

ÚZEMNÍ PLÁN

# MILOTICE

SROVNÁVACÍ ZNĚNÍ  
ZMĚNA Č. 1.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

BRNO  
2024

## OBSAH TEXTOVÉ A TABULKOVÉ ČÁSTI

kód	kapitola-obсах hlavních kapitol podle příl. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., název kapitoly je zvýrazněn	
	<u>ÚZEMNÍ PLÁN</u>	
1a	Vymezení zastavěného území	
<del>2-1b</del>	<del>Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</del>	
<del>3-1c</del>	<del>Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</del>	
4-1d	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	
	Doprava	
	Vodovod, kanalizace	
	Energetika, spoje	
5-1d	Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	
6-1f	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možno jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	
	Funkční plochy	
	Funkční typy	
7	Limity navržené ÚP	
8-1f	Vymezení veřejně prospěšných staveb, a—veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	
2a	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	
2b	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	
9-2c	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací dokumentace	
2d	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání	
2e	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	
<del>10-2f</del>	<del>Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt</del>	
	Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části	

**AKCE:**

ÚZEMNÍ PLÁN MILOTICE - ZMĚNA č. 1.2

**Objednatel:**

Obec Milotice

**Pořizovatel:**

Městský úřad Kyjov, odbor životního prostředí a územního plánování

**Zhotovitel:**

Ing. arch. Barbora Jenčková

**Správní území obce:**

k.ú. MILOTICE u Kyjova

## **PREAMBULE:**

Zastupitelstvo obce Milotice, v návaznosti na obsah doposud zpracovaných rozvojových a strategických dokumentů a rovněž v návaznosti na zjištěná fakta, vyplývající z procesu pořizování tohoto Územního plánu Milotice, schvaluje následující preambuli:

*Správní území Obce Milotice je členy zastupitelstva obce vnímáno jako stabilní a významný prvek s vysokým potenciálem v regionu Kyjovské Slovácko. V podobě Územního plánu Milotice je veřejně vyslovena a dohodnuta základní koncepce obnovy a rozvoje území obce, která vyjadřuje většinovou vůli a shodu obyvatel obce (společenský konsenzus) na podobě budoucí kvality života v obci. Navržená koncepce vychází ze vztahů tří základních fenoménů v řešeném prostoru:*

- 1. **krajiny**, která je vnímána po realizovaných komplexních úpravách jako názorově, vlastnický a funkčně stabilizovaná, s akcentem na krajinnou kompozici, specifikum v podobě vinařství a související služby, při zachování respektu ke stávajícím přírodním hodnotám a dohodnutému charakteru sídla s fenoménem zámku,*
- 2. **sídla**, které vychází a uvědomuje si svou historickou podstatu, rozlišuje mezi rozvojem a obnovou s cílem posilovat svoji polyfunkčnost a ctí důležitost lidského měřítka,*
- 3. **člověka**, který dokáže hledat, vyhodnotit a aplikovat míru uměřenosti obnovy a rozvoje krajiny a sídla ve vzájemné interakci ve svůj prospěch – bez negativních následků pro krajinu, sídlo a přilehlý region.*

*Schválením a aplikací Územního plánu Milotice sleduje zastupitelstvo obce především posilování vnímání souvislosti v sídle, v krajině i v regionu veřejnosti. Kvalita sdíleného a spravovaného prostředí člověka je odrazem kvality člověka.*

Usnesení č. 2/2018-5 z jednání Zastupitelstva obce Milotice dne 29.3.2018

## **DEFINICE POJMŮ:**

### **výšková stavba**

- stavba dominující, ovládající svoje okolí ve vnitřních i vnějších (vzdálených) vazbách, obvykle převyšující min. dvojnásobně hladinu stabilizované zástavby v místě (tj. 1NP s využitím podkroví max. 2NP),

### **výšková hladina zástavby**

- převládající výška staveb v ploše (stabilizovaná či navržená) vytvářející sourodou hmotu v ploše v dálkových pohledech,

### **stabilizované území či plochy**

- plošně, funkčně, strukturou a měřítkem staveb v ploše ustálené, bez nutnosti zásadních změn,

### **rozvojové území či plochy**

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

### **návrhové území či plochy**

- navržené k zastavění, založení nových funkcí a vazeb návrhem územního plánu,

### **občanská vybavenost ve veřejném zájmu**

- školství (základní a mateřské), sportoviště, hřbitov, obecní správa,

### **ostatní občanská vybavenost**

- obchod, stravování, ubytování zajišťované soukromým sektorem,

### **stavební blok**

- zástavba vymezená přilehlými ulicemi,

### **garáž**

- stavba pro kryté parkování zpravidla 1 automobilu,

### **dvougaráž**

- stavba pro kryté parkování 2 automobilů

### **skupinová garáž**

- více než 2 garáže v integrované nebo skupinové formě,

### **garážování zemědělské techniky**

- stavba s funkcí hospodářskou pro uskladnění zemědělské techniky, stavba jednoho nadzemního podlaží, jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 200 m<sup>2</sup> a výška v hřebeni střechy 5 m,

### **drobná stavba**

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

### **drobný přístřešek**

- stavba s funkcí hospodářskou pro uskladnění příslušenství zemědělské malovýrobní prvovýroby, která jsou vázány na zemědělské prvovýrobní plochy, umístěné jednotlivě v neurbanizované struktuře, stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup>

a výška v hřebeni střechy 4,5 m, podzemní stavba, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a hloubka 3 m,

### **vinařský dvůr**

- zařízení pro zpracování produkce vinařské prvovýroby, skladování a prezentaci vinařské produkce včetně sídla společnosti s možností integrovaného bytu správce a penzionu v rozsahu do 20 lůžek, resp. „ostatního ubytovacího zařízení“ ve smyslu §2 blok.c odst.4. vyhl. č. 501/2006 Sb.,

### **drobná stavba občanské vybavenosti**

- stavba s funkcí občanské vybavenosti v parametrech drobné stavby (definice viz výše),

### **zemědělská usedlost**

- statek, soubor staveb, který tvoří budova s obytnou částí, stodola, chlévy a podobně,

### **původní návěs**

- situace osady zachycená v mapách koncem 18. a 19. století, opakující původní vysazení. Návěs měla (a doposud má) tvar nálevky (od severozápadu otevřená), s domy kolem návsi pravidelně rozmístěnými, půdorysů tvaru „L,“ s kostelem uprostřed. Umožňuje tedy otevření pohledu na kostel od zámku,

### **obnova obce**

- je v opozici s pojmem „rozvoj obce.“ Obnova obce se odehrává v rámci existující zástavby (včetně volných pozemků v zastavěném území) s cílem buďto obnovit vztahy, které v zastavěném území existovaly a dlouhodobě jej formovaly a nebo s cílem obnovit zástavbu novými způsoby (přestavbou).

### **stabilizovaná urbanistická struktura**

- funkce a stavební čára ploch v nejstarší části sídla je definována jako navržený územní limit (urbanisticky hodnotné území) v jednom souvislém celku daném hustotou, formou zástavby a urbanistickou stopou:

- spojitá zástavba okolo rozšiřující se návěsní silnicovky s kostelem uprostřed (velkých staveb bydlení venkovského typu)
- zámecký areál (zámek, park a bažantnice)

**vinařská malovýroba** - rovněž též malovinaři, malovýrobní vinné sklepy apod. - stavby a činnosti, které upřesňují měřítko (vinice do 10 arů, výroba tichého vína za kalendářní rok max. 2000 litrů) pro příslušnou specifickou lokalitu a které se vztahují k definicím ze zákona č. 321/2004 Sb. (zákon o vinohradnictví a vinařství) a zákona č. 353/2003 Sb. (o spotřebních daních), v pozdějším znění.

**malovýroba vína** - vinařská činnost ve smyslu zákona č. 321/2004 Sb., o vinohradnictví a vinařství, kdy je malým množstvím vína myšleno množství nepřevyšující 1000 hektolitrů vína prodaného maloobchodníkem konečnému spotřebiteli za 1 vinařský rok, což zpřesňuje a podmiňuje měřítko případných záměrů v příslušné specifické lokalitě.

**koncepce** - vedoucí idea, myšlenková osnova

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**komponovaný soubor** - sled prostorů a pohledových os navzájem vázaných a vytvářejících ústřední komponovaný soubor, který ztělesňuje základní výtvarnou myšlenku města, ať záměrně založeného nebo vývojově rostlého a je jeho ideovým a výtvarným těžištěm.

(*Oberstein, I., Cach, J. Názvosloví urbanismu a územního plánování, Praha: FA ČVUT, 2001*)

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

**zástavba** - souhrn staveb na daném území

**charakter** - soubor podstatných vlastností

**charakter zástavby** - soubor podstatných skutečností patrných z uspořádání staveb (umístění v území, intenzita a kvalita zastavění, míra zástavby), jejich projevů, vzájemných vztahů a vazeb v celkové urbáně a krajinné struktuře

**dominanta** (krajinná, sídelní, stavební, kulturní, ...) - **převládající, řídicí složka (stavba, prvek přírody, krajiny) jež výrazně přesahuje ostatní prvky.**

**stavební blok** - plocha určená převážně k zastavění budovami, základní urbanistická jednotka

vymezená vůči uličním prostranstvím tj. ucelená část tvořená souborem pozemků zpravidla ohraničená uličními prostranstvými

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

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

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

**neurbanizovaný prostor** - území nezastavěné budovami

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

**fortifikace** - stavební dílo, zahrnující jak stavby, tak i terénní úpravy, jehož úkolem je ochrana obrana (opevnění)

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

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

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

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

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

**objem zástavby** - dtto hmotová konfigurace

**obraz zastavěného území** - dtto obraz sídla

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

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

**střešní krajina** - urbánní útvar vytvářený střechami a střešními partiemi objektů (včetně podkrovních prostorů a teras) v sídle nebo rozptýlené zástavby v krajině, vytvářející samostatnou urbanistickou vrstvu, která má vlastní strukturu a dynamiku danou charakterem zástavby. Její prostorově kompoziční kvality vytvářejí prostorovou strukturu, jenž je součástí panoramatu (obrazu)



sídla. Střešní krajina je tvořena tvaroslovím střech (např. sklonem, tvarem, krytinou, osvětlovacími a větracími prvky), homogenitou a heterogenitou střech, intaktností v daném území, materiálem a barvou.

#### **Zkratky:**

EVL - evropsky významná lokalita

PO - ptačí oblast

PP - přírodní památka

PR - přírodní rezervace

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

Zastavěné území je vymezeno dle §58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu ~~9/2013~~ **prosinec 2023** nad katastrální mapou (KM) digitální.

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

### **2. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ**

Řešeným územím je správní území Milotice u Kyjova, tj. jedno katastrální území, které má 1260 ha.

### **3. ~~1b.~~ ZÁKLADNÍ KONCEPCE OBNOVY A ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, A OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

Obec se rozvine v základních urbanistických funkcích sídla (bydlení, občanská vybavenost, rekreace, výroba, technická infrastruktura), a to s ohledem na morfologii území, polohu obce v systému osídlení kraje a dopravní dostupnost a prostupnost řešeného území. Rozvoj a obnova urbanistických funkcí sleduje vzájemnou vyváženost a interakci s již dříve prověřenými možnostmi krajiny.

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

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

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

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

~~III.~~ III. ÚAP JmK (2015), a v posledním aktuálním znění;

~~III.~~ IV. Koncepční vymezení regionálního a neregionálního územního systému ekologické stability,

~~IV.~~ V. Strategie komunitně vedeného místního rozvoje regionu Kyjovské Slovácko na období 2014 – 2020 (2016),

~~V.~~ VI. Strategie Mikroregionu Nový Dvůr 2010 – 2015 (2009),

VI. VII. Komplexní pozemková úprava katastrální území Milotice u Kyjova (2010),

VII. VIII. ÚAP SO ORP Kyjov (2014) a v posledním aktuálním znění;.

Součástí základní koncepce obnovy a rozvoje území obce je výsledek koordinace jednotlivých konkrétních řešení (navrhovaných územním plánem) s významnými trasami, limity a jevy, vyskytujícími se v území, zejména:

- prvky regionálního ÚSES - RBC JM52 - Písky a RK JM048
- krajinný typ Kyjovsko - bzenecký
- koridor kmenové stoky kanalizační soustavy TV 25 Milotice-Skoronice-Vlkoš-Kelčany.
- koridor VVN 110 kV
- koridor ZVN 424 - 400 kV
- koridor VVTL plynovodu
- ochranné pámo letiště Kyjov
- skupinov vodovod
- dálkové kabely
- zvláště chráněná maloplošná území PP Horky u Milotic, PR Písečný rybník, PP Letiště

Milotice

- kulturní nemovité památky a významná stavební dominanta - areál zámku se zahradou a bažantnicí
- NATURA 2000 - evropsky významné lokality (dále jen EVL) - EVL Milotice letiště, EVL

Horky u Milotic a EVL Písečný rybník

- ptačí oblast (dále jen PO) PO Bzenecká Doubrava - Strážnické Pomoraví

Výčet a popis zpracovaných změn Změnou č. 1 ÚP:

označení	popis	změna
2	prověřit rozšíření plochy pro bydlení na p.č. 754/77, 754/76 744/142, 755/17, 755/16, 755/14, 755/13, 755/12, 755/5, 755/6, 755/7, 755/8, 755/9k.ú. Milotice u Kyjova	v textové a grafické části
3	zpracování aktualizovaných podkladů (PÚR, ZÚR, zastavěné území, KN mapové podklady, úprava definic pojmů, revize a doplnění regulativů, aktualizace v souladu se změnou SZ a vyhlášek (názvy a obsah kapitol v nezbytném rozsahu)	v textové a grafické části
4	zpracování vyhodnocení vlivů Návrhu změny č. 1 na udržitelný rozvoj	v textové a grafické části

### 3.1. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

Koncepce ochrany hodnot území je zobrazena ve výkrese hodnot území.

Zjištěné a posouzené hodnoty k. ú. Milotice u Kyjova:

#### Kulturně-historické hodnoty:

I. Nemovité kulturní památky a válečné hroby, (fenomény renesanční a barokní architektury, vytvářející nadmístní kulturní, historický a civilizační význam sídla).

II. Celé katastrální území obce je oblastí s výskytem archeologických nálezů.

III. Konkrétní objekty, dokladující a ovlivňující svou polohou, uspořádáním, velikostí a výrazem dotčený stavební blok nebo přilehlé území: zámecký areál, hospodářský dvůr s obytnými domy a sýpkou, mlýn č. p. 35, bývalý panský dům č. p. 120, dům č. p. 166, 51, 9, 127, fara, kostel, bývalý lihovar.

IV. Náklo

(krajinná dominanta, neurbanizovaný krajinný prostor s velkým historickým přesahem, prověřována v koordinaci s ÚP Ratíškovice).

### **Urbanistické hodnoty:**

V. Krajinné panorama

(tvořené širokou údolní nivou vodních toků Hruškovice a Zamazaná a plochá pahorkatina se strmějšími svahy v oblasti Nákla, které v současnosti tvoří maloplošné vinice a zahrady na drobných mezích a teráskách, stejně jako krajinný přechod do severozápadní části katastru směrem na obec Svatobořice Místřín a lesní komplex Písky).

VI. Panorama obrazu vlastního sídla

(v dálkových pohledech stabilizováno v celém urbanizovaném území)

VII. Ochranné území hodnot zámeckého areálu, včetně původní návsi.

VIII. Nezastavitelné území v okolí zámeckého areálu.

IX. Osové průhledy ze zámeckého areálu do krajiny a na sídlo.

(panoramatické výhledy ze zahrady a ze zámeckých teras s osovým průhledem v hlavní ose).

X. Dálkové průhledy na zámecký areál a historické jádro obce (stabilizovanou urbanistickou strukturu - pohled od Kyjova, Dubňan a Šardic).

XI. Dominanta zámku a kostela

XII. Areál vinných sklepů Šidleny

(krajinotvorná hodnota lidského měřítko, charakteru krajiny uměřený doklad lidové stavební činnosti ve vinorodém území).

### **Civilizační hodnoty:**

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

### **Přírodní hodnoty:**

XIV. **Krajinné typy 5 - Dubňanský a 6 - Kyjovsko-bzenecký.** Oblast s typickými znaky krajinného rázu a krajinné singularity (kulturní osy a póly)

Urbanizovaná krajina

- sídelní – obytná se zahradami v nivě a velmi ploché pahorkatině
- parková v ploché nivě
- výrobní v ploché nivě a ploché pahorkatině

Zemědělská krajina

- polní v široké ploché nivě
- polní na mírných svazích ploché pahorkatiny
- viničních tratí, ovocných sadů a lad na strmějších svazích

Zemědělsko-lesní krajina

- polně-lesní ve velmi ploché pahorkatině a na písčích
- lučně-lesní s lužními lesy a rybníky v široké nivě

XV. Ekologicky významné segmenty krajiny (plošné/liniové).

XVI. Zemědělská půda I. a II. třídy ochrany.

### **3.2.– 1c. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

**(VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ)**

Svým obsahem stanovená urbanistická koncepce reaguje na funkční a prostorové uspořádání současné zástavby, na uspořádání a úpravy krajiny a na strategické úvahy obce (mikroregionu, MAS), zakotvené v příslušných dokumentech. Z analýzy stavu vznikl vějíř představ o budoucí obnově a případném dalším rozvoji sídla a krajiny – v interakci s přilehlým regionem a dohodnutý s odbornou i laickou veřejností.

#### **URBANISTICKÁ KONCEPCE**

I. Sídlo obnovovat a rozvíjet v multifunkčním charakteru využití jako souvisle urbanizovaný celek. Sídla a samoty ve volné krajině nezakládat. Řešené území nadále stabilizovat ve svém nadmístním charakteru kulturně-rekreačním, a v nadmístním transportním charakteru přírodním, stejně jako trasování technické infrastruktury.

II. Stabilizovat území nejstarší části sídla středu okolo návěsní silnicovky (původní návsi) v návaznosti na funkci i strukturu ve stávajících plochách, i mladé a nejmladší urbanizované území, stejně jako území vinných sklepů v samostatné funkční ploše západně od vlastního sídla.

III. Území dále stavebně rozvíjet výhradně v návaznosti na stabilizované zastavěné území:

- v trati Záluží
- v trati Závistě
- u enklávy se školou,

ostatní navrhované plochy nezastavovat stavbami pro bydlení, občanskou vybavenost, rekreaci, výrobu.

IV. K urbanizaci (stabilizaci stavební struktury) obecně prioritně využít proluky v zastavěném území a přestavbu hospodářských budov (stodol) v souladu s funkční prioritou plochy, v časovém výhledu respektovat plochu územní rezervy. Plochy přestaveb nejsou navrženy.

V. V lokalitě Náklo v trati Závistě je využití ploch a výstavba podmíněna zpracováním územní studie.

**VI. Nezastavěné a nezastavitelné území stabilizovat v zemědělském využití a rozvíjet pro přírodní funkce.**

#### **URBANISTICKÁ KOMPOZICE**

##### **SÍDLO**

~~VI.~~ **VII.** Respektovat měřítko urbanistické struktury, **střešní krajinu** a hmoty staveb v plochách sídla.

~~VII.~~ **VIII.** Respektovat stavební typ spojitě zástavby v plochách v ostatních částech sídla - stabilizován návrhem v plochách návrhem územního limitu: spojitě zástavba.

~~VIII.~~ **IX.** Respektovat urbanistickou stopu sídla a identitu prostorů.

~~IX.~~ **X.** Respektovat výškovou hladinu a objem zástavby vyjádřenou měřítkem okolní zástavby, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě, dodržovat návaznost na okolní objekty.

~~X.~~ **XI.** Nezakládat nové sídelní dominanty, respektovat stavební dominantu zámku a kostela.

#### KRAJINA:

~~XI.~~ **XII.** Respektovat krajinný rámec obce, obraz stabilizovaného zastavěného území v krajině, krajinářsky významné nebo pohledově exponované polohy řešeného území. Ve volné krajině nezakládat nové výškové dominanty ani plošné stavební komplexy.

~~XII.~~ **XIII.** Stavby a soubory staveb prvovýrobní funkce umístěné mimo kompaktní sídelní celek musí respektovat souvislosti a specifika přírodních podmínek, dále souvislosti prostorové situace tj. krajinného a sídelního obrazu (zejména vztah k hodnotám a ke kulturním a přírodním dominantám), - ve výškové zonaci, dálkových pohledech a průhledech), stejně jako souvislosti územně funkční a územně provozní.

~~XIII.~~ — Nezastavěné a nezastavitelné území je stabilizovat v zemědělském využití a rozvíjet pro přírodní funkce.

#### INTERAKCE SÍDLA A KRAJINY:

XIV. Výšku a objem nové zástavby v plochách přizpůsobit urbanistickým kompozičním zákonitostem, v krajinářsky významných polohách neumísťovat objemově rozsáhlé monotónní stavby (v nivách toků, na úpatí kopců, na hřebenech kopců), případné výškové stavby v jednotné zástavbě umístit na hřebeni, nebo touto výškovou stavbou zdůraznit vrchol kopce, výškovou stavbu v údolí je možno umístit ojedinele k obohacení celku, a to až na základě prověření návrhem stavby ve studii ověřenou územním a stavebním řízením.

XV. Respektovat stabilizované významné sídlení a krajinné dálkové pohledy a průhledy (ze sídla do krajiny, z krajiny na sídlo) při formování veřejných prostorů uvnitř zastavěného území sídla umožňující orientaci v prostředí (zámek, kostel, sýpku, školu, obecní úřad, kulturní dům) a při změnách hmotové a výškové konfigurace zástavby v území ochrany hodnot zámeckého areálu, včetně původní návsi.

XVI. Respektovat panorama (siluetu obce) v dálkových pohledech **včetně střešní krajiny**, respektovat zámecký areál, kostel, zámeckou sýpku a soubor vinných sklepů šidleny jako sídelní a krajinné kulturní dominanty, ostatní zástavbu v plochách nepřevyšovat nad stabilizovanou výškovou hladinu přilehlých stavebních bloků.

### **VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÉ PLOCHY** **Funkční plochy**

Jsou vymezeny plochy podle rozdílného způsobu využití:

- plochy smíšené obytné
- plochy bydlení
- plochy občanské vybavenosti
- plochy rekreace
- plochy výroby a skladování
- plochy drobné výroby a služeb
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy smíšené nezastavěného území
- plochy zemědělské
- plochy přírodní

- plochy zahrad
- plochy specifické

Plochy nezastavěného území mohou v jednotlivých případech procházet (být součástí) přes plochy zastavěné.

## BYDLENÍ

I. Plochy bydlení tvoří vzhledem k velikosti sídla plošně převahu zastavěného území sídla včetně ploch smíšených obytných.

II. Rozvojové plochy bydlení jsou situovány do ploch:

<b>označení</b>	A
<b>lokalizace</b>	jihovýchodně zastavěného území, při vjezdu do obce ze směru Ratíškovice
<b>velikost</b>	... ha
<b>požadavek US, PR</b>	bez požadavku
<b>podmínky</b>	nutná přeložka VN 22 kV limit ložisko nerostných surovin limit hlavní meliorační kanál limit trasa a ochranné pásmo VVTL
<b>označení</b>	B
<b>lokalizace</b>	rozšíření stávajících zahrad za rodinnými domy pro umístění drobných staveb v jižní části zastavěného území
<b>velikost</b>	... ha
<b>požadavek US, PR</b>	bez požadavku
<b>podmínky</b>	limit trasa VN a ochranné pásmo
<b>označení</b>	C1
<b>lokalizace</b>	trať Závistě
<b>velikost</b>	... ha
<b>požadavek US, PR</b>	zpracovat novou ÚS
<b>podmínky</b>	limit přeložka VN 22 kV limit meliorační kanály
<b>označení</b>	E
<b>lokalizace</b>	u základní školy
<b>velikost</b>	... ha
<b>požadavek US, PR</b>	bez požadavku
<b>podmínky</b>	limit ložisko nerostných surovin limit meliorační kanály nutno prověřit odkanalizování lokality
<b>označení</b>	F
<b>lokalizace</b>	trať Záluží
<b>velikost</b>	... ha
<b>požadavek US, PR</b>	bez požadavku, územní studie zpracována a převzata do návrhu ÚP, plocha postupně zastavována
<b>podmínky</b>	limit významný krajinný prvek limit dálkové průhledy na zámek Milotice limit revitalizace vodního toku Zamazaná

## REKREACE

- I. ÚP nevymezuje plochu rekreace nadmístního významu.
- II. Respektovat plochu rekreace místního významu na západě k.ú. – samostatná sídelní enkláva specifického charakteru (malovýrobní vinařské hospodaření) a její využití, funkci bydlení umožnit výhradně na stávajících stabilizovaných parcelách bydlení, nerozvíjet na ostatní parcely v ploše, neměnit stavby vinných sklepů na stavby bydlení.
- III. Respektovat územní návaznost k rekreačním aktivitám v okolí – milotický barokní soubor zámku s bažantnicí a Přírodní rezervaci Písečný rybník v k.ú. Milotice u Kyjova, lesní komplex Doubrava a lesní celek Písky k.ú. Svatobořice, aeroklub v k.ú. Svatobořice.
- IV. Územní plán respektuje stabilizované cyklostezky a turistické trasy, nové nevymezuje.
- V. Respektovat plochu sportovišť uvnitř zastavěného území obce.

## VÝROBA

- I. Stabilizované plochy výroby jsou respektovány.
- II. Rozvojová plocha zemědělské výroby a služeb

<b>označení</b>	D
<b>lokalizace</b>	západně v návaznosti na stávající stabilizovanou plochu výroby u obce
<b>velikost</b>	... ha
<b>požadavek US, PR</b>	bez požadavku
<b>podmínky</b>	druh výroby nebo skladování nebude hygienickými nároky (prachem, hlukem, ...) limitovat navazující plochu bydlení respektovat navazující plochu PP Horky u Milotic a zároveň plochu EVL Horky u Milotic

<b>označení</b>	G
<b>lokalizace</b>	na severu zastavěného území v návaznosti na stávající stabilizovanou plochu výroby u obce (bývalý školní statek)
<b>velikost</b>	... ha
<b>požadavek US, PR</b>	bez požadavku
<b>podmínky</b>	druh výroby nebo skladování nebude hygienickými nároky (prachem, hlukem, ...) limitovat navazující plochu bydlení respektovat navazující plochu PR Písečný rybník, plochu EVL Písečný rybník a plochu PO Bzenecká Doubrava - Strážnické Pomoraví

<b>označení</b>	J
<b>lokalizace</b>	severně v k.ú. (chov drůbeže) v návaznosti na stávající stabilizovanou plochu výroby u obce
<b>velikost</b>	... ha
<b>požadavek US, PR</b>	bez požadavku
<b>podmínky</b>	respektovat OP plynovodu a RS respektovat navazující plochu biocentra a regionálního biokoridoru

<b>označení</b>	C2 - plocha drobné výroby
<b>lokalizace</b>	západně v návaznosti na stávající stabilizovanou plochu výroby u obce
<b>velikost</b>	... ha
<b>požadavek US, PR</b>	bez požadavku
<b>podmínky</b>	respektovat pohodu navazujících ploch bydlení nutná přeložka VN 22 kV

Výrobní území je stabilizováno plošně funkčně, s ohledem na vliv na obraz obce v dálkových

pohledech z volné krajiny a funkční a prostorový vztah k zastavěnému území sídla navržena eliminace obrazu v krajinném panoramatu.

## **PLOCHY PŘESTAVBY**

Nejsou vymezeny.

## **SYSTEM SÍDELNÍ ZELENĚ**

Respektovat stávající plochy, rozvíjet nové v rámci ploch veřejných prostranství. Plochy sídelní zeleně nezastavovat vyjma drobné architektury a pochozích ploch včetně mobiliáře.

## **4.–1d. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

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

### **OBČANSKÁ VYBAVENOST**

I. Plochy občanské vybavenosti jsou stabilizovány a respektovány, obec má pokryty potřeby základní vybavenosti ve všech druzích OV - školství, kultura, tělovýchova a sport, zdravotnictví, maloobchodní síť, veřejné stravování, služby, správa, ubytování.

II. Smíšená plocha obytná v centru sídla - plocha bydlení a občanské vybavenosti umožňuje umístění občanské vybavenosti dle aktuálního vývoje do těchto ploch.

III. Rozvojové plochy občanské vybavenosti:

<b>označení</b>	H
<b>lokalizace</b>	severně na okraji zastavěného území sídla
<b>velikost</b>	ha
<b>požadavek US, PR</b>	bez požadavku
<b>podmínky</b>	rozvoj vybavenosti umístěné v bývalé zámecké sýpce s ohledem na význam stavby a místa dokumentaci nutno zpracovat autorizovaným architektem

### **DOPRAVA**

I. Stabilizovány a respektovány trasy krajských silnic II/432 Holešov – Kroměříž – Kyjov - Hodonín, III/4255 Vlkoš – Skoronice – Milotice, III/4256 Milotice - Vacenovice a III/43116 Dubňany - Milotice. Funkčně jsou komunikace zařazeny do funkčních skupin B a C.

II. Síť místních komunikací tvoří síť pro dopravní obsluhu zastavěného a zastavitelného území.

III. Komunikace v rozvojových plochách bydlení budou řešeny formou obytných zón.

IV. Negativní důsledky transportní polohy řešeného území (hluková zátěž železniční tratě) eliminovat vzhledem k plochám bydlení, smíšeným obytným plochám, plochám občanského vybavení a rekreace - regulace funkčního využití navazujících ploch bydlení.

V. Dopravními úpravami v zastavěném území sídla respektovat priority bydlení, úpravami průtahu krajské silnice zastavěným územím respektovat reprezentativnost tohoto prostoru, prohloubit diferenciaci dopravních tras, ve zklidněných ulicích upřednostnit pohyb pěších.

VI. Plochy pro odstavování vozidel jsou vymezeny u objektů občanské vybavenosti a podél průtahu krajské silnice, odstavování vozidel v obytné zástavbě bude řešeno na pozemcích rodinných domů a na plochách k tomuto účelu určených.

VII. Respektovat a rozvíjet cyklistické a turistické trasy.

VIII. Hromadnou dopravu osob, zajišťovanou autobusy respektovat.

IX. Pro účelovou dopravu rozvinout úseky nových cest.



X. Rozvíjet prostupnost krajiny obecně.

#### VODOVOD A KANALIZACE

- I. Stabilizováno zásobování sídla pitnou vodou - skupinový vodovod Vracov - Vacenovice - Milotice přes vodojem 2x500 m<sup>3</sup>.
- II. Respektovat ostatní vodní zdroje (studny a vrty, které dříve zásobovaly obec a které využívají zemědělské výrobní areály).
- III. Rozvíjet vodovodní řady v nově navržených zastavitelných plochách a rekonstruovat stávající trasy.
- IV. Respektovat trasy kanalizace a čistírnu odpadních vod Milotice.
- V. Realizovat kmenovou kanalizační stoku svádějící odpadní vody z obcí Kelčany, Vlkoš, Skoronice na čistírnu odpadních vod v Miloticích v trase souběžné s Mlýnským náhonem.
- VI. Respektovat polní sklad kejdy, v případě jeho likvidace vrátit plochu zpět do funkční plochy zemědělské.
- VII. Systém odvádění dešťových vod zůstane zachován. Likvidace dešťových vod v navrženém zastavitelných plochách a zastavěném území bude v max. míře řešena minimalizováním odtoku dešťových vod, vsakováním do terénu a likvidací na pozemcích u objektů, u nově navržených RD budou dešťové vody příp. akumulovány a následně využívány pro závlahu. Stavební povolení budou respektovat tuto podmínku v návrhu k územnímu rozhodnutí včetně řešení povrchů na pozemku s maximálním vsakovacím efektem (odtokový součinitel nebude zvyšován). V zastavěném území a zastavitelné ploše bude ponecháno minimálně 30% volných ploch vhodných k zasakování dešťových vod.

#### ENERGETIKA, SPOJE

- I. Území sídla je stabilizováno v elektrifikaci a plynofikaci.
- II. Trasy ZVN a VVN jsou stabilizovány a respektovány. Jde o vedení ZVN 424 - 400 kV Sokolnice - Křižovany a dvě dvojitá vedení VVN 2x110 kV č.535/536 Sokolnice – Hodonín a VVN 2x110 kV č. 541/547 Hodonín – Kyjov a Hodonín Pánov – ČD Nedakonice.
- III. Stabilizováno a respektováno je zásobování el. energií území z rozvodny 110/22 kV Kyjov, stejně tak trasy VN č. 351 – odbočka Vlkoš, č. 39 a č. 19.
- IV. Stabilizovány a respektováno je 16 transformačních stanic 22/0,4 kV.
- V. V řešeném území je stabilizován VTL plynovod DN 150 Dubňany - Kyjov.
- VI. Stabilizováno je napojení na regulační stanici 1200 VTL/STL na k.ú. Milotice u Kyjova a STL rozvody po celém zastavěném území, stejně jako napojení zemědělského výrobního areálu Gigant z RS 1000 - 1200 a RS 150 pro zemědělský areál drůbeže.
- VII. Respektovat stanici katodové ochrany (SKAO) a anodové uzemnění katodové ochrany (AUKAO).
- VIII. Stabilizovány trasy dálkových kabelů, v souběhu s krajskou komunikací II/432 Holešov – Hodonín a podél účelové komunikace k vinným sklepům Šidleny a poté v souběhu s krajskou silnicí III/43116 Dubňany - Milotice.

## **5.—1e. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

*(včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně)*

- I. Krajinu stabilizovat pro zemědělskou funkci, rozvíjet pro funkci přírodní.
- II. Respektovat ložisko nerostných surovin - ropy a zemního plynu - dřívější těžba z vrty.
- III. Respektovat ekologicky významné segmenty krajiny Písky, U Hraběcího, Hruškovice, Zamazaná, Louky pod zámekem, Zámecký park, Bažantnice, Pod Písečným rybníkem, Písečný rybník, Úvoz pod Vinohrádky, Horky a Kopce, které nelze dále plošně omezovat.
- IV. Stabilizovat plochy územního systému ekologické stability - RBC JM52 - Písky a RK JM048, lokální biocentrum 2 Písky, 3 Pod Holisky, 15 U Jezera, 16 u Šutrovný, 17 Písečný rybník, N2 Staré louky, N1 Klučovánky, 26 Kopce, 27 Homole. Dále jsou stabilizovány biokoridory LBK 2, 3, 17, 18, 23, 24, 4, 5, 5a, 5b. ÚSES je rozvinut návrhem interakčních prvků – liniemi podél hlavních polních cest a státních silnic, plochy protierozních opatření.
- V. Respektovat vodní plochy - Milotický rybník a usazovací nádrž v zastavěném území obce.
- VI. Využití nivních ploch (tratě Pod Šutrovnou, Před zámekem, U Jezera, Staré louky, Nové Louky, Dráhy, Hrubé Louky, Jochy, Kuchařovo a Karolice) omezit dle definic funkčního využití ploch.
- VII. Rozvíjet revitalizační krajinné úpravy, umožňující základní krajinné funkce (autoregulaci biosystému), rozšiřovat přírodě blízké plochy.
- VII. Respektovat vodní toky a nivy toků jako zákonné VKP (Hruškovice, Zamazaná, Mlýnský náhon), potenciálně zaplavované pozemky dle navržených regulativů - zatravnit nebo využít k založení rybníků či revitalizaci toků, nivní území zásadně nezastavovat. V nivě eliminovat agrotechnická opatření v blízkosti vodních toků.
- VIII. Vodní erozi, odnos půd a přítok extravilánových vod (tratě Jiříkovsko, Hony, Kopce a Slatiny) omezit dle regulativů ploch, větrnou erozi omezit výsadbou linií autochtonních dřevin.
- IX. Odvodnění v plochách navržených k zástavbě zrušit bez narušení funkce odvodňovacích zařízení na přilehlých pozemcích.
- X. Výstavbu větrných a fotovoltaických elektráren v území nerealizovat s ohledem na vliv na krajinný ráz a rekreační využití území. Případnou výstavbu retranslačních stanic základnových stanic mobilních operátorů předem projednat s orgánem obrany ČR (MO). Jiné dominantní stavby (výškové i plošné) v území nerealizovat.
- XI. Zlikvidovat staré zátěže území - skládku na jihu zastavěného území.
- XII. V nezastavěném a nezastavitelném území k.ú. je možné umísťovat průzkumné a těžební zařízení (pracovní plochy, vrty, sondy, technologie, přístupy k plochám, přípojky

inženýrských sítí), ostatní stavby, zařízení a jiná opatření podle §18 odst. 5 jsou vyloučeny.

- XIII. Respektovat hydrologické vrty VB 351 a VB 352 pro monitoring mělkých podzemních vod včetně jejich ochranných pásem.
- XIV. Respektovat sesuvné území.

#### HYGIENA ŽP

- I. Urbanizované území je napojeno na ČOV Milotice.
- II. Eliminace zatížení ploch bydlení výrobou je řešena změnou funkčního využití.
- III. Hluková zátěž chráněných prostor (ploch bydlení apod.) je řešena návrhem regulativů v plochách.
- IV. Stabilizován hřbitov.

### **6.—1f. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ)**

*pokud je možno jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)*

**Podmínky jsou stanoveny jako systém regulativů, vymezený v ÚPO je respektován a doplněn:**

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

#### **6.1.—Funkční plochy**

Plochy jsou vymezeny podle rozdílného způsobu využití s převažujícím způsobem využití na:

**Funkční plochy = plochy s rozdílným způsobem využití, vymezené v kap. 1.c:**

- plochy smíšené obytné
- plochy bydlení
- plochy občanské vybavenosti
- plochy rekreace
- plochy výroby a skladování
- plochy drobné výroby a služeb
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy smíšené nezastavěného území
- plochy zemědělské
- plochy přírodní
- plochy zahrad
- plochy specifické

~~Plochy nezastavěného území mohou v jednotlivých případech procházet přes plochy z~~

Plochy jsou dále definovány a rozděleny vymezeny podle významu na:

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

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

funkční využití ploch	definice
<u>přípustné využití</u>	je-li uvedeno ve výkrese přípustné, v ostatních případech podmíněně přípustné
<u>podmíněně přípustné využití</u>	funkce, které nejsou v území obvyklé, ale mohou se v území vyskytnout při respektování stanovené funkční priority dle ÚP, podle konkrétních podmínek místa. Povinnost posouzení konkrétních podmínek podmíněně přípustnosti využití zastavěných a zastavitelných ploch spoluvytváří i regulativy prostorového uspořádání a specifické regulativy, které jsou nedílnou součástí systému regulativů.
<u>nepřípustné</u>	funkce v rozporu se stanoveným prioritním využitím území dle ÚP

*vysvětlující poznámka - podmínky přípustnosti činností stanoví stavební úřad dle konkrétní situace (parcely, času - tj. platnosti jiných vyhlášek vázaných na výstavbu a které se mohou měnit)*

V nezastavěném a nezastavitelném území k.ú. je možné umísťovat průzkumné a těžební zařízení (pracovní plochy, vrty, sondy, technologie, přístupy k plochám, přípojky inženýrských sítí) **vyjma v ochranném území hodnot areálu zámeckého areálu a vyjma v území navazujícím na areál vinných sklepů Šidleny, kde platí vyloučení ostatních staveb, zařízení a jiných opatření podle §18 odst. 5.** Ostatní stavby, zařízení a jiná opatření podle §18 odst. 5 jsou vyloučeny.

Ve všech plochách **s rozdílným způsobem využití je určen** ~~převažujícím způsobem využití~~ - jsou stanoveny plochy podrobného funkčního využití - **funkční typy** (mohou být dle konkrétních podmínek vymezeny napříč plochami s převažujícím využitím).

## 6.2 **Funkční typy:**

<b>B</b>	bydlení v rodinných domech, obchodní činnost, nevýrobní služby, drobnochov zvířectva, drobná výroba
<b>Bc</b>	smíšené plochy bydlení a občanské vybavenosti
<b>Bd</b>	bydlení v bytových domech
<b>Bx</b>	plochy bydlení s útlumem funkce - bez možnosti rozvoje
<b>OV</b>	občanská vybavenost
<b>K</b>	plochy vinných sklepů - malovýrobních
<b>Ss</b>	plochy skupinových a individuálních sportovišť
<b>Sv</b>	plochy veřejných sportovišť, odpočinkové rekreační plochy
<b>P</b>	plochy veřejných prostranství
<b>PA</b>	plochy památkově chráněného kulturního areálu
<b>V</b>	plochy areálů zemědělských středisek a výrobních areálů bez možnosti bydlení
<b>Vb</b>	plochy drobné výroby, výrobních služeb s možností bydlení
<b>DT</b>	plochy pro dopravu a technické vybavení
<b>T</b>	vodní plochy
<b>IZ</b>	plochy izolační zeleně
<b>UZ</b>	plochy užitkové zeleně, zahrady
<b>Z</b>	plochy zemědělské prvovýroby - orná půda s možností změny na trvalé kultury
<b>ZN</b>	plochy zemědělské prvovýroby v říční nivě; vhodné k lučnickému, rybníckému hospodaření, k revitalizaci vodních toků
<b>Ze</b>	plochy zemědělské prvovýroby erozně ohrožené, nutné provedení protierozních opatření
<b>Zv</b>	plochy zemědělské prvovýroby s významnou funkcí vodohospodářskou
<b>ZV</b>	plochy zemědělské prvovýroby trvalých kultur
<b>Uc</b>	plochy ÚSES - biocentrum
<b>Uk</b>	plochy ÚSES - biokoridor
<b>O</b>	plochy pro ochranu a stabilizaci přírodních systémů, <b>nezastavitelné drobnými stavbami, drobnými přístřešky, stavbami přidruženými k funkci hlavní</b>
<b>SZ</b>	plochy specifických zařízení
<b>SN</b>	plochy zařízení Náklo
<b>VinD</b>	plochy vinařského dvora

## PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### **PLOCHY BYDLENÍ**

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

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

- bydlení v rodinných domech s příslušenstvím, v možné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu
- objekty sociální péče v rozsahu max. 4 bytů
- zahrady
- veřejná zeleň
- samostatné garáže
- drobné stavby
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu

*podmíněně přípustné:*

- stavby pro samozásobitelskou výrobu vína bez ubytování
- stavby pro rekreaci rozsahem a charakterem slučitelné s bydlením
- samostatné dvougaráže
- garážování zemědělské techniky situované mimo veřejná prostranství

*nepřípustné:*

- stavby pro výrobu a skladování
- stavby občanského vybavení rozsahem neslučitelné s pohodou v ploše bydlení
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem neslučitelné s účelem ploch dle funkčního regulativu
- skupinové garáže

Ostatní viz tabulka přípustnosti ~~funkcí~~ **funkčních typů ve funkčních plochách.**

### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

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

Koncepce úprav: průhledy, dostavby, přestavby

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

Kostel v centru obce bude respektován jako dominanta návesního interiéru.

Při přestavbách, dostavbách a vestavbách udržena stávající výšková hladina zástavby a průhledy na kostel.

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

- s funkcí bydlení související občanská vybavenost, která je rozsahem a charakterem slučitelná s bydlením  
- veřejné klidové plochy (parkové úpravy) s kapacitním omezením všech těchto staveb odpovídajícím velikosti centrálních ploch

- zahrady  
- veřejná zeleň  
- samostatné garáže situované mimo veřejné prostory  
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.

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

*podmíněně přípustné:*

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

*nepřípustné:*

- monofunkční komplexy  
- výroba a skladování  
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem neslučitelné s účelem ploch dle funkčního regulativu  
- skupinové garáže  
- garážování zemědělské techniky

Ostatní viz tabulka přípustnosti ~~funkcí~~ **funkčních typů ve funkčních plochách.**

## **PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI**

Charakteristika: plochy veřejné občanské vybavenosti - pro školství, sport, kulturu, správu, veřejné pohřebiště. Tvoří je plochy vyletiště, školy, obchodu, obecního domu, hasičky a navazující navržené pro sportoviště.

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

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

*podmíněně přípustné:*

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

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

Ostatní viz tabulka přípustnosti ~~funkcí~~ **funkčních typů ve funkčních plochách.**

## **PLOCHY REKREACE**

**Charakteristika:** určené pro stavby a zařízení rekreace a sportu, včetně krajově specifické formy rekreace vázané na malovýrobu vína - malovýrobní vinné sklepy a s tím související aktivity. Tvoří je plochy sportovního letiště, plochy sportoviště a plochy malovýrobních vinných sklepů a bezprostředně navazující a s účelem využití související pozemky.

**Koncepce úprav:**

*přípustné:*

- sportoviště na takto označených plochách
- vinařská malovýroba na takto označených plochách
- ubytování v rámci vinohradnických staveb
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování

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

- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s charakterem ploch

*podmínečně přípustné:*

- drobné stavby občanské vybavenosti (např. zařízení výletišť pro vinařské a kulturně společenské akce, infocentrum, aj.)

- malovýroba vína

*Nepřípustné:*

- změna staveb vinohradnických na bydlení
- výroba (kromě malovýroby vína)
- občanská vybavenost v rozsahu kapacitně narušujícím vyvážené užívání plochy v souladu s hlavním využitím

Ostatní viz tabulka přípustnosti ~~funkcí~~ **funkčních typů ve funkčních plochách.**

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

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

**Koncepce úprav:** bude respektována jako samostatná enkláva, nebude propojena zástavbou se plochami bydlení. Plocha bude prostorově koncipována s ohledem na celkové panorama sídla v krajině.

*Přípustné:*

- výroba
- skladování
- bydlení provozovatele
- skupinové garáže
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování

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

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

*Nepřípustné:*

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

Ostatní viz tabulka přípustnosti ~~funkcí~~ **funkčních typů ve funkčních plochách.**



## **PLOCHY DROBNÉ VÝROBY A SLUŽEB**

Charakteristika: slouží k umístění výrobních i nevýrobních provozů, služeb hygienicky nezatěžujících životní prostředí mimo hranice výrobního areálu, zejména pro plochy staveb pro zemědělskou výrobu, plochy staveb pro maloskladování a výrobní, nevýrobní a servisní služby. Plocha urbanizovaného charakteru, kterou nelze umístit bez vazby na souvislé zastavěné území.

Koncepce úprav:

*přípustné:*

- výrobní a servisní služby
- vinařský dvůr
- zemědělská usedlost
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle hlavního využití
- plochy zeleně
- související administrativa a stravovací zařízení
- pohotovostní a služební byty integrované v hlavním objemu stavby

*podmínečně přípustné:*

- vliv činností provozovaných na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území

*nepřípustné:*

- všechny stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity
- všechny stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Ostatní viz tabulka přípustnosti funkčních typů ve funkčních plochách.

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

Charakteristika: plochy pro obsluhu území, zařízení a provozů přímo související s dominantní funkcí. Tvoří je plochy krajských silnic procházející mimo zastavěné území obce.

Koncepce úprav:

*Přípustné:*

- související technická infrastruktura,
- izolační a doprovodná zeleň,
- užitková zeleň na dílčích plochách, nevyužívaných pro dominantní funkci,
- stavby doplňující dominantní funkci u stabilizovaných ploch (odpočívací plochy)

*Podmínečně přípustné:*

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

*Nepřípustné:*

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

Ostatní viz tabulka přípustnosti funkcí: funkčních typů ve funkčních plochách.

## **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

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

Koncepce úprav:

*Přípustné:*

- změny kultur,

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

*Podmíněně přípustné:*

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

*Nepřípustné:*

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

Ostatní viz tabulka přípustnosti ~~funkcí~~ **funkčních typů ve funkčních plochách.**

## **PLOCHY PŘÍRODNÍ**

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

Koncepce úprav: klidový režim přírodního prostředí bez staveb, stavby v ploše jsou určeny výhradně zařízení lesního hospodářství, managementu ochrany přírody a zařízení dopravní a technické infrastruktury. Dále jsou přípustné pouze objekty drobné architektury - typu božích muk, atd.

*Přípustné:*

- výsadba výhradně autochtonních dřevin,
- mozaika společenstev,
- pastevectví (extenzivní sady, bio zemědělství),
- maloplošné ekologické způsoby hospodaření,
- přírodní vodní plochy (tůň, apod.)
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu.

*Podmíněně přípustné:*

- umístění průzkumného a těžebního zařízení

*Nepřípustné:*

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

Ostatní viz tabulka přípustnosti ~~funkcí~~ **funkčních typů ve funkčních plochách.**

## **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

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

projevy vodní a větrné eroze.

Koncepce úprav:

*Přípustné:*

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

*Podmíněně přípustné:*

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

*Nepřípustné:*

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

Ostatní viz tabulka přípustnosti ~~funkcí~~ **funkčních typů ve funkčních plochách.**

## **PLOCHY ZAHRAD**

Charakteristika: slouží pro intenzivní a extenzivní zahradničení v drobné držbě. Tvoří je enklávy oplocených zahrad v zastavěném i mimo zastavěné území sídla.

Koncepce úprav:

*Přípustné:*

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

*Nepřípustná:*

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

Ostatní viz tabulka přípustnosti ~~funkcí~~ **funkčních typů ve funkčních plochách.**

## **PLOCHY SPECIFICKÉ**

Charakteristika: plochy k umístění výrobních i nevýrobních provozů pro zpracování produkce vinařské prvovýroby, skladování a prezentaci vinařské produkce, služeb, nezatěžujících životní prostředí mimo hranice výrobního areálu

Koncepce úprav: bude respektován charakter významné stavby v ploše (zámecká sýpka). Plocha bude prostorově koncipována s ohledem na celkové panorama sídla v krajině, s ohledem na zachování pohledů z přístupových směrů od obce Skoronice a města Kyjov jako s ohledem na stavbu kulturního dědictví v ploše (tj. kulturní a historickou hodnotu) bývalou zámeckou sýpkou. Plocha nebude rozšiřována mimo plochu určené územním plánem.

*Přípustné:*

- vinařský dvůr
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle hlavního využití
- plochy zeleně

- administrativní provoz vázaný na hlavní využití plochy dle charakteristiky
- možnost ubytování správce zařízení dle hlavního využití plochy
- možnost ostatního ubytovacího zařízení v rámci, tj. ubytování do 20-ti lůžek

*Nepřípustné:*

- ostatní druhy výroby
- všechny stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity
- všechny stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Ostatní viz tabulka přípustnosti ~~funkcí~~ **funkčních typů ve funkčních plochách.**

## PŘÍPUSTNOST FUNKČNÍCH TYPŮ VE FUNKČNÍCH PLOCHÁCH

PLOCHA podrobný funkční regulativ	bydlení	smíšená obytná	Občanské Vybav.	rekreace	Výroby	drobné výroby a služeb	Dopravní	Zemědělská	Přírodní	smíšená nezastav.	zahrad	specifické
<b>B</b>	+	+	<b>O</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Bc</b>	<b>O</b>	+	<b>O</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Bd</b>	+	<b>O</b>	<b>O</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Bx</b>	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	—
<b>K</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	+	—	—	—	—	—	+	—	—
<b>OV</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	+	<b>O</b>	—	<b>O</b>	—	—	—	—	—	—
<b>Ss</b>	+	<b>O</b>	+	<b>O</b>	—	<b>O</b>	—	<b>O</b>	—	<b>O</b>	<b>O</b>	—
<b>Sv</b>	+	<b>O</b>	<b>O</b>	—	—	<b>O</b>	—	—	—	—	—	—
<b>P</b>	+	+	+	+	+	+	—	—	—	+	—	+
<b>PA</b>	+	+	+	+	+	+	—	—	—	—	—	+
<b>V</b>	—	—	—	—	+	—	—	—	—	—	—	—
<b>Vb</b>	—	—	—	—	<b>O</b>	+	—	—	—	—	—	—
<b>DT</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	+	<b>O</b>	+	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>
<b>T</b>	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
<b>IZ</b>	+	<b>O</b>	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
<b>UZ</b>	+	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	—	—	—	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>
<b>Z</b>	—	—	—	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	—	+	—	<b>O</b>	+	—
<b>ZN</b>	—	—	—	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	—	+	—	<b>O</b>	+	—
<b>Ze</b>	—	—	—	—	—	—	—	+	—	+	<b>O</b>	—
<b>Zv</b>	—	—	—	—	—	—	—	+	—	+	+	—
<b>Uc</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	+	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>
<b>Uk</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	+	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>
<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	+	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>
<b>SZ</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	<b>O</b>	—
<b>SN</b>	—	—	—	—	—	—	—	+	—	—	—	—
<b>VinD</b>	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	+

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

### **6.3 Regulativy prostorového uspořádání**

Určují funkční, objemové a tvaroslovné limity ve využívání na plochách, vymezených funkční zónací - **plochy s rozdílným funkčním využitím** (regulativ "A") a podrobnými funkčními regulativy - **funkčními typy** (regulativ "B").

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

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

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

**Obecně zároveň respektovat zásady urbanistické koncepce, 16 hodnot a limity definované ÚP.**

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

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

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

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

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

### **6.4. Specifické regulativy**

**Spoluvytváří informaci o dotčení** ploch, vymezených funkční zónací (regulativ "A") a podrobnými funkčními regulativy (regulativ "B").

#### **Plochy chráněných staveb a prostorů**

Ochrana před hlukem

- nově vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů,

- při umístění nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované, resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory definované platnými právními

předpisy v oblasti ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací; průkaz souladu se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů,

- ve stavbě, kde kromě dílny, výroby, občanského vybavení je umístěn byt tzv. služební (majitele, popř. ostrahy), vztahují se hygienické limity pouze k chráněnému vnitřnímu prostoru daného bytu; hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují, takové byty nelze pronajímat k bydlení dalším osobám.

- U ploch s potenciálně rozdílným využitím s převažující funkcí výrobní, občanského využití, komerční aktivity lze umístit chráněné prostory po doložení splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, příp. 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).

**Výškové stavby** (nad 30m) – záměr je nezbytné předem projednat s VUSS Brno.

## **7.-LIMITY NAVRŽENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM MILOTICE**

**Limity navrženými ÚP Milotice jsou:**

### **a) HRANICE ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

Navržená hranice zastavitelné plochy vymezující území zastavitelné od nezastavitelného.

### **b) URBANISTICKY HODNOTNÉ ÚZEMÍ**

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

Urbanisticky hodnotné území je definováno stabilizovanou urbanistickou strukturou, funkcí a stavební čarou ploch v nejstarší části sídla, ve struktuře dané hustotou a hlavním objemem zástavby:

- spojitá zástavba okolo návsi s barokním kostelem uprostřed návsi
- areál zámku, zámecké zahrady a bažantnice

### **c) SPOJITÁ ZÁSTAVBA**

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

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

### **d) OCHRANNÉ ÚZEMÍ HODNOT ZÁMECKÉHO AREÁLU**

Území, ve kterém nesmí být změnami půdorysné, hmotové a výškové konfigurace zástavby a přírodních prvků oslabena nebo porušena historicko architektonická skladba stavebních a urbanistických hmot

- zásada ochrany podlažnosti (stavební úprava stávajících staveb lze do max. 2. nadzemní podlaží)
- zásada ochrany střešní krajiny (šikmé střechy pod úhlem v rozsahu 35 - 50°)
- zásada zastavěnosti v zastavěném území (preferovat zástavbu s dvorními křídly v uliční čáře, dvorní a zahradní části parcel nezastavovat)

### e) HRANICE REGIONÁLNÍHO BIOCENTRA, HRANICE REGIONÁLNÍHO BIOKORIDORU, HRANICE MÍSTNÍHO BIOKORIDORU, HRANICE MÍSTNÍHO BIOCENTRA

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

### f) NÁVRH PRVKŮ K EVIDENCI VKP

1. enkláva zbytků luhy mezi Písečným rybníkem a zámeckou bažantnicí
2. enkláva u toku Hruškovice - BC U Jezera

### g) HRANICE PLOCHY ÚZEMNÍ STUDIE

#### h) PODTYPY KRAJINY

##### URBANIZOVANÁ

- 1.1. obytná se zahradami v nivě a velmi ploché pahorkatině
- 1.2. parková v ploché nivě
- 1.3. výrobní s ruderalními lody v nivě a ploché pahorkatině

##### ZEMĚDĚLSKÁ

- 2.1. polní s břehovými porosty v široké ploché nivě
- 2.2. polní s ovocnými liniemi na mírných svazích ploché pahorkatiny
- 2.3. polně viniční s ovocnými sady

##### ZEMĚDĚLSKO LESNÍ

- 3.1. polně lesní s borovými a akátovými porosty ve velmi ploché pahorkatině na písčích
- 3.2. lučně lesní s lužními lesy a rybníky v široké nivě

### **8.—1g. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

#### Veřejně prospěšné stavby (VPS)

T - plochy pro technickou infrastrukturu

VPS č.	identifikace plochy
1	trasa propojení STL plynovodu z obce k RS podél krajské silnice II/432
2	přeložka VN 22 kV - kabelové vedení u lokality C1 trať Závistě
3	přeložka VN 22 kV - venkovní vedení podél melioračního kanálu u lokality A

#### Veřejně prospěšná opatření (VPO)

R - plochy pro revitalizaci říčních systémů

VP O č.	identifikace plochy
1	plocha pro revitalizaci říčního systému (toku Hruškovice) v rozsahu jeho vymezených úseků - viz grafická příloha

ÚSES - plochy pro územní systém ekologické stability



<b>VP</b> <b>O č.</b>	<b>identifikace plochy</b>
<b>1-10</b>	plocha pro ÚSES v rozsahu jeho vymezených úseků - viz grafická příloha

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

nevymezuje se

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

nevymezuje se

**2c. 9.—VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDII PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ**

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

označení plochy	převažující funkce	lhůta pro pořízení studie	poznámka - smysl řešení
<b>US Náklo</b>	smíšená nezastavěného území	4 roky od vydání ÚP vydání zprávy o uplatňování ÚP + 1 rok pro zpracování jím vyvolané nezbytné změny	prověření prostorových vazeb v souvislosti s prověřením zástavby vrcholové polohy Nákla, prostorové, funkční a provozní uspořádání, dopravní obslužnost
<b>US Závistě</b>	bydlení	4 roky od vydání ÚP vydání zprávy o uplatňování ÚP + 1 rok pro zpracování jím vyvolané nezbytné změny	prověření prostorových, funkčních a provozních vazeb, dopravní obslužnost

Plochy budou na základě požadavku KHS prověřeny z hlediska ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací; v odůvodněných případech bude stanoveno podmíněně přípustné využití v souladu s ustanovením §13 odst. 1 písm. f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

**2d. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ**

nevymezuje se

**2e. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

nevymezuje se

**10. 2f. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

Architektonicky významné stavby:

<b>název - stavba, soubor staveb</b>
areál zámku, zámecké zahrady a bažantnice, včetně staveb v ochranném území areálu zámku, bývalá zámecká sýpka
stavby občanské vybavenosti (stávající a nově navrhované)
hřbitov
rozhledny (v případě realizace podle kapitoly č. 6)

Urbanisticky cenné prostory:

<b>označení</b>	<b>název, popis prostoru</b>
I	veřejné uliční prostranství
II	veřejné prostranství historické návsi s kostelem
III	vinné sklepy Šidleny

Opatření pro změny v území: spolupráce investora s autorizovaným architektem, jako autorem zpracování architektonického, resp. architektonicko-urbanistického řešení záměru, oponentura obce osobou autorizovaného architekta, určeného samosprávou obce.

Urbanisticky cenné prostory krajiny:

<b>označení</b>	<b>název, popis prostoru</b>
I	niva vodních toků Hruškovice a Zamazaná
II	Náklo, PP Horky a bezprostřední okolní krajina

Opatření pro změny v území: zvýšená ochrana krajinného rázu; spolupráce investora s autorizovaným architektem, jako autorem zpracování architektonického, resp. architektonicko-urbanistického (**krajinářského**) řešení záměru v krajině.