

ÚZEMNÍ PLÁN  
**BULHARY**  
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 1



TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který změnu územního plánu vydal: Zastupitelstvo obce Bulhary

Pořadové číslo poslední změny: 1

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel: MěÚ Břeclav, odbor stavební a životního prostředí  
Jméno a příjmení: Ing. Lenka Raclavská  
Funkce: vedoucí oddělení úřadu územního plánování  
Podpis:

Otisk úředního razítka:

|                   |  |          |
|-------------------|--|----------|
| Zhotovitel:       | Urbanistické středisko Brno spol. s r.o. | Razítko: |
| Podpis:           |  |          |
| Jméno a příjmení: | Ing. arch. Emil Navrátil                 |          |
| Funkce:           | hlavní projektant                        |          |

|                               |   |  |  |
|-------------------------------|---|--|--|
| <b>Akce:</b>                  | <b>ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BULHARY PO VYDÁNÍ ZMĚNY č. 1</b>      |  |  |
| <b>Evidenční číslo:</b>       | 216 – 001 – 711   |  |  |
| <b>Pořizovatel:</b>           | Městský úřad Břeclav, úřad územního plánování, Ing. Lenka Raclavská |  |  |
| <b>Zhotovitel:</b>            | Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.                           | <a href="http://www.usbrno.cz">www.usbrno.cz</a> |  |
| <b>Jednatelé společnosti:</b> | Ing. arch. Vanda CIZNEROVÁ<br>Mgr. Martin NOVOTNÝ                   |  |  |
| <b>Projektanti:</b>           | urbanismus, architektura,<br>dopravní řešení:                       | Ing. arch. Emil NAVRÁTIL                         |  |
|                               | vodní hospodářství:   | Ing. Pavel VESELÝ                                |  |
|                               | energetika, spoje:  |  |  |
|                               | ekologie, životní prostředí:  | Mgr. Martin Novotný                              |  |
|                               | ochrana ZPF, PUPFL:   |  |  |
| grafické práce:               | Helena Brychtová  |  |  |
| <b>Datum:</b>                 | červen 2023   |  |  |

# OBSAH DOKUMENTACE ÚP BULHARY - ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č.1

## TEXTOVÁ ČÁST ÚP BULHARY

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b><u>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</u></b>   | <b>7</b>  |
| <b>2</b> | <b><u>KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT</u></b>   | <b>7</b>  |
| 2.1      | KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ  | 7         |
| 2.2      | OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ  | 8         |
| 2.3      | OCHRANA PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ, ZEMSKÉHO POVRCHU, PODZEMNÍCH A POVRCHOVÝCH VOD  | 9         |
| <b>3</b> | <b><u>URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ</u></b>  | <b>9</b>  |
| 3.1      | NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE  | 9         |
| 3.2      | VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY  | 10        |
| 3.2.1    | ZASTAVITELNÉ PLOCHY  | 10        |
| 3.2.2    | PLOCHY PŘESTAVBY   | 12        |
| 3.2.3    | VYMEZENÍ DALŠÍCH ZMĚN  | 14        |
| 3.3      | VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ  | 15        |
| <b>4</b> | <b><u>KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ</u></b>  | <b>15</b> |
| 4.1      | KONCEPCE DOPRAVY   | 15        |
| 4.2      | KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY  | 15        |
| 4.2.1    | KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU   | 15        |
| 4.2.2    | VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ   | 16        |
| 4.2.2.1  | Zásobování vodou   | 16        |
| 4.2.2.2  | Odkanalizování a čištění odpadních vod   | 16        |
| 4.2.3    | ENERGETIKA   | 16        |
| 4.2.3.1  | Zásobování elektrickou energií   | 16        |
| 4.2.3.2  | Zásobování plynem  | 17        |
| 4.2.3.3  | Zásobování teplem  | 17        |
| 4.2.4    | TELEKOMUNIKACE, RADIOKOMUNIKACE  | 17        |
| 4.2.4.1  | Pošta a telekomunikace   | 17        |
| 4.2.4.2  | Radiokomunikace  | 17        |
| 4.3      | KONCEPCE ROZVOJE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ   | 17        |
| 4.4      | KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ  | 17        |
| <b>5</b> | <b><u>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ</u></b> | <b>18</b> |
| 5.1      | VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ   | 18        |
| 5.1.1    | PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (N)   | 18        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 5.1.2      | PLOCHY PŘÍRODNÍ (E)                                     | 19        |
| 5.1.3      | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (P)                                   | 19        |
| 5.1.4      | PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELEŇ (K) | 19        |
| 5.1.5.     | PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (SM)    | 19        |
| <b>5.2</b> | <b>ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY</b>               | <b>19</b> |
| <b>5.3</b> | <b>PROSTUPNOST KRAJINY</b>                              | <b>20</b> |
| <b>5.4</b> | <b>PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ</b>                             | <b>20</b> |
| <b>5.5</b> | <b>OCHRANA PŘED POVODNĚMI</b>                           | <b>20</b> |
| <b>5.6</b> | <b>REKREACE</b>   | <b>20</b> |
| <b>5.7</b> | <b>DOBYVÁNÍ NEROSTŮ</b>                                 | <b>21</b> |

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

**21**

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>6.1</b> | <b>STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ</b> | <b>21</b> |
| 6.1.1      | PLOCHY BYDLENÍ - B   | 22        |
| 6.1.2      | PLOCHY REKREACE - R  | 22        |
| 6.1.3      | PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - O   | 23        |
| 6.1.4      | PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – U  | 23        |
| 6.1.5      | PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SO   | 24        |
| 6.1.6      | PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – D                                       | 24        |
| 6.1.7      | PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – T                                      | 24        |
| 6.1.8      | PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – V   | 25        |
| 6.1.9      | PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SV  | 25        |
| 6.1.10     | PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – N                                       | 26        |
| 6.1.11     | PLOCHY PŘÍRODNÍ – E  | 27        |
| 6.1.12     | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - P  | 27        |
| 6.1.13     | PLOCHY LESNÍ – L   | 28        |
| 6.1.14     | PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELEŇ - K                  | 28        |
| 6.1.15     | PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SM                                  | 28        |
| <b>6.2</b> | <b>NAVRŽENÉ ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ</b>  | <b>29</b> |

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

**29**

**8 VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA**

**30**

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

**30**

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>10</b> | <b>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI</b> | <b>31</b> |
|-----------|---|-----------|

---

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>11</b> | <b>DEFINICE POJMŮ A POUŽITÉ ZKRATKY</b> | <b>31</b> |
|-----------|---|-----------|

### **GRAFICKÁ ČÁST ÚP BULHARY**

|           |  |                  |
|-----------|--|------------------|
| <b>1.</b> | <b>Výkres základního členění území</b>   | <b>1 : 5 000</b> |
| <b>2.</b> | <b>Hlavní výkres</b>   | <b>1 : 5 000</b> |
| <b>3.</b> | <b>Koncepce dopravní a technické infrastruktury – zásobování vodou, odkanalizování, energetika a spoje</b> | <b>1 : 5 000</b> |
| <b>4.</b> | <b>Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace</b>  | <b>1 : 5 000</b> |

### **GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚP BULHARY**

|             |                           |                  |
|-------------|---------------------------|------------------|
| <b>O/1.</b> | <b>Koordinační výkres</b> | <b>1 : 5 000</b> |
|-------------|---------------------------|------------------|

## 1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změnou č. 1 byla aktualizována doposud platná hranice zastavěného území vyplývající z Územního plánu Bulhary, který nabyl účinnosti dne 21. 1. 2011. Změnou č. 1 je hranice zastavěného území aktualizována k datu 30. 8. 2022.

Zastavěné území je tvořeno souvisle zastavěným územím Bulhary. Doplnují je malá, oddělená zastavěná území ve správním území.

Hranice zastavěného území je vyznačena ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

## 2 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### 2.1 KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

Koncepce rozvoje obce Bulhary (viz. výkres č. 2 Hlavní výkres) vychází jednak z podmínky respektování definovaných a chráněných hodnot území, která je zajišťována zejména jinými právními předpisy či správními opatřeními, a dále z požadavku vymezení rozvojových ploch obce s hlavním cílem zabezpečení souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

Prioritou návrhu je vedle regenerace stávajících fondů i výstavba pro obytnou funkci, navazující na stávající zástavbu v jižní části obce, plochy veřejných prostranství k jejich obsluze a plochy pro smíšenou výrobu.

V rámci stabilizace krajinných formací je do řešení zapracován ÚSES, řešena průchodnost území v souladu se chválenými pozemkovými úpravami a doplněna o přemostění Zámecké Dyje.

Řešeno je i snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami návrhem hranice ploch pro realizaci záměrů – POP04 Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka a POT06 Poldr Přítluky.

V řešeném území se vyskytují přírodní hodnoty, které jsou dány především rozmanitostí ploch využívání území, krajinnými formacemi a vodními plochami. Jejich ochrana je řešena vymezením ploch krajinné zeleně, pro které jsou určena podmínky využití (čl. 6.1.13.).

V řešeném území se dále vyskytují hodnoty kulturní, urbanistické a architektonické, které jsou dány kulturním dědictvím. Ty jsou unikátně propojeny s přírodním bohatstvím Pálavy a Lednicko-valtického areálu.

Řešené území svou západní částí náleží do CHKO Pálava. Východní část řešeného území náleží do krajinné památkové zóny Lednicko-valtický areál. Území obce je součástí biosférické rezervace UNESCO – Dolní Morava.

Celé řešené území je nutno považovat za území zásadního významu pro charakter sídla a krajiny, za území s nejkvalitnějším urbanistickým, architektonickým a přírodním charakterem prostředí, vyžadujícím maximální ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Pro toto území jsou stanoveny podmínky ochrany:

- a) Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního charakteru prostředí. Tato území považovat za urbanisticky exponované polohy.
- b) *V zastavěném území a zastavitelných plochách* nesmí být umístěny stavby (hlavní, drobné, garáže), které by urbanistický, architektonický a přírodní charakter území znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály.
- c) V tomto území je účelné případný záměr, který by mohl změnit nebo ovlivnit vnímání a charakter prostoru prověřit studií, případně posudkem zohledňujícím jeho vliv na prostředí, popř. krajinný ráz. Účelnost zpracování posoudí a jeho rozsah stanoví stavební úřad popř. příslušný orgán ochrany přírody.

- d) **V nezastavitelném území** je nutno respektovat a podporovat rozmanitost ploch využívání území, krajinné formace a prostorovou diverzitu.
- e) **V nezastavěném území** a v plochách rekreace - R neumísťovat stavby plnící funkci stavby (mobilní domy, karavany) z důvodu ochrany CHKO a LVA.

Území s negativním dopadem na charakter sídla a krajiny – stávající plochy zemědělské výroby. Jedná se především o areály zemědělské výroby. Veškeré činnosti, děje a zařízení musí přispívat k vytváření nového výrazu areálu výroby a skladování.

- činnosti, děje a zařízení v tomto území budou přispívat k vytváření identity prostoru při respektování prostorových vazeb s okolní zástavbou a budou vytvářet u nové výstavby soudobý výraz a přispívat k vytvoření nové identity prostoru; při vytváření nových nebo úpravě stávajících veřejných prostor je nutno v maximální míře respektovat morfologii terénu. Nezbytné je jejich ozelenění.

Dále jsou stanoveny podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot pro celé řešené území:

- zástavba navrhovaná na vnějším okraji zastavěného území musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku; v případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny ozeleněním
- nová zástavba bude respektovat výškové zónování stávající zástavby z důvodů ochrany obrazu obce
- není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého přístupu z veřejného prostranství
- všechny navržené stavební plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť, musí být vybaveny zelení, rozsah bude upřesněn podrobnější dokumentací
- respektovat a chránit drobné sakrální a lidové objekty v obci a krajině, včetně jejich okolí
- respektovat stávající liniovou a solitérní zeleň v krajině, doplnit ji o navržené (neexistující) interakční prvky
- chránit význačné stávající solitérní stromy a stromořadí v krajině (v případě nezbytných zásahů nahradit ve vhodnějším místě)
- posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v zemědělské krajině, realizovat zalučnění v plochách orné půdy podél toků a v plochách pro navržený ÚSES
- udržovat a zlepšovat estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest
- celé řešené území je hodnoceno jako území s archeologického zájmu s možnými archeologickými nálezy, při jakýchkoliv zásazích do terénu je nutno zajistit archeologický průzkum

#### OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU

- zachovat a doplnit stávající podíl zalučnění KPÚ
- zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl dřevin podél cest, mezi apod.
- podporovat dosadbu dřevin podél cest - vhodné dřeviny jsou klen, lípa, jasan, dub, jírovec, ovocné dřeviny
- podporovat zvyšování podílu ovocných dřevin v záhumencích
- při stavební činnosti ve stávajících a rozvojových plochách zachovat výškovou hladinu staveb maximálně 2 nadzemní podlaží + podkroví, není-li dále stanoveno jinak

Další hodnotou území jsou zdravé životní podmínky a zdravé životní prostředí. Pro ochranu těchto hodnot jsou stanoveny tyto podmínky:

- chov hospodářských zvířat v zemědělských areálech je možný pouze v takové koncentraci, aby nedošlo k obtěžování obyvatel a návštěvníků obce vyššími koncentracemi emisí páchnoucích látek, rozhodující je vzdálenost k nejbližší chráněné ploše; páchnoucí látky z chovu hospodářských zvířat nesmí být ve vystupující vzdušné obsaženy v koncentraci obtěžujících obyvatelstvo
- není přípustné umístění nových zdrojů hluku

## 2.2 OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

- respektovat navržené pásmo ochrany prostředí kolem ČOV
- pro rozvoj kvality života regenerovat kvalitu veřejných prostranství a významných ploch zeleně především v území s předpokladem sociálních kontaktů – zastávky, návsi, ulice



- vytvářet podmínky pro nemotorovou dopravu – cyklisty a pěší provoz, bezpečnou cestu dětí do škol
- vytvářet podmínky pro pohodu bydlení - především ochranu proti nadměrnému hluku a imisím z dopravy
- možnost umístění nových zdrojů hluku (např. výroba, výrobní služby apod.) v blízkosti chráněných objektů a ploch je nutno posoudit na základě hlukové studie a následně projednat s příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví

## 2.3 OCHRANA PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ, ZEMSKÉHO POVRCHU, PODZEMNÍCH A POVRCHOVÝCH VOD

V rámci územního plánu jsou navrženy zásady a opatření na ochranu krajiny. Územní rozsah je vymezen v grafické části – výkrese č. 2 (hlavní výkres – návrh uspořádání území).

- ochrana melioračních zařízení – u meliorovaných ploch, které jsou částečně, nebo celé navrženy k zástavbě (zastavitelné plochy) před zahájením výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch  
ÚP důsledně řeší čištění odpadních vod v celém řešeném území
- ochrana přístupu k vodotečím – podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 6 - 8 m od břehové hrany, v němž nebudou přípustné činnosti a stavby (např. oplocení), které by zamezily volnému přístupu k vodoteči
- ochrana zemského povrchu – nutno respektovat území se sesuvy evidovanými Českou geologickou službou – Geofondem; lokality nemají dopad na rozvoj obce  
respektovat zásady ochrany území a investic v území s projevy nestability území v severozápadní části obce (lokalita není v evidenci ČGS – Geofondu ČR)

## 3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

### 3.1 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Prakticky celé řešené území se nachází v ochranných režimech:

- západní část v CHKO Pálava
- v severní a západní části území Natura 2000
- východní část krajinná památková zóna Lednicko-valtický areál

Koncepce vychází z respektování primárních podmínek ochrany krajiny a krajinného rázu daného statutem těchto území. V sídle je prioritou ochrana obrazu sídla vzniklého historickým vývojem.

Rozvoj sídla o plochy vhodné zejména pro bydlení je navržen v návaznosti na zastavěné území. Jedná se plochy smíšené obytné v návaznosti na zahájenou výstavbu na jihovýchodním okraji obce u řeky Dyje dle záměru z původního ÚPN SÚ (11-SO).

Dále jsou dle požadavků obce rozvíjeny plochy změn smíšených obytných jižním směrem v prostoru sportovního areálu k silnici III/421 19 Sedlec - Bulhary ve dvou lokalitách (12-SO a 13-SO). Jedna z nich využívá pro plochy smíšené výrobní plochu vymezenou v -původním ÚPN SÚ.

Pro rekreaci jsou navrženy plochy 1-R, 2-R, 3-R, 4-R, 6-R, 7-R v severní části obce a 25-R v jižní části obce.

Pro rozvoj podnikání v obci jsou navrženy plochy změn smíšených výrobních (17-SV, 18-SV a 19-SV - přestavba) v jižní části obce u farmy zemědělské výroby.

Navržené plochy veřejných prostranství zajišťují dopravní obsluhu území a prostor pro umístění technické infrastruktury. Navrženy jsou koridory veřejných prostranství 9-U a 10-U změna využití stávající plochy dopravní infrastruktury na místní komunikaci.

V případě lokality 21-U se jedná o zajištění parametrů pro zajištění příjezdu vozidel rychlé záchranné služby, zasahujících jednotek HZS (včetně těžké techniky).

Pro zlepšení směrových poměrů na příjezdu do obce je navržen koridor trasy silnice III/421 17 Lednice - Milovice – Dolní Věstonice 15-DS.

Navržen je koridor účelové komunikace pro přemostění Zámecké Dyje (16-DU) pro zlepšení prostupnosti krajiny nad rámec zpracovaných KPÚ.

Jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou vymezeny v grafické části ÚP Bulhary (výkres č. 1 Výkres základního členění území, výkres č. 2 Hlavní výkres).

### 3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

#### 3.2.1 ZASTAVITELNÉ PLOCHY

| I.Č.                       | katastrální území  | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území   |
|----------------------------|--|--|--|
| <b>R - plochy rekreace</b> |  |  |  |
| 1                          | Bulhary sever obce   | -  | <u>obsluha území</u><br>- dopravní ze stávající účelové komunikace<br>- bez napojení na inženýrské sítě<br><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u><br>- hlavní stavby budou umisťovány na první terase od stávající účelové komunikace<br>- drobné stavby, doplňující hlavní stavby budou umisťovány tak, aby se pohledově neuplatňovaly v horizontech<br>- respektovat navržený koridor pro vvn<br><u>výšková regulace zástavby</u><br>- max. 1 NP + podkroví |
| 2                          | Bulhary sever obce   | -  | <u>obsluha území</u><br>- dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury<br>- napojit na stávající inženýrské sítě<br><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u><br><u>výšková regulace zástavby</u><br>- max. 1 NP + podkroví   |
| 3                          | Bulhary sever obce   | -  | <u>obsluha území</u><br>- dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury<br>- napojit na stávající inženýrské sítě<br><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u><br><u>výšková regulace zástavby</u><br>- max. 1 NP + podkroví   |
| 4                          | Bulhary sever obce   | -  | <u>obsluha území</u><br>- dopravní ze stávajících veřejných prostranství<br>- napojit na stávající inženýrské sítě<br><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u><br>- objekty budou umisťovány při přístupové cestě<br><u>výšková regulace zástavby</u><br>- max. 1 NP + podkrovím  |
| 5                          | lokalita byla vypuštěna v průběhu projednání návrhu řešení |  |  |
| 6                          | Bulhary Na Číně  | -  | <u>obsluha území</u><br>- dopravní ze stávajících ploch individuální rekreace<br>- napojit na stávající inženýrské sítě<br><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u><br>- respektovat podmínky obecných zásad ochrany platných pro území odstupňované ochrany CHKO<br>- pozemky nebudou zastavovány  |
| 7                          | Bulhary Na Číně  | -  | <u>obsluha území</u><br>- dopravní ze stávajících ploch individuální rekreace<br>- napojit na stávající inženýrské sítě<br><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u>   |

| I.Č.                                       | katastrální území             | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území  |
|--|-------------------------------|--|---|
|  |                               |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat podmínky obecných zásad ochrany platných pro území</li> <li>- odstupňované ochrany CHKO</li> <li>- pozemky nebudou zastavovány</li> </ul>  |
| 25   | Bulhary u Dyje                | -  | <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní ze stávající účelové komunikace po hrázi Dyje</li> <li>- napojit na stávající inženýrské sítě</li> </ul> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat podmínky navrženého pásma ochrany prostředí kolem ČOV</li> </ul> <u>výšková regulace zástavby</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 1 NP + podkroví</li> </ul> |
| <b>U - plochy veřejných prostranství</b>   |                               |  |   |
| 9  | Bulhary jih obce              | -  | veřejné prostranství pro obsluhu lokalit smíšených obytných č. 12 a 13<br><u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní ze stávající silnice III/421 19 Sedlec - Bulhary a silnice III/421 17 Lednice - Milovice – Dolní Věstonice</li> <li>- bez napojení na inženýrské sítě</li> </ul>   |
| 10   | Bulhary                       | -  | veřejné prostranství pro obsluhu ploch smíšených výrobních v lokalitě Za střediskem<br><u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní ze stávající silnice III/421 19 Sedlec - Bulhary</li> <li>- bez napojení na inženýrské sítě</li> </ul>  |
| <b>SO - plochy smíšené obytné</b>          |                               |  |   |
| 11   | Bulhary u Dyje                | -  | <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní ze stávajících veřejných prostranství</li> <li>- napojit na stávající inženýrské sítě</li> </ul> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 1 NP + podkroví</li> </ul>  |
| 12   | Bulhary u hřiště              | -  | <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní z navržených veřejných prostranství</li> <li>- napojit na stávající inženýrské sítě</li> </ul> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 1 NP + podkroví</li> </ul>  |
| 13   | Bulhary u Sedlecké silnice    | -  | <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní z navržených veřejných prostranství</li> <li>- napojit na stávající inženýrské sítě</li> </ul> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 1 NP + podkroví</li> </ul>  |
| <b>DS - plochy dopravní infrastruktury</b> |                               |  |   |
| 15   | Bulhary sever obce            | -  | plocha pro úpravu trasy silnice III/421 17 Lednice - Milovice – Dolní Věstonice při vstupu do obce<br><u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní ze stávající silnice III/421 17 Lednice - Milovice – Dolní Věstonice</li> <li>- bez napojení na inženýrské sítě</li> </ul> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat navržený koridor pro vvn</li> </ul>                |
| 16   | Bulhary východ řešeného území | -  | přemostění Lednického náhonu<br><u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní ze stávajících účelových komunikací</li> <li>- bez napojení na inženýrské sítě</li> </ul>  |
| <b>SV - plochy smíšené výrobní</b>         |                               |  |   |
| 17   | Bulhary                       | -  | plocha pro výrobní služby a řemesla u Sedlecké silnice<br><u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury</li> </ul>  |

| I.Č. | katastrální území | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území  |
|------|-------------------|--|---|
|      |                   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- napojit na stávající inženýrské sítě</li> <li><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></li> <li><u>výšková regulace zástavby</u></li> <li>- max. 2 NP, v případě halových objektů výška římsy max. 5 m</li> </ul>   |
| 18   | Bulhary           | -  | <p>plocha pro výrobní služby a řemesla Za střediskem<br/><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 10-U</li> <li>- napojit na stávající inženýrské sítě</li> <li>- je navržen koridor pro přeložku nadzemního vedení vn</li> <li><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></li> <li><u>výšková regulace zástavby</u></li> <li>- max. 2 NP, v případě halových objektů výška římsy max. 5 m</li> </ul> |

| I.Č.                                     | katastrální území | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území   |
|--|-------------------|--|--|
| <b>SO - plochy smíšené obytné</b>        |                   |  |  |
| 1.18                                     | Bulhary u Dyje    | -  | <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní ze stávající účelové komunikace po hrázi Dyje</li> <li>- napojit na stávající inženýrské sítě</li> <li><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></li> <li>- respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava a LVA</li> <li>- respektovat podmínky navrženého pásma ochrany prostředí kolem ČOV</li> <li><u>výšková regulace zástavby</u></li> <li>- max. 1 NP + podkroví</li> </ul> |
| <b>SV - plochy smíšené výrobní</b>       |                   |  |  |
| 1.16                                     | Bulhary           | -  | <p><u>plocha pro (rodinné vinařství s bytem majitele)</u></p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 1.17</li> <li>- napojit na stávající inženýrské sítě</li> <li><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></li> <li>- respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava a LVA</li> <li><u>výšková regulace zástavby</u></li> <li>- max. 2 NP</li> </ul>                       |
| <b>U - plochy veřejných prostranství</b> |                   |  |  |
| 1.17                                     | Bulhary           | -  | <p><u>prodloužení koridoru veřejného prostranství u plochy 1.16</u></p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství</li> <li>- bez napojení na inženýrské sítě</li> <li><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></li> <li>- respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava a LVA</li> <li><u>výšková regulace zástavby</u></li> <li>- bez zástavby</li> </ul>                     |

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

### 3.2.2 PLOCHY PŘESTAVBY

| I.Č.                                     | katastrální území     | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území  |
|--|-----------------------|--|---|
| <b>O - plochy občanského vybavení</b>    |                       |  |   |
| 8  | Bulhary Na Číně       | -  | plocha přestavby 8-OS se Změnou č. 1 vypouští   |
| 14                                       | Bulhary Statek v obci | -  | plocha přestavby 14-OK se Změnou č. 1 vypouští  |
| <b>U - plochy veřejných prostranství</b> |                       |  |   |
| 20                                       | Bulhary jih obce      | -  | veřejné prostranství pro obsluhu lokality smíšené výrobní 19-SV<br><u>obsluha území</u> |

| I.Č. | katastrální území     | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území   |
|------|-----------------------|--|--|
|      |                       |  | - dopravní ze stávajícího veřejného prostranství   |
| 21   | Bulhary               | -  | rozšíření stávajícího veřejného prostranství<br><u>obsluha území</u><br>- dopravní ze stávajícího veřejného prostranství<br>- bez napojení na inženýrské sítě  |
| 24   | Bulhary<br>střed obce | -  | změna stávajících ploch dopravní infrastruktury na veřejné prostranství<br><u>obsluha území</u><br>- dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství<br>- bez napojení na inženýrské sítě |

#### SV - plochy smíšené výrobní

|    |         |   |   |
|----|---------|---|---|
| 19 | Bulhary | - | přestavba částí farmy na plochu pro výrobní služby a řemesla<br><u>obsluha území</u><br>- dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 20-U<br>- napojit na stávající inženýrské sítě<br><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u><br><u>výšková regulace zástavby</u><br>- max. 2 NP, v případě halových objektů výška římsy max. 5 m |
|----|---------|---|---|

| I.Č. | katastrální území | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území |
|------|-------------------|--|------------------------------|
|------|-------------------|--|------------------------------|

#### SO - plochy smíšené obytné

|     |         |   |   |
|-----|---------|---|---|
| 1.1 | Bulhary | - | plochy přestavby smíšených výrobních ploch SV na plochy smíšené obytné SO (penzion Vajbar)<br><u>obsluha území</u><br>- dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství<br>- napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí<br><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u><br>- respektovat podmínky záplavového území včetně aktivní zóny<br>- respektovat podmínky území zvláštní povodně<br>- respektovat podmínky pásma 50 m od okraje lesa<br>- respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava<br>- respektovat podmínky lokality NATURA 2000<br>- hranici zastavitelného území ztotožnit s hranicí IV. zóny odstupňované ochrany přírody<br><u>výšková regulace zástavby</u><br>- max. 2NP + podkroví |
| 1.3 | Bulhary | - | plochy přestavby ploch smíšených výrobních SV na plochy smíšené obytné SO<br><u>obsluha území</u><br>- dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství<br>- napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí<br><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u><br>- respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava<br><u>výšková regulace zástavby</u><br>- respektovat stávající stav   |
| 1.6 | Bulhary | - | plochy přestavby částí ploch tělovýchovy a sportu OS na plochy smíšené obytné SO<br><u>obsluha území</u><br>- dopravní ze stávajících ploch smíšených obytných<br>- napojení na inženýrské sítě je navrženo přípojkami ze stávajících sítí<br><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u><br>- respektovat podmínky CHKO Pálava<br><u>výšková regulace zástavby</u><br>- max. 1 NP + podkroví   |
| 1.8 | Bulhary | - | plochy přestavby ploch veřejného občanského vybavení OV na plochy smíšené obytné SO   |

| I.Č.                               | katastrální území | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území  |
|------------------------------------|-------------------|--|---|
|                                    |                   |  | <u>obsluha území</u><br>- dopravní stávajícím způsobem ze silnice III. třídy<br>- napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí<br><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u><br>- respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava<br><u>výšková regulace zástavby</u><br>- max. 1 NP + podkroví  |
| 1.9                                | Bulhary           | -  | plochy přestavby ploch veřejného občanského vybavení OV na plochy smíšené obytné SO<br><u>obsluha území</u><br>- dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství<br>- napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí<br><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u><br>- respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava<br><u>výšková regulace zástavby</u><br>- max. 1 NP + podkroví                             |
| <b>SV - plochy smíšené výrobní</b> |                   |  |   |
| 1.4                                | Bulhary           | -  | plochy přestavby ploch výroby a skladování V na plochy smíšené výrobní SV<br><u>obsluha území</u><br>- dopravní stávajícím způsobem ze silnice III. třídy<br>- napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí<br><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u><br>- zachovat stávající procento zastavení plochy<br><u>výšková regulace zástavby</u><br>- max. 2 NP + podkroví, v případě hal výška římsy max. 5 m |
| 1.5                                | Bulhary           | -  | plochy přestavby ploch výroby a skladování V na plochy smíšené výrobní SV<br><u>obsluha území</u><br>- dopravní stávajícím způsobem ze silnice III. třídy<br>- napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí<br><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u><br>- respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava<br><u>výšková regulace zástavby</u><br>- max. 1 NP + podkroví   |
| 1.13                               | Bulhary           | -  | plochy přestavby ploch smíšených obytných SO na plochy smíšené výrobní SV<br><u>obsluha území</u><br>- dopravní stávajícím způsobem<br>- napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí<br><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u><br>- respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava<br><u>výšková regulace zástavby</u><br>- zachovat stávající stav  |

### 3.2.3 VYMEZENÍ DALŠÍCH ZMĚN

1.14 úprava podmínek pro využití ploch pro plochy smíšené výrobní

1.15 vypuštění koridoru pro ZVN 400 kV Sokolnice – hranice ČR/Rakousko (Bisamberg)

DÁLE JSOU VYMEZENY ZMĚNY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZÚR JMK:

Vypouští se koridor VR1 koridor pro hráze Lednického poldru.

POP04 opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka

POP06 Poldr Přítluky

Změna č. 1 ÚP dále upřesňuje vymezení nadregionálního a regionálního ÚSES a doplňuje ho na místní úroveň ÚSES zahrnující vložení lokálních biocenter do biokoridorů vyšší hierarchické úrovně k posílení jejich migrační funkce; sladěna je identifikace se ZÚZ JMK.

### **3.3 VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

V centru obce je sídelní zeleň součástí ploch veřejných prostranství, především návsi a prostoru u hřbitova. Obec obklopuje kvalitní přírodní prostředí, které proniká do zastavěného území obce. Vzhledem k tomu nejsou navrženy rozvojové plochy pro sídelní zeleň.

## **4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

### **4.1 KONCEPCE DOPRAVY**

Dopravní napojení sídla je v daných podmínkách dostačující.

Koncepce dopravy respektuje stávající plochy dopravní infrastruktury, místní a účelové a komunikace, zajišťující prostupnost krajiny a vstupy na pozemky.

Obcí prochází značená turistická trasa ze Šakvic přes Nové Mlýny a Bulhary do Lednice.

Pěší doprava je vedena po chodnicích podél většiny komunikací.

Řešeným územím prochází značená cyklotrasa č. 5043.

Navržen je koridor pro úpravu kolizního bodu silnice III/ 421 17 při příjezdu do obce od Milovic.

Územní plán řeší napojení návrhových zastavitelných ploch koridory veřejných prostranství pro umístění veřejné infrastruktury včetně dopravní.

Odstavování a parkování vozidel u nové zástavby musí být řešeno výstavbou garáží či odstavných stání v rámci vlastních objektů či pozemků.

V územním plánu jsou respektovány koridory účelových komunikací, polních cest v zemědělské krajině dle zpracovaných komplexních pozemkových úprav. Jejich doplnění je přípustné v rámci ploch zemědělských.

Koncepce dopravy je vyznačena v grafické části dokumentace ve výkrese č. 3 Koncepce dopravní a technické infrastruktury a ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

### **4.2 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Plochy a koridory a návrh koncepce technické infrastruktury jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkrese č. 3 Koncepce dopravní a technické infrastruktury a ve výkrese č. 2 Hlavní výkres

- respektovat navržené koridory pro technickou infrastrukturu, zásady a podmínky využívání koridorů
- inženýrské sítě v zastavěném území a zastavitelných plochách budou řešeny převážně v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury; další průběh sítí v rozvojových plochách bude řešen následnou dokumentací
- dešťové vody v maximální míře uvádět do vsaku

#### **4.2.1 KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**

##### **ZÁSADY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ KORIDORŮ**

- Koridory jsou vymezeny jako ochrana území pro realizaci záměrů výstavby technické infrastruktury. Tato území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů) a popřípadě také následný přístup k nim.
- Působnost koridoru pro technickou infrastrukturu končí realizací stavby. Pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající, případně navrhované využití území.

##### **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ KORIDORŮ**

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- činnosti, děje a zařízení technické infrastruktury, včetně dílčích úprav a napojení na stávající zařízení
- plochy pro ochrannou a izolační zeleň, ÚSES
- nutné asanační úpravy

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- budování inženýrských sítí, propojení pěších a cyklistických tras, účelových komunikací před realizací záměru za podmínky kolmého, příp. nejkratšího možného křížení s navrženou plochou

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- v těchto plochách není dovoleno takové využití, které by znemožnilo realizaci navrženého záměru
- není dovoleno povolovat žádné stavby ani dočasné vyjma navrhovaných staveb technické infrastruktury (a staveb přímo souvisejících), pro které je toto území chráněno

#### **V RÁMCI ÚP JSOU VYMEZENY TYTO KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU:**

TK1 koridor pro přeložku nadzemního vedení vn

### **4.2.2 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

#### **4.2.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

Koncepce zásobování vodou Bulhar je v řešeném území stabilizována. Stávající systém zásobování pitnou vodou odebírá pitnou vodu ze skupinového vodovodu Mikulov.

- rozvody v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu
- v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu budou stávající vodovodní řady v maximální možné míře zaokružovány

#### **4.2.2.2 ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD**

Koncepce odkanalizování včetně likvidace odpadních vod je vyhovující.

- zastavitelné plochy řešit jednotnou kanalizací
- u zastavitelných ploch uvádět v maximální míře dešťové vody do vsaku
- kanalizační sběrače v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu

#### **4.2.2.3 VODNÍ TOKY A NÁDRŽE**

##### **VODNÍ TOKY**

##### **KONCEPCE ROZVOJE**

Nejsou navrhovány úpravy vodních toků, předpokládá se pouze běžná údržba.

##### **VODNÍ NÁDRŽE, RYBNÍKY**

Území je z hlediska vodních ploch stabilizováno.

### **4.2.3 ENERGETIKA**

#### **4.2.3.1 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Koncepce zásobování el. energií je v řešeném území stabilizována. Stávající systém zásobování el. energií bude zachován. Bulhary budou i nadále zásobovány ze stávající rozvodny.

##### **KONCEPCE ROZVOJE**

- pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících trafostanic; v případě nutnosti je možno stávající trafostanice vyměnit za výkonnější
- je navržena přeložka nadzemního vedení vn pro „vyčištění“ plochy 18 - SV
- síť nízkého napětí bude rozšířena a zahuštěna novými vývody v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu



#### 4.2.3.2 ZÁSBOVÁNÍ PLYNEM

Koncepce zásobování plynem Bulhar je v řešeném území stabilizována. Stávající systém zásobování plynem bude zachován. Bulhary budou i nadále zásobovány plynem ze stávající VTL regulační stanice.

##### KONCEPCE ROZVOJE

- STL plynovody v zastavěném a zastavitelném území budou řešeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu

#### 4.2.3.3 ZÁSBOVÁNÍ TEPEM

Koncepce zásobování teplem je v řešeném území stabilizována. Stávající systém zásobování teplem bude i nadále v převážné míře využívat zemní plyn.

##### KONCEPCE ROZVOJE

- lokálně lze využívat alternativních zdrojů

### 4.2.4 TELEKOMUNIKACE, RADIOKOMUNIKACE

#### 4.2.4.1 POŠTA A TELEKOMUNIKACE

##### KONCEPCE ROZVOJE

- území je stabilizováno, nejsou nároky na nové plochy
- telekomunikace jsou stabilizované

#### 4.2.4.2 RADIOKOMUNIKACE

##### KONCEPCE ROZVOJE

- radiokomunikace jsou stabilizované
- v případě rozvoje mobilních operátorů navrhnout společný objekt

### 4.3 KONCEPCE ROZVOJE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Občanské vybavení v obci je stabilizováno, jsou respektovány stávající plochy.

Změna č. 1.6 mění plochy pro tělovýchovu a sport OS na plochy smíšené obytné SO.

Změna č. 1.7 mění návrhové plochy pro tělovýchovu a sport OS na stabilizovanou plochu veřejných prostranství U.

Změna č. 1.8 mění plochy pro veřejné občanské vybavení OV na plochy smíšené obytné SO.

Změna č. 1.9 mění plochy pro veřejné občanské vybavení OV na plochy smíšené obytné SO.

Změna č. 1.12 mění návrhové plochy pro komerční vybavení OK na stabilizovanou plochu smíšenou výrobní SV.

Zařízení občanského vybavení je možno rozvíjet v rámci ploch smíšených obytných.

Plochy občanského vybavení jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

### 4.4 KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

ÚP Bulhary vymezuje plochy veřejných prostranství sloužící obecnému užívání, a to jak stávající tak i navržené. Jedná se o plochy k umístění zejména místní komunikace a inženýrských sítí k obsluze nové zástavby (9-U, 10-U, 20-U), plochy pro rozšíření parametrů stávajícího veřejného prostranství (21-U) a změnu stávajících ploch dopravní infrastruktury na veřejné prostranství (24-U).

Změna č. 1.7 mění návrhové plochy pro tělovýchovu a sport OS na stabilizovanou plochu veřejných prostranství U.

Změna č. 1.17 doplňuje plochy veřejných prostranství U k obsluze plochy 1.16.

Koncepce rozvoje veřejných prostranství je vyznačena v grafické části dokumentace ve výkresech č. 2 - Hlavní výkres.

## 5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

Historická a z přírodního hlediska velice hodnotná krajina je chápána jako stabilizovaná. Pro její doplnění v části intenzivně zemědělsky využívané jsou navrženy a rozvojové plochy pro založení prvků ÚSES, protierozní opatření a účelové komunikace. dle schválených komplexních pozemkových úprav.

V rámci opatření ke snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami je navržen koridor pro hráze Lednického poldru.

Pro stabilizaci krajinných formací je navržena plocha biocentra LBC3 (23-E).

### PODMÍNKY PRO ZMĚNY VE VYUŽITÍ PLOCH V KRAJINĚ

- změny využití ploch jsou přípustné v rámci vymezení ploch využití území a navržených podmínek využití
- pro udržení a posílení ekologické stability území je vyznačen územní systém ekologické stability (ÚSES)

### 5.1 VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ

| I.Č.   | katastrální území | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území   |
|--|-------------------|--|--|
| <b>E - plochy přírodní</b>                     |                   |  |  |
| 23   | Bulhary           | -  | biocentrum LBC3<br><u>obsluha území</u><br>dopravní ze stávajících účelových komunikací<br><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u><br>respektovat podmínky polyfunkčního využití, při výsadbě použít autochtonních druhů odpovídajících stanovištním podmínkám |
| <b>SM - plochy smíšené nezastavěného území</b> |                   |  |  |
| 22   | Bulhary           | -  | zatravnění, průleh, plocha pro odvádění extravilánových vod<br><u>obsluha území</u><br>dopravní ze stávající silnice III/421 17  |

| I.Č.   | katastrální území | požadavek na prověření podrobnější dokumentací | další podmínky využití území   |
|--|-------------------|--|--|
| <b>K - plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň</b> |                   |  |  |
| 1.10   | Bulhary           | -  | plochy změny využití ploch smíšených výrobních SV na plochy smíšené nezastavěného území – krajinnou zeleň K, revitalizace těžební jámy<br><u>obsluha území</u><br>dopravní stávajícím způsobem z účelové komunikace bez napojení na inženýrské sítě<br><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u><br>respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava, k výsadbě použít autochtonních druhů<br><u>výšková regulace zástavby</u><br>bez zástavby |

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkresu č. 2 Hlavní výkres.

#### 5.1.1 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (N)

V řešeném území jsou respektovány veškeré stávající vodní plochy, toky, svodnice i vodohospodářská opatření.

V rámci opatření ke snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami jsou navrženy hranice ploch pro realizaci záměrů – POP04 Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka a POT06 Poldr Přítluky.

### 5.1.2 PLOCHY PŘÍRODNÍ (E)

Řešené území je stabilizováno. Územní systém je vymezen na místní úrovni zpracovanými a odsouhlasenými komplexními pozemkovými úpravami.

Jako veřejně prospěšné opatření je navržena plocha přírodní pro založení biocentra LBC3 (23-E) v jižní části řešeného území.

### 5.1.3 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (P)

Rozsah ploch je dlouhodobě stabilizován.

Územní plán navrhuje rozvoj zastavitelných ploch na úkor ploch zemědělských v lokalitě 25-R pro rekreaci, 11-SO, 12-SO, 13-SO pro plochy smíšené obytné, pro veřejná prostranství č. 10-U, dále pro plochy smíšené výrobní v lokalitách č. 17-SV a 18-SV.

### 5.1.4 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELENĚ (K)

Plochy extenzivně využívané již částečně zarostly náletovou vegetací, případně byly v nedávné minulosti hospodářsky obhospodařované, v současné době vykazují stav druhově pestrých remízů a dřevin rostoucích mimo les.

Územní plán navrhuje na úkor ploch krajinné zeleně plochy rekreace č. 2-R, 3-R, 6-R a 7-R.

### 5.1.5. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (SM)

Plochy využívané převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.

Ve volné krajině jsou navrženy na úkor ploch smíšených nezastaveného území - zemědělských plochy rekreace č. 1-R a 4-R.

Územní rozsah ploch je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

## **5.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

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

### **KONCEPCE ROZVOJE**

Lokální územní systém ekologické stability zahrnuje biocentra a větve biokoridorů reprezentujících základní typy ekosystémů v krajině. Navazuje na místní systém ekologické stability vymezený v katastrech okolních obcí. Vymezen byl v komplexních pozemkových úpravách. Nadregionální a regionální skladebné části ÚSES respektují nadřazenou dokumentaci.

Nadregionální a regionální územní systém ekologické stability je zastoupen:

NRBC 106 Milovický les – zahrnuje území kompaktních lesních porostů na západní hranici katastru.

RBC 7 Křivé jezero – Pastvisko – regionální biocentrum vymezené v nivě Dyje. Zahrnuje území s kumulací přírodních hodnot podmáčených až mokřých stanovišť nivního a lužního charakteru. Existující funkční biocentrum

K 161 V – nadregionální biokoridor podél Zámecké Dyje.

Nadregionální biokoridory K 158T a K 161N, po prověření v detailu se v řešeném území nenachází.

Lokální (místní) územní systém ekologické stability je zastoupen:

LBK 1 – funkční existující biokoridor místního významu na východní hranici katastru obce

LBK 2 - funkční existující biokoridor místního významu v jihovýchodní až jižní části katastru obce

LBC 3 – lokální (místní) biocentrum vymezené v jihovýchodní části katastru obce

### 5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny je řešena v souladu vymezením ploch dopravní infrastruktury – účelových komunikací, které tvoří základní kostru zajišťující prostupnost krajiny a přístup na pozemky ZPF a PUPFL. Návrh ÚP Bulhary zahrnuje řešení, navržené generelem KPÚ.

Doplněny jsou přemostěním toku Zámecké Dyje (16-DU) ve východní části řešeného území.

### 5.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Řešeny jsou organizací ploch, návrhem komunikací, zatravněním apod. v souladu s KPÚ.

### 5.5 OCHRANA PŘED POVODNĚMI

V řešeném území je stanoveno záplavové území.

V řešeném území nejsou problémy s extravilánovými vodami.

#### KONCEPCE ROZVOJE

- dešťové vody budou odváděny stávajícím systémem dešťové kanalizace
- pro minimalizaci extravilánových vod je nutno provést změnu organizace povodí - navrhnout organizační (osevní postupy, velikost a tvar pozemků), agrotechnická (vrstevnicová orba) a stavebně-technická (průlehy, zelené pásy) opatření; návrh ÚP Bulhary zahrnuje řešení, navržené generelem KPÚ.
- je navržen koridor pro umístění hráze poldru Přítluky – dle AZÚR JMK

#### PODMÍNKY PRO OCHRANU PROTI ZÁPLAVÁM A PŘÍVALOVÝM VODÁM

- správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku, a to:
  - u významných vodních toků nejvýše v šířce do 8 m od břehové čáry
  - u drobných vodních toků nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry
- nesmí docházet ke zmenšování průtočného profilu

ZÚR JMK vymezují v řešeném území přírodě blízká protipovodňová opatření POP04 Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka a plochu technických protipovodňových opatření POT06 Poldr Přítluky.

### 5.6 REKREACE

Koncepce rozvoje rekreace je založena na využití rekreačního potenciálu řešeného území, nacházejícího se na rozhraní CHKO Pálava a památkové zóny Lednicko-valtického areálu.

Vzhledem k atraktivitě území, možnostem rekreačního vyžití formou turistiky, cykloturistiky a koupání v okolní přírodě (Novomlýnské nádrže), případně v Lednicko-valtickém areálu a Pavlovských vrších, k vinařské tradici obce a podmínkám pro sportovní rybolov je část ploch využívána k individuální rekreaci a to i v plochách smíšeného bydlení.

Pro pohybovou rekreaci – pěší turistiky a cykloturistiky bude využita stávající síť účelových komunikací a cest.

Pro krátkodobou rekreaci obyvatel slouží plochy areálu sportu a rekreace, plochy veřejných prostranství a přírodní zázemí obce.

Smíšeným využitím ploch (plochy smíšené obytné) je umožněno podnikání v oblasti turistického ruchu – plochy umožňují situování zařízení pro stravování, ubytování, agroturistiky apod.

Pro rozvoj rekreace jsou navrženy plochy v severní a jižní části obce, převážně v zastavěném území a ve vazbě na ně.

## 5.7 DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V řešeném území není evidován dobývací prostor, nejsou zde z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostů vyhodnocena výhradní ložiska nerostů, nebo jejich prognózní zdroje a nejsou stanovena chráněná ložisková území.

V řešeném území jsou evidovány dvě lokality sesuvných území. Lokality nemají dopad na rozvoj obce, jeho rozvojové lokality.

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

### 6.1 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají bezzbytku a jednoznačně celé řešené území. Z hlediska časového horizontu jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované (stav) a plochy změn (návrh). Územní rezervy nejsou v ÚP Bulhary vymezeny.

Územní rozsah ploch s rozdílným způsobem využití je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

**V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ JSOU VYMEZENY TYTO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

plochy bydlení - B

plochy rekreace - R

plochy občanského vybavení - O

veřejné vybavení - OV\*

tělovýchova a sport - OS\*

komerční vybavení - OK\*

veřejné pohřebiště - OH\*

plochy veřejných prostranství – U

plochy smíšené obytné – SO

plochy dopravní infrastruktury - D

silniční doprava – DS\*

úcelové komunikace – DU\*

plochy technické infrastruktury - T

plochy smíšené výrobní - SV

plochy výroby a skladování – V

plochy vodní a vodohospodářské – N

vodní plochy a toky - N\*

plochy vodohospodářské - NH\*

plochy přírodní – E

plochy zemědělské – P

plochy lesní - L

plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň - K\*\*

plochy smíšené nezastavěného území - SM

**POZNÁMKA:**

\* - plochy jsou podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území

\*\* - plocha vymezena nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

**VYMEZENÍ HRANIC PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Hranice ploch je možno přiměřeně zpřesňovat. Za přiměřené zpřesnění hranice plochy se považuje úprava vycházející z jejich vlastností nepostižitelných v podrobnosti územního plánu (vlastnických hranic, terénních vlastností, tras inženýrských sítí, zpřesnění hranic technickou dokumentací nových tras komunikací a sítí apod.), která podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporci ploch.

### **6.1.1 PLOCHY BYDLENÍ - B**

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Bydlení

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- bytové domy, rodinné domy a související dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství
- sídelní zeleň (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná)

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU:**

- výšková regulace zástavby – maximálně 2 NP (nadzemní podlaží)
- index zastavění pozemku - 0,40

### **6.1.2 PLOCHY REKREACE - R**

**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení sloužící k uspokojování individuálních rekreačních potřeb občanů.

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství
- další stavby a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací (např. dětská hřiště, rekreační louky)
- zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná)

**NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

**PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- pozemky související dopravní infrastruktury a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami

**PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- výšková regulace zástavby:
  - stabilizované plochy – max. 1 NP + podkroví

- plochy změn – dle podmínek využití viz. kap 3.2. Vymezení zastavitelných ploch
- index zastavění pozemku - 0,10

### **6.1.3 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - O**

VEŘEJNÉ VYBAVENÍ - OV  
TĚLOVÝCHOVA A SPORT - OS  
KOMERČNÍ VYBAVENÍ - OK  
VEŘEJNÉ POHŘEBIŠTĚ - OH

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Plochy jsou určeny k uskutečňování činností, dějů a zařízení poskytující služby obyvatelstvu, zejména v oblasti veřejné správy, školství, zdravotnictví a sociální péče, pro společenské a kulturní aktivity a k poskytování duchovních služeb obyvatelům, pro tělovýchovu a sport, dále zařízení komerční.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- činnosti a děje občanského vybavení
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu, sport a volnočasové aktivity, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství
- související dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství
- ochrana kulturního dědictví

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- bydlení v případě, že se jedná o byt správce nebo majitele zařízení

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- výšková regulace zástavby
  - u stávající zástavby – respektování stávajícího stavu
  - u ploch změn – dle podmínek využití viz. kap. 3.2. Vymezení zastavitelných ploch
- index zastavění pozemku - 0,70

### **6.1.4 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – U**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Plochy, které jsou přístupné každému bez omezení. Zprostředkovávají bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- návsi, chodníky, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších, zastávky a zálivy hromadné dopravy
- odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky
- veřejná zeleň, parky
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- zařízení a aktivity, např. altány, veřejná WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště, dětská hřiště apod., v případě, že svou funkcí a architektonickým výrazem nejsou v rozporu s posílením funkce centra obce a svým charakterem odpovídají významu území

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- výšková regulace zástavby – max. 1 NP

### 6.1.5 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SO

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy jsou určeny pro bydlení, dále pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby a řemesla).

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby
  - u stávající zástavby – respektování stávajícího stavu
  - u ploch změn - dle podmínek využití viz. kap 3.2. Vymezení zastavitelných ploch
- index zastavění pozemku - 0,35

### 6.1.6 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – D

#### SILNIČNÍ DOPRAVA DS

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy slouží zpravidla k zajištění dopravní dostupnosti a pro obsluhu řešeného území dopravní infrastrukturou.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- silnice, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- plochy pro pěší a cyklisty, různé formy zeleně, např. izolační zeleň
- odstavná a parkovací stání
- zálivy zastávek hromadné dopravy, odpočívadla, protihluková opatření
- čerpací stanice pohonných hmot včetně doprovodných funkcí

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití

#### ÚČELOVÉ KOMUNIKACE DU

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy veřejně přístupných komunikací, sloužících pro obsluhu nemovitostí a pozemků v sídle a krajině a umožňující bezpečný průchod krajinou (například průchod cyklistických, pěších tras).

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- účelové komunikace, doprovodná a izolační zeleň, manipulační plochy, cyklistické a pěší trasy, odpočívadla

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- činnosti, které narušují přírodní hodnoty území, například rušení mezí
- činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití

### 6.1.7 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – T

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ



Plochy slouží pro umístování zařízení, činnosti a dějů související se zajištěním obsluhy území technickou vybaveností.

Plochy a koridory a návrh koncepce technické infrastruktury jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkresech č. 3 Koncepce dopravní a technické infrastruktury a č. 2 Hlavní výkres.

Řešení koncepce technické infrastruktury je popsáno v samostatné kapitole 4.2.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- pozemky související dopravní infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

### **6.1.8 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – V**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Plochy slouží pro umístění ploch výroby a skladování, zemědělských areálů.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- stavby a zařízení pro zemědělskou, průmyslovou a lesnickou výrobu a skladování
- související veřejná infrastruktura
- stavby pro řemeslnou a jinou výrobu, služby a skladování
- sběrná místa komunálního odpadu
- izolační zeleň, vyhrazená zeleň

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- stavby a zařízení občanského vybavení pro stravování, ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice) v případě, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
- stavby pro bydlení v případě, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, majitele provozovny

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- realizace záměrů, které by způsobily změnu imisní situace v širším okolí, vedoucí ke změně nebo zániku předmětů ochrany lokalit zahrnutých do soustavy NATURA 2000 nacházející se na území CHKO Pálava
- činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- výšková regulace zástavby:
  - stabilizované plochy – respektovat stávající stav
- index zastavění pozemku - 0,60

### **6.1.9 PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SV**

#### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Plochy slouží k umístování pozemků staveb výroby a skladování, které svou činností neovlivňují negativně životní prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby.

#### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- pozemky staveb pro řemeslnou a jinou výrobu, služby a skladování
- maloobchodní a obchodní provozy
- pozemky související veřejné infrastruktury
- sběrná místa komunálního odpadu

- ochranná a izolační zeleň
- vinařství - výroba, prezentace a degustace produktů

#### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- výzkumná zařízení v případě, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
- občanské vybavení a sport (vybavení pro zaměstnance)
- bydlení pro osoby zajišťující dohled nebo majitele provozovny
- ubytování a stravování (penzion)

#### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- realizace záměrů, které by způsobily změnu imisní situace v širším okolí, vedoucí ke změně nebo zániku předmětů ochrany lokalit zahrnutých do soustavy NATURA 2000 nacházející se na území CHKO Pálava
- v případě lokality U Martináska výstavba halových objektů
- činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

#### **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

- výšková regulace zástavby:
  - stabilizované plochy – max. 1 NP + podkroví
  - plochy změn – dle podmínek využití viz. kap 3.2. Vymezení zastavitelných ploch
- index zastavění pozemku - 0,60

### **6.1.10 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – N**

#### **VODNÍ PLOCHY A TOKYN**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Zahrnuje plochy vod tekoucích a stojatých s přístupnou vodní hladinou se zvláštním estetickým významem pro utváření krajinného rázu území.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- činnosti a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území a koloběhem vody v přírodě
- výstavba vodních ploch
- revitalizace toků a protipovodňová opatření

##### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- činnosti a zařízení související s rybářstvím nebo rekreací v případě, že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu - čistoty vod
- umisťovat průzkumná a těžební zařízení (tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám i přípojky inženýrských sítí k těmto plochám) bude možné za podmínky, že nebude narušen předmět ochrany CHKO a LVA

##### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s přípustným využitím
- narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu
- nepřípustná je výstavba objektů v těsné blízkosti břehů

#### **PLOCHY VODOHOSPODÁŘSKÉ NH**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Zahrnuje plochy vodohospodářských zařízení a opatření.

##### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- činnosti a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území a koloběhem vody v přírodě
- výstavba vodohospodářských zařízení (hráze apod.)
- revitalizace toků a protipovodňová opatření

##### **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ**

- umisťovat průzkumná a těžební zařízení (tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám i přípojky inženýrských sítí k těmto plochám) bude možné za podmínky, že nebude narušen předmět ochrany CHKO a LVA

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují krajinný ráz

### 6.1.11 PLOCHY PŘÍRODNÍ – E

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Zahrnuje plochy s účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. V území se jedná o plochy biocenter.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- změnou využití území nesmí dojít k narušení nebo omezení přírodní funkce současných ploch ÚSES

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení; umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra
- umisťovat průzkumná a těžební zařízení (tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám i přípojky inženýrských sítí k těmto plochám) bude možné za podmínky, že nebude narušen předmět ochrany CHKO a LVA

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- změny využití území, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability ploch
- jakékoli změny využití území, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- realizace vodních ploch, opatření pro zadržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenci krajiny
- rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných

### 6.1.12 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - P

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy sloužící k zajištění podmínek pro převážně zemědělské využití.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby technické infrastruktury
- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na lyžích a na saních
- opatření pro posilování ekologické rovnováhy území
- opatření pro přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby nezbytně nutné pro myslivost (slaniska, napajedla, zařízení pro příkrmování, pozorování a lov zvěře), ochranu přírody, dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku (nárůst plochy o max. 20% prvotně zkolaudované plochy)
- umisťovat průzkumná a těžební zařízení (tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám i přípojky inženýrských sítí k těmto plochám) bude možné za podmínky, že nebude narušen předmět ochrany CHKO a LVA
- výstavba menších vodních nádrží, v případě, že jejich využití bude extenzivní
- zalesnění mimo zemědělské půdy v I. až III. třídě ochrany ZPF

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- všechny činnosti a zařízení kromě výše uvedených (např. výstavba objektů rodinné rekreace, dále objektů, které by mohly sloužit k bydlení, rekreaci)

### 6.1.13 PLOCHY LESNÍ – L

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Slouží k plnění funkcí lesa a činnostem souvisejícím s touto hlavní funkcí.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- hospodaření na PUPFL, nezbytné stavby a zařízení lesního hospodářství
- účelové komunikace, komunikace pro pěší, cyklisty, pro jízdu s potahem a na koni
- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- všechny činnosti a zařízení kromě výše uvedených

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- umisťovat průzkumná a těžební zařízení (tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám i přípojky inženýrských sítí k těmto plochám) bude možné za podmínky, že nebude narušen předmět ochrany CHKO a LVA
- pouze nezbytně nutné stavby pro myslivost a ochranu přírody
- pouze nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury
- výstavba malých vodních nádrží

### 6.1.14 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELEŇ - K

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot, tvoří je plochy rozptýlené zeleně v krajině, liniiová zeleň.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti a zařízení, které souvisí s extenzivní zemědělskou výrobou, se zachováním ekologické rovnováhy území
- realizace ÚSES
- realizace vodních ploch, opatření pro zadržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenci krajiny
- liniiové stavby dopravní a technické infrastruktury
- výstavba objektů pro ochranu přírody, myslivost (slaniska, napajedla, zařízení pro přikrmování, pozorování a lov zvěře)

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- umisťovat průzkumná a těžební zařízení (tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám i přípojky inženýrských sítí k těmto plochám) bude možné za podmínky, že nebude narušen předmět ochrany CHKO a LVA
- výstavba vodních nádrží, pokud jejich využití bude extenzivní a nedojde ke změně krajinného rázu

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, zařízení a výstavba zmenšují jejich plochu, nová výstavba, používání zemědělských technologií, které mohou narušit strukturu a charakter ploch.

### 6.1.15 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SM

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy využívané převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby technické infrastruktury, manipulační plochy
- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni
- opatření pro zachování ekologické rovnováhy území
- pozemky staveb pro ochranu přírody
- opatření pro přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření

#### PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- nezbytně nutné pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, myslivost (slaniska, napajedla, zařízení pro přikrmování, pozorování a lov zvěře)
- umísťovat průzkumná a těžební zařízení (tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám i přípojky inženýrských sítí k těmto plochám) bude možné za podmínky, že nebude narušen předmět ochrany CHKO a LVA
- dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku (nárůst plochy o max. 20% prvotně zkolaudované plochy)
- pro lokalitu Sádka výstavba rekreačních objektů o maximální výměře 25 m<sup>2</sup>
- výstavba menších vodních nádrží, v případě, že jejich využití bude extenzivní

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- všechny činnosti a zařízení kromě výše uvedených
- činnosti narušující ekologickou rovnováhu území

## 6.2 NAVRŽENÉ ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

### OBECNÉ PODMÍNKY PRO ŘEŠENÍ ÚZEMÍ

- respektovat charakter, měřítko a urbanistickou skladbu okolní zástavby
- v zastavěném území obce při doplnění a přestavbě lokalit (dostavba území, nástavby, přístavby nebo stavební úpravy objektů) respektovat stabilizované linie a výšky zástavby uličního prostoru (odchyly jsou podmíněny na základě posouzení konkrétní situace), jednotné řešení střech (sedlové, valbové, polovalbové o sklonu 35-45°, orientace hřebene rovnoběžně s ulicí) při úpravě staveb nerespektujících historickou zástavbu zohlednit původní strukturu a návrh přizpůsobit, nepřipustit chaotickou výstavbu rodinných domů za přední uliční frontou při hlubších parcelách
- v území nebudou vytvářeny nové dominanty, ať již hmotností souborů nebo jeho částí

### PROSTOROVÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ, NAVRŽENÉ V URBANISTICKÉ KONCEPCI PRO VYMEZENÉ PLOCHY

- výšková zonace hladiny zástavby pro bydlení je stanovena na max. 2 nadzemní podlaží + podkroví, u zástavby smíšené obytné na max. 2 nadzemní podlaží + podkroví
- při doplnění proluk a stavebních úpravách ve stabilizovaném území výšku zástavby přizpůsobit okolní zástavbě, nepřipustná je zástavba nevhodná měřítkem (objemy narušující strukturu tradiční zástavby)
- v případě halových objektů pro výrobu a skladování je maximální výška římsy v rozvojové ploše max. 7 m
- v případě halových objektů smíšených výrobních je maximální výška římsy v rozvojové ploše max. 5 m
- nevytvářet negativní dominanty v obrazu obce

## 7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH

## PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Územní rozsah veřejně prospěšných staveb a opatření je vymezen ve výkrese č. 4 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření níže uvedených nevylučuje možnost vymežit další veřejně prospěšné stavby, opatření příp. asanace v navazující územně plánovací dokumentaci.

| PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ |                                     |                      |                               |
|--|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY                 |                                     |                      |                               |
| VPS                                      | charakteristika VPS                 | k.ú., parcelní čísla | identifikace - využití plochy |
| <b>technická infrastruktura</b>          |                                     |                      |                               |
| WT1                                      | koridor WT1 se změnou č. 1 vypouští | Bulhary              |                               |
| POT06                                    | poldr Přítluky                      | Bulhary              |                               |

| PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ I UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA    |   |  |                               |
|---|---|--|-------------------------------|
| VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY  |   |  |                               |
| VPS   | charakteristika VPS                           | k.ú., parcelní čísla   | identifikace - využití plochy |
| <b>dopravní a technická infrastruktura (komunikace a inženýrské sítě)</b> |   |  |                               |
| DK1   | přemostění Lednického náhonu, VPS pro obec    | Bulhary, p.č. 2165, 2332   | 16-DU                         |
| TK1   | koridor pro přeložení vedení vn, VPS pro obec | Bulhary, p.č. 1967, 1968, 1969, 1970, 1985, 1986, 1987, 2049, 2050 |                               |

| VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ  |  |                      |                               |
|---|--|----------------------|-------------------------------|
| VPO   | charakteristika VPO                                | k.ú., parcelní čísla | identifikace - využití plochy |
| <b>ke snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami</b> |  |                      |                               |
| POP04   | opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka | Bulhary              |                               |

### 8 VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

| VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY                                   |   |  |                               |
|--|---|--|-------------------------------|
| VPS  | charakteristika VPS   | k.ú., parcelní čísla                             | identifikace - využití plochy |
| <b>veřejná prostranství (komunikace a inženýrské sítě)</b> |   |  |                               |
| VDT1   | veřejné prostranství pro obsluhu lokalit smíšených obytných č. 12 a 13, předkupní právo ve prospěch obce Bulhary            | Bulhary, p.č. 782, 2073, 2083                    | 9-U                           |
| VDT2   | veřejné prostranství v lokalitě Za střediskem k obsluze ploch smíšených výrobních, předkupní právo ve prospěch obce Bulhary | Bulhary, p.č. 1985, 2049, 2050, 2061, 2062, 2063 | 10-U                          |
| VDT3   | rozšíření stávajícího veřejného prostranství, předkupní právo ve prospěch obce Bulhary                                      | Bulhary, p.č. 4, 6/1, 6/3, 14, 23                | 21-U                          |

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

Územní rezervy nebyly vymezeny.

## **10 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Úplné znění územního plánu Bulhary po změně č.1 má 34 listů textu.

Grafická část Úplného znění územního plánu Bulhary po změně č.1 obsahuje 4 výkresy ve složení:

|    |   |           |
|----|---|-----------|
| 1. | Výkres základního členění území   | 1 : 5 000 |
| 2. | Hlavní výkres   | 1 : 5 000 |
| 3. | Koncepce dopravní a technické infrastruktury – zásobování vodou, odkanalizování, energetika a spoje | 1 : 5 000 |
| 4. | Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace  | 1 : 5 000 |

## **11 DEFINICE POJMŮ A POUŽITÉ ZKRATKY**

Pro účely změny č. 1 územního plánu Bulhary se užívaným pojmům a zkratkám rozumí takto:

**podlažnost, výšková regulace zástavby, výšková hladina zástavby** - počet nadzemních podlaží (NP) nad sebou. Počítá se po hlavní římsu. Pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech budovy liší, uvažuje se pro účely regulace vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený v jednom místě budovy při přilehlé veřejné komunikaci. (Slovník územního rozvoje)

**podkroví** přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. (ČSN 73 4301 Obytné budovy, Český normalizační institut, 2004). Výška nadezdívky je stanovena na max. 1,4 m.

**občanské vybavení – veřejná infrastruktura (veřejné občanské vybavení)** - stavby, zařízení a pozemky sloužící veřejnosti, například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, vědu a výzkum...

**drobná a řemeslná výroba, nerušící výroba** - rozumí se výroba netovárního charakteru, tj. malého rozsahu co do výměry pozemku, počtu zaměstnanců a objemu přepravy; jedná se o stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území nad míru obvyklou; za řemeslnou výrobu nelze považovat např. klempírny, lakovny, betonárny a provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území

**vinařská výroba, vinařství** zemědělské odvětví, jehož činnosti, provozovny a objekty slouží pro pěstování, ošetřování, šlechtění, množení a zkoumání révy vinné, její zpracování, uchování, ošetřování (skladování) a prezentaci vína. Ve značné míře se jedná o podzemní objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita negativně neovlivňuje chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). V současnosti vznikají provozovny (vinařské dvory) většího rozsahu. Tímto ÚP jsou zařazeny do ploch smíšených výrobních.

**služby** kadeřnické, krejčovské, masérské, instalatérské, reklamní, informační, lázeňské, prádelny, projekční, servisní, údržba zeleně apod.

**maloobchodní provoz** způsob prodeje zpravidla menšího objemu zboží konečnému spotřebiteli – tedy obchod v malém měřítku, např. pekařství, cukrárna, smíšené zboží apod.

**související dopravní infrastruktura** dopravní infrastruktura sloužící pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a navazující části sídla a zajišťující její provozování (např. komunikace, obratiště, parkování), nepřenáší nadmístní dopravní vztahy

související technická infrastruktura - technické sítě (vodovody, kanalizace, plynovody, vedení el. energie a veřejné komunikační sítě) pro obsluhu vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a navazující části sídla a zajišťující její provoz

územní systém ekologické stability, též zkratka ÚSES od konce 70. let 20. století v České republice rozvíjená koncepce územního zajištění ekologické stability, skládající se z vymezování kostry ekologické stability jako souboru existujících a relativně ekologicky stabilních segmentů krajiny významných z hlediska biodiverzity a z plánování územních systémů ekologické stability, výsledkem obou operací v krajině je návrh ekologické sítě (Buček, 2007).

Skladebné prvky ÚSES - územní systém ekologické stability se skládá z účelně vybraných ekologicky významných segmentů krajiny, doplněných o další skladebné části (Lów a kol., 1995). Celý systém musí splňovat základní funkční a prostorové parametry:

- rozmanitost potenciálních přírodních ekosystémů v řešeném území
- jejich prostorové vazby (směry biokoridorů, polohy přirozených migračních bariér)
- nezbytné prostorové parametry (minimální plochy biocenter a maximální délky biokoridorů)
- aktuální stav krajiny
- společenské limity a záměry určující současné a perspektivní možnosti kompletování uceleného systému (Míchal, 1994)

Dle převažující funkce jsou skladebné části ÚSES děleny na:

- biocentra
- biokoridory
- interakční prvky

ÚSES je dále členěn do tří hierarchických úrovní (lokální, regionální, nadregionální).

**biocentrum** je biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému. Pro biocentrum musí být dodrženy takové parametry (hlavně rozloha a stupeň ekologické stability), aby bylo možné zajistit trvalou existenci cílových druhů a společenstev přirozeného genofondu krajiny (Sklenička 2003).

**biokoridor** je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentra a tím vytváří z oddělených biocenter síť. Funkčnost biokoridorů podmiňují jejich prostorové parametry (délka a šířka), struktura a druhové složení biocenóz. Význam biokoridorů pro různé druhy a skupiny organismů není doposud plně objasněn, ale lze všeobecně říci, že nejlépe fungují biokoridory v nichž je souvisle vytvořeno prostředí daného typu biocenózy.

**interakční prvek, též zkratka IP** zprostředkovává pozitivní působení ekologicky stabilnějších krajinných prvků na okolní relativně labilnější krajinu. Na rozdíl od biocenter a biokoridorů, nemusí nutně splňovat podmínku propojení s ostatními elementy. Jejich vymezování by mělo vést k rovnoměrnému rozmístění skladebných prvků ÚSES v krajině. Čím hustší je síť interakčních prvků, tím účinnější je stabilizační působení územních systémů ekologické stability (Lów a kol., 1995)

**index zastavění pozemku (IZP)** také intenzita využití pozemků v plochách (koeficient zastavění) udává přípustný počet m<sup>2</sup> zastavěné plochy na m<sup>2</sup> pozemku, stanovení optimálního využití příslušného stavebního pozemku zastavitelné plochy; je dáno podílem celkové zastavěné plochy (stavbou hlavní a stavbami doplňkovými) k celkové ploše stavebního pozemku.

**měřítko zástavby** obvyklá velikost a proporce stavebních objektů v daném území



|  |   |
|--|---|
| cyklostezka  | pozemní komunikace nebo její jízdní pás (nikoliv jen jízdní pruh) vyhrazená 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  |
| cyklotrasa   | veřejně přístupné pozemní komunikace se smíšeným provozem (motoristickým i cyklistickým), kde je trasa pro cyklisty označená orientačním dopravním značením   |
| negativní vlivy na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví  | - míní se negativní účinky, zhoršující hlukové poměry a kvalitu ovzduší v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, půdu a horninové prostředí anebo životní podmínky pro biotu (škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod apod.)  |
| hygienické limity  | nepřekročitelné hodnoty škodlivých faktorů životního prostředí, stanovené obecně platnými právními předpisy (zákony, vyhláškami, normami) pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení), vyjadřují přípustnou míru obtěžování hlukem, zápachem, prachem apod. |
| plochy změn v území, plochy rozvojové plochy (lokality), jejichž využití se návrhem mění - plochy zastavitelné, plochy k přestavbě, plochy navržené pro rozvoj krajiny |   |
| plochy stabilizované   | plochy (lokality) stávajícího stavu, soubor převážně zastavěných pozemků, které umožňují zastavění podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití  |
| plochy přestavby   | plochy navržené ke změně využití území uvnitř zastavěného území na plochách zastavěných   |
| rekreace rodinná   | individuální rekreace ve vymezených plochách rekreace s možností výstavby staveb sloužících pro rodinnou, individuální rekreaci   |
| zeleň izolační   | zpravidla vzrostlá zeleň, sloužící zejména k odclonění rušivých provozů od okolí z hygienických a estetických důvodů  |
| alternativní zdroj   | obnovitelný zdroj energie, pro účely ÚP se rozumí tepelná čerpadla, solární zdroje, biomasa   |
| k.ú., katastr  | katastrální území   |

#### UŽÍVANÉ ZKRATKY

|       |                                     |
|-------|-------------------------------------|
| ČOV   | čistírna odpadních vod              |
| ČR    | Česká republika                     |
| CHKO  | chráněná krajinná oblast            |
| KPÚ   | komplexní pozemkové úpravy          |
| LBC   | lokální biocentrum                  |
| LBK   | lokální biokoridor                  |
| LVA   | Lednicko–valtický areál             |
| MMR   | Ministerstvo pro místní rozvoj      |
| NN    | nízké napětí                        |
| NP    | nadzemní podlaží                    |
| NRBC  | nadregionální biocentrum            |
| OP    | ochranné pásmo                      |
| ORP   | obec s rozšířenou působností        |
| PUPFL | pozemky určené k plnění funkcí lesa |
| PÚR   | Politika územního rozvoje           |
| RBC   | regionální biocentrum               |
| RD    | rodinný dům                         |
| ÚAP   | územně analytické podklady          |
| ÚP    | územní plán                         |

|               |   |
|---------------|---|
| <b>ÚPN SÚ</b> | <b>územní plán sídelního útvaru</b>       |
| <b>ÚPD</b>    | <b>územně plánovací dokumentace</b>       |
| <b>ÚS</b>     | <b>územní studie</b>                      |
| <b>ÚSES</b>   | <b>územní systém ekologické stability</b> |
| <b>VN</b>     | <b>vysoké napětí</b>                      |
| <b>VPO</b>    | <b>veřejně prospěšná opatření</b>         |
| <b>VPS</b>    | <b>veřejně prospěšné stavby</b>           |
| <b>VTL</b>    | <b>vysokotlaký plynovod do 40 barů</b>    |
| <b>VÚC</b>    | <b>velký územní celek</b>                 |
| <b>VVN</b>    | <b>velmi vysoké napětí</b>                |
| <b>ZPF</b>    | <b>zemědělský půdní fond</b>              |
| <b>ZÚR</b>    | <b>zásady územního rozvoje</b>            |
| <b>ZVN</b>    | <b>zvlášť vysoké napětí</b>               |