

Závazná část územního plánu obce

B A V O R Y

Právní stav po změně č. 3

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který poslední změnu územního plánu vydal: Zastupitelstvo Obce Bavory	
Pořadové číslo poslední změny: 3 Datum nabytí účinnosti poslední změny: 20.10.2017	
Pořizovatel: Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí	Razítko
Jméno a příjmení: Irena Prochásková	
Funkce: Odborný zaměstnanec ÚÚP	
Podpis:	

REGULATIVY

Obsah ÚPO Bavory

Článek I

- 1.1. Účel ÚPO Bavory
- 1.2. Rozsah platnosti územního plánu
- 1.3. Ochrana hodnot v území
- 1.4. Veřejně prospěšné stavby

Článek II

- 2.1. Základní koncepce rozvoje území
- 2.2. Urbanistická koncepce
- 2.3. Koncepce veřejné infrastruktury
- 2.4. Podmínky využití ploch (regulativy)

Článek III

- 3.1. Závěrečná ustanovení

Článek I

1.1. Účel ÚPO Bavory

1.1.1. ÚPO Bavory vymezuje závazné části územního plánu obce Bavory (dále jen ÚPO Bavory), schváleného Zastupitelstvem Obce Bavory dne 16.11.1999, jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou (dále jen OZV) Obce Bavory č. 1/1999, která nabyla účinnosti 3.12.1999, ve znění změny č. 1 ÚPO Bavory, vyhlášené OZV Obce Bavory č. 2/2006, která nabyla účinnosti 15.1.2007, ve znění změny č. 2 ÚPO Bavory, vydané Opatřením obecné povahy Obce Bavory, které nabylo účinnosti dne 7.1.2009, ve znění změny č. 3 ÚPO Bavory, vydané Opatřením obecné povahy Obce Bavory č. 6/2017, které nabylo účinnosti dne 20.10.2017.

1.1.2. ÚPO Bavory stanovuje urbanistickou koncepci, využití ploch a jejich uspořádání, zastavitelné území, omezení v užívání staveb, zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení. Vymezuje územní systém ekologické stability, limity využití území, plochy pro veřejně prospěšné stavby.

Dále ÚPO Bavory stanovuje regulační prvky plošného a prostorového uspořádání.

1.1.3. Zastavěné území Bavory bylo změnou č. 3 ÚPO Bavory aktualizováno k datu 7.2.2017.

1.2. Rozsah platnosti územního plánu

1.2.1. Územní rozsah platnosti.

Územní plán obce Bavory platí pro správní území obce Bavory, které je vymezeno ve výkresové části.

1.3. Ochrana hodnot v území

- Ve volné krajině nevytvářet nová sídla nebo samoty,
- v zastavěném území respektovat podmínky využití stávajících ploch zeleně, v maximální míře je chránit, ale i znovu je vytvářet a doplnit tak, aby byl vytvořen spojitý systém ekologické stability území,
- při nové výstavbě respektovat ochranná pásma dráhy, komunikací, vedení Vn, plynovodů, telekomunikačních zařízení a vedení dálkových kabelů,
- chránit kulturní nemovité památky zapsané ve státním seznamu nemovitých kulturních památek,
- chránit kulturní a urbanistické hodnoty v území zejména dodržováním stavební čáry, výšky zástavby a tvaru střechy,
- úměrným využíváním přirozené úrodnosti půdy omezit na minimum kontaminaci podzemních vod cizorodými látkami,
- sledovat separaci odpadů a uvažovat s úložištěm inertního odpadu
- respektovat plochy určené k záboru zemědělského půdního a lesního fondu, které odsouhlasil věcně a místně příslušný orgán státní správy,
- V zastavitelných plochách umístěných na okraji zastavěného území a zastavěných plochách v blízkosti Bavorského potoka bude zástavba umístěna tak, aby nezastavěná část stavebního pozemku či zastavěného pozemku směřovala do volné krajiny a aby byla zajištěna volná plocha k ochraně Bavorského potoka. Tato část pozemků by měla být určena k ozelenění případně výsadbě ovocných stromů. Tento požadavek se uplatňuje u ploch BV, SO, OV, RS.
- Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nebezpečných pozemků nebo zvýšenému riziku negativních dopadů bořivých větrů na okrajové části lesních porostů.
- Skrývku pozemků realizovat vždy jen v nezbytném rozsahu v souladu s postupem výstavby, a to v mimoprodukčním období říjen-březen.
- Využívat veškeré kulturní vrstvy zemin pro zvýšení úrodnosti pozemků přímo v daném území nebo jeho blízkém okolí.

1.4. Veřejně prospěšné stavby

Plochy pro veřejně prospěšné stavby, na základě kterých lze provádět vyvlastnění nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit, jsou zřejmé z výkresové dokumentace návrhu územního plánu obce Bavory (výkres č.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb a asanační úpravy). Za veřejně prospěšné stavby jsou považovány tyto investice:

- 1.** Obecní čistírna odpadních vod (z větší části na k.ú.Perná), plocha J, parc.č.24/1 orná, 24/2 ost.pl.;
- 2.** Přístavba k objektu šaten u hřiště na kopanou, parc.č.1150/4 orná, 1152/2 ost.pl.;
- 3.** Malé sportovní hřiště za garážemi, plocha M, parc.č. 262/1 orná;
- 4.** Parkoviště pro osobní vozy u hřiště na kopanou, plocha K, parc.č.109 ost.pl.

5. Prodloužení obslužných komunikací do nově využívaných ploch lok. B a C, parc.č. 303/1 ost.pl.;
6. Stavby všech veřejných inženýrských sítí a zařízení technické vybavenosti ve stávající i nové zástavbě, (nikoliv přípojky ke spotřebiteli);
7. Zahřaboviště dekameru;
8. Plocha obecního dvoru pro separovaný sběr odpadu, plocha I, parc.č. 303/1 ost.pl.

Za veřejně prospěšné stavby vyplývající ze změn č. 1 územního plánu obce Bavory jsou považovány tyto investice:

- trasy sítí technického vybavení území (vodovodů, kanalizací, el. vedení)
- nová obslužná komunikace pro změnu č. 1.1.

Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, a současně uplatnit zřízení předkupního práva dle § 101 zák.č. 183/2006 Sb., byly ve změně č. 2 ÚPO Bavory vymezeny stavby pro veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce (označení odpovídá popisu ve výkrese č. 7 Změny č. 2 ÚPO Bavory):

D	veřejná dopravní a technická infrastruktura (plochy komunikací pro motorovou dopravu a plochy pro inženýrské sítě a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení)
T	veřejná technická infrastruktura (vedení a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení, například vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, energetická vedení, kabely veřejné komunikační sítě).

Seznam pozemků dotčených veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními, pro které je možné uplatnit předkupní právo:

Ozn. VPS	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Umístění (k.ú.)	V čí prospěch bude předkupní právo vloženo	Čísla dotčených pozemků (původní KM)	Čísla dotčených pozemků (nová DKM)
T1	kanalizace jednotná gravitační	k.ú. Bavory	Obce Bavory	202/1, 186/2, 180, 173/4, 173/3, 170/6, 170/7	1405/3, 1406/1, 1409/1, 202/1
T2	vodovodní zásobovací řady + hydranty, kanalizace jednotná gravitační	k.ú. Bavory	Obce Bavory	81, 774/0, 670/1, 669	1963, 1917/4
D1	místní komunikace	k.ú. Bavory	Obce Bavory	583/1	65/1 1729/1 1810
	vodovodní zásobovací řady + hydranty, kanalizace jednotná gravitační			65/1, 583/1	

Poznámka: čísla dotčených pozemků byla vymezena podle účelové katastrální mapy.

Ve smyslu obecně závazných právních předpisů vymezuje změna č.3 ÚPO Bavory ve výkrese č. 7 tyto veřejně prospěšné stavby, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám.

Označení VPS	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Umístění (k.ú.)
D2	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Bavory
T4, T5, T6, T7	Technická infrastruktura	k.ú. Bavory

Pro liniové stavby veřejné technické infrastruktury se bude zpravidla jednat o věcné břemeno.

Článek II

2.1. Základní koncepce rozvoje území

Obec bude:

- zlepšovat kvalitu obytného prostředí s hodnotným přírodním a rekreačním zázemím a dobrou nabídkou vybavenosti,
- vytvářet podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit,
- vytvářet podmínky pro stabilizaci trvale bydlícího obyvatelstva
- chránit přírodní hodnoty, krajinný ráz a posilovat ekologickou stabilitu území

2.2. Urbanistická koncepce

2.2.1. Obec Bavory bude rozvíjena jako 2 souvisle urbanizované celky. Ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla nebo samoty.

2.2.2. Rozvoj bydlení je navržen pouze pro bydlení v rodinných domcích na okrajích obce a v prolukách v humnech a mezi domy. Tyto lokality jsou označeny A-F a P ve výkrese číslo 2. Je předpokládáno, že budou postupně opraveny a rekonstruovány obytné objekty i na stávajících obytných plochách, nebo v několika případech budou asanovány a na jejich pozemcích postaveny obytné objekty nové.

2.2.3. Území pro občanskou vybavenost respektuje stávající zařízení, která rovnoměrně pokrývají obec. Pro občanskou vybavenost lze využít i plochy pro obytnou zástavbu, pokud nebude ohrožena a omezena funkce obytná v těchto plochách. Obč. vybavenost je soustředěna v centrální části obce: obecní úřad, knihovna, hostinec, prodejna smíšeného zboží atd. V prostoru trojúhelníkového území vymezeného silnicemi I/52, III/0521 a svodnicí, u stávající odpočívky, parkoviště a benzinové čerpací stanice, je vymezena územní rezerva pro občanskou vybavenost.

2.2.4. Plochy pro výrobu jsou situovány v oblasti drobného průmyslu a služeb, drobné živnosti v objektech bydlení. V návrhovém období by měly být podnikatelské aktivity soustředěny do stávajících areálů. Pro další rozvoj je vymezena rezervní plocha - lokalita L, která je umístěna v návaznosti na areál farmy.

2.2.5. Veřejná technická infrastruktura území

Zásobování obce vodou z vodojemu Bavory zůstává zachována, stávající gravitační vodovod 1.tlakového pásma ale bude doplněn o vodovod 2.tlakového pásma, které bude určeno k zásobování horní části obce (od nadmořské výšky cca 246 m n.m.).

Koncepce zásobování elektrickou energií a místní telekomunikační síť jsou stabilizovány a nemění se.

Odkanalizování bude založeno na principu oddílné kanalizace, stávající dešťová kanalizace bude doplněna o kanalizaci splaškovou, odpadní vody budou odvedeny na navrhovanou ČOV Bavory.

2.2.6. Silnice procházející územím Obce Bavory (I/52 a III/0521) jsou polohově i výškově stabilizovány. .

2.2.7. Změny vyplývající ze změn ÚPO

- Změna č. 1.1 Návrh BV rozšiřuje obytné území jižním směrem,
- Změna č. 1.2 Návrh VD plochy drobné výroby a výrobní služby, v zastavěném území obce, (plocha přestavby)
- Změna č. 2.1a Návrh RA - plochy vinných sklepů a agroturistiky
- Změna č. 2.1b Návrh R - plochy chat a vinných sklepů
- Změna č. 2.2 Návrh BV - plochy obytné zástavby - individuální bydlení
- Změna č. 2.3 Návrh RS - plochy sportovních zařízení
- Změna č. 2.4 Návrh BV - plochy obytné zástavby - individuální bydlení
- Změna č. 2.5 Návrh BV - plochy obytné zástavby - individuální bydlení
- Změna č. 2.6 Návrh SO - plochy smíšené obytné
- Změna č. 2.7 Návrh R - plochy chat a vinných sklepů
- Změna č. 2.8 Návrh R - plochy chat a vinných sklepů
- Změna č. 3.1a Návrh BV - plochy obytné zástavby - individuální bydlení
- Změna č. 3.1b Návrh UP - plochy veřejných prostranství, parkoviště
- Změna č. 3.2 Návrh BV - plochy obytné zástavby - individuální bydlení
- Změna č. 3.3 Návrh BV - plochy obytné zástavby - individuální bydlení
- Změna č. 3.4 Návrh VZs - plochy výroby a skladování - výroba zemědělská - skladování
- Změna č. 3.5 Návrh BV - plochy obytné zástavby - individuální bydlení
- Změna č. 3.7 Návrh R - plochy chat a vinných sklepů
- Změna č. 3.9 Od změny bylo upuštěno.
- Změna č. 3.10 Návrh OV - plochy a objekty občanského vybavení
- Změna č. 3.12 Doplnění regulativů v plochách chat a vinných sklepů
- Změna č. 3.13 Aktualizace zastavěného území

2.3. Koncepce veřejné infrastruktury

2.3.1. Doprava

Na stávající silnice I/52 a III/0521, které jsou polohově i výškově stabilizovány, navazuje místní komunikační síť v obci, kterou územní plán rozšiřuje o nové místní komunikace obsluhující vymezené zastavitelné plochy.

Změna č.2 ÚPO Bavory navrhuje místní komunikaci k dílčí změně č. 2.7. Změna navrhuje pouze krátký úsek komunikace k okraji plochy. Dopravní řešení v samotné zastavitelné ploše upřesní územní studie. Ostatní rozvojové lokality budou obsluhovány ze stávajících místních komunikací, změna č. 2.1a pak ze stávající účelové komunikace.

Všechny nové objekty v zastavitelných plochách musí mít řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku dle ČSN 73 6056 a dle zásad ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“. Pro řešené území se přitom stanovuje stupeň motorizace 1:2,5.

Dílčí změna č. 3.1b vymezuje místní komunikaci pro obsluhu rozvojových ploch vymezených

změnami č.3.1a a 3.2 (obě BV). Všechny ostatní dílčí změny č.3 budou obslouženy ze stávajících místních komunikací a v případě změny č. 3.4 (VZs) stávající účelovou komunikací.

2.3.2. Zásobování vodou

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

K zásobování zastavitelných ploch 3.3, 3.5, ale i stávající zástavby v horní části obce bude třeba vytvořit 2. tlakové pásmo. Navrhuje se osazení ATS v areálu vodojemu. V horní části obce bude v některých ulicích rozpojena stávající vodovodní síť a stávající vodovodní řad (resp. jeho část) bude přepojena na vodovod 2.tlakového pásma. Ze stávajícího 1.tlakového pásma, pod tlakem VDJ Bavory, zůstane zásobována zástavba ležící do nadmořské výšky cca 246 m n.m., zástavba umístěná výše bude zásobována z 2.tlakového pásma.

2.3.3. Odkanalizování

Je nutno vybudovat oddílnou kanalizační síť zakončenou samostatnou ČOV pro obec Bavory. V ÚPO je pro ni vymezena zastavitelná plocha.

Stávající dešťová kanalizace bude doplněna o kanalizaci splaškovou.

2.3.4. Zásobování plynem

Obec není plynofikována a není ani uvažováno ji plynofikovat.

2.3.5. Zásobování elektrickou energií

Obec je elektrifikována a elektřina bude nadále používána i k vytápění budov. Koncepce zásobování elektrickou energií se nemění.

Nová rozvodná energetická vedení NN jsou uvažována v kabelovém zemním provedení, v souladu s § 24 odst. (1) vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle kterého se rozvodné energetické a telekomunikační vedení v zastavěných částech obcí umísťují pod zem.

2.3.6. Spoje

Místní telekomunikační síť je stabilizována.

2.4. Podmínky využití ploch (regulativy)

Obecné podmínky využití jednotlivých funkčních ploch jsou následující:

Hlavní využití: jedná se o hlavní funkci, pro kterou je daná plocha určena. Hlavní využití je důležité pro navazující rozhodování v případech, kdy nebude záměr obsažen ve výčtu přípustného ani nepřípustného využití a přípustnost záměru bude posuzována na základě správního uvážení. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.

Přípustné využití: jedná se o výčet využití, která jsou v dané ploše přípustná. Zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.

Nepřípustné využití: výčet funkcí, které nejsou v dané ploše přípustné. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

Podmíněně přípustné využití: nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.

Stavby uvedené v popisu funkčních typů jsou v jednotlivých případech nepřipustné, jestliže:

- Počtem, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality,
- Mohou být zdrojem závad nebo vlivů, které dle charakteru lokalit jsou neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí,
- Nemají zajištěno odpovídající dopravní napojení a parkování či odstavování vozidel a nakládání s odpady.
- Nemají zajištěno napojení na sítě technického vybavení, podmiňující využití zastavitelné plochy, zejména na elektrickou energii.

2.4.1. Vymezení pojmů

- **Hygienické limity:** jsou nepřekročitelné limity negativních účinků na veřejné zdraví a životní prostředí, stanovené obecně platnými právními předpisy (zákony, vyhláškami, normami). Tyto limitní hodnoty vyjadřují přípustnou míru účinků primárních i druhotných (kumulovaných a synergických).
- **Občanské vybavení místního významu:** jedná se o občanské vybavení, které
 - slouží převážně obyvatelům přilehlého území (maloobchodní a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m²
 - slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (ubytovací penzióny o kapacitě do 20 lůžek, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, služby).
- **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) a občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.
- **Nerušící výroba:** drobné výrobní činnosti, především řemeslného charakteru, výrobní a nevýrobní služby (např. autoservisy) a drobné chovatelské a pěstitelské činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, tj. jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích jejich pozemku hygienické limity.
- **Rušící výroba:** stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby, které svým provozováním a technickým zařízením mohou potenciálně snížit kvalitu prostředí souvisejícího území, ale jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích maximálních ochranných pásem vymezených v územním plánu hygienické limity. Posuzovány přitom musí být i kumulativní vlivy s dalšími (stávajícími i navrhovanými) stavbami.
- **Rodinné vinné sklepy:** jsou převážně podzemní objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto podmínky splňují objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, jejichž zastavěná plocha nadzemní části objektu nepřesahuje 80m² a celková zastavěná plocha, včetně podzemní části, nepřesahuje 300 m². Rodinné vinné sklepy mohou mít, pokud to umožňuje maximální podlažnost stanovená pro danou plochu, rekreační nástavbu umožňující ubytování, výjimečně (při splnění podmínek stanovených územním plánem v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití) i trvalé bydlení. 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.
- **Vinařské provozovny** jsou objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, které nevyhovují podmínkám uvedeným pro „rodinné vinné sklepy“ – viz výše.
- **Agroturistika:** představuje víceúčelové využití rodinného domu se zemědělským hospodářstvím, nebo zemědělské farmy, pro účely cestovního ruchu. Kapacita ubytování

by neměla přesahovat 12 lůžek, aby byl zajištěn blízký kontakt s přírodou, přímá spoluúčast na zemědělských činnostech a aktivní odpočinek, ale i navázání blízkého sociálního kontaktu návštěvníků s rezidenty.

- **Centra dopravních služeb:** zahrnují stavby obchodů a služeb pro motoristy, například prodejny motorových vozidel, autobazary, autoopravny, pneuservisy, autolakovny, autoumývárny, půjčovny motorových vozidel a strojů, parkoviště pro osobní a nákladní automobily a stroje.
- **Malé stavby odpadového hospodářství:** stavby určené ke shromažďování a třídění komunálních odpadů - sběrné odpadové dvory, o velikosti plochy do 2000 m² včetně. V těchto stavbách nelze provádět jinou činnost s odpady, např. jejich zpracování, kompostování, mletí.
- **Velké stavby odpadového hospodářství:** odpadové dvory o zastavěné ploše nad 2000 m², skládky městských a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.
- **Koeficient zastavění plochy (KZP)** je poměr mezi součtem výměr zastavěných částí ploch (u nadzemních staveb se jedná o součet zastavěných ploch pozemku dle § 2 odst. 7 stavebního zákona a výměry dalších zpevněných ploch) k celkové výměře ploch. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy. Nezastavěný zbytek plochy bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění plochy je ochrana krajinného rázu a životního (pracovního) prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v zemědělské krajině a zajištění dostatečných volných ploch kolem výrobních staveb. KZP se uplatní u plochy jako celku, a z důvodu proporcionality i u jednotlivých dílčích ploch ve vlastnictví odlišných vlastníků. Poznámka: do zastavěných částí ploch se pro účely výpočtu KZP započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří), kromě komunikací veřejných (místních komunikací).
- **Podlažím** se v územním plánu rozumí část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.
- **Nadzemním podlažím** 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.
- **Maximální podlažnost zástavby** je definovaná nepřekročitelná maximální podlažnost stavby určená počtem nadzemních podlaží. 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.
- **Podkroví** je přístupný prostor nad nadzemním podlažím, stavebně upravený k účelovému využití. Jeho světlá výška na uliční straně objektu přitom nesmí přesáhnout 1,30 m, jinak se tento prostor považuje za podlaží
- **Cyklostezkou** územní plán rozumí pozemní komunikaci nebo její jízdní pás (nikoliv jen jízdní pruh) vyhrazenou dopravní značkou pro jízdu na jízdním kole. Je určena pouze pro cyklistickou dopravu, jezdcům na kolečkových bruslích případně chodcům. Automobilová a motocyklová doprava je z ní vyloučena.
- **Cyklotrasou** územní plán rozumí ty veřejně přístupné pozemní komunikace se smíšeným provozem (motoristickým i cyklistickým), kde je trasa pro cyklisty označená orientačním dopravním značením.
- **Sakrální stavba** je stavba sloužící pro náboženské úkony, např. kostel, kaple, zvonice a pod.
- **Souvislá uliční zástavba** je zástavba řadovými domy, dvojdomy, nebo samostatně stojícími domy v souvislé řadě pozemků v ulici nebo na návsi či náměstí.
- **Hospodářská zvířata** jsou zvířata, která přináší přímý hospodářský užitek (např. skot, prasata, drůbež, ovce, kozy, koně, králíci).

2.4.2. Podmínky využití ploch

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
BV	Plochy obytné zástavby – individuální bydlení	<p><u>Hlavní využití:</u> rodinné domy</p> <p><u>Přípustné využití:</u> jednotlivé garáže, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> občanské vybavení místního významu, rodinné vinné sklepy - obojí za podmínky, že nebudou mít negativní vliv na obytné stavby v okolí.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bytové domy, občanské vybavení vyššího významu, stavby pro individuální rekreaci, výrobní stavby, zemědělské stavby, a další stavby neuvedené jako přípustné či podmíněně přípustné.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se, pokud není v článku 2.4.3 „Specifické koncepční podmínky využití zastavitelných ploch“ uvedeno jinak, objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží.</p> <p><u>Koeficient zastavení se pro plochy BV stanovuje na 0,6, pokud není v podkapitole 2.4.3. „Specifické koncepční podmínky využití zastavitelných ploch“ uvedeno jinak. U zastavěných ploch, u kterých stávající intenzita zastavení přesahuje KZP=0,6, se připouští ponechání tohoto stavu.</u></p>
BD	Plochy obytné zástavby – vícebytové domy	<p><u>Hlavní využití:</u> bydlení v bytových domech</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, řadové a hromadné garáže o úhrnné kapacitě do 20 míst.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v rodinných 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 vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot..</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží.</p> <p><u>Koeficient zastavení plochy se nestanovuje.</u></p>
OV	Plochy a objekty občanského vybavení	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení místního významu (např. staveb pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva).</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, 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, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daná plocha bezprostředně nesousedí s plochami BR, OE a SO

		<ul style="list-style-type: none"> • Že záměr svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území • Že budou vyřešeny nároky na parkování vozidel bez zatěžování veřejných prostranství. <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OV se připouští objekty o výšce do dvou nadzemních podlaží, resp. do 11 m (od upraveného terénu po římsu střechy), u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
VS	Plochy výroby a skladování	<p><u>Hlavní využití:</u> rušící výroba.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, vinařské provozovny, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž nerušící výroba, malé stavby odpadového hospodářství a centra dopravních služeb.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby obytné a rekreační, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, ubytovací zařízení, sociální služby, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> fotovoltaické systémy – pouze na střechách objektů a nad parkovišti. Velkoobchodní a maloobchodní zařízení - za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty vytvořené v dané ploše. Pozemky staveb pro zpracování odpadů (kompostárny, recyklační linky) - za podmínky, že jejich provoz nevyvolá nadměrný nárůst dopravy na místních komunikacích s funkcí obslužnou a komunikací se smíšeným provozem (D1) a že bude v navazujícím řízení prokázáno, že hluková zátěž vzniklá provozem zařízení a jeho dopravní obsluhou nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v okolí.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách VS se připouští objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, resp. do 11 m (od upraveného terénu po římsu střechy). Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
VD	Drobná výroba, výrobní služby	<p><u>Hlavní využití:</u> nerušící výroba</p> <p><u>Přípustné využití:</u> stavby pro řemeslnou výrobu a výrobní služby, malé obchody a služby, administrativa neveřejná, malá parkoviště, jednotlivé garáže, malé garáže, malé vodní prvky</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> rodinné domy, bytové domy, stavby pro individuální rekreaci, zemědělské stavby, velké skladové objekty a další stavby neuvedené jako přípustné či podmíněně přípustné.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> středně velké obchody a služby, služební byty, nerušící objekty veřejného stravování, stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, garáže pro nákladní automobily.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží resp. do 11 m (od upraveného terénu po hřeben střechy).</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
VZs	Plochy výroby a skladování - výroba zemědělská - skladování	<p><u>Hlavní využití:</u> stavby pro parkování a garážování zemědělské techniky, popřípadě její uskladnění.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> malá parkoviště, jednotlivé garáže, malé garáže,</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> rodinné domy, bytové domy, stavby pro individuální rekreaci, zemědělské stavby, nerušící výroba, velké skladové objekty a další stavby neuvedené jako přípustné či podmíněně přípustné.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 1 nadzemních podlaží resp. do 4,5 m (od upraveného terénu po římsu střechy).</p>

		Koeficient zastavění plochy se nestanovuje, pokud není v <u>podkapitole 2.4.3. „Specifické koncepční podmínky využití zastavitelných ploch“ uvedeno jinak.</u>
RA	Plochy vinných sklepů a agroturistiky	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro ekologické hospodaření (ekologická biofarma – produkce biovin, zpracování a prodej zemědělských produktů), chov hospodářského zvířectva pro spásání pastvin a sadů, ubytování (agroturistika).</p> <p><u>Přípustné využití:</u> objekty bydlení majitele, objekty pro ubytování rekreatantů, objekty stravování, služeb, rodinné vinné sklepy, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro osobní automobily, odstavné plochy a garáže pro nákladní automobily a zemědělskou techniku.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu a těžbu, velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, velké stavby odpadového hospodářství, malé věže a stožáry, velké věže a stožáry.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> přípouští se objekty o výšce 1 nadzemní podlaží, resp. do 4,5 m (od upraveného terénu po římsu střechy).</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
R	Plochy chat a vinných sklepů	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb rodinných vinných sklepů.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb chat pro rodinnou rekreaci, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, související dopravní a technická infrastruktura.</p> <p><u>Podmínečně přípustné využití:</u> bydlení, obytné nástavby a občanské vybavení – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení).</p> <p>Podmínky pro realizaci podmíněně přípustných staveb:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bude řešeno parkování a odstavování motorových vozidel na vlastním pozemku, o kapacitě odpovídající motorizaci 1:2,5 • ke každé stavbě rodinného domu, stavbě pro rodinnou rekreaci a objektu občanského vybavení musí vést zpevněná pozemní komunikace se šířkou vozovky nejméně 3,0 m, jejíž umístění a technické řešení umožní bezpečnou dostupnost zástavby technikou jednotek požární ochrany, • nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m, při jednosměrném provozu 6,5 m, • pozemek určený pro bydlení nebo občanskou vybavenost lze připojit na základní inženýrské sítě (vodovod, el. energii) • bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy <p><u>Nepřípustné využití:</u> všechny ostatní stavby.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> přípouští se, pokud není v článku 2.4.3 „Specifické koncepční podmínky využití zastavitelných ploch“ a ve výkresech uvedeno jinak, objekty o výšce 1 nadzemní podlaží s případným využitím podkroví.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
RS	Plochy sportovních zařízení	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro tělovýchovu a sport.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti (např. stravovacích popř. ubytovacích zařízení), místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Podmínečně přípustné využití:</u> malé věže a stožáry.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a</p>

		<p>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 vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, velké věže a stožáry.</p> <p>Prostorové regulativy: Připouští se objekty o výšce do dvou nadzemních podlaží, se šikmou (optimálně sedlovou) střechou. Nadzemní stavby je přípustné umisťovat výhradně ve východní třetině plochy RS.</p>
UP	Plochy veřejných prostranství, parkoviště	<p><u>Hlavní využití:</u> veřejná prostranství, místní a účelové komunikace <u>Přípustné využití:</u> plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, stání pro osobní automobily podél místních komunikací (podélná i kolmá stání), <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky parkovišť pro osobní automobily a v zastavěném území a zastavitelných plochách i pozemky pro garáže – obojí za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že umístění garáží či parkovišť nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, například že svou kapacitou nezvýší významně dopravní zátěž v území. Venkovní kulturní zařízení (kupř. plochy a otevřená zařízení pro konání kulturních akcí), související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky, přístřešky předzahrádek restauračních zařízení, pódii kulturních zařízení apod.), které mohou být zdrojem hluku, jsou přípustná za podmínky prokázání, že celková hluková zátěž vzniklá provozem zařízení a jeho dopravní obsluhou nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.</p>
TI	Plochy technické vybavenosti	<p><u>Hlavní využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technické infrastruktury (například vodovodů, vodojemů, kanalizací a čistíren odpadních vod) . <u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže apod. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>
TO	Zneškodňování tuhých komunálních odpadů (sběrné dvory komunálních odpadů)	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky všech druhů technické vybavenosti, jejich zařízení a inženýrských sítí. <u>Pozemky staveb pro nakládání s odpady - malé stavby odpadového hospodářství (sběrné odpadové dvory), stavby odpadového hospodářství (např. kompostárny, recyklační linky) a s nimi provozně související zařízení.</u> <u>Přípustné využití:</u> <u>Související dopravní a technická infrastruktura související hospodářské budovy, parkoviště a garáže pro osobní i nákladní automobily.</u> <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb.</p>
SO	Plochy smíšené obytné	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro bydlení, pozemky pro občanské vybavení místního významu <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a</p>

		<p>plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti přiměřené obsluze daného území, rodinné vinné sklepy.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, 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, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, malé věže a stožáry, velké věže a stožáry.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v území.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se, pokud není v článku 2.4.3 „Specifické koncepční podmínky využití zastavitelných ploch“ uvedeno jinak, objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží.</p>
--	--	---

V nezastavěném území na nezastavitelných plochách zemědělských, lesních apod., bude postupováno podle §18 odst. 5 zák.č. 183/2006 Sb., v platném znění. Přitom v území II. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO Pálava, mimo zastavěné území a vymezené zastavitelné plochy, nejsou přípustné stavby a zařízení pro lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a taková technická opatření a stavby, která zlepší jeho využití pro účely rekreace.

2.4.3. Specifické koncepční podmínky využití zastavitelných ploch

Číslo změny ÚPO	Funkční využití	Podmínky pro využití plochy
1.1	BV - plochy obytné zástavby - individuální bydlení	Etapa realizace - první. Prostorové regulativy: stanovuje se koeficient zastavění plochy KZP=0,5.
1.2	VD plochy drobné výroby, výrobní služby	Etapa realizace - první. Při využití plochy bude respektováno vymezené ochranné pásmo výroby (pásmo maximálního vlivu na životní prostředí), zakreslené ve výkresové části územního plánu obce
2.1a	RA - plochy vinných sklepů a agroturistiky	Prostorové regulativy: S ohledem na náhorní polohu a uplatnění objektu v krajinném rázu, polohu ve II. zóně ochrany CHKO Pálava, se připouští pouze jednopodlažní (přízemní) objekty, se šikmou (optimálně sedlovou) střechou. Podmínkou pro rozhodování je prověření plochy územní studií. Stanovuje se koeficient zastavění plochy 0,6. Jedná se o urbanisticky významné stavby, pro které může dle § 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb. vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt. Etapa realizace - první.
2.1b	R - plochy chat a vinných sklepů	Etapa realizace - první. Prostorové regulativy: Připouští se objekty pouze jednopodlažní, se šikmou (optimálně sedlovou) střechou. Stanovuje se koeficient zastavění plochy pozemků 0,5.
2.2	BV - plochy obytné zástavby - individuální bydlení	Etapa realizace - první. Prostorové regulativy: Připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, se šikmou

		(optimálně sedlovou) střechou. Stanovuje se koeficient zastavění plochy KZP=0,5.
2.3	RS - plochy sportovních zařízení	Etapa realizace - první. Prostorové regulativy: Připouští se objekty o výšce do dvou nadzemních podlaží, se šikmou (optimálně sedlovou) střechou. Nadzemní stavby je přípustné umisťovat výhradně ve východní třetině plochy RS. Stanovuje se koeficient zastavění plochy KZP=0,3.
2.4	BV - plochy obytné zástavby - individuální bydlení	Etapa realizace - první. Prostorové regulativy: Připouští se objekty o výšce 1 nadzemní podlaží, se šikmou (optimálně sedlovou) střechou. Přípustné je využití podkroví.
2.5	BV - plochy obytné zástavby - individuální bydlení	Přes plochu 2.5 vede nadzemní elektrické vedení VN. Změna územního plánu požaduje respektovat OP tohoto vedení. Plocha zasahuje do silničního ochranného pásma – 15 m. Případná výstavba v silničním OP musí být dohodnuta s Krajským úřadem JMK. Etapa realizace - první. Prostorové regulativy: Připouští se objekty o výšce 1 nadzemní podlaží, se šikmou (optimálně sedlovou) střechou. Přípustné je využití podkroví. U plochy změny 2.5 se stanovuje koeficient zastavění 0,5.
2.6	SO - plochy smíšené obytné	Etapa realizace - první. Prostorové regulativy: Připouští se objekty o výšce do dvou nadzemních podlaží, se šikmou (optimálně sedlovou) střechou.
2.7	R - plochy chat a vinných sklepů	Etapa realizace - první. Prostorové regulativy: S ohledem na náhorní polohu a uplatnění objektů v krajinném rázu, polohu ve III. zóně ochrany CHKO Pálava a blízkost nemovité kulturní památky se připouští pouze jednopodlažní (přízemní) objekty, se šikmou (optimálně sedlovou) střechou. Podmínkou pro rozhodování je prověření plochy územní studií. Část plochy byla zařazena mezi architektonicky a urbanisticky významné stavby, pro které může dle § 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb. vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.
2.8	R - plochy chat a vinných sklepů	Etapa realizace - první. Prostorové regulativy: Připouští se objekty pouze jednopodlažní, se šikmou (optimálně sedlovou) střechou. Stanovuje se koeficient zastavění plochy pozemků 0,5.
3.1a	BV - plochy obytné zástavby - individuální bydlení	V navazujícím řízení bude zohledněna poloha zastavitelné plochy v III. zóně ochrany CHKO: <ul style="list-style-type: none"> připouští se objekty pouze jednopodlažní (přízemní) s možností obytného podkroví,

		<ul style="list-style-type: none"> • případné kácení dřevin v ploše provést mimo hnízdní období potenciálně dotčených předmětů ochrany ptáčích oblastí Pálava, tj. mimo období 1.4. – 31.7. daného roku.
3.1b	UP - plochy veřejných prostranství, parkoviště	Šířka veřejného prostranství obsahujícího komunikaci, která obsluhuje rodinné domy, bude nejméně 8 m.
3.2	BV - plochy obytné zástavby - individuální bydlení	V navazujícím řízení bude zohledněna poloha zastavitelné plochy v III. zóně ochrany CHKO: <ul style="list-style-type: none"> • připouští se objekty pouze jednopodlažní (přízemní) s možností obytného podkroví, • případné kácení dřevin v ploše provést mimo hnízdní období potenciálně dotčených předmětů ochrany ptáčích oblastí Pálava, tj. mimo období 1.4. – 31.7. daného roku.
3.3	BV - plochy obytné zástavby - individuální bydlení	V navazujícím řízení bude zohledněna poloha zastavitelné plochy ve II. zóně ochrany CHKO a uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • podmínkou pro umístění obytných staveb v ploše je vybudování vodovodu 2.tlakového pásma, • připouští se objekty pouze jednopodlažní (přízemní) s možností obytného podkroví • situování stavebních objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem. • bude prověřena poloha stávajícího vodovodního výtlačného řadu z trub PVC 110 a vodovod včetně ochranného pásma bude respektován.
3.4	VZs - plochy výroby a skladování - výroba zemědělská - skladování	V navazujícím řízení bude zohledněna poloha zastavitelné plochy ve II. zóně ochrany CHKO: <ul style="list-style-type: none"> • připouští se objekty pouze jednopodlažní (přízemní) • stanovuje se koeficient zastavění plochy 0,6 • situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem. • v navazujícím řízení bude respektováno el. vedení VN s jeho ochrannými pásmy. • po obou stranách vodního toku bude respektováno pásmo v šířce 6 m od břehové čáry k zabezpečení výkonu správy vodního toku – v tomto pásmu nelze umísťovat žádné stavby, oplocení, zařízení nebo provádět jiné činnosti, které by znemožnili údržbu vodního toku, • Při budoucí realizaci výstavby na ploše je žádoucí zachovat vzrostlou keřovou a stromovou vegetaci v severozápadní části plochy, včetně vegetace v okolí uvedené plochy (severně od uvedené plochy a při břehu Bavorského potoka), • případné kácení dřevin v ploše provést mimo hnízdní období potenciálně dotčených předmětů ochrany ptáčích oblastí Pálava, tj. mimo období 1.4. – 31.7. daného roku.
3.5	BV - plochy obytné zástavby - individuální bydlení	V navazujícím řízení budou respektovány tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • podmínkou pro umístění obytných staveb v ploše je vybudování vodovodu 2.tlakového pásma, • Připouští se objekty pouze jednopodlažní (přízemní) s možností obytného podkroví.
3.7	R - plochy chat a vinných sklepů	V navazujícím řízení budou respektovány tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • připouští se objekty pouze jednopodlažní (přízemní) s možností obytného podkroví • stanovuje se koeficient zastavění plochy 0,6

		<ul style="list-style-type: none"> • po obou stranách vodního toku bude respektováno pásmo v šířce 6 m od břehové čáry k zabezpečení výkonu správy vodního toku – v tomto pásmu nelze umisťovat žádné stavby, oplocení, zařízení nebo provádět jiné činnosti, které by znemožnily údržbu vodního toku • při realizaci budoucí výstavby zachovat na ploše maximální množství stromové a keřové vegetace, v části plochy orientované do volné krajiny bude zachována vzrostlá keřová a stromová vegetace, • případné kácení dřevin v ploše provést mimo hnízdní období potenciálně dotčených předmětů ochrany ptáčích oblasti Pálava, tj. mimo období 1.4. – 31.7. daného roku.
3.10	OV - plochy a objekty občanského vybavení	<p>V navazujícím řízení budou respektovány tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • případné kácení dřevin v ploše provést mimo hnízdní období potenciálně dotčených předmětů ochrany ptáčích oblasti Pálava, tj. mimo období 1.4. – 31.7. daného roku.

2.5. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Ve změně č.2 ÚPO Bavy jsou vymezeny plochy dílčích změn č. 2.1.a a 2.7, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií jako podmínka pro rozhodování.

U plochy 2.1.a se územní studie zaměří na návrh optimálního architektonického objemu a výrazu staveb a souborů, s ohledem na jejich uplatnění v krajinném rázu a obrazu obce. Důraz bude kladen i na výběr vhodných stavebních materiálů, zejména materiálů uplatňujících se na fasádě.

U plochy 2.7 se územní studie zaměří na:

- dořešení dopravní obsluhy území v relativně složitém terénu, včetně vymezení ploch pro dopravu v klidu
- dořešení urbanistické koncepce zástavby plochy (struktura zástavby, parcelace),
- návrh optimálního architektonického výrazu staveb, s přihlédnutím k exponované poloze a blízkosti nemovité kulturní památky,
- výběr vhodných stavebních materiálů, zejména materiálů uplatňujících se na fasádě,
- součástí studie by měly být i grafické materiály prokazující vhodnost navrhovaného řešení ve vztahu ke krajinnému rázu a obrazu obce (zákresy do fotografií apod.).

2.6. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Ve změně č.2 ÚPO Bavy jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby, pro které může dle § 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb. vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

Jedná se o plochu změny č. 2.1.a, která je umístěna v náhorní poloze a bude dobře viditelná. Dále se jedná o plochu změny č. 2.7, jež je situována v blízkosti nemovité kulturní památky, a která je rovněž umístěna v náhorní poloze.

2.7. Opatření k ochraně přírody a krajiny

Změna č.3 ÚPO Bavy vymezuje následující požadavky:

- Zajistit koordinaci případných změn v krajině tak, aby funkčnost protipovodňových opatření zůstala zachována,
- Při realizaci navržené zástavby omezit zrychlení odtoku dešťových vod ze zastavěných a zpevněných ploch s použitím zasakování (je-li možná) nebo retence,
- U ploch vymezených v blízkosti vodních toků je nutné zachovat pásmo o šířce 6 m od břehové čáry zcela bez zástavby,

- V maximální možné míře přizpůsobit zástavbu ochraně místního krajinného rázu,
- Při eventuálních výsadbách zeleně ve volné krajině a v navržených plochách veřejné zeleně používat autochtonní druhy a vyvarovat se výsadbám nepůvodních druhů rostlin,
- Nebudovat v území nové bariéry významně bránící migraci živočichů, případně zajistit zachování průchodnosti krajiny vytvořením náhradních migračních cest kolem nově vymezených ploch výstavby,
- U zastavitelných ploch a zastavěných ploch ležících na hranici zastavěného území se uplatňuje požadavek, aby nezastavěná část stavebního či zastavěného pozemku směřovala do volné krajiny a byla určena k ozelenění, nebo výsadbě ovocných stromů,
- V plochách BV (plochy obytné zástavby – individuální bydlení) ležících v blízkosti Bavorského potoka, musí zůstat podél Bavorského potoka nezastavěný pruh o šířce 30 m, měřeno od břehové hrany potoka, který bude využit k ozelenění, nebo výsadbě ovocných stromů.

Článek III

3.1. Závěrečná ustanovení

3.1.1. Dokumentace územního plánu obce Bavory je uložena na Obecním úřadě Bavory, na Městském úřadě Mikulov, Odboru stavebním a životního prostředí a na Krajském úřadě Jihomoravského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, kde je možno do ní nahlédnout.

Tato změna ÚPO Bavory nabývá účinnosti dne 20.10.2017

V Bavorech dne 20.10.2017

.....
starosta obce Bavory

.....
zástupce starosty obce