkou, že bude prokázáno, že celková hluková zátěž na hranici funkční plochy smíšeně obytné nebo bydlení nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.
5. Na celém katastrálním území obce je nepřípustná realizace bioplynových stanic, větrných a fotovoltaických elektráren, s výjimkou malých fotovoltaických elektráren (výkon do 30 kW) umisťovaných na (popřípadě při) stavbách v zastavěném nebo zastavitelném území obce“.
6. Na území obce, do kterého zasahuje památka světového dědictví UNESCO je nepřípustná realizace jakýchkoliv fotovoltaických panelů, solárních kolektorů a jiných alternativních zdrojů energie, včetně těch na stavbách a v zastavěných stavebních pozemcích.

4. Koncepce veřejné infrastruktury~~, včetně podmínek pro její umisťování~~

4.1 Koncepce dopravy

4.1.1 Drážní doprava

Pro koncepci dopravy na dráze platí následující zásady:

- Všechna zařízení sloužící drážnímu provozu na území obce jsou dokumentací respektována;
- Dokumentací je respektována stávající železniční zastávka, při které je možné zřizovat drobná zařízení občanské vybavenosti a další funkce v souladu s podmínkami funkčního využití pro jednotlivé plochy;
- Územní plán umožňuje modernizaci (optimalizaci, revitalizaci) stávající železniční trati, včetně souvisejících činností.
- Při úpravách směrového vedení dráhy, se zachováním stávající trasy, a při rekonstrukcích zastávky, je možné umisťování staveb, zařízení a jiných opatření mimo drážní pozemky;

4.1.2 Doprava na pozemních komunikacích

4.1.2.1 Dálnice, silnice

Po správním území obce procházejí následující silnice:

- I/40 Mikulov – Břeclav
- III/41410 Sedlec – spojovací,
- III/42119 Sedlec – Bulhary,
- III/42124 Mikulov – Lednice,
- ~~III/4149 Sedlec – st. hranice.~~

Pro koncepci dopravy na silnicích platí následující zásady:

- ~~Územním plánem je navržena přeložka silnice I/40, části zástavby obce v úseku od mlýna po železniční zastávku. Pro tento účel je vymezena plocha D1 o šířce 100 m. Z této plochy může být využit pouze nezbytný koridor pro realizaci komunikace kategorie S9,5, včetně nezbytných souvisejících staveb a terénních úprav. Využití pro jiné účely, zejména parkoviště nebo jakoukoliv občanskou vybavenost je nepřípustné. Přesné vedení komunikace, její součásti a příslušenství bude řešit podrobnější dokumentace.~~
- Územním plánem je vymezena územní rezerva ~~UR K~~R.2 určená pro obchvat obce.

- Silnice III/41410 ~~a III/4149~~ neplní funkce krajské silnice, jejich převedení do sítě místních nebo účelových komunikací je podmíněně přípustné za souhlasu obce.
- Ostatní silnice na území obce jsou respektovány v současných trasách;
- Silnice budou upravovány v souladu s kategoriemi a funkčními skupinami zakreslenými v grafické části dokumentace (výkres č. 3).
- Při úpravách dopravně – technických parametrů komunikací při zachování stávající trasy jsou přípustné zásahy mimo silniční pozemky.
- Asanace bodových dopravních závad bude prováděna bez zásahů do přilehlé zástavby.

4.1.2.2 Místní komunikace

Pro koncepci dopravy na místních komunikacích platí následující zásady:

- Dokumentace respektuje trasy stávajících místních komunikací v plném rozsahu.
- Závazné trasy stávajících a navržených místních komunikací jsou zakresleny v grafické části, výkrese č. 3 ~~a jsou vyznačeny příslušnou grafikou v souladu s legendou výkresu~~;
- Dokumentací jsou navrženy funkční skupiny navržených místních komunikací;
- Typ místní komunikace bude předmětem podrobnější komunikace;
- Všechny stávající chodníky musí zůstat zachovány, popřípadě musí být nahrazeny obdobným řešením.
- U obslužných komunikací (silnic i místních komunikací funkční skupiny C) je navržena postupná realizace minimálně jednostranných chodníků, u zklidněných místních komunikací (D) realizace chodníků není nutná;
- Další (nezakreslené) místní komunikace mohou být realizovány v rámci jednotlivých ploch s rozdílným využitím v souladu s podmínkami jejich využití;

4.1.2.3 Parkování

Pro koncepci řešení dopravy v klidu platí následující zásady:

- Pro funkční složku bydlení v rodinných a bytových domech, ubytování a další funkce v plochách bydlení jsou ~~navržena~~ podmíněna odstavná stání na parcelách objektů, pohotovostní parkování v profilech komunikací, popřípadě na plochách dopravních nebo veřejných prostranství;
- Pro funkční složky občanské vybavenosti v obci (pohostinství, prodejny, školy, obecní úřad~~, ubytování~~ a případně další) na plochách těchto zařízení nebo na přilehlých plochách ~~Pv~~PU nebo ~~Dk~~DS.
- Pro hřiště a přilehlé rekreační plochy bude parkování řešeno v rámci přilehlých ploch ~~Pv~~PU nebo ~~Dk~~DS na parkovišti P1.
- Pro obsluhu stávajícího hřbitova je navrženo parkoviště P2 - zastavitelná plocha ~~D4~~Z.16.
- Pro realizaci záchytného parkoviště P3 je navržena zastavitelná plocha ~~D5~~Z.17. V rámci dalších řízení (územních, stavebních) bude vyhovujícím způsobem vyřešena likvidace dešťových vod z této plochy (usazovací nádrže pro nečistoty, odlučovače ropných látek).
- Pro občanskou vybavenost a vodní rekreaci na západním okraji katastru (penzion Mlýn a přilehlý rybník) v rámci příslušných ploch.
- Pro plochy ~~Vv, Vs a Vz~~VS, VZ, VX a HU bude parkování řešeno přednostně v rámci těchto ploch, popřípadě na přilehlých plochách ~~Pv~~PU nebo ~~Dk~~DS.
- Kapacita a přesná poloha všech parkovišť bude určena podrobnější dokumentací.
- Ostatní potřeby parkovacích a odstavných stání – pro další možnou občanskou vybavenost, sportovní plochy a výrobu – budou řešeny individuálně podrobnější dokumentací v rámci příslušného řízení. Podmínky využití umožňují jejich umístění na veřejných prostranstvích, při pozemních komunikacích nebo na parcelách příslušných objektů.

Pro umisťování **garážových, odstavných a parkovacích ploch pro osobní automobily** všech kategorií platí následující podmínky:

- Povolena jsou ve všech plochách zastavěného území a zastavitelných plochách, pokud není v podmínkách využití pro příslušné plochy stanoveno jinak.
- Výše uvedená podmínka se netýká plochy ~~Wr~~WX, pro kterou jsou stanoveny specifické podmínky.

Pro umisťování **garážových a odstavných ploch pro nákladní automobily a autobusy** platí následující podmínky:

- Povolena jsou především v plochách ~~Vv, Vs a Vz~~VS, VZ, VX a HU.
- V plochách bydlení je povoleno pouze jedno odstavné nebo garážové stání nákl. automobilu nebo autobusu na parcele při stálém bydlišti soukromého autodopravce; aktivity spojené s jejich provozem nesmí zatěžovat životní prostředí a obtěžovat okolní obyvatele.
- Za podmínky souhlasu obce jsou podmíněně přípustné na plochách ~~Dk~~DS a ~~Pv~~PU.
- Zřizování parkovacích a odstavných ploch a garáží v nezastavěném území je nepřípustné.

4.1.2.4 Veřejná autobusová doprava

Pro koncepci obsluhy obce veřejnou linkovou autobusovou dopravou platí následující zásady navržené tímto dokumentem:

- Zastávka Sedlec, pošta – zastávka je respektována v současné podobě. Zastávky jsou v obou směrech v zastávkovém pruhu ~~a prošly nedávnou rekonstrukcí~~.
- Zastávka Sedlec, sídliště – zastávka je respektována v současné podobě. Zastávky jsou v obou směrech mimo jízdní pruh komunikace.
- V grafické části (výkres č. 3) je zakreslena orientační poloha zastávek autobusů. Počet stání a jejich přesná poloha bude předmětem podrobnější dokumentace. U zastávek, které jsou respektovány ve stávající podobě, jsou přípustné jejich změny v souladu s podmínkami obsaženými v kapitole 6. Řešení zastávek se bude řídit příslušnými předpisy a normami.

4.1.2.5 Účelové komunikace

Pro koncepci dopravy na účelových komunikacích platí následující zásady:

- Závazné trasy stávajících a navržených účelových komunikací jsou zakresleny v grafické části, výkrese č. 3 ~~a jsou vyznačeny příslušnou grafikou v souladu s legendou výkresu~~.
- Zakreslené účelové komunikace (stávající i navržené) musí ve své trase zůstat zachovány (i v případě pozemkových úprav).
- Veřejně přístupné účelové komunikace budou mít takový povrch a šířku, aby umožňovaly bezpečný pohyb pěších, cyklistů a zemědělské techniky.
- Další (nezakreslené) účelové komunikace jsou přípustné (popřípadě podmíněně přípustné) v rámci jednotlivých ploch v souladu s podmínkami jejich využití.

4.1.2.6 Nemotorová doprava

Pro koncepci nemotorové dopravy (pěší, cyklistické) na pozemních komunikacích platí následující zásady:

- Všechny stávající cyklotrasy, značené turistické trasy a naučné stezky jsou respektovány;
- Stávající cyklotrasy, turistické trasy a naučné stezky jsou zakresleny ve výkrese č. 3. Komunikace, kterými jsou vedeny, musí zůstat ve své trase zachovány.
- Vzhledem k minimálnímu dopravnímu zatížení bude pro cyklistický a pěší provoz i nadále využívána síť místních i účelových komunikací. Obnovou zaniklých polních cest bude výrazně podpořen rozvoj této složky dopravy (turistický ruch a spojení s okolními sídly).

4.1.3 Letecká a lodní doprava

Pro koncepci letecké a lodní dopravy platí následující zásady:

- Na území obce není provozována letecká doprava, ani se s jejich zřízením neuvažuje;
- Dokumentace umožňuje účelovou vodní dopravu na vodních nádržích, která musí být v souladu s limity vyplývajícími z ochrany přírody a krajiny.

4.2 Technická infrastruktura

V grafické části dokumentace jsou zakresleny orientačně pouze páteřní trasy sítí technické infrastruktury. Zařízení technické infrastruktury bude řešit podrobnější dokumentace, ve které

průběh jednotlivých tras, charakter sítí a lokalizace objektů – především v zastavěném území a zastavitelných plochách – mohou být upraveny v souladu s konkrétními potřebami[1].

Tento dokument řeší pouze hlavní páteřní trasy základních obslužných složek technické infrastruktury, na území obce se mohou nacházet i další nezakreslené sítě. Nezakreslená, zařízení technické infrastruktury (sítě, objekty, nadzemní nebo podzemní) je možné realizovat pouze v souladu s podmínkami obsaženými v oddíle 4.2 a pododdílech 4.2.1 až 4.2.5 a podmínkami pro využití ploch s rozdílným využitím (kapitola 6) obsaženými v této příloze.

Všechna stávající zařízení technické infrastruktury, která se nacházejí v plochách určených k jinému využití, jsou touto dokumentací respektována. Po případném ukončení jejich provozu je třeba území rekultivovat.

Vzhledem k výše uvedenému a k různé kvalitě podkladů, měřítku grafické části dokumentace a čitelnosti výkresů není možné tento územní plán chápat jako geodetický zdroj údajů o sítích. Při jakékoliv činnosti, při které by mohlo dojít k narušení sítí technické infrastruktury je povinností projektanta, popřípadě dodavatele stavby, získat od správců veškerých zařízení technické infrastruktury aktuální a podrobné podklady a vytyčit jejich průběh v terénu.

4.2.1 Zásobení elektrickou energií

Pro koncepci zásobování elektrickou energií platí následující zásady:

- Průběžná vedení VVN procházející územím obce jsou respektována.
- Pro posílení distribuční sítě jsou navrženy celkem 3 nové trafostanice pro zásobení ploch bydlení a výroby, umístěné po jedné na severovýchodním obvodu zástavby (plocha ~~B1~~Z.1), na severozápadním obvodu zástavby (plochy ~~B2~~Z.2 a ~~B3~~Z.3) a na západním obvodu zástavby (pro plochu ~~V2~~Z.20 a přilehlé bydlení). Dokumentace umožňuje přemístění stávající trafostanice do plochy ~~V1~~Z.19. Trafostanice budou napojeny přípojkami dle grafické části, přičemž je dle potřeby možné trafostanici umístit kdekoliv na zakreslené trase přípojky (s kratší přípojkou).
- Navržené smíšené výrobní plochy mohou být v případě potřeby zásobeny z dalších vlastních trafostanic napojených ze stávajících vedení přípojkou vysokého napětí (VN). Trafostanice v plochách ~~V1~~Z.19 a ~~V2~~Z.20 jsou navrženy pouze schematicky, jejich přesnou polohu bude řešit podrobnější dokumentace.
- Vedení a případnou přeložku VN a umístění trafostanice v ploše ~~B1~~Z.1 bude řešit podrobnější komunikace (územní studie).
- Všechny stávající trasy VN 22 kV a ostatní trafostanice jsou respektovány v současných trasách a lokalitách.
- Rekonstrukce stávajících trafostanic na vyšší kapacitu je možná, popřípadě mohou být trafostanice nahrazeny novými ve stávajících lokalitách.
- Stávající zařízení NN jsou respektována, současně s jejich modernizací je doporučena kabelizace nadzemních sítí;
- Vedení bude průběžně rekonstruováno v souladu s požadavky nových odběrů a v souladu s potřebami obce;
- Rozvojové plochy budou zásobeny distribučními sítěmi elektrické energie. Jejich vedení bude předmětem podrobnější dokumentace;

4.2.2 Telekomunikace

Pro koncepci obsluhy telekomunikační sítí platí následující zásady

- Stávající dálkové i místní telekomunikační sítě a objekty jsou respektovány;
- Nová vedení budou vybudována v souvislosti s rozvojovými plochami, jejich trasování bude řešit podrobnější dokumentace;
- Je navržena postupná kabelizace případných nadzemních sítí, jejich trasy budou předmětem podrobnější dokumentace;
- V řešeném území je možná realizace i nezakreslených telekomunikačních zařízení, v souladu s podmínkami pro jednotlivé plochy (kapitola 6).

~~[1] Pro účely vyvlastnění nebo uplatnění předkupního práva jsou však hájeny pouze koridory a plochy zakreslené ve výkrese č. 6.~~

4.2.3 Zásobení plynem

Pro koncepci zásobení plynem platí následující zásady:

- Stávající vysokotlaký plynovod (VTL) a regulační stranice vysokotlaká (RS) jsou dokumentací respektovány;
- Stávající koncepce zásobení obce zůstane zachována, všechna distribuční středotlaká (STL) plynárenská zařízení jsou respektována. Úpravy jejich tras jsou přípustné;
- Distribuční plynovod bude prodloužen na rozvojové plochy;
- Podzemní sítě a objekty středotlakých a nízkotlakých plynárenských zařízení – i nezakreslené - je touto dokumentací umožněno umisťovat do všech ploch.

4.2.4 Zásobení vodou

Územním plánem jsou navrženy následující zásady zásobování vodou:

- Všechny stávající vodárenské sítě i objekty jsou respektovány.
- Stávající vodárenské objekty a distribuční síť mohou být rekonstruovány, popřípadě nahrazeny zařízeními ve stejných lokalitách a trasách.
- Na vodovod budou rovněž napojeny rozvojové plochy, trasování distribuční sítě bude upraveno podrobnější dokumentací.
- Podzemní vodovodní sítě – i nezakreslené - je touto dokumentací umožněno umisťovat do všech ploch.

4.2.5 Odkanalizování

Pro koncepci likvidace odpadních vod platí následující zásady:

- Obec je odkanalizována splaškovou kanalizací svedenou na vlastní čistírnu odpadních vod na ploše ~~Tk~~TU. Stávající koncepce likvidace splaškových vod zůstane zachována.
- Objekty na návrhových plochách budou napojeny na splaškovou (jednotnou) kanalizaci, prostřednictvím stokové sítě, jejíž průběh bude předmětem podrobnější dokumentace;
- Stávající dešťová kanalizace je respektována, budování dalších stok odvádějících dešťové vody je přípustné;
- Odpadní vody z objektů, jejichž napojení na kanalizaci by nebylo hospodárné (např. mlýn, Ovčárna a další), budou likvidovány vhodným způsobem, dle výsledků příslušného řízení;
- V grafické části dokumentace jsou zakresleny orientačně pouze páteřní stoky veřejné kanalizace. Při změnách v území bude kanalizaci řešit podrobnější dokumentace, ve které průběh jednotlivých tras, charakter (dešťová, jednotná, splašková, výtlaky, čerpací stanice) a lokalizace – především v zastavěném území a zastavitelných plochách – může být upraven v souladu s konkrétními požadavky. Při jejich umisťování je proto třeba především se řídit podmínkami pro využití ploch s rozdílným využitím (kapitola 6).
- ~~Dešťové vody budou likvidovány dle výsledku zvláštního řízení v jednotlivých případech (dešťová kanalizace, vsakování, popřípadě jiný vhodný způsob)~~ Likvidace dešťových vod musí být řešena přednostně vsakem dle hydrogeologických podmínek konkrétní lokality.

4.2.6 Odpady

Pro koncepci likvidace odpadů platí následující zásady:

- Směsný komunální odpad je svážen specializovanou firmou a likvidován mimo území obce. Tato koncepce zůstane zachována.
- Dokumentací je navržena plocha ~~T1~~Z.18 na které, mimo jiné zázemí technických služeb obce může být realizován sběrný dvůr.
- Dokumentací je navržena rekultivace staré skládky a realizace plochy krajinné zeleně Kz1.

4.3 Vymezení koridorů veřejné infrastruktury

Územní plán vymezuje koridory k umístění dopravní infrastruktury, které jsou určené k realizaci tras a souvisejících staveb.

Hlavní využití:

- stavby a zařízení železniční dopravy (včetně náspů, zářezů apod.)

Přípustné využití:

- stavby a zařízení podmiňující nebo doplňující hlavní využití (pro pěší a cyklistickou dopravu, mosty, veřejná prostranství a zeleň, vodní plochy, protihluková opatření), technická infrastruktura,
- odstavné a parkovací plochy,
- doprovodné obslužné komunikace,
- služby a skladování související se zařízeními železniční dopravy,
- prvky systému ÚSES, stavby protipovodňových a protierozních opatření.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dotčených překryvnými koridory dopravní infrastruktury:

- respektovat využití koridorů pro realizaci tras a souvisejících staveb dopravní infrastruktury,
- nepřipouštět stavby, opatření, zařízení a činnosti dle hlavního a přípustného využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci staveb dopravní infrastruktury,
- působnost koridorů dopravní infrastruktury končí realizací tras a souvisejících staveb dopravní infrastruktury, pro které byly určeny. Plochy s rozdílným způsobem využití nedotčené trasou nebo stavbou dopravní infrastruktury budou využity dle stanovených podmínek pro jejich využití bez omezení.

V rámci řešeného území jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury, které jsou určeny k realizaci tras a souvisejících staveb dopravního systému:

Označení koridoru	Využití koridoru	Typ VPS - VPO
CNZ.DZ07	Regionální železniční trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace	VD

5. Koncepce uspořádání krajiny~~, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, uzemní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin~~

5.1 Vodní toky a nádrže, eroze

1. Všechny vodní toky na území obce jsou respektovány;
2. Všechny vodní nádrže na území obce jsou respektovány, včetně současné funkční náplně a způsobu obhospodařování;
3. Dokumentací je navržena plocha ~~W1~~Vodní a vodohospodářská jiná WX Z.27 určena pro realizaci rekreačních funkcí souvisejících s chovem ryb a sportovním rybolovem;
4. Jsou navrženy revitalizace vodních toků na katastru obce – pokud to umožňují prostorové podmínky a jsou v souladu s principy ochrany přírody a krajiny;
5. Veškerá břehová zeleň bude zachována, popřípadě rekonstruována. V místech, kde břehová zeleň u vodních toků chybí, bude doplněna geograficky původními druhy.
6. Pro ochranu před záplavami, přívalovými dešti a erozi jsou navržena další opatření v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch (viz kapitolu 6), především v plochách zemědělských. Jejich přesná podoba a poloha bude předmětem podrobnější dokumentace.

5.2 Zemědělská půda

1. Dokumentací jsou navrženy zábory zemědělské půdy pro zastavitelné plochy;
2. Dokumentací je navržena plocha Zemědělská všeobecná AU T.33 pro zahrady ~~Zs1~~ v zadních částech zastavitelných ploch;
3. Ostatní plochy zemědělské půdy jsou dokumentací respektovány.
4. Případné stávající objekty a sítě technické infrastruktury a stavby sloužící zemědělství, vodnímu hospodářství, ochraně přírody a krajiny, myslivosti a lesnictví na zemědělských plochách jsou respektovány, další výstavba je možná pouze v souladu s podmínkami využití (viz kapitolu 6).

5. Podmínky využití pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím (viz kapitolu 6) umožňují v zemědělských plochách realizaci i dalších, nezakreslených účelových komunikací, veškerých protierozních opatření, revitalizace vodních toků, vodní nádrže a změny kultury posilující ekologickou stabilitu území.

5.3 Zeleň lesní

1. V plochách ~~přírodních~~ lesních všeobecných je možná realizace pouze lesních porostů s přirozenou skladbou dřevin.
2. Dokumentací je navržen zábor lesa v rozsahu nezbytném pro realizaci přeložky silnice I/40.
3. Všechny ostatní lesní plochy jsou respektovány a musí zůstat zachovány;
4. Výsadba dalších lesních porostů je možná v souladu s podmínkami využití pro jednotlivé plochy.

5.4 Zeleň krajinná

1. Všechny plochy krajinné zeleně v nezastavěném území budou respektovány, nebo nahrazeny řešením, které nesníží celkový stupeň ekologické stability nezastavitelného území obce;
2. Podél břehů vodních toků je třeba vytvářet a udržovat přirozenou vegetační skladbu.
3. Jsou navrženy/hájeny pásy zeleně, které budou členit hony orné půdy ohrožené vodní a větrnou erozí (biokoridory, interakční prvky).
4. Budou realizována opatření směřující k revitalizaci krajiny, která jsou obsažena v návrhu ÚSES (v samostatné příloze).

5.5 Plochy přírodní

1. Touto dokumentací jsou stanoveny plochy přírodní, které zahrnují plochy lokálních biocenter.
2. Do ploch přírodních stabilizovaných jsou zahrnuty plochy, které vesměs plní svou funkci plochy přírodní.
3. Do ploch přírodních návrhových jsou zahrnuty plochy, které svou funkci plochy přírodní neplní, a proto jsou tyto navrženy ke změně využití.

5.6 Vymezení územního systému ekologické stability

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je vyznačen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

a) Regionální a nadregionální ÚSES

Na řešeném území byly upřesněny následující prvky regionálního a nadregionálního ÚSES, konkrétně následující nadregionální biocentra (NRBC), regionální biocentrum (RBC) a nadregionální biokoridor (~~NK~~NRBK):

- NRBC 106 Milovický les - reprezentativní,
- NRBC 2011 Hlohovecké rybníky - unikátní,
- RBC 10 Skalky,
- ~~NK~~NRBK 159.

Do složeného nadregionálního biokoridoru (~~NK~~NRBK) jsou vložena lokální biocentra, a to LBC~~-~~.1 Liščí vrch, LBC~~-~~.2 Za Čelovským, LBC~~-~~.3 Jelení jámy a LBC~~-~~.4 U zlámaného kříže.

Biocentra:

Název a číslo:	NRBC~~-~~.106 Milovický les
Současný stav:	Na katastr zasahuje část reprezentativního NRBC, které je zcela funkční. Je tvořeno mozaikou panonských teplomilných doubrav, dubohabřin a stepních společenstev.
Cílové ekosystémy:	panonské teplomilné doubravy a dubohabřiny, stepní společenstva bylinných a křovinatých lad

Název a číslo: NRBC-.2011 Hlohovecké rybníky
Současný stav: Unikátní NRBC zahrnuje NPR Lednické rybníky s celou škálou vodních, mokřadních ekosystémů. Součástí je NPR Slanisko u Nesytu. Biocentrum je funkční.
Cílové ekosystémy: vodní, mokřadní, slaniska

Název a číslo: RBC-.10 Skalky
Současný stav: Biocentrum je převážně funkční. Zahrnuje mozaiku bylinných i křovinatých lad, TTP, drobných lesíků. Je vymezeno na EVL Skalky u Sedlece.
Cílové ekosystémy: panonské teplomilné doubravy a dubohabřiny, stepní společenstva bylinných a křovinatých lad 1 v.st.

Biokoridory:

Název	Využití SES	Cílové ekosystémy
~~NK 159/1~~NRBK.159-1	les	zakrslé doubravy s ptačím zobem doubravy s ptačím zobem
~~NK 159/2~~ NRBK.159-2	orná půda	zakrslé doubravy s ptačím zobem doubravy s ptačím zobem
~~NK 159/3~~ NRBK.159-3	orná půda	zakrslé doubravy s ptačím zobem doubravy s ptačím zobem
~~NK 159/4~~ NRBK.159-4	orná půda	zakrslé doubravy s ptačím zobem doubravy s ptačím zobem
~~NK 159/5~~ NRBK.159-5	orná půda	zakrslé doubravy s ptačím zobem doubravy s ptačím zobem
~~RK JM040~~ RBK.40	orná, TTP	jasanové olšiny nižšího stupně

b) Lokální (místní) ÚSES

Na řešeném území byl vymezen místní ÚSES po hydricky normálních až suchých stanovištích. Tento ÚSES navazuje na nadregionální a regionální ÚSES.

Lokální biocentra LBC-.1 až LBC-.4 jsou vložená do NRBK a LBC-.2, LBC-.3, LBC-.4 se budou zakládat na orných půdách.

Po hydricky normálních až sušších stanovištích byl doplněn lokální ÚSES jak v jižní části, kde bylo vymezeno funkční LBC-.7 Paví kopec, ~~LK 7~~LBK.7 a ~~LK 8~~LBK.8, tak v severní části katastru. Tady plní lokální ÚSES také protierozní funkce. Na NRBC-.106 Milovický les navazuje ~~LK 2~~LBK.2, ~~LK 3~~LBK.3, které se budou zakládat. LBC-.5 Studánkový vrch je zcela funkční a je biokoridorem ~~LK 4~~LBK.4 propojeno s LBC-.6 U červené studánky, které se bude zakládat. Tato část ~~L~~ ÚSES navazuje na ÚSES sousedního katastru.

~~Po hydricky mokřejších stanovištích nivou Včelínku je veden pouze biokoridor LK 1, který nahradil regionální biokoridor.~~

Biocentra:

Název a číslo: LBC-.1 Liščí vrch
Současný stav: Biocentrum bylo vymezeno na území PR Liščí vrch a je zcela funkční. Je tvořeno mozaikou bylinných i křovinatých lad, drobných lesíků. Roste zde řada zvláště chráněných druhů rostlin.
Cílové ekosystémy: teplomilná stepní společenstva bylinných a křovinatých lad 1.v. stupně

Název a číslo: LBC-.2 Za čelovským

Současný stav: Biocentrum se bude zakládat na orných svažitých půdách.
Cílové ekosystémy: teplomilná stepní společenstva, doubravy s ptačím zobem

Název a číslo: LBC~~-~~.3 Jelení jámy
Současný stav: Biocentrum se bude zakládat na orných svažitých půdách.
Cílové ekosystémy: stepní společenstva, doubravy s ptačím zobem

Název a číslo: LBC~~-~~.4 U zlámaného kříže
Současný stav: Biocentrum zasahuje na katastr pouze malou částí. Bude se zakládat na orných půdách a TTP.
Cílové ekosystémy: doubravy s ptačím zobem, stepní lada

Název a číslo: LBC~~-~~.5 Studánkový vrch
Současný stav: Biocentrum je situováno na stepní lada, a to bylinná i křovinatá. Jsou zde drobné hájky a také TTP. Lokalita bourovce trnkového.
Cílové ekosystémy: stepní společenstva, zakrslé doubravy a doubravy s ptačím zobem

Název a číslo: LBC~~-~~.6 U červené studánky
Současný stav: Biocentrum se bude zakládat na erozně ohrožených orných půdách.
Cílové ekosystémy: zakrslé doubravy s ptačím zobem, doubravy s ptačím zobem

Název a číslo: LBC~~-~~.7 Paví kopec
Současný stav: Biocentrum je situováno na přírodní památku Paví kopec. Jedná se o stepní lada s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.
Cílové ekosystémy: stepní společenstva bylinných a křovinatých lad 1. vegetačního stupně

Biokoridory:

Název	Využití SES	Cílové ekosystémy
~~LK 2~~ LBK.2	orná 1	zakrslá doubrava a doubrava s ptačím zobem
~~LK 3~~ LBK.3	orná, les 1, 3	zakrslá doubrava a doubrava s ptačím zobem
~~LK 4~~ LBK.4	orná, les 1, 3	zakrslá doubrava a doubrava s ptačím zobem
~~LK 5~~ LBK.5	les 3	zakrslá doubrava a doubrava s ptačím zobem
~~LK 6~~ LBK.6	orná 1	zakrslá doubrava a doubrava s ptačím zobem
~~LK 7~~ LBK.7	orná 1	zakrslá doubrava a doubrava s ptačím zobem
~~LK 8~~ LBK.8	orná 1	zakrslá doubrava a doubrava s ptačím zobem

Podmínky pro využití ploch biokoridorů
- hlavní využití: plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny
- přípustné využití: ochrana přírody a krajiny
- podmíněně přípustné využití: lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biokoridory, vodní toky, mokřady, tůně
- podmíněně přípustné využití: dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení
- nepřípustné využití: ostatní způsoby využití.

Podmínky pro využití ploch biocenter ~~jsou uvedeny v oddíle 6.12 Plochy přírodní~~

Hlavní využití:
- zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny

Přípustné využití:
- Extenzivní zemědělské využití (TTP) v plošně omezeném rozsahu a vodní toky, vodní plochy, mokřady, tůně
- Vodárenské objekty a sítě sloužící zásobení vodou;
- Stavby pro lesnictví, vodní hospodářství, a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků bez pobytových místností;
- Drobné církevní stavby – pouze rekonstrukce stávajících;

Podmíněně přípustné využití:
- Lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy převážně s přirozenou skladbou dřevin,
- Účelové komunikace, pokud slouží obraně státu, ochraně přírody a krajiny, zemědělství nebo lesnictví (i nezakreslené);
- Další technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení;

Nepřípustné využití:
- Stavby pro lesnictví, vodní hospodářství, a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků obsahující pobytové místnosti;
- Stavby zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů a technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu;
- Půjčovny kol, opravny kol, informační a ubytovací služby;
- Doprava v klidu.

6. ~~Stanovení podmínek pro využití~~Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

6.1 Plochy bydlení

~~Br – Bydlení v rodinných domech~~ BI – Bydlení individuální

Hlavní využití:
- Bydlení v rodinných domech;

Přípustné využití:
- Další funkce doplňující hlavní a přípustné využití;
- Dopravní a technická infrastruktura;
- Zeleň.

Podmíněně přípustné využití:
- ~~Bydlení v bytových domech za podmínky, že budou svým tvaroslovím respektovat venkovský obraz sídla;~~
- Občanské vybavení místního významu;
- Sportovní a rekreační zařízení;
- Nerušící výroba;

- Občanské vybavení - pro osvětu (výchovu a vzdělávání) a chovatelství za podmínky, že provoz tohoto zařízení nebude mít negativní dopad na životní prostředí ploch pro bydlení.
- Stavby a zařízení sloužící parkování a odstavování osobních automobilů – pouze pro potřebu bydlení, rekreace, občanské vybavenosti ~~nebo sloužící jiným funkcím v plochách Br~~;
- Stavby a zařízení sloužící parkování a odstavování nákladních automobilů a autobusů – pouze jedno stání při stálém bydlišti autodopravce ~~nebo sloužící jiným funkcím v plochách Br~~;
- ~~Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;~~
- ~~Místní a účelové komunikace;~~
- ~~Technická infrastruktura - v nezbytném rozsahu;~~
- Menší vodní plochy – jezírka, bazény jako doplňková funkce k přípustným a podmíněně přípustným funkcím.
- Drobné vodní toky.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Pro nerušící výrobu je možné využít část jednotky (související stavby a pozemky jednoho vlastníka). V jednotce musí zůstat alespoň jeden byt;
- Nebytové činnosti je možné provozovat pouze za podmínky zajištění dostatečně kapacitního dopravního napojení;
- Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby v okolí a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem, zejména se nepřipouští negativní dopad na plochy bydlení, které nejsou ve vlastnictví provozovatele této činnosti.

Nepřípustné využití:

- Velkokapacitní chov hospodářských zvířat;
- Průmyslová výroba;
- Výroba stavebních materiálů (kromě administrativy);
- Zařízení autodopravy (kromě administrativy);
- Služby s negativním dopadem na životní prostředí a veřejné zdraví;
- Velkokapacitní sklady;
- Velkoplošné stavby pro obchod;
- Skládky.
- Stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v platných právních předpisech.
- Ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální podlažnost – maximální počet nadzemních podlaží je zakreslen v hlavním výkrese grafické části dokumentace.
- Rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků v návrhových plochách: 800 – 2000 m^2;
- Maximální přípustná intenzita zastavění ~~jednotky~~[2]disponibilního pozemku pozemními stavbami je 35 %. Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již zvýšena.
- Charakter a struktura zástavby: Pokud ve stabilizovaných plochách již existuje řadová forma zástavby, tato musí zůstat zachována, včetně okapové orientace staveb. Ve zvláště odůvodněných případech je možné ustoupit se stavební čárou do hloubky parcely;
- Stavby v této ploše musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty (viz kapitolu 2 textové části).

~~Uvedené podmínky prostorového uspořádání se netýkají plochy B1, která bude řešena regulačním plánem.~~

~~Bd – Bydlení v bytových domech~~ BH – Bydlení hromadné

Hlavní využití:

[2] ~~Odůvodnění kap. 5~~

- Bydlení v bytových domech;

Přípustné využití:

- Další funkce doplňující hlavní a přípustné využití.
- Dopravní a technická infrastruktura;
- Zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- Stavby a zařízení sloužící parkování a odstavování osobních automobilů – pouze pro potřebu bydlení, rekreace, občanské vybavenosti nebo sloužící jiným funkcím ~~v plochách Bd~~;
- ~~Účelové komunikace;~~
- ~~Technická infrastruktura – v nezbytném rozsahu.~~
- Menší vodní plochy – jezírka, bazény jako doplňková funkce k hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkcím.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Objektivně prokazatelný negativní vliv nebytových činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách smíšeně obytných, bydlení, rekreace nebo občanského vybavení, které nejsou ve vlastnictví provozovatele této činnosti.

Nepřípustné využití:

- Velkokapacitní živočišná výroba;
- Rekreační chaty;
- Průmyslová výroba;
- Výroba stavebních materiálů (kromě administrativy);
- Zařízení autodopravy (kromě administrativy);
- Služby s negativním dopadem na životní prostředí a veřejné zdraví;
- Velkokapacitní sklady;
- Velkokapacitní stavby pro obchod;
- Skládky;
- Stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v platných právních předpisech;
- Ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální podlažnost – maximální počet nadzemních podlaží je zakreslen v hlavním výkrese grafické části dokumentace.
- Maximální přípustná intenzita zastavění stavebního pozemku pozemními stavbami 35%. Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již zvýšena.

~~Bč – Bydlení čisté~~

~~Hlavní využití:~~

- ~~Bydlení v rodinných domech;~~

~~Přípustné využití:~~

- ~~Místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, související technická infrastruktura;~~

~~Nepřípustné využití:~~

- ~~Bydlení v bytových domech,~~
- ~~Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity,~~
- ~~Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.~~

6.2 Plochy rekreace

~~**Rs – Sportoviště**~~

~~**Hlavní využití:**~~

- ~~Zařízení pro sport a rekreaci.~~

~~**Přípustné využití:**~~

- ~~Zeleň;~~
- ~~Další doplňující funkce hlavního využití – bez nadzemních staveb;~~

~~**Podmíněně přípustné využití:**~~

- ~~Parkování a odstavování osobních automobilů – pokud jsou vyvolány bezprostředním užíváním plochy nebo pro sousedící stavby pro bydlení– bez nadzemních staveb;;~~
- ~~Dopravní a technická infrastruktura sloužící obsluze této zóny– bez nadzemních staveb;~~

~~**Nepřípustné využití:**~~

- ~~Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především veškerá výroba a koncentrovaná živočišná výroby.~~

~~**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**~~

- ~~Maximální podlažnost – 1 nadzemní podlaží;~~
- ~~Stavby v této ploše musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty (viz kapitolu 2 textové části).~~

~~**Rv – Rekreace venkovní**~~

~~**Hlavní využití:**~~

- ~~Venkovní zařízení pro sport a rekreaci.~~

~~**Přípustné využití:**~~

- ~~Další doplňující funkce hlavního využití~~
- ~~Zeleň.~~

~~**Podmíněně přípustné využití:**~~

- ~~Dopravní a technická infrastruktura sloužící obsluze této zóny;~~

~~**Nepřípustné využití:**~~

- ~~Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především veškerá výroba a koncentrovaná živočišné výroby.~~

~~**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**~~

- ~~Na ploše není možná realizace nadzemních staveb;~~

RH – Rekreace hromadná

Hlavní využití:

- Kempování;

Přípustné využití:

- Další funkce obsluhující hlavní využití v nezbytném rozsahu (občanská vybavenost, zázemí a další);
- Dopravní a technická infrastruktura;
- Zeleň.

Nepřípustné využití:

- Bydlení a ubytování kromě hlavního využití;
- Všechny neuvedené funkce.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Plocha si musí zachovat charakter volného prostranství s případným oplocením. Pozemní stavby musí svým tvaroslovím odpovídat charakteru regionální architektury.
- Maximální přípustná intenzita zastavění celé plochy je 10 %.

~~Rw – Rekreace a vinařství~~ RX – Rekreace jiná

Hlavní využití:

- Objekty sloužící vinařství a ovocnářství.

Přípustné využití:

- Zeleň;
- Rodinné vinné sklepy do 80 m^2 zastavěné plochy;
- Další funkce související s hlavním využitím;
- Dopravní a technická infrastruktura;
- Vinice, zahrady, sady.

Podmíněně přípustné využití:

- ~~Parkování a odstavování osobních automobilů – pokud jsou vyvolány bezprostředním užíváním plochy;~~
- ~~Dopravní a technická infrastruktura sloužící obsluze této zóny;~~
- Bydlení za podmínky, že není narušováno ostatními činnostmi v ploše;
- Ubytování za podmínky potřebného parkovaní na vlastních pozemcích.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především veškerá výroba a koncentrovaná živočišná výroby.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální podlažnost – maximální počet nadzemních podlaží (NP) je zakreslen v grafické části, při čemž se rozumí:
  - ~~1 NP~~ V plochách RX.1 – nadzemní částí může být pouze vstupní část sklepa zapuštěného do svahu na úrovni přístupové komunikace nebo veřejného prostranství. Nad ní může být pouze podkroví.
  - ~~2 NP~~V plochách RX.2 – nadzemní částí může být vstupní část sklepa zapuštěného do svahu, na úrovni přístupové komunikace nebo veřejného prostranství. Nad ní může být jedno plnohodnotné podlaží a nad ním podkroví. V případě, že se jedná o stavbu v rovinatém terénu s plnohodnotným přízemím (bez vstupní části sklepa na úrovni terénu), může nad ním být už pouze podkroví. 2 NP jsou možná pouze při respektování výškové úrovně okolní zástavby.
- Stavby v této zóně musí svým tvaroslovím respektovat ráz vinařské uličky.

6.3 Plochy občanského vybavení

~~Ox – Občanská vybavenost smíšená~~ OK - Občanské vybavení komerční

Hlavní využití:

- Stavby a zařízení občanského vybavení místního významu i vyššího významu (např. staveb pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva).

Přípustné využití:

- ~~Místní a účelové komunikace;~~
- ~~technická infrastruktura v nezbytném rozsahu;~~
- Dopravní a technická infrastruktura;
- Veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně;
- Dětská hřiště;
- ~~Související technická infrastruktura;~~
- ~~Parkoviště pro osobní automobily.~~

~~Pro přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:~~

- ~~Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách smíšeně obytných a bydlení.~~

Podmíněně přípustné využití:

- Vinařství – pokud nenarušuje nebo není narušováno ostatními činnostmi i v ploše;
- Bydlení - pokud není narušováno ostatními činnostmi v ploše;
- Čerpací stanice pohonných hmot – pouze na stávající ploše;
- Menší vodní plochy – jezírka, bazény jako doplňková funkce k hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkcím.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách smíšeně obytných a bydlení.
- Na plochách občanské vybavenosti lze umístit chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinnosti stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, případně vibrací (resp. chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy).

Nepřípustné využití:

- Ostatní způsoby využití;
- Aktivity, které by vyvolaly nutnost likvidace stávající vzrostlé zeleně.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální podlažnost – maximální počet nadzemních podlaží je zakreslen v grafické části.
- Maximální přípustná intenzita zastavění stavebního pozemku pozemními stavbami je pro vybrané plochy uvedena v grafické části. V ostatních plochách činí 70 %. Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již zvýšena.
- Stavby v této ploše musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty (viz kapitolu 2 textové části).

~~Oš – Školská zařízení~~ OV – Občanské vybavení veřejné

Hlavní využití:

- Stavby a zařízení občanského vybavení~~ pro vzdělávání a výchovu~~ veřejného charakteru jako školství, zdravotní služby, sociální služby a péče o rodinu, kulturu, veřejnou správu, integrovaný záchranný systém, církevní stavby a zařízení.

Přípustné využití:

- Další funkce související s hlavním využitím~~ (např. bydlení, občanská vybavenost, sport a další)~~ včetně bydlení, služeb a sportu;
- Zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- Dopravní (místní, účelové komunikace, parkování) a technická infrastruktura – obsluhující příslušné plochy, popřípadě je její umístění v předmětné lokalitě nezbytné;

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách smíšeně obytných a bydlení.
- Na plochách občanské vybavenosti lze umístit chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinnosti stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, případně vibrací (resp. chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy).

Nepřípustné využití:

- Všechny neuvedené funkce.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální podlažnost – 2 nadzemní podlaží.
- Maximální přípustná intenzita zastavění stavebního pozemku 30 %. Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již zvýšena.

- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

~~Oc – Církevní zařízení~~

~~Hlavní využití:~~
- ~~Stavby a zařízení občanského vybavení pro církevní účely;~~

~~Přípustné využití:~~
- ~~Další funkce doplňující hlavní využití;~~

~~Podmíněně přípustné využití:~~
- ~~Dopravní (místní, účelové komunikace, parkování) a technická infrastruktura – obsluhující příslušné plochy, popřípadě je její umístění v předmětné lokalitě nezbytné.~~

~~Nepřípustné využití:~~
- ~~Všechny neuvedené funkce.~~

~~Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:~~
- ~~Stavby v této ploše musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty (viz kapitolu 2 textové části).~~

~~Ok – Kemp~~

~~Hlavní využití:~~
- ~~Plocha pro kempování ve stanech;~~

~~Přípustné využití:~~
- ~~Veškerá podzemní zařízení technické infrastruktury;~~
- ~~Zeleň.~~

~~Podmíněně přípustné využití:~~
- ~~Komunikace a parkování - pouze v nezbytných a zvláště odůvodněných případech;~~
- ~~Technická infrastruktura v nezbytném rozsahu, zajišťující funkci hlavní;~~
- ~~Další funkce obsluhující hlavní využití v nezbytném rozsahu (občanská vybavenost, zázemí a další).~~

~~Nepřípustné využití:~~
- ~~Bydlení a ubytování kromě hlavního využití, včetně ubytování v přívěsech;~~
- ~~Všechny neuvedené funkce.~~

~~Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:~~
- ~~Plocha si musí zachovat charakter volného prostranství s případným oplocením. Pozemní stavby musí svým tvaroslovím odpovídat charakteru regionální architektury.~~
- ~~Maximální přípustná intenzita zastavění celé plochy je 10 %.~~

OS – Občanské vybavení sport

Hlavní využití:
- Stavby a zařízení pro sport a pohybovou rekreaci.

Přípustné využití:
- Dopravní a technická infrastruktura;
- Zeleň;
- Další doplňující funkce hlavního využití.

Podmíněně přípustné využití:
- Parkování a odstavování osobních automobilů – pokud jsou vyvolány bezprostředním užíváním plochy nebo pro sousedící stavby pro bydlení – bez nadzemních staveb.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především veškerá výroba a koncentrovaná živočišná výroba.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální podlažnost – 1 nadzemní podlaží;
- Stavby v této ploše musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty (viz kapitolu 2 textové části).

OH – Občanské vybavení hřbitovy

Hlavní využití:

- Plochy sloužící pohřebnictví.

Přípustné využití:

- Církevní stavby;
- Stavby související s provozem hřbitova;
- Pěší a účelové komunikace související s provozem hřbitova.

Podmíněně přípustné využití:

- Zeleň – jako doplňující k hlavnímu využití;
- Technická infrastruktura – pouze v nezbytných případech;
- Parkování – pouze pro potřeby spojené s provozem hřbitova.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1;
- Stavby v této ploše musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty (viz kapitolu 2 textové části).

6.4 Plochy veřejných prostranství

~~Pv~~PU – Veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití:

- Veřejné prostranství;

Přípustné využití:

- Městský mobiliář;
- Drobné církevní stavby jako např. kaple, zvonice...
- Silnice, místní a účelové komunikace;
- Komunikace pro pěší, cyklistickou dopravu apod.;
- Zastávky autobusů;
- Parkování osobních automobilů;
- Soukromé předzahrádky;
- Technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- Parkování nákladních automobilů a autobusů (i nezakreslená) – pouze za souhlasu obce;
- Vodní plochy, besídky, altánky - pouze jako doplňkové funkce k hlavnímu využití~~;~~.
- ~~Technická infrastruktura;~~
- ~~Nadzemní trafostanice.~~

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi.
- Aktivity, které by vyvolaly nutnost likvidace stávající vzrostlé zeleně.
- Výsadba geograficky nepůvodních druhů zeleně.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1;
- Stavby v této ploše musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty (viz kapitolu 2 textové části).

6.5 Plochy ~~sídelní~~ zeleně

~~**Zh – Zeleň hřbitovní**~~

~~**Hlavní využití:**~~

- ~~Plochy sloužící pohřebnictví.~~

~~**Přípustné využití:**~~

- ~~Církevní stavby;~~
- ~~Stavby související s provozem hřbitova;~~
- ~~Pěší a účelové komunikace související s provozem hřbitova.~~

~~**Podmíněně přípustné využití:**~~

- ~~Zeleň – jako doplňující k hlavnímu využití;~~
- ~~Technická infrastruktura – pouze v nezbytných případech;~~
- ~~Parkování – pouze pro potřeby spojené s provozem hřbitova.~~

~~**Nepřípustné využití:**~~

- ~~Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi.~~

~~**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**~~

- ~~Maximální počet nadzemních podlaží: 1;~~
- ~~Stavby v této ploše musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty (viz kapitolu 2 textové části).~~

~~**Zu – Zeleň urbanizovaná**~~ **ZP - Zeleň parková a parkově upravená**

Hlavní využití:

- Parkové a sadovnické úpravy;

Přípustné využití:

- Soukromé zahrady, předzahrádky a zahrádky;

Podmíněně přípustné využití:

- Dopravní a technická infrastruktura – v nezbytném rozsahu;
- Další funkce obsluhující přípustné využití – v nezbytném rozsahu, mimo plochy ~~Zu1~~Z.21 a ~~Zu2~~Z.22.
- Stavby v ploše ~~Zu1~~ Z.21 – pouze pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu související s provozem ČOV.
- V ploše T.26 jsou přípustné zahradní chaty, jednopodlažní do 40 m^2, za podmínky přímého napojení na veřejné prostranství.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi.
- V ploše ~~Zu1~~Z.21 jakékoliv stavby neuvedené v podmíněně přípustném využití pro příslušnou plochu.
- V ploše ~~Zu2~~Z.22 nezakreslené stavby pro technickou infrastrukturu, technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro rekreaci a cestovní ruch.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1;
- Stavby v této ploše musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty (viz kapitolu 2 textové části).

6.6 Plochy dopravní infrastruktury

~~**Dk – Pozemní komunikace**~~ **DS – Doprava silniční**

Hlavní využití:

- Pozemní komunikace, včetně všech součástí a příslušenství;

Přípustné využití:

- Podzemní sítě a objekty technické infrastruktury;

Podmíněně přípustné využití:

- Zeleň – ~~podřízena hlavnímu~~jako součást hlavního využití;
- Parkoviště osobních automobilů – pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách~~, kromě plochy D1~~;
- Krajinná zeleň na zrušených úsecích silnic po výstavbě přeložky silnice;
- Soukromé předzahrádky a kompostárny, pokud nebrání hlavnímu využití;
- Stavby, zařízení a opatření pro drážní dopravu, za podmínky, že souvisejí s modernizací (optimalizací, revitalizací) stávající železniční trati;
- Nadzemní objekty a sítě technické infrastruktury – pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách, pokud nenaruší hlavní využití.

Nepřípustné:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a podmíněně přípustnými funkcemi.

~~Dg – Garáže~~

~~Hlavní využití~~:

- ~~Garáže osobních automobilů;~~

~~Přípustné využití~~:

- ~~Další obslužné funkce sloužící hlavnímu využití;~~

~~Podmíněně přípustné využití:~~

- ~~Zeleň – podřízena hlavnímu využití;~~
- ~~Dopravní a technická infrastruktura obsluhující hlavní využití;~~
- ~~Nadzemní objekty a sítě technické infrastruktury – v nezbytném rozsahu.~~

~~Nepřípustné:~~

- ~~Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a podmíněně přípustnými funkcemi.~~

~~Dž – Plochy drážní dopravy~~ DD – Doprava drážní

Hlavní využití:

- ~~Plochy železnice~~Stavby a zařízení drážní dopravy, včetně všech součástí a příslušenství;

Přípustné využití:

- Stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu související s provozem a činnosti na železnici;
- Zeleň.

~~Podmíněně přípustné využití:~~

~~Zeleň – podřízena hlavnímu využit~~**Nepřípustné:**

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a podmíněně přípustnými funkcemi.

6.7 Plochy technické infrastruktury

~~Tv – vodárenské a vodohospodářské objekty~~
~~Th – polní hnojiště~~
~~Tt – telekomunikační objekty~~
~~Tp – plynárenské objekty~~
~~To – zařízení pro nakládání s~~ ~~odpady~~TU – Technická infrastruktura všeobecná

Hlavní využití:

- Trasy, objekty a zařízení technické infrastruktury.

~~Podmíněně~~ **Přípustné využití:**

- Zeleň~~ – podřízena hlavnímu využití~~;
- ~~Hasičská zbrojnice – za podmínky, že se nachází v ploše TO;~~

- Dopravní a technická infrastruktura a případně další funkce – sloužící konkrétnímu technickému zařízení v ploše.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a podmíněně přípustnými funkcemi.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1 NP, kromě ~~plochy Tt~~telekomunikačních objektů a zařízení.

~~**Th – polní hnojiště**~~

~~**Hlavní využití:**~~

- ~~**Polní hnojiště.**~~

~~**Přípustné využití:**~~

- ~~**Kompostárna.**~~

~~**Podmíněně přípustné využití:**~~

- ~~**Skládkování materiálu bez negativního dopadu na životní prostředí;**~~
- ~~**Zeleň – nenarušující hlavní využití;**~~
- ~~**Dopravní a technická infrastruktura a případně další funkce – sloužící konkrétnímu technickému zařízení v ploše.**~~

~~**Nepřípustné využití:**~~

- ~~**Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a podmíněně přípustnými funkcemi.**~~

~~**Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:**~~

- ~~**Plocha bude bez pozemních staveb, může být oplocena.**~~

TO – Nakládání s odpady

Hlavní využití:

- Nakládání s odpady a pro objekty a zařízení technické infrastruktury.

Přípustné využití:

- Související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití,
- Hasičská zbrojnice.

Nepřípustné využití:

- Které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním a přípustném využití.

6.8 Plochy výroby a skladování a smíšené výrobní

VZ – Výroba zemědělská a lesnická

Hlavní využití:

- Stavby pro výrobu – zemědělská rostlinná výroba.

Přípustné využití:

- Občanská vybavenost sloužící vinařství, zemědělské nebo jiné výrobě;
- Drobná a nerušící výroba;
- Funkce související se zemědělskou mechanizací (garáže, dílny, opravny a podobně);
- Vinařství;
- Izolační zeleň;

Podmíněně přípustné využití:

- Chovy hospodářských zvířat – pouze za podmínky, že negativní vliv nezasahuje do ploch bydlení nebo občanské vybavenosti vymezených touto dokumentací;
- ~~Občanská vybavenost sloužící vinařství, zemědělské nebo jiné výrobě;~~
- Bydlení správce a přechodné ubytování související s přípustným využitím za podmínky, že není narušováno přípustným využitím;

- Dopravní a technická infrastruktura obsluhující příslušnou plochu, popřípadě je její umístění v ploše nezbytné.
- Skladování pouze související s hlavním využitím;

Nepřípustné využití:

- Ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny v přípustném a podmíněně přípustném využití, zejména logistická centra;
- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují hodnoty stanovené obecně závaznými předpisy na úseku veřejného zdraví.

Pro všechny činnosti v této ploše platí podmínka, že objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat mimo ochranné pásmo vymezené zvláštním rozhodnutím.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální počet nadzemních podlaží: stavby pro výrobu 1 NP, ostatní (např. administrativa a jiné) 2 NP. Stávající vyšší stavby jsou respektovány;
- Stavby v této ploše musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty (viz kapitolu 2 textové části).

~~Vs – Výroba smíšená~~ HU – Smíšené výrobní všeobecné

Hlavní využití:

- Drobná a nerušící výroba;

Přípustné využití:

- Občanská vybavenost sloužící vinařství, zemědělské nebo jiné výrobě;
- Zemědělská rostlinná výroba;
- Funkce související se zemědělskou mechanizací (garáže, dílny, opravny a podobně);
- Vinařství;
- Parkování a odstavování motorových vozidel;
- Izolační zeleň;

Podmíněně přípustné využití:

- ~~Občanská vybavenost sloužící vinařství, zemědělské nebo jiné výrobě;~~
- Bydlení správce a přechodné ubytování související s přípustným využitím za podmínky, že není narušováno přípustným využitím;
- Dopravní a technická infrastruktura obsluhující příslušnou plochu, popřípadě je její umístění v ploše nezbytné.

Nepřípustné využití:

- Ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny v přípustném a podmíněně přípustném využití.

Pro všechny činnosti v této ploše platí podmínka, že objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách smíšeně obytných, bydlení a rekreace.

Na plochách Vs lze umístit chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinnosti stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, případně vibrací (resp. chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy).

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální počet nadzemních podlaží: stavby pro výrobu 1 NP, ostatní (např. administrativa a jiné) 2 NP. Stávající vyšší stavby jsou respektovány;
- Stavby v této ploše musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty (viz kapitolu 2 textové části).

~~Vv – Vinařství~~ VX – Výroba a skladování jiné

Hlavní využití:

- Objekty a funkce sloužící vinařství;

Přípustné využití:

- Občanská vybavenost sloužící vinařství;
- Funkce související se zemědělskou mechanizací (garáže, dílny, opravny a podobně);
- Sídelní zeleň;

Podmíněně přípustné využití:

- Bydlení správce a přechodné ubytování související s přípustným využitím za podmínky, že není narušováno hlavním využitím;
- Dopravní a technická infrastruktura obsluhující příslušnou plochu, popřípadě je její umístění v ploše nezbytné.
- Skladování pouze související s hlavním využitím;

Nepřípustné využití:

- Ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny v přípustném a podmíněně přípustném využití, zejména logistická centra

Pro všechny činnosti v této ploše platí podmínka, že objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách smíšeně obytných, bydlení a rekreace.

Na plochách ~~Vv~~ lze umístit chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinnosti stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, případně vibrací (resp. chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci územního řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy).

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální počet nadzemních podlaží:1 NP Stávající vyšší stavby jsou respektovány;
- Pozemní stavby musí svým tvaroslovím odpovídat charakteru regionální architektury;

~~Sk – Skladovací plocha~~ VS – Skladování a logistika

Hlavní využití:

- Skladovací a parkovací plocha;

Přípustné využití:

- Manipulační plocha;
- Zeleň;

Podmíněně přípustné využití:

- Nejnutnější zázemí pro hlavní a přípustné využití do 40 m^2 zastavěné plochy;
- Dopravní a technická infrastruktura obsluhující příslušnou plochu, popřípadě je její umístění v ploše nezbytné.

Nepřípustné využití:

- Ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny v přípustném a podmíněně přípustném využití.

Pro všechny činnosti v této ploše platí podmínka, že objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách smíšeně obytných, bydlení a rekreace.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- ~~Na ploše nebudou žádné pozemní stavby~~ Maximální počet nadzemních podlaží:1 NP.

6.9 Plochy vodní a vodohospodářské

~~W – Vodní toky a nádrže~~ WT – Vodní a vodních toků

Hlavní využití:

- Vodní toky, nádrže;

Přípustné využití:

- Činnosti, stavby, objekty a zařízení sloužící vodnímu hospodářství a rybářství; (stavby, hráze, ostrovy, litorální pásma).
- Přemostění vodních toků.

Podmíněně přípustné využití:

- Zeleň – pokud nenarušuje hlavní a přípustné využití;
- Účelové komunikace – pokud slouží vodnímu hospodářství a ochraně přírody a krajiny;
- Nadzemní objekty technické infrastruktury pouze pokud jsou zakresleny v hlavních výkresech.
- Stavby pouze pro vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Nepřípustné využití:

- Výše neuvedené pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
- Stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.
- Všechny neuvedené funkce;

~~Wr – Vodní rekreace~~ WX – Vodní a vodohospodářské jiné

Hlavní využití:

- Rekreace související s rybářstvím;

Přípustné využití:

- Vodní nádrže a vodohospodářské stavby;
- Chov ryb.

Podmíněně přípustné využití:

- Komunikace a parkování - upřednostnit zpevnění štěrkem nebo zatravňovacími panely, živičné, betonové a dlážděné komunikace pouze v nezbytných a zvláště odůvodněných případech;
- Další funkce obsluhující hlavní využití pouze ve stávajícím rozsahu (občanská vybavenost, zázemí a další);

Nepřípustné využití:

- Bydlení a ubytování;
- Jakékoliv nové stavby nebo terénní úpravy;
- Všechny neuvedené funkce.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Plocha si musí zachovat charakter volného prostranství s případným oplocením.
- Vodní nádrže a toky si musí zachovat přírodě blízký charakter.
- Maximální přípustná intenzita zastavění celé plochy je 10 %.

6.10 Plochy zemědělské

~~Zo - Orná půda~~
~~Zs – Zahrady, sady, vinice~~
~~Zt – Trvale zatravněné plochy~~ AU – Zemědělské všeobecné

Hlavní využití:

- Zemědělská půda.

Přípustné využití:

- Aktivity pro zvýšení ekologické stability krajiny – realizace prvků ÚSES a krajinné zeleně;
- Zatravnění orné půdy, výsadba vinic, sadů a zahrad na jiných kulturách;
- Dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- Pozemky určené pro plnění funkce lesa dle lesního zákona za podmínky souhlasu příslušného dotčeného orgánu a ve vzdálenost min 50 od zastavěného území nebo zastavitelných ploch.
- Veškerá protierozní a protipovodňová opatření (suché poldry, hráze…) – v nezbytném rozsahu;
- ~~Pozemní stavby sloužící vinařství s pobytovými místnostmi (nebo i bez nich) v plochách Zo, Zs i Zt pouze v zastavěném území obce;~~
- Stavby sloužící ochraně přírody a krajiny;
- ~~Ostatní pozemní stavby sloužící zemědělství – pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách;~~
- ~~Polní hnojiště - musí být umístěna v bezpečné vzdálenosti od obytné zástavby a nesmí ohrozit zdroje veřejného vodovodu.~~
- Kůlny a menší objekty sloužící zemědělství, drobné chovatelské a pěstitelské činnosti~~ – pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách~~;

- Objekty rodinné rekreace – pouze v zastavěném území obce;
- ~~Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;~~
- ~~Místní komunikace – v zastavěném území nebo zastavitelných plochách i nezakreslené. V nezastavěném území pouze v zakreslených trasách.~~
- ~~Individuální garáže osobních automobilů – pouze pokud jsou v zastavěném území nebo zastavitelných plochách;~~
- Účelové komunikace - pokud slouží zemědělství, obraně státu, vodnímu hospodářství, rybářství, ochraně přírody a krajiny, lesnictví a myslivosti;
- Pěší a cyklostezky, naučné stezky, včetně souvisejícího vybavení (např. odpočívky, informační prvky~~, kromě uvedených v nepřípustných~~) – i nevyznačené;
- Stavby, zařízení a opatření pro drážní dopravu, za podmínky, že souvisejí s modernizací (optimalizací, revitalizací) stávající železniční trati;
- Vodní toky a nádrže – za podmínky zachování hlavního využití v ploše;
- Veškeré nadzemní a podzemní sítě a podzemní objekty technické infrastruktury, nadzemní trafostanice (i nezakreslené) – pokud nenaruší hlavní využití;
- Vodohospodářské objekty sloužící zásobení vodou;
- Další nadzemní objekty technické infrastruktury pouze pokud jsou zakresleny v hlavních výkresech (výkresy 4 nebo 5).
- Oplocení vinic a sadů;
- Drobné církevní stavby (kaple, boží muka, křížky, plastiky….)

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi.~~, především stavby pro rodinnou rekreaci v nezastavitelném území.~~
- ~~V nezastavěném území výše neuvedené stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví, vodní hospodářství těžbu nerostů a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu;~~
- ~~V nezastavěném území jsou vyloučeny veškeré pozemní stavby pro vinařství.~~
- ~~V nezastavěném území půjčovny kol, opravny kol, informační a ubytovací služby;~~
- ~~V nezastavěném území plochy pro dopravu v klidu;~~
- ~~Veškeré objekty s pobytovými místnostmi v nezastavěném území~~;

~~Regulace využití zóny **Zo**:~~

~~**Zo/I** - Rovinné a mírně svažité pozemky, sklon do 7°, nejsou přítomny rušivé projevy jako eroze, průsak reziduí z umělých hnojiv. Zóna intenzivní zemědělské výroby, bez regulačních opatření, lze intenzivně využívat.~~

~~**Zo/II** - Pozemky nivních poloh v okolí vodních toků s nebezpečím průsaků reziduí z umělých hnojiv. Zóna s regulací průmyslových hnojiv. Ornou půdu je doporučeno změnit na trvale zatravněné plochy.~~

~~**Zo/III** - Svažité pozemky, sklon nad 7°, hrozí poškození erozí. V zóně je nutno vyřešit protierozní opatření. Ornou půdu je doporučeno změnit na trvale zatravněné plochy, popřípadě ovocné sady nebo zahrady.~~

~~**Zo/IV** - Pozemky z různých důvodů nevhodné pro intenzivní zemědělskou prvovýrobu. V současné době extenzivní způsob hospodaření. Plochy musejí zůstat trvale zatravněné.~~

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1
- Maximální zastavěná plocha 50 m^2 s tím, že stavby se nesmí spojovat,
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

AX – Zemědělské jiné

Hlavní využití:

- Polní hnojiště.

Přípustné využití:

- Kompostárna.

Podmíněně přípustné využití:

- Skládkování materiálu bez negativního dopadu na životní prostředí;
- Zeleň – nenarušující hlavní využití;

- Dopravní a technická infrastruktura a případně další funkce – sloužící konkrétnímu technickému zařízení v ploše.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a podmíněně přípustnými funkcemi.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Plocha bude bez pozemních staveb, může být oplocena.
- Polní hnojiště - musí být umístěna v bezpečné vzdálenosti od obytné zástavby a nesmí ohrozit zdroje veřejného vodovodu.

6.11 Plochy krajinné zeleně

~~Kz - Krajinná zeleň~~ ZK – Zeleň krajinná

Hlavní využití:

- Krajinná zeleň;
- Prvky ÚSES.

Přípustné využití:

- ~~Účelové komunikace - pokud slouží obraně státu, ochraně přírody a krajiny, zemědělství, vodnímu hospodářství, rybářství lesnictví nebo myslivosti;~~Dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- Pozemní stavby sloužící ochraně přírody a krajiny – bez pobytových místností;
- Pěší a cyklostezky, naučné stezky, včetně souvisejícího vybavení (např. odpočívky, informační prvky, kromě uvedených v nepřípustných);
- Stavby, zařízení a opatření pro drážní dopravu, za podmínky, že souvisejí s modernizací (optimalizací, revitalizací) stávající železniční trati;
- ~~Veškerá (i nezakreslená) zařízení technické infrastruktury – pokud nenaruší hlavní využití v celkové ploše;~~
- Vinice – za podmínky, že jsou ve viničních tratích a zároveň nejsou v trasách biokoridorů;
- Vodní nádrže a toky, veškerá protierozní opatření (i nezakreslená), které jsou v souladu s principy ochrany přírody a krajiny hospodářství;
- Meteorologická stanice – pouze objekty ve stávajících lokalitách
- Církevní plastiky, památníky.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především stavby pro rodinnou rekreaci v nezastavěném území;
- V nezastavěném území výše neuvedené stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví, vodní hospodářství těžbu nerostů a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu;
- V nezastavěném území půjčovny kol, opravny kol, informační a ubytovací služby;
- V nezastavěném území plochy pro dopravu v klidu;
- Veškeré objekty s pobytovými místnostmi v nezastavěném území.

6.12 Plochy přírodní

~~Pn - Nadregionální biocentra~~ NU – Přírodní všeobecné

Hlavní využití:

- Plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny;

Přípustné využití:

- Ochrana přírody a krajiny;

Podmíněně přípustné využití:

- Lesní porosty pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy převážně s přirozenou skladbou dřevin,
- Extenzivní zemědělské využití (TTP) v plošně omezeném rozsahu a vodní toky, vodní plochy, mokřady, tůně

- Účelové komunikace pokud slouží obraně státu, ochraně přírody a krajiny, zemědělství nebo lesnictví ~~(i nezakreslené)~~;
- Technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení;
- Stavby pro lesnictví, vodní hospodářství, a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků bez pobytových místností;
- Drobné církevní stavby – pouze rekonstrukce stávajících;

Nepřípustné využití:

- ~~V nezastavěném území~~ Stavby pro lesnictví, vodní hospodářství, a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků s pobytovými místnostmi;
- ~~V nezastavěném území výše neuvedená veřejná dopravní a technická infrastruktura.~~
- ~~V nezastavěném území veškeré~~ Stavby zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů a technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu;
- ~~V nezastavěném území~~ Půjčovny kol, opravny kol, informační a ubytovací služby;
- ~~V nezastavěném území plochy pro dopravu~~ Doprava v klidu;

Všechny činnosti v této ploše podléhají souhlasu příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny. Účelové komunikace, technická infrastruktura a stavby pro lesnictví a vodní hospodářství jsou možné pouze mimo území maloplošných zvláště chráněných území.

~~**Pr - Regionální biocentra**~~

~~**Hlavní využití:**~~

- ~~Plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny~~

~~**Přípustné využití:**~~

- ~~Ochrana přírody a krajiny~~

~~**Podmíněně přípustné využití:**~~

- ~~Lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy převážně s přirozenou skladbou dřevin,~~
- ~~Extenzivní zemědělské využití (TTP) v plošně omezeném rozsahu a vodní toky, vodní plochy, mokřady, tůně~~
- ~~Účelové komunikace pokud slouží obraně státu, ochraně přírody a krajiny, zemědělství nebo lesnictví (i nezakreslené);~~
- ~~Vodárenské objekty a sítě sloužící zásobení vodou;~~
- ~~Další technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení;~~
- ~~Stavby pro lesnictví, vodní hospodářství, a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků bez pobytových místností;~~
- ~~Drobné církevní stavby – pouze rekonstrukce stávajících;~~

~~**Nepřípustné využití:**~~

- ~~V nezastavěném území stavby pro lesnictví, vodní hospodářství, a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků s pobytovými místnostmi;~~
- ~~V nezastavěném území výše neuvedená veřejná dopravní a technická infrastruktura.~~
- ~~V nezastavěném území veškeré stavby zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů a technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu;~~
- ~~V nezastavěném území půjčovny kol, opravny kol, informační a ubytovací služby;~~
- ~~V nezastavěném území plochy pro dopravu v klidu;~~

~~Všechny činnosti v této ploše podléhají souhlasu příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny. Účelové komunikace, technická infrastruktura a stavby pro lesnictví a vodní hospodářství jsou možné pouze mimo území maloplošných zvláště chráněných území.~~

~~**PI - Lokální biocentra**~~

~~**Hlavní využití:**~~

- ~~Plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny~~

~~**Přípustné využití:**~~

- ~~Ochrana přírody a krajiny~~

~~**Podmíněně přípustné využití:**~~

- ~~Lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy převážně s přirozenou skladbou dřevin,~~
- ~~Extenzivní zemědělské využití (TTP) v plošně omezeném rozsahu a vodní toky, vodní plochy, mokřady, tůně~~
- ~~Účelové komunikace pokud slouží obraně státu, ochraně přírody a krajiny, zemědělství nebo lesnictví (i nezakreslené);~~
- ~~Technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení;~~
- ~~Drobné církevní stavby – pouze rekonstrukce stávajících;~~

~~**Nepřípustné využití:**~~

- ~~Ostatní způsoby využití~~
- ~~V nezastavěném území výše neuvedené stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu;~~
- ~~V nezastavěném území půjčovny kol, opravny kol, informační a ubytovací služby;~~
- ~~V nezastavěném území plochy pro dopravu v klidu;~~

~~Všechny činnosti v této ploše podléhají souhlasu příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny. Účelové komunikace, technická infrastruktura a stavby pro lesnictví a vodní hospodářství jsou možné pouze mimo území maloplošných zvláště chráněných území.~~

6.13 Plochy lesní

~~**Ls – Plochy lesní**~~ **LU – Lesní všeobecné**

Hlavní využití:

- Pozemky určené pro plnění funkce lesa;

Přípustné využití:

- ~~Účelové komunikace - pokud slouží ochraně přírody a krajiny, lesnictví nebo myslivosti (i nezakreslené)~~Dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- Pozemní stavby sloužící ochraně přírody a krajiny, lesnictví, myslivosti – bez pobytových místností;
- ~~Účelové komunikace (i nezakreslené) - pokud slouží obraně státu, zemědělství nebo vodnímu hospodářství;~~
- ~~Pěší a cyklostezky, naučné stezky, včetně souvisejícího vybavení (např. odpočívky, informační prvky, kromě uvedených v nepřípustných) – i nevyznačené Veškerá (i nezakreslená) zařízení technické infrastruktury – pokud nenaruší hlavní využití v celkové ploše;~~
- Vodní nádrže a toky, veškerá protierozní opatření ~~(i nezakreslená)~~, které jsou v souladu s principy lesního hospodářství;
- Církevní plastiky, památníky.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především stavby pro rodinnou rekreaci v nezastavitelném území.

- ~~V nezastavěném území~~ Výše neuvedené stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu;
- ~~V nezastavěném území~~ Půjčovny kol, opravny kol, informační a ubytovací služby;
- ~~V nezastavěném území plochy pro dopravu~~Doprava v klidu;
- Veškeré objekty s pobytovými místnostmi ~~v nezastavěném území~~;
- Změna trvale zatravněných ploch a zahrad na ornou půdu.

6.14 Plochy specifické

~~So – Obrana státu~~ XX – Specifické jiné

Hlavní využití:

- Objekty a činnosti sloužící obraně státu;

Přípustné využití:

- Funkce doplňující hlavní využití;

~~Podmíněně přípustné využití:~~

- Dopravní a technická infrastruktura v nezbytném rozsahu obsluhující hlavní využití.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi ~~hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi;~~hlavním a přípustným využitím.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci~~, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit~~

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit[3], jsou následující:

~~Poř. č.~~	~~Kód~~	~~Název~~	~~Označení ve výkrese~~	~~Popis~~
~~1.~~	~~D~~	~~Pozemní komunikace, včetně všech souvisejících objektů a včetně technické infrastruktury~~	~~D1- D2~~	~~Veřejně prospěšná stavba – veřejná dopravní infrastruktura~~
~~2.~~	~~VN~~	~~Elektrické vedení vysokého napětí~~	~~VN1 – VN2~~	~~Veřejně prospěšná stavba – veřejná technická infrastruktura~~
~~3.~~	~~TR~~	~~Trafostanice~~	~~TR1 - TR2~~	~~Veřejně prospěšná stavba – veřejná technická infrastruktura~~
~~4.~~	~~NRBK~~	~~Nadregionální biokoridory~~	~~NRBK159/1 – NRBK159/4~~	~~Veřejně prospěšné opatření – sloužící založení prvků územního systému ekologické stability~~
~~5.~~	~~NRBC~~	~~Nadregionální biocentra~~	~~NRBC106, NRBC2011~~	~~Veřejně prospěšné opatření – sloužící založení prvků územního systému ekologické stability~~
~~6.~~	~~RBC~~	~~Regionální biocentra~~	~~RBC10~~	~~Veřejně prospěšné opatření – sloužící založení prvků územního systému ekologické stability~~
~~7.~~	~~LK~~	~~Lokální biokoridory~~	~~LK1 – LK8~~	~~Veřejně prospěšné opatření – sloužící založení prvků územního systému ekologické stability~~
~~8.~~	~~LC~~	~~Lokální biocentra~~	~~LBC1 –~~	~~Veřejně prospěšné opatření –~~

[3] § 170 Zákona

~~Poř. č.~~	~~Kód~~	~~Název~~	~~Označení ve výkrese~~	~~Popis~~
			~~LBC6~~	~~sloužící založení prvků územního systému ekologické stability~~

Označení	Druh	Popis
VD.1	VPS dopravní infrastruktury	Regionální železniční trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace
VD.2	VPS dopravní infrastruktury	Pozemní komunikace, včetně všech souvisejících objektů a včetně technické infrastruktury
VT.21	VPS technické infrastruktury	Elektrické vedení vysokého napětí
VT.22	VPS technické infrastruktury	Elektrické vedení vysokého napětí
VT.31	VPS technické infrastruktury	Trafostanice
VT.32	VPS technické infrastruktury	Trafostanice
VU.41	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Nadregionální biokoridor
VU.42	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Nadregionální biokoridor
VU.43	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Nadregionální biokoridor
VU.44	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Nadregionální biokoridor
VU.45	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Nadregionální biokoridor
VU.51	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Nadregionální biocentrum
VU.52	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Nadregionální biocentrum
VU.60	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Regionální biocentrum
VU.61	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Regionální biokoridor
VU.62	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Regionální biokoridor
VU.72	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biokoridor
VU.73	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biokoridor
VU.74	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biokoridor
VU.75	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biokoridor
VU.76	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biokoridor
VU.77	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biokoridor
VU.78	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biokoridor
VU.81	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biocentrum
VU.82	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biocentrum
VU.83	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biocentrum
VU.84	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biocentrum
VU.85	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biocentrum
VU.86	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biocentrum
VU.87	VPO pro vytváření prvků územního systému ekologické stability	Lokální biocentrum

Tímto dokumentem nejsou navrženy žádné asanace.

Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a opatření jsou zakresleny ve výkrese č. 6 – Veřejně prospěšné stavby a opatření.

~~8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo~~

~~Nejsou navrženy.~~

~~9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona~~

~~Nejsou požadovaná.~~

~~10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části~~

~~Textová část územního plánu obsahuje jednu přílohu, která obsahuje 44 stránek.~~

~~Grafická část územního plánu obsahuje tyto výkresy:~~

1. ~~Výkres základního členění území – 1:5 000~~
2. ~~Hlavní výkres - koncepce uspořádání území obce 1:5 000~~
3. ~~Hlavní výkres – koncepce dopravy 1:5 000~~
4. ~~Hlavní výkres – energetika a spoje 1:5 000~~
5. ~~Hlavní výkres – vodní hospodářství 1:5 000~~
6. ~~Veřejně prospěšné stavby a opatření 1:5 000~~

~~11.~~8. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv ~~a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření~~

Touto dokumentací jsou vymezeny následující územní rezervy:

- ~~UR B – bydlení.~~R.1 Území je výhledově určeno pro bydlení. Plocha může být nadále obhospodařována dosavadním způsobem. Při změnách v území je nepřípustné provádět veškeré zásahy, které by území znehodnotily pro tento účel.
- ~~UR K – obchvat obce.~~R.2 Území je výhledově určeno pro realizaci silničního obchvatu obce (koridor dopravní infrastruktury). Plocha může být nadále obhospodařována dosavadním způsobem. Při změnách v území je nepřípustné provádět veškeré zásahy, které by území znehodnotily pro tento účel.
- R.3 Plocha určená k prověření umístění trasy dvojitého elektrického vedení 400 kV.

~~12. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci~~

~~Nejsou vymezeny~~

~~13. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování~~

~~Plocha D1:~~

- ~~Touto dokumentací je vymezena plocha dopravní D1, ve které je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.~~
- ~~Plocha je zakreslena ve výkresech 1 Výkres základního členění území a 2 Hlavní výkres.~~
- ~~Pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena lhůta do konce roku 2020. V případě,~~

~~že výše uvedený proces nebude v uvedené lhůtě ukončen, pozbývá výše uvedená podmínka pro rozhodování stanovená touto dokumentací platnosti.~~

- ~~Územní studie bude především mít za úkol navrhnout vyhovující směrové vedení pozemní komunikace v kategorii S9,5, včetně nezbytných souvisejících staveb a terénních úprav v podrobnostech odpovídajících měřítku 1:2 000.~~

~~14. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování~~

~~Tímto územním plánem je navržena plocha B1 – bydlení, ve které je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování.~~

~~Zadání regulačního plánu pro plochu B1~~

~~Obsah zadání regulačního plánu:~~

~~a) Vymezení řešeného území~~
~~b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití~~
~~c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb~~
~~d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území~~
~~e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury~~
~~f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření~~
~~g) Požadavky na asanace~~
~~h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, ÚPn SÚ, Zásad územního rozvoje nebo Politiky územního rozvoje a ze zvláštních právních předpisů~~
~~i) Výčet druhů územních rozhodnutí, která regulační plán nahradí~~
~~j) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast~~
~~k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci~~
~~l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení~~

~~a) Vymezení řešeného území~~

~~Území řešené regulačním plánem se nachází v katastrálním území Sedlec u Mikulova, v severovýchodní části obce, označeno je v hlavním výkresu jako lokalita pro bydlení B1.~~
~~Plocha pro bydlení je tvořena pozemky v soukromém vlastnictví: pozemky parc. č. 168, 1257/18, 1257/24, a dále pozemkem Obce Sedlec parc. č. 1257/1, o celkové rozloze cca 3,8ha. Tato plocha je ohraničena na východní straně komunikací na pozemku parc. č. 895 – silnice Sedlec – směr Lednice na Moravě, a dále na východní straně komunikací na pozemku parc. č. 1257/15 a na severní straně účelovou komunikací na pozemku parc. č. 1255.~~
~~Součástí řešeného území budou také nezbytné plochy a trasy technického a dopravního vybavení mimo vymezené hranice.~~

~~b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití~~

- ~~vymezení veřejných (uličních) prostranství, polohu komunikací a veřejné infrastruktury, veřejných prostranství pro umístění zeleně a vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy.~~
- ~~Stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů o velikosti od 800-1200 m2.~~
- ~~Vymezení veřejného prostranství dle §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb. O celkové výměře alespoň 1900 m2.~~

~~Celková koncepce bude brát ohled na možnost energeticky efektivní výstavby.~~

~~c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb~~

~~Regulačním plánem budou závazně stanoveny tyto regulativy:~~

- ~~stavební čáry, uliční čáry (budou okótovány ve vazbě na hranice pozemků)~~
- ~~maximální a minimální výška zástavby jednotlivých stavebních pozemků~~
- ~~základní hmotové řešení budov, objemy a tvary budov~~
- ~~index zastavění ploch jednotlivých stavebních pozemků~~

~~d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území~~

~~Regulační plán bude respektovat přírodní podmínky, stanovené v platném územním plánu, chránit charakter dosavadní zástavby a její krajinný ráz.~~

~~Regulační plán bude respektovat území~~

- ~~CHKO Pálava – III. zóna ochrany~~
- ~~Krajinná památková zóna lednicko-valtický areál na jižní Moravě (dále jen KPZ), prohlášena Vyhláškou MK ČR č. 484/1992 Sb., ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení lednickovaltického areálu na jižní Moravě za památkovou zónu.~~
- ~~Světové kulturní dědictví Lednicko-valtický areál (památka UNESCO), zapsaná na Seznam památek UNESCO v r. 1996 pod č. r. 6.~~

~~Na ploše bude využití jednotlivých objektů, prostorů i území odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny. Při terénních úpravách, budování technické infrastruktury, při nové výstavbě a výsadbě dřevin, musí být brán zřetel na charakter, prostorové uspořádání a měřítko jednotlivých nemovitostí, sídel a krajiny v zóně.~~

~~Regulační plán bude rovněž řešit přístup na zemědělské pozemky v sousedství řešeného území.~~

~~e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury~~

~~Dopravní a technické napojení:~~

- ~~Podél západního okraje plochy prochází silnice III. třídy, záměrem obce je též vybudování místní komunikace na východním okraji plochy (stávající polní cesta)~~
- ~~Obecní vodovod lze napojit od jihozápadního okraje řešeného území.~~
- ~~Kanalizace a ČOV – v majetku i provozování obce.~~
- ~~Vysoké napětí v současné době prochází napříč řešenou plochou – je třeba řešit jeho přeložení a vybudování trafostanice pro zásobování plochy.~~
- ~~Plynovod - v řešeném území leží regulační stanice plynu.~~

~~Bude vyřešena veškerá technická infrastruktura, nezbytná pro obsluhu řešeného území, včetně potřebných zařízení a ploch také vně řešeného území (zásobování pitnou vodou, splašková kanalizace, nakládání s dešťovými vodami, zásobování elektrickou energií a plynem, veřejné komunikační sítě, způsob likvidace odpadů, veřejné osvětlení).~~

~~Budou navržena veřejná prostranství s veřejnou zelení (dle §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.)~~

~~f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření~~

~~Regulační plán vymezí veřejně prospěšné stavby, a to v případě, že se bude jednat o stavby dopravní a technické infrastruktury, které zasahují do pozemků, jež nejsou ve vlastnictví obce.~~

~~g) Požadavky na asanace~~

~~Nejsou požadavky na asanace.~~

~~h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů.~~

~~Z územně analytických podkladů nevyplývají pro regulačním plánem řešenou plochu žádné specifické požadavky. Budou respektovány limity využití území v podobě ochranných pásem inženýrských sítí. V řešeném území není evidováno ložisko nerostných surovin. Lokalitu nezasahuje vymezené záplavové území. Poddolované území ani území sesuvů se zde nenachází. Objekty pro obranu státu se zde nenalézají.~~

~~i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí~~

~~Regulační plán nenahradí územní rozhodnutí~~

~~j) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast~~

~~Záměrem regulačního plánu je území pro výstavbu rodinných domů. Tato výstavba není předmětem posuzování vlivů záměru na životní prostředí. Proto se nepožaduje posouzení vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb. ve znění zákona č. 93/2004 Sb.~~

~~k) Požadavky na plánovací smlouvu~~

~~Řešené území se týká pozemků více vlastníků. V případě, že bude provedena úprava hranic pozemků v soukromém vlastnictví, bude mezi těmito subjekty uzavřena dohoda o parcelaci.~~

~~l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně výkresů a počtu vyhotovení.~~

~~Návrh i odůvodnění regulačního plánu bude uspořádáno dle přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací dokumentace, v platném znění.~~

~~1) Textová část regulačního plánu bude zpracována dle odstavce 1 a 2 jmenované přílohy~~

~~2) Grafická část regulačního plánu bude obsahovat:~~

- ~~hlavní výkres v měřítku 1 : 500 (1:1000)~~
- ~~výkres dopravní infrastruktury 1 :1000~~
- ~~výkres technické infrastruktury 1 : 1000~~
- ~~výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku katastrální mapy (1:1000)~~
- ~~výkres pořadí změn v území (etapizace) v měřítku 1: 1000 (pokud jeho potřeba vyplyne z navrženého řešení)~~
- ~~Textová část odůvodnění regulačního plánu bude zpracována dle odstavce 5 jmenované přílohy~~

~~Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:~~

- ~~koordinační výkres v měřítku 1 : 500~~
- ~~výkres širších vztahů v měřítku 1 : 5000~~

~~Návrh RP bude zpracován digitálně nad katastrální mapou.~~

- ~~Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).~~
- ~~Návrh RP bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou vyhotoveních v tištěné podobě a 1x na CD ve formátu PDF.~~
- ~~Upravený návrh RP podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány bude pro účely veřejného projednání odevzdán ve dvou vyhotoveních v tištěné podobě a 1x na CD ve formátu PDF.~~
- ~~Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh RP upravit, bude odevzdán výsledný návrh RP ve dvou vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další dvě vyhotovení návrhu.~~

~~m) Požadavky vyplývající z územního plánu~~

~~Regulační plán bude v souladu se schváleným územním plánem pro danou lokalitu~~

~~15. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)~~

~~Není stanovena.~~

~~16. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb~~

~~Touto dokumentací nejsou vymezeny.~~

9. Vymezení definic pojmů

1. **Venkovský obraz (ráz) sídla**: Stavby mají jedno nebo dvě nadzemní podlaží (v závislosti na podmínkách prostorového uspořádání pro jednotlivé plochy), mají sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechu, ve které může být vestavěno podkroví. Mají podélný nebo jinak

členitý půdorys a k veřejnému prostranství je střecha zpravidla obrácená okapem. Tvoří souvislou frontu řadové zástavby, popřípadě staveb propojených ohradními zdmi nebo vjezdy. Izolované solitérní stavby jsou výjimkou.

2. **Podlažím** se v územním plánu rozumí část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.
   - Nadzemním podlažím (NP) se v územním plánu rozumí každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní.
   - Podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby.
   - Počet nadzemních podlaží se počítá po hlavní římsu, tj. nezahrnuje podkroví.
   - Podkroví je přístupný prostor nad nadzemním podlažím, stavebně upravený k účelovému využití. Jeho světlá výška v místě nadezdívky přitom nesmí přesáhnout 1,30 m, jinak se tento prostor považuje za podlaží.
3. **Disponibilní pozemek** soubor pozemků, popř. část pozemku, určené pro posuzovaný záměr.
4. **Intenzitou zastavění** se rozumí poměr zastavěné plochy pozemními stavbami, vůči ploše celé parcely, popřípadě více souvisejících parcel. Pro některé plochy (kapitola 6) je tato intenzita stanovena, v ostatních plochách bude předmětem posouzení v rámci podrobnějšího řízení dle stavebního zákona.
5. **Občanské vybavení místního významu:** jedná se o občanské vybavení, které slouží převážně obyvatelům přilehlého území (administrativa, veřejná správa, kulturní a spolková zařízení, maloobchodní, ubytovací a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m^2. Dále se může jednat o zařízení, která slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (stavby ubytovacích zařízení o kapacitě do 6 lůžek, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely).
6. **Občanské vybavení vyššího významu:** jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše pozemku nad 1000 m^2, velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m^2). Dále se jedná o občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.
7. **Agroturistika:** představuje víceúčelové využití rodinného domu se zemědělským hospodářstvím, pro účely cestovního ruchu. Agroturismus reprezentuje turistický nebo rekreační pobyt na venkově na rodinných farmách, jejich hlavní náplní je poznávání alternativního způsobu života v blízkém kontaktu s přírodou, přímá spoluúčast na zemědělských činnostech a aktivní odpočinek. Agroturismus je příkladem směřování k udržitelnému cestovnímu ruchu, neboť není třeba budování nové suprastruktury ČR, ale využívá již existující zdroje a místní suroviny, typický je blízký sociální kontakt návštěvníků s rezidenty.
8. **Rodinné vinné sklepy**: Rodinnými vinnými sklepy se pro potřeby tohoto územního plánu rozumí 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 stavby sloužící pro malovýrobní zpracování vinné révy a uchování vína, bez funkce ubytování nebo bydlení.
9. **Nerušící výroba:** drobné řemeslné a výrobní činnosti (výrobní služby včetně vinařství) 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 nepřesahuje na hranicích jejich pozemku hygienické limity.
10. **Individuálními garážemi osobních automobilů** se rozumí garáže, které se nacházejí mimo ploch bydlení, ve kterých jsou v jednom prostoru garážována max. 2 vozidla. Tyto objekty mohou být uskupeny v řadách nebo skupinách.
11. **Pozemní stavba**: stavba, která vystupuje více jak 1,5 metru nad upravený terén.