

ZMĚNA č. 1
ÚZEMNÍHO PLÁNU
BULHARY

NÁVRH

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

OBSAH DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

A) TEXTOVÁ ČÁST

B) GRAFICKÁ ČÁST

O/1	Koordinační výkres	1 : 5 000
O/2	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
O/3	Výkres širších vztahů	1 : 25 000

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.	<u>VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM</u>	6
1.1.	VYHODNOCENÍ NÁVRHU Z HLEDISKA VLIVU NA ÚZEMÍ NAVAZUJÍCÍCH OBCÍ, POŽADAVKY NA KOORDINACI	6
1.2.	SOULAD NÁVRHU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	6
1.2.1	VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE	6
1.2.2	SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	8
2.	<u>ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ</u>	13
3.	<u>KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ</u>	17
3.1.	KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ	17
3.2.	URBANISTICKÁ KONCEPCE	17
3.3.	KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	18
3.4.	KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	19
3.5.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ	19
3.6.	SOULAD NÁVRHU ÚP S POŽADAVKY PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	19
3.7.	OCHRANA OBYVATELSTVA	19
3.8.	ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY	20
3.9.	HYGIENA PROSTŘEDÍ	20
3.10.	KONCEPCE ŘEŠENÍ KRAJINY, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	20
4.	<u>INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO</u>	21
4.1.	VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	21
4.2.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	21

5.	<u>VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA</u>	21
5.1.	VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU	21
5.2.	VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	25
6.	<u>POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU</u>	25
7.	<u>SOULAD NÁVRHU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ</u>	25
8.	<u>VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ</u>	25
9.	<u>ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ</u>	25
10.	<u>VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK</u>	26
	<u>PŘÍLOHA Č. 1 - SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN</u>	27
1.	<u>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</u>	27
2.	<u>KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT</u>	27
2.1.	KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ	27
2.2.	OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	29
2.3.	OCHRANA PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ, ZEMSKÉHO POVRCHU, PODZEMNÍCH A POVRCHOVÝCH VOD	29
3.	<u>URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ</u>	29
3.1	NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE	29
3.2.	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	30
3.2.1.	ZASTAVITELNÉ PLOCHY	30
3.2.2.	PLOCHY PŘESTAVBY	33
3.2.3.	VYMEZENÍ DALŠÍCH ZMĚN	35
3.3	VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	35

4.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ	35
4.1.	KONCEPCE DOPRAVY	35
4.2.	KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	36
4.2.1.	KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU	36
4.2.2.	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	36
5.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ	38
5.1	VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ	38
5.1.1.	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (N)	39
5.1.2.	PLOCHY PŘÍRODNÍ (E)	39
5.1.3.	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (P)	39
5.1.4.	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELENĚ (K)	39
5.1.5.	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (SM)	39
5.2.	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	40
5.3.	PROSTUPNOST KRAJINY	40
5.4.	PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ	40
5.5.	OCHRANA PŘED POVODNĚMI	40
5.6.	REKREACE	41
5.7.	DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	41
6.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY	41
6.1.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	41
6.1.1.	PLOCHY BYDLENÍ - B	42
6.1.2.	PLOCHY REKREACE - R	42
6.1.3.	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - O	43
6.1.4.	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – U	43
6.1.5.	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SO	44
6.1.6.	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – D	44
6.1.7.	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – T	45
6.1.8.	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – V	45
6.1.9.	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SV	45
6.1.10.	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – N	46
6.1.11.	PLOCHY PŘÍRODNÍ – E	47
6.1.12.	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - P	47
6.1.13.	PLOCHY LESNÍ – L	47
6.1.14.	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELENĚ - K	48
6.1.15.	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SM	48
6.2.	NAVRŽENÉ ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	49
7.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	49
8.	VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	50

9.	<u>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ</u>	50
10.	<u>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI</u>	50
11.	<u>DEFINICE POJMŮ A POUŽITÉ ZKRATKY</u>	50

1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

1.1. VYHODNOCENÍ NÁVRHU Z HLEDISKA VLIVU NA ÚZEMÍ NAVAŽUJÍCÍCH OBCÍ, POŽADAVKY NA KOORDINACI

Bulhary (ZUJ 584380) se nachází ve správním obvodu ORP Břeclav.

Území obce Bulhary sousedí s těmito obcemi (k.ú.):

- na severu Milovice, Přítluky, Zaječí
- na východě Lednice
- na jihu Sedlec
- na západě Mikulov

Návrh urbanistické koncepce neovlivní přímo navazující území, vazby a požadavky na koordinaci jsou zejména v technické infrastruktuře a v územním systému ekologické stability.

Dílčí změny, navržené změnou č. 1, se nedotýkají správních území těchto obcí ani společné problematiky s těmito obcemi.

1.2. SOULAD NÁVRHU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

1.2.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Politika územního rozvoje ČR byla pořízena Ministerstvem pro místní rozvoj v mezích § 5 odst. 5 podle § 31 až 35 a § 186 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen PÚR ČR) byla schválena vládou České republiky dne 15. 04. 2015.

OBECNÉ REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ (VZTAHUJÍCÍ SE KE ZMĚNĚ Č. 1):

(14) Ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Řešení Změny č. 1 zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Toto území má značnou hodnotu ve vazbě na CHKO Pálava, Lednicko-valtický areál i jako turistická atraktivita. Jeho ochrana je provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. Cílená ochrana míst zvláštního zájmu není řešena. Řešení Změny č. 1 chápe krajinu jako živý, v čase proměnný celek, vyžadující citlivý tvůrčí přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Řešení Změny č. 1 aktualizuje plochy zastavěného území, řeší dílčí změny zastavitelného území a respektuje ochranou ploch nezastavěného území včetně návrhu ÚSES brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

(14a) Při plánování rozvoje venkovského území je dbáno na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

(15) Řešení Změny č. 1 předchází při řešení dílčích změn a vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, nebyly analyzovány, neboť v řešeném území nejsou a ani nejsou vytvářeny podmínky segregace; proto nejsou zvažovány existující a potenciální důsledky a územním plánem je navrženo řešení, vhodné pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

(16) Při stanovení způsobu využití území Změna č. 1 dává přednost komplexnímu řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území byly komplexním návrhem dílčích změn a ochranou nezastavěného území zohledněny

požadavky na zvyšování kvality života obyvatel. Vhodná řešení územního rozvoje byla hledána ve spolupráci se samosprávou obce, obyvateli i s jeho uživateli v souladu s určením a charakterem oblasti, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(16a) Při územně plánovací činnosti vychází územní plán z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

(17) Není předmětem řešení Změny č. 1.

(18) Řešením Změny č. 1 je návrhem ploch smíšených obytných, ploch výroby a skladování, ploch smíšených výrobních, ploch veřejných prostranství a ploch plochy dopravní infrastruktury, účelových komunikací podpořen polycentrický rozvoj sídelní struktury, vytvářející předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi.

(19) Řešení Změny č. 1 navrhuje hospodárné využití zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Řešením Změny č. 1 je navrženo účelné využití a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(20) Nejsou navrženy rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny; kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nebyla stanovena. Při řešení Změny č. 1 byly respektovány veřejné zájmy (ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí); navrhované dílčí změny nezasahují do zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů a nerostného bohatství, ani lesního půdního fondu. Minimalizován je zábor zemědělského půdního fondu. Jsou vytvořeny územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci řešení Změny č. 1 jsou vytvořeny podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvořeny podmínky pro využití přírodních zdrojů.

(20a) Vzhledem ke své významné poloze na území CHKO Pálava a Lednicko-valtického areálu vytváří územní plán Bulhary územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti nedochází k nežádoucímu srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

(21) Není předmětem řešení Změny č. 1.

(22) Změna č. 1 vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (zde vinařskou turistiku změnou č. 1.14), při zachování a rozvoji hodnot území. Podpora propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky zůstává zachována dle koncepce ÚP.

(23) Řešením dílčí změny ploch veřejných prostranství 1.7 vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Dopravní a technickou infrastrukturou je zachována prostupnost krajiny i sídla a nedochází k fragmentaci krajiny.

(24) Řešení Změny č. 1 vytváří podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury (formou koridorů veřejných prostranství) s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví. Nová výstavba je navržena (a posouzena) tak, aby nevyvolala nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Řešení Změny č. 1 vytváří podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi. S ohledem na to vytváří v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy.

(24a) Vhodným uspořádáním ploch v území obce jsou vytvářeny podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Plochy pro novou obytnou zástavbu jsou vymezeny tak, aby byl zachován dostatečný odstup od výrobních nebo zemědělských areálů.

(25) Řešení Změny č. 1 vytváří podmínky pro ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze...).

V zastavitelných plochách budou vytvářeny podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů ve smyslu platné legislativy.

(26) Řešené dílčí změny jsou ve Změně č. 1 umístěny mimo záplavové území (s výjimkou změny č. 1.1, která částečně zasahuje do záplavového území).

(27) Řešení Změny č. 1 s návrhem koridorů veřejných prostranství, vymezených v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., vytváří podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v řešeném území a její rozvoj a tím podporuje její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytváří rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti přirozeného regionálního centra v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře zlepšovaly i podmínky pro rozvoj obcí ve venkovských oblastech.

(28) Řešení Změny č. 1 zohledňuje nároky dalšího vývoje řešeného území v souladu s požadavky jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochrana kvalitních obecních prostorů a veřejné infrastruktury je řešen ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

(29) Řešení Změny č. 1 neklade nároky na potřebu věnovat zvláštní pozornost návaznosti různých druhů dopravy. Řešení nemá dopad na dopravní infrastrukturu a vytváří podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. Síť stávajících pěších cest a cyklistických tras je respektována a územním plánem vhodně doplněna.

(30) Úroveň technické infrastruktury je koncipována tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

(31) Není předmětem řešení Změny č. 1.

(32) Není předmětem řešení změny č. 1.

Se záměry PÚR ČR je řešení Změny č. 1 ÚP Bulhary v souladu.

VZTAH ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, OS, SPECIFICKÝCH OBLASTÍ, KORIDORŮ A PLOCH DOPRAVY, KORIDORŮ A PLOCH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VYMEZENÝCH V PÚR ČR, K ŘEŠENÉ ZMĚNĚ Č. 1

Dle PÚR ČR správním územím obce s rozšířenou působností Břeclav prochází rozvojová osa **OS10 Rozvojová osa (Katowice-) hranice Polsko/ČR - Ostrava – Lipník nad Bečvou - Olomouc - Brno - Břeclav - hranice ČR/Slovensko (-Bratislava)**.

Jedná se o území ovlivněné dálnicemi D1 v úseku hranice Polsko/ČR–Ostrava–Brno a D2 v úseku Brno–Břeclav–hranice ČR/Slovensko, rychlostními silnicemi R35 v úseku Lipník nad Bečvou–Olomouc a R46, připravovanou rychlostní silnicí R48 v úseku Frýdek-Místek–Bělotín, železničními tratěmi č. 270 v úseku Bohumín–Lipník nad Bečvou (III. tranzitní železniční koridor), č. 250 v úseku Brno–Břeclav (I. tranzitní železniční koridor), železničním koridorem Brno–Přerov a spolupůsobením center Kopřivnice, Nový Jičín, Hranice, Prostějov, Vyškov a Břeclav. Návrh řešení Změny č. 1 ÚP Bulhary neomezuje budoucí využití dopravních koridorů řešených v PÚR ČR.

Řešené území leží mimo vymezené specifické oblasti.

Řešeným územím neprochází koridory železniční dopravy.

1.2.2 SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, (dále také ZÚR JMK) byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 5. 10. 2016 na jeho 29. zasedání usnesením č. 2891/16/Z29 a nabyly účinnosti dne 3. 11. 2016.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále také ZÚR JMK) k dosažení udržitelného rozvoje území kraje stanovují (pro územně plánovací činnost kraje a obcí a pro rozhodování v území) priority územního plánování Jihomoravského kraje, které konkretizují cíle a úkoly územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území Jihomoravského kraje a zohledňují republikové priority územního plánování obsažené v politice územního rozvoje:

- (1) Nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulzům, poskytujícího svým obyvatelům prostor pro kvalitní život.

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP vytváří územní podmínky pro rozvoj aktivit, které kromě základní funkce bydlení ve městě, zahrnují rozvoj ekonomických a hospodářských aktivit, které přispívají k prosperitě regionu.

Změna č. 1 ÚP řeší posílení funkcí krajiny, a to nejen hospodářské a rekreační, ale i takových, které např. reagují na aktuální klimatické změny a problémy s vodou v krajině. Jedná se především o řešení erozního ohrožení, řešení územních podmínek přispívajících k zadržení vody v krajině, řešení zasakování ze zpevněných ploch, apod.

- (2) Nástroji územního plánování podporovat snížení územních disparit rozvoje částí kraje eliminací příkrých rozdílů v ekonomické výkonnosti a životní úrovni mezi jádrem kraje a jeho periferními, respektive venkovskými částmi s cílem růstu efektivity a udržitelnosti ekonomického rozvoje kraje, stabilizace jeho populace a sídelní struktury.

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP reaguje na společenské potřeby a v souladu s aktuálním vývojem vymezuje plochy smíšené výrobní a plochy smíšené obytné. Stanovením podmínek využití ploch je podpořen vznik aktivit zaměřených na širokou škálu výrobních aktivit, včetně smíšených funkcí výroby, skladování a dalších navazujících podnikatelských činností. Tím je sledován cíl snižování územních disparit mezi územím s převážně zemědělskou ekonomickou základnou a ekonomicky výkonnějším územím.

- (3) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje vyvažující silnou republikovou a mezinárodní pozici krajského města Brna vytvářením územních podmínek pro rozvoj dalších významných center osídlení kraje. Za tímto účelem je třeba:
- a) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi městy a venkovem s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje;
 - b) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi prostorově blízkými centry osídlení s cílem podpořit formování kooperačních územních vztahů a prostorovou dělbu práce;
 - c) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb k centrům na území sousedních krajů Jihočeského, Olomouckého, Pardubického, Vysočiny a Zlínského a k centrům v přiléhajícím území sousedních zemí Rakouska a Slovenska, s cílem podpořit sídla v marginálních územích po obvodu kraje.

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP zohledňuje funkci obce a klade důraz na to, aby územní podmínky rozvoje umožnily rozvoj smíšených funkcí, které přispějí k atraktivitám území, coby obce ve venkovském prostoru kraje.

Obec se nachází mimo hlavní trasy spojující centra osídlení, její dostupnost je zajištěna stávající infrastrukturou.

- (4) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k řešení územních dopadů různých forem urbanizace (zejména v území metropolitní rozvojové oblasti Brno), v koordinaci s obyvateli a dalšími uživateli území hledat vyvážená řešení zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel.

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP zohledňuje polohu obce v rámci sídelní struktury kraje, která je dána polohou v jihomoravském kraji. Změna č. 1 ÚP zohledňuje zjištěné strukturální vazby vymezením jak funkcí smíšených, tak jiných forem urbanizace, které zohledňují vazby v území.

- (5) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a obcí (představujícího objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek).

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP na základě komplexního posouzení řešeného území přispívá k podpoře integrovaného rozvoje vymezením smíšených ploch.

- (6) V urbanistických koncepcích zohledňovat rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území, především v území s převahou přírodních hodnot nebo v území s vysokou koncentrací socioekonomických aktivit. V zájmu vyváženosti udržitelného rozvoje území korigovat případnou převahu jedné ze sledovaných složek udržitelného rozvoje, která by bránila uplatnění zbývajících složek.

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití a plochy změn s následným stanovením podmínek využití území, které odpovídajícím způsobem zohledňují místní specifika a charakteristiky území.

- (7) Vytvářet územní podmínky pro kvalitní dopravní napojení Jihomoravského kraje na evropskou dopravní síť včetně zajištění požadované úrovně a parametrů procházejících multimodálních koridorů. Vytvářet podmínky pro zajištění kvalitní dopravní infrastruktury pro propojení Jihomoravského kraje s okolními kraji, státy a dalšími evropskými regiony.

VYHODNOCENÍ

Obec se nachází mimo multimodální koridory, na nadřazenou dopravní infrastrukturu je obec napojena stávajícími silničními trasami.

- (8) Vytvářet územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury zajišťující dostupnost všech částí kraje a dosažení optimální obslužnosti území integrovaným dopravním systémem a individuální dopravou. Dbát zvláště na:
- vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění krajské silniční sítě včetně potřebných infrastrukturních úprav zvláště v socioekonomicky oslabených územích kraje v návaznosti na plánovanou výstavbu a přestavbu dálnic a silnic I. třídy;
 - vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění železniční infrastruktury, zejména optimalizaci regionálních tratí v návaznosti na modernizaci celostátních tratí pro každodenní i rekreační využití jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě;
 - vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění infrastruktury pro cyklistickou dopravu jako alternativní formy každodenní dopravy na kratší vzdálenosti, pro podporu rozvoje infrastruktury pro rekreační cyklistickou dopravu ke zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace;
 - vytváření územních podmínek pro rozvoj integrovaného dopravního systému, zejména při zajišťování dostupnosti pracovních a obslužných center v systému osídlení kraje a posilování vzájemných vazeb jednotlivých dopravních módů v uzlech systému.

VYHODNOCENÍ

Řešené území se nachází mimo rozvojovou oblast OS10, je součástí fungujícího Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje. Individuální doprava využívá stávajících komunikací, které bezkonfliktně doplňují nadmístní dopravní skelet. Územní plán respektuje jak stávající systém cyklistických tras, tak zajišťuje i územní podmínky pro jeho rozvoj.

- (9) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje. U zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími vazbami v území.

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP prověřila obslužnost území stávající technickou infrastrukturou. Pro zajištění rozvoje území, zejména využití zastavitelných ploch, byla navržena koncepce rozvoje technické infrastruktury, která využívá stávající kapacity nadmístní technické infrastruktury, která je pro rozvoj města optimální.

- (10) Nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny.

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP podporuje prostupnost krajiny vymezením ploch dopravní infrastruktury, i účelových komunikací. Posílení této funkce je dále zajištěno vymezením podmínek využití ploch, především v krajině.

- (11) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. U zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP stabilizuje především plochy veřejného občanského vybavení a vytváří podmínky pro rozvoj ostatních druhů občanského vybavení.

- (12) Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití a plochy změn s následným stanovením podmínek využití území, které odpovídajícím způsobem zohledňují zachování a zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.

- (13) Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci vlivů nových záměrů, aby nedocházelo k významnému zhoršování stavu v území, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP nevymezuje takové záměry, které by významně přispívaly ke zhoršování stavu v území a mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.

- (14) Podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje.

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP respektuje vymezené prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a stanovuje podmínky pro jejich ochranu, které odrážejí místní charakteristické znaky kulturně historického nebo i přírodního prostředí. Tím územní plán přispívá i k posílení vztahu obyvatel s obcí a jeho přírodním prostředím.

- (15) Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny.

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP v maximální míře respektuje prostor kulturní zemědělské krajiny, která je využívána jako orná půda, vinice, sady nebo v menší míře i louky. V rámci stanovení podmínek využití území v krajině jsou tyto funkce rozvíjeny tak, aby byla zajištěna dobrá dostupnost ploch, podmínky obhospodařování a eliminovány rizika potenciálních ohrožení, např. erozí.

- (16) Podporovat stabilizaci a rozvoj hospodářských funkcí a sociální soudržnosti v území kraje. Zvláště v metropolitní rozvojové oblasti Brno a rozvojových osách vymezených podle politiky územního rozvoje a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu usilovat o koordinaci ekonomických, sociálních a environmentálních požadavků na uspořádání území. Dbát zvláště na:
- vytváření územních podmínek pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou, podpořit příznivá urbanistická a architektonická řešení, zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny;
 - vytváření územních podmínek pro přednostní využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů před výstavbou ve volné krajině;
 - vytváření územních podmínek pro zachování a zhodnocení stávající zástavby před demolicemi či rozsáhlými asanacemi;
 - vytváření územních podmínek pro rozvoj aktivit rekreace, cestovního ruchu, turistiky a lázeňství na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v dotčeném území a s využitím kulturního potenciálu území při zachování a rozvoji jeho kulturních hodnot.

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP podporuje stabilizaci a rozvoj zejména hospodářských činností a činností přispívajících k sociální soudržnosti např. vymezením funkcí smíšených. K zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí přispívá územní plán vymezením ploch veřejných prostranství, sídelní zeleně, ploch pro rodinnou rekreaci nebo pro plochy sportu a stanovením podmínek jejich využití.

- (17) Podporovat ve specifických oblastech kraje řešení problémů, na základě kterých jsou vymezeny. Prosazovat v jejich území takové formy rozvoje, které z kvalitních podmínek pro hospodářské a sociální využívání území a neohroží zachování jeho hodnot. Dbát zvláště na:
- vytváření územních podmínek pro zajištění územních nároků pro rozvoj podnikání, služeb a veřejné infrastruktury v sídlech,
 - vytváření územních podmínek pro zachování přírodních a krajinných hodnot v území a zajištění kvalitního životního a obytného prostředí.

VYHODNOCENÍ

Řešené území nenáleží do specifické oblasti.

- (18) Vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území.

VYHODNOCENÍ

Pro zajištění preventivní ochrany území před přírodními katastrofami a potenciálními riziky danými působením přírodních sil Změna č. 1 ÚP vymezuje přípustné, podmíněně přípustné nebo nepřípustné podmínky v rámci ploch s rozdílným způsobem využití. Posílení funkce zadržení vody v krajině je zajištěno v ÚPN vymezenou protipovodňovou ochranou.

- (19) Vytvářet územní podmínky pro využívání ekologicky šetrnějších primárních energetických zdrojů nebo obnovitelných zdrojů energie.

VYHODNOCENÍ

Využívání ekologicky šetrnějších primárních energetických zdrojů nebo obnovitelných zdrojů energie Změna č. 1 ÚP zohledňuje přípustností veřejné infrastruktury tohoto druhu v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

- (20) Vytvářet územní podmínky pro ochranu vodohospodářsky významných území v systému CHOPAV, ochranu LAPV, ochranu povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů zvyšujících retenční schopnost území s cílem zabezpečit dostatek zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody pro stávající i budoucí rozvojové potřeby kraje.

VYHODNOCENÍ

CHOPAV ani plochy územních rezerv LAPV se v řešeném území nenacházejí.

- (21) Vytvářet územní podmínky k zabezpečení ochrany obyvatelstva a majetku (zejména veřejné dopravní a technické infrastruktury), k zajištění bezpečnosti území (zejména z hlediska zájmů obrany státu a civilní obrany) a k eliminaci rizik vzniklých mimořádnou událostí způsobenou činností člověka.

VYHODNOCENÍ

Změna č. 1 ÚP řeší zajištění ochrany obyvatelstva a majetku.

Stanovené priority územního plánování jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou územním plánem respektovány.

ZÚR JMK stanovují základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území, určují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území a zpřesňují nebo vymezují rozvojové oblasti a osy a specifické oblasti republikového a nadmístního významu. Dále ZÚR JMK zpřesňují plochy a koridory vymezené v Politice územního rozvoje a navrhuje plochy a koridory nadmístního významu včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv a stanoví požadavky na jejich využití. ZÚR JMK rovněž definují plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby.

ZÚR JMK VE SPRÁVNÍM ÚZEMÍ OBCE BULHARY VYMEZUJÍ TYTO ZÁMĚRY:

POP04 Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka

ÚKOLY PRO ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Změna č. 1 ÚP zpřesňuje a vymezuje plochy protipovodňových opatření v součinnosti se správci vodních toků, dopravní a technické infrastruktury s ohledem na minimalizaci vlivů na obytnou funkci a minimalizaci střetů s limity využití území. Důraz je kladen na zachování funkcí skladebných prvků ÚSES, minimalizaci vlivů na CHKO Pálava apod.

POT06 Poldr Přítluky

ÚKOLY PRO ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Změna č. 1 ÚP zpřesňuje a vymezuje plochy protipovodňových opatření v součinnosti se správci vodních toků, dopravní a technické infrastruktury s ohledem na minimalizaci vlivů na obytnou funkci a minimalizaci střetů s limity využití území, především na zachování funkcí skladebných prvků ÚSES.

PLOCHY A KORIDORY PRO ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Na území obce Bulhary ZÚR JMK vymezují následující skladebné části ÚSES:

NRBC 106 (Milovický les) – vymezeno již v územním plánu Bulhary, změnou č. 1 byl uveden do souladu se ZÚR JMK název biocentra a jeho severovýchodní hranice.

RBC 7 – Křivé jezero – Pastvisko vymezeno již v územním plánu Bulhary, změnou č. 1 byl uveden do souladu se ZÚR JMK název biocentra a jeho severozápadní hranice.

nadregionální biokoridor K 161V - změnou č. 1 byl v jihovýchodní části katastru biokoridor vymezen a upřesněn podél ramene Zámecké Dyje. Jedná se o existující funkční biokoridor.

nadregionální biokoridor K 161N – v územním plánu Bulhary nebyl biokoridor vymezen. Při zpracování změny č. 1 územního plánu bylo prověřeno, zda biokoridor na území obce zasahuje. Biokoridor nebyl na území obce Bulhary změnou č. 1 vymezen z toho důvodu, že v ose biokoridoru K161 N je vymezeno vložené regionální biocentrum RBC 7 (Křivé jezero – Pastvisko), které je jeho součástí.

nadregionální biokoridor K 158 T – v územním plánu Bulhary nebyl biokoridor vymezen. Při zpracování změny č. 1 územního plánu bylo prověřeno, zda biokoridor na území obce zasahuje. Biokoridor navazuje na NRBC 31 a přes nivu Dyje pokračuje k severu. Biokoridor nebyl na území obce Bulhary změnou č. 1 vymezen z toho důvodu, že v ose biokoridoru K158 T je vymezeno vložené regionální biocentrum RBC 7 (Křivé jezero – Pastvisko), nebo se v krátkém úseku mezi oběma biocentry nachází silnice Bulhary - Milovice (plocha DS), která nemůže plnit funkce ÚSES.

ÚKOLY PRO ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Změna č. 1 ÚP vytváří územní podmínky pro koordinaci vymezení prvků ÚSES všech hierarchických úrovní pro zajištění návaznosti a spojitosti ÚSES a podporuje zvyšování ekologické stability a druhové rozmanitosti v území. Respektuje a upřesňuje nadregionální, regionální i lokální skladebné části ÚSES.

Změna č. 1 ÚP 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; hranice vložených lokálních biocenter přitom nejsou vázány hranicemi koridorů dle ZÚR.

Při upřesňování skladebných částí ÚSES jsou preferována řešení, která minimalizují střety s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury.

Při upřesňování skladebných částí ÚSES jsou preferována při křížení s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury území s existující přirozenou prostupností (např. souběh s vodotečí, přemostění terénní nerovnosti, apod.).

Se záměry ZÚR JMK je řešení Změny č. 1 ÚP Bulhary v souladu.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ ANALYTICKÝMI PODKLADY

Z Územně analytických podkladů a jejich 1. 2. 3. a 4. aktualizace (2016) vyplývá:

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI OBCE:

- prověřit a vytvořit územní podmínky pro eliminaci eroze zemědělské půdy, identifikovat pozemky s rizikovým sklonem a navrhnout protierozní opatření, řešit ochranu lokálních údolnic před soustředěným odtokem
- řešit opatření na eliminaci extravilánových vod v ÚPD prověřením možnosti umístění záchytných příkopů po obvodu zastavěných částí sídel, poldrů
- prověřit možnosti eliminace projevů větrné eroze v území
- prověřit územní možnosti snížení výparu z půdy (např. změnou druhu pozemku) a prověřit územní podmínky
- zadržení vody v krajině

Navrženo je komplexní řešení, respektující komplexní pozemkové úpravy s navrženými průlehy, navrženým ÚSES na všech úrovních, které uvedené problémy řeší, včetně realizovaných ochranných hrází v prostoru „Na Číně“.

2. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Zadání je splněno v plném rozsahu.

Změna č. 1 ÚP respektuje Zprávu o uplatňování ÚP Bulhary za období 2011/2014 z prosince 2014 (dále jen „Zpráva“), konkrétně bodu e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání v plném rozsahu. Nad stanovený rozsah jsou doplněny i ZÚR.

ad e) Zprávy - Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

- Respektovat požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR 2008 viz kapitola B)2 VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. 1 S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR
- Popřípadě z dalších širších územních vztahů; řešení Změny č. 1 je bez dopadu na širší vztahy a je v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje
- Respektovat limity v území stanovené územním plánem a limity, hodnoty a záměry stanovené aktualizovanými územními analytickými podklady ORP Břeclav; jsou respektovány viz v.č. O/1 Koordinační výkres
- Provéřít koordinaci z hlediska širších vztahů v území a řešení vztahů se sousedními obcemi; řešení Změny č. 1 je bez dopadu na širší vztahy
- Provéřít a posoudit návrh změny plochy SV na SO (p. č. 353, 354 a 355; penzion Vajbar); změna prověřena (1.1) s podmínkami

obsluha území

- dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství
 - napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí
- prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu
- respektovat podmínky záplavového území včetně aktivní zóny
 - respektovat podmínky území zvláštní povodně
 - respektovat podmínky pásma 50 m od okraje lesa
 - respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava
 - respektovat podmínky lokality NATURA 2000

- hranici zastavitelného území ztotožnit s hranicí IV. zóny odstupňované ochrany přírody

výšková regulace zástavby

- max. 2NP + podkroví

- Provéřít a posoudit návrh změny plochy U na SO (p. č. 910/1; u hřiště); změna prověřena (1.2) s podmínkami:

obsluha území

- dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství
 - napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí
- prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu

- respektovat minimální šířku koridoru veřejného prostranství k obsluze zástavby rodinných domů

výšková regulace zástavby

- max. 2 NP + podkroví

- Provéřít a posoudit návrh změny plochy SV na SO (p. č. 30/1; 30/2; Fenik); změna prověřena (1.3) s podmínkami:

obsluha území

- dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství
 - napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí
- prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu

- respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava

výšková regulace zástavby

- respektovat stávající stav

- Provéřit a posoudit návrh změny plochy V na SV (p. č. 416, 417, 418/1, 418/2, 418/3; ZD skleníky, Podškubka); změna prověřena (1.4) s podmínkami:
 obsluha území
 - dopravní stávajícím způsobem ze silnice III. třídy
 - napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí
 prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu
 - zachovat stávající intenzitu využití plochy
- výšková regulace zástavby
 - max. 2 NP + podkroví, v případě hal výška římsy max. 5 m
- Provéřit a posoudit návrh změny plochy V na SV (p. č. 726; správní budova ZD); změna prověřena (1.5) s podmínkami:
 obsluha území
 - dopravní stávajícím způsobem ze silnice III. třídy
 - napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí
 prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu
 - respektovat podmínky CHKO Pálava
 výšková regulace zástavby
 - max. 1 NP + podkroví
- Provéřit a posoudit návrh změny plochy OS na SO (p. č. 2072/2; Baláž); změna prověřena (1.6) s podmínkami:
 obsluha území
 - dopravní ze stávajících ploch smíšených obytných
 - napojení na inženýrské sítě je navrženo přípojkami ze stávajících sítí
 prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu
 - respektovat podmínky CHKO Pálava
 výšková regulace zástavby
 - max. 1 NP + podkroví
- Provéřit a posoudit návrh změny plochy OS na U (p. č. 168, 169; Čína); změna prověřena (1.7) s podmínkami:
 obsluha území
 - dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství
 - bez napojení na inženýrské sítě
 prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu
 - respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava
 výšková regulace zástavby
 - bez zástavby
- Provéřit a posoudit návrh změny plochy OV na SO (p. č. 313, 594; obecní úřad); změna (týká se dvou samostatných ploch) rozdělena na 1.8 a 1.9.
 změna prověřena (1.8) s podmínkami
 obsluha území
 - dopravní stávajícím způsobem ze silnice III. třídy
 - napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí
 prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu
 - respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava
 výšková regulace zástavby
 - max. 1 NP + podkroví
 změna prověřena (1.9) s podmínkami
 obsluha území
 - dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství
 - napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí
 prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu
 - respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava
 výšková regulace zástavby

- max. 1 NP + podkroví
- Provéřít a posoudit návrh změny plochy SV na LBC (p. č. 1933); změna prověřena (1.10), jedná se o plochy změny využití ploch smíšených výrobních SV na plochy smíšené nezastavěného území – krajinnou zeleň K, revitalizace těžební jámy. V územním plánu je vymezen a upřesněn územní systém ekologické stability, který reprezentuje převládající typy stanovišť a je součástí širší ekologické sítě ÚSES s návaznostmi na okolní katastry obcí. Tento systém ÚSES vychází z oborových dokumentací (plány a generely ÚSES) zpracovaných v minulosti. V rámci řešení Změny č. 1 byla možnost vymezení lokálního biocentra prověřena, a to s ohledem na 5 kritérií nezbytných pro vymezení ÚSES. Na základě tohoto prověření nebyla plocha 1.10 jako lokální biocentrum vymezena. Důvodem nevymezení plochy jako biocentra bylo:
 - plocha nesplňuje kritérium minimálních (limitních) parametrů, které v případě lokálního biocentra činí 3 ha.
 - plocha nesplňuje kritérium minimálních (limitních) parametrů - biocentrum nebylo v ploše vymezeno ani jako izolovaná plocha nenavazující na stávající skladebné části ÚSES – nejbližší je nadregionální biocentrum Milovický les. Vzdálenost plochy 1.10 a nadregionálního biocentra činí cca 580 m, a tedy je překročena přípustná vzdálenost přerušení (nespojivosti) lokálního ÚSES, která činí 100 m.
 - plocha nesplňuje parametr prostorových vztahů potenciálních ekosystémů, jelikož není součástí navazujících biokoridorů a biocenter.

Navržena je s podmínkami:

obsluha území

- dopravní stávajícím způsobem z účelové komunikace
 - bez napojení na inženýrské sítě
- prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu
- respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava, k výsadbě použít autochtonních druhů

výšková regulace zástavby

- bez zástavby
- Provéřít a posoudit změnu regulativů plochy SV - doplnit individuální ubytování (penziony) do přípustného využití; změna prověřena (1.14) v kap. 6 výroku je navržena úprava podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- Zrušit koridor TE4 pro vedení el. energie VVN 400 kV Sokolnice – Bisamberg (Brno - Vídeň) v souvislosti se zrušenými ZÚR a s přehodnocením vedení trasy mimo hranice LVA; změna prověřena (1.15) návrh trasy je zrušen
- Respektovat kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty místního významu; prověřeno, požadavek zadání splněn.
- Respektovat ekologickou stabilitu krajiny a ochranu přírodních hodnot území; požadavek zadání splněn, respektovány všechny segmenty zajišťující ekologickou stabilitu krajiny a ochranu přírodních hodnot území.
- Respektovat požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů; požadavek zadání splněn.
- Bude provedena aktualizace zastavěného území a dalších změn podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána v souladu s ustanovením § 5 odst. 6 stavebního zákona; požadavek zadání splněn, byla provedena aktualizace zastavěného území.
- Bude provedeno vyhodnocení ZPF v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb. a respektovány požadavky vyplývající ze zákona k ochraně půdy. Vyhodnocení záboru provést v textové a grafické části; požadavek zadání splněn.
- Posoudit vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a požadavky na veřejně prospěšná opatření; požadavek zadání splněn, VPS nebyly navrženy, dílčí změnou č. 1.15 je vypuštěna veřejně prospěšná stavba WT1 koridor pro vvn 400 kV Sokolnice - hranice ČR/Rakousko.
- Stanovit a vyhodnotit v návrhu změny územního plánu další problémy k řešení; požadavek zadání splněn, nebyly vyhodnoceny další problémy k řešení.

Požadavky na uspořádání návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení, právní stav jsou v souladu s požadavky Zprávy o uplatňování.

3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

3.1. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

Koncepce se nemění.

3.2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Nemění se.

KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE ZMĚNY Č. 1

Změny navržené Zprávou o uplatňování územního plánu a doplněné jsou převážnou většinou přestavbou, resp. změnou využití plochy. To znamená poměrně malé požadavky na zábor zemědělské půdy.

- 1.1 plochy přestavby ploch smíšených výrobních SV na plochy smíšené obytné SO na hranici se záplavovým územím. Změna využití zohledňuje současný stav, kdy je plocha využita pro smíšené bydlení
- 1.2 plochy přestavby ploch veřejných prostranství U na plochy smíšené obytné SO požaduje obec především pro rozvoj bydlení, musí být respektována minimální šířka koridoru veřejného prostranství k obsluze zástavby rodinných domů a zohledněna potřeba míst pro parkování u sportoviště.
- 1.3 plochy přestavby ploch smíšených výrobních SV na plochy smíšené obytné SO zohledňují současný stav, kdy jsou plochy využity pro smíšené bydlení
- 1.4 plochy přestavby ploch výroby a skladování V v areálu zahradnictví na plochy smíšené výrobní SV s podmínkou Správy CHKO Pálava zachovat procento zastavění plochy a stanovit podlažnost pro lokalitu
- 1.5 plochy přestavby ploch výroby a skladování V ve správní budově ZD na plochy smíšené výrobní SV s možností využití pro vinařství.
- 1.6 plochy přestavby části ploch tělovýchovy a sportu OS, bývalé části plochy sportoviště připojené ke stávající ploše smíšené obytné SO.
- 1.7 plochy přestavby ploch tělovýchovy a sportu OS na Číně na plochy veřejných prostranství U a jejich optimálnější využití pro obec.
- 1.8 plochy přestavby ploch veřejného občanského vybavení OV (bývalé budovy obecního úřadu) na plochy smíšené obytné SO.
- 1.9 plochy přestavby ploch veřejného občanského vybavení OV (budovu bývalé školy, obecní úřad) na plochy smíšené obytné SO.
- 1.10 plochy změny využití ploch smíšených výrobních SV na plochy smíšené nezastavěného území – krajinnou zeleň K, revitalizace těžební jámy; systém ÚSES je v řešeném území navržen, schválen a až na výjimky funkční; není účelné doplňovat lokální biocentrum.
- 1.11 plochy lesní L na plochy smíšené obytné SO v areálu jižně od obce pro zajištění bydlení pro majitele a správce areálu přilehlé (drůbežářské) výroby včetně přístupové komunikace
- 1.12 vypuštění návrhu plochy komerčního občanského vybavení OK na areálu Dietrichsteinského dvora v souvislosti s jeho probíhající obnovou a aktivizací z brownfields na organickou součást obce s předpokládanou náplní zahrnující vinotéku s restaurací, prodejnou, řemeslné dílny, stáj pro agroturistický malochov s příslušenstvím, potravinářskou a zemědělskou výrobou (zejm. zpracování mléka a vinařství) a ubytovací kapacity, jak pro třetí osoby, tak pro rodinné příslušníky majitelů a správce areálu.
- 1.13 plochy přestavby ploch smíšených obytných SO, areálu cukrářské výroby, na plochy smíšené výrobní SV, aktualizace současného využití

- 1.14 úprava podmínek pro využití plochy smíšené výrobní tak, aby využití pokrývalo i činnosti spojené s výrobou vína a agroturistikou.
- 1.15 vypuštění koridoru TE4 pro vedení el. energie VVN 400 kV Sokolnice – Bisamberg (Brno - Vídeň) v souvislosti se zrušenými ZÚR a s přehodnocením vedení trasy mimo hranice LVA.

NAD TENTO RÁMEC JSOU NAVRŽENY ZMĚNY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZÚR JMK:

POP04 opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka

POP06 poldr Přítluky

Dále se vypouští koridor VR1 koridor pro hráze Lednického poldru.

Změna č. 1 ÚP 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. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Stávající systém dopravní infrastruktury zůstává zachován.

3.3.1. ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Nemění se.

3.3.2. SILNIČNÍ DOPRAVA

ZMĚNA Č. 1

Místní komunikace zpřístupňují téměř všechny objekty. Dle ČSN 73 6110 jsou navrženy v kategorii MO2 10/6,5/30 jako obslužné komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů, případně jako zklidněné komunikace v obytné zóně s minimálním uličním prostorem 8 m.

Navržena je změna č. 1.7 plochy přestavby ploch tělovýchovy a sportu OS na plochy veřejných prostranství U včetně ozelenění.

K silnicím III. třídy přiléhají návrhové plochy změny ÚP č. 1.4, 1.5, 1.8, 1.9 a 1.13.

Realizace záměru nesmí být příčinou vzniku požadavků na omezování provozu na stávajících silnicích na základě zákona o ochraně veřejného zdraví.

3.3.3. VEŘEJNÁ DOPRAVA

Nemění se.

3.3.4. NEMOTOROVÁ DOPRAVA

Nemění se.

3.3.5. STATICKÁ DOPRAVA

Nemění se.

3.3.6. DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ

V řešeném území se nenachází.

3.3.7. HOSPODÁŘSKÁ DOPRAVA

Nemění se.

3.3.8. INTENZITY DOPRAVY

Nemění se.

3.3.9. OCHRANNÁ PÁSMA

Viz kapitola 3.6. Soulad návrhu ÚP s požadavky právních předpisů.

3.3.10. LETECKÁ DOPRAVA

Řešené území není dotčeno zájmy letecké dopravy.

3.3.11. VODNÍ DOPRAVA

Řešené území není dotčeno zájmy vodní dopravy.

3.3.12. HLUK Z DOPRAVY

ZMĚNA Č. 1

K silnicím III. třídy přiléhají návrhové plochy změny č. 1 ÚP č. 1.4, 1.5, 1.8, 1.9 a 1.13. Vzhledem k zátěži na těchto silnicích je předpoklad splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

3.4. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

V souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 je změnou č. 1 vypuštěn koridor WT1 (E13 v PÚR ČR) pro dvojité vedení 400 Sokolnice – hranice ČR/Rakousko; je uvedena podmínka – vedený mimo Lednicko – valtický areál (památko UNESCO) a CHKO Pálava.

Dále se vypouští koridor VR1 koridor pro hráze Lednického poldru.

Doplněny jsou

POP04 opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka

POP06 Poldr Přítluky

Změna č. 1 nevyvolá potřebu změny koncepce schválené v územním plánu.

3.5. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Udržitelný rozvoj území, spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Pro udržitelný rozvoj obce jsou navrženy tyto požadavky v třech pilířích udržitelného rozvoje:

- **společnost** – v rámci územního plánu vytvořit územně technické podmínky pro vysokou životní úroveň obyvatelstva s kvalitním bytovým fondem, službami, vzdělávacími zařízeními, splňující základní podmínky pro rozvoj kvalitních lidských zdrojů
- **hospodářství** - vytvořit územně technické podmínky pro podnikání, rozvoj cestovního ruchu a inovačních technologií
- **prostředí** - vytvořit územně technické podmínky pro kvalitní životní prostředí poskytující maximální pohodu bydlení ve fungujícím organismu obce

3.6. SOULAD NÁVRHU ÚP S POŽADAVKY PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Vymezeno je:

- pásmo ochrany prostředí kolem ČOV – 100 m

3.7. OCHRANA OBYVATELSTVA

Nemění se.

3.8. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Vzhledem k tomu, že do řešené lokality k.ú. Bulhary zasahuje zájmové území radionavigačního zařízení na stanovišti Mikulov, požadujeme předem konzultovat s VUSS Brno následující stavby

- v okruhu 7,5 km projednat předem rozsáhlé územní změny jako průmyslové zóny, zalesnění, velké vodní plochy, těžba pod.
- v okruhu 5 km projednat předem výstavbu výkonných zdrojů el-mag. záření v rozsahu 10 kHz-100 GHz
- v okruhu 10 km projednat předem výstavbu větr. elektráren, základnových stanic. rozhleden, jejichž výstavba může být omezena nebo vyloučena
- projednat vždy výstavbu výškových staveb nad 30 m z důvodů ochrany zájmů voj. letectva

V souladu s § 175 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu je v celém řešeném území třeba respektovat, že vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení na níže uvedené typy staveb je z důvodů ochrany obecných zájmů vojenského letectva a vojenské dopravy možné pouze za splnění podmínek uvedených ve stanovisku Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů; výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba a rekonstrukce vedení vn a vvn; výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem; stavby tvořící dominanty v terénu (rozhledny, vyhlídky apod.); výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba souvislých kovových překážek; stavby, které jsou zdrojem elektromagnetického rušení

3.9. HYGIENA PROSTŘEDÍ

Při provádění změn ve využití území, při vymezení ploch rekreace, občanského vybavení, smíšených obytných a výrobních ve vztahu k již stávajícím zdrojům hluku respektovat požadavky týkající se chráněného venkovního, chráněného venkovního a vnitřního prostoru staveb §30 odst. 3 zák. č. 258/2000 Sb. a nařízení vlády č. 148/2006 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

OOP Program zlepšování kvality ovzduší zóna Jihovýchod - CZ06Z č. j. JMK 30724/ENV/16 nestanoví pro změnu č. 1 ÚP žádná opatření.

3.10. KONCEPCE ŘEŠENÍ KRAJINY, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Koncepce řešení krajiny se změnou č. 1 nemění.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Změnou č. 1 je aktualizována koncepce nadmístního ÚSES. Na území obce se nachází skladebné části regionálního a nadregionálního významu. Koncepce řešení respektuje vymezení dle ZÚR JMK. Ten na území obce vymezuje nadregionální biokoridor K 161 – vymezený ve dvou osách (K 161 V – vodní a K 161 N – nivní) Biokoridor K161 V je vymezen v jihovýchodní části katastru podél toku Zámecké Dyje. V ose biokoridoru K 161 N je vloženo regionální biocentrum RBK 7. ZÚR JMK vymezují v severozápadní části katastru nadregionální biokoridor K158 T biokoridor nebyl na území obce Bulhary změnou č. 1 vymezen z toho důvodu, že v ose biokoridoru K158 T je vymezeno vloženo regionální biocentrum RBC 7 (Křivé jezero – Pastvisko), nebo se v krátkém úseku mezi oběma biocentry nachází silnice Bulhary - Milovice (plocha DS), která nemůže plnit funkce ÚSES.

Lokální územní systém ekologické stability se změnou č. 1 nemění.

Nemění se.

4. INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO

4.1. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území v intencích nového stavebního zákona nebylo požadováno.

4.2. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Řešení změny č. 1 územního plánu vychází z potřeby účelného a intenzivního využití zastavěného území obce, požadavků obce a občanů (podrobněji viz předcházející kapitola 3.2. URBANISTICKÁ KONCEPCE a podkapitola KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE ZMĚNY Č. 1).

Potřeba vymezení zastavitelných ploch pro veřejná prostranství je dána požadavkem na vymezení plochy pro zabezpečení obsluhy ploch změn veřejnou infrastrukturou.

5. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

5.1. VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

ZMĚNA Č. 1 ÚP

ZPŮSOB IDENTIFIKACE LOKALIT ZÁBORU A ROZVOJOVÝCH LOKALIT V GRAFICKÉ ČÁSTI ZMĚNY

V grafické části dokumentace jsou plochy změn v území olemovány v barvě odpovídající navrhovanému způsobu využití. Změna č. 1 řeší lokality, které již byly v platném územním plánu odsouhlaseny a navrhuje jejich změnu způsobu využití, změnu dispozice vymezených ploch, nebo redukci již odsouhlasených ploch. V tabulce je uveden přehled řešených dílčích změn a vyhodnocen jejich dopad do půdního fondu.

Návrh zadání řešení územně definoval řešení změn a vzhledem k jednoznačnosti lokalizace a řešení jednotlivých dílčích změn nebylo možné variantní umístění.

identifikace dílčí změny	popis dílčí změny	předběžné vyhodnocení dopadu do ZPF	vyhodnocení záboru ZPF	dopad do PUPFL
1.1	plochy přestavby ploch smíšených výrobních SV na plochy smíšené obytné SO, v zastavěném území.	lokalita se nachází v historickém obvodu zastavěného území obce, v platném územním plánu byla celá plocha vymezena jako plocha výroby - stav (SV). V rámci plochy změny se nachází zahrada, tvořící souvislý celek s navazujícími objekty. Výměra ZPF je v rámci plochy menší než 2000 m ² a je určena pro bydlení. Z tohoto důvodu, v souladu s bodem 2.2. Metodického doporučení, není dopad do ZPF vyhodnocen.	ne	ne
1.2	plochy přestavby ploch veřejných prostranství U na plochy smíšené	lokalita se nachází v historickém obvodu zastavěného území obce, v platném	ne	ne

identifikace dílčí změny	popis dílčí změny	předběžné vyhodnocení dopadu do ZPF	vyhodnocení záboru ZPF	dopad do PUPFL
	obytné SO, pro rozvoj bydlení.	územním plánem byla celá plocha vymezena jako plocha veřejného prostranství (U). Pozemek je evidován jako orná půda. Výměra ZPF je v rámci plochy menší než 2000 m ² a je určena pro bydlení. Z tohoto důvodu, v souladu s bodem 2.2. Metodického doporučení, není dopad do ZPF vyhodnocen.		
1.3	plochy přestavby ploch smíšených výrobních SV na plochy smíšené obytné SO zohledňují současný stav, kdy jsou plochy využity pro smíšené bydlení	lokalita se nachází v historickém obvodu zastavěného území obce, v platném územním plánu byla celá plocha vymezena jako plocha smíšená výrobní (SV) pro vinařskou výrobu. Část plochy je evidována jako zahrada. Výměra ZPF je v rámci plochy menší než 2000 m ² a je určena pro bydlení. Z tohoto důvodu, v souladu s bodem 2.2. Metodického doporučení, není dopad do ZPF vyhodnocen.	ne	ne
1.4	plochy přestavby ploch výroby a skladování V, areálu zahradnictví na plochy smíšené výrobní SV.	Lokalita orné půdy v zastavěném území. Jedná se o plochu bývalého zahradnictví. Výměra ZPF je větší než 2000 m ² . Z tohoto důvodu, v souladu s bodem 2.2. Metodického doporučení, je vyhodnocen dopad do ZPF.	ano	ne
1.5	plochy přestavby ploch výroby a skladování V ve správní budově ZD na plochy smíšené výrobní SV s možností využití pro vinařství.	nezemědělská půda - lokalita nemá dopad do ZPF	ne	ne
1.6	plochy přestavby části ploch tělovýchovy a sportu OS, bývalé části plochy sportoviště připojené ke stávající ploše smíšené obytné SO.	nezemědělská půda - lokalita nemá dopad do ZPF	ne	ne
1.7	plochy přestavby ploch tělovýchovy a sportu (OS) na Číně na plochy veřejných prostranství (U)	nezemědělská půda - lokalita nemá dopad do ZPF	ne	ne
1.8	plochy přestavby ploch veřejného občanského vybavení (OV -bývalé budovy obecního úřadu) na plochy smíšené obytné (SO).	nezemědělská půda - lokalita nemá dopad do ZPF	ne	ne
1.9	plochy přestavby ploch veřejného občanského vybavení (OV - budovu bývalé školy, obecní úřad) na plochy smíšené obytné (SO).	nezemědělská půda - lokalita nemá dopad do ZPF	ne	ne
1.10	plochy změny využití ploch smíšených výrobních (SV) na plochy smíšené nezastavěného území – krajinnou zeleň (K)	nezemědělská půda - lokalita nemá dopad do ZPF	ne	ne
1.11	plochy lesní L na plochy smíšené obytné SO v areálu jižně od obce pro výstavbu dvou RD pro potřeby vlastníka.	nezemědělská půda - lokalita nemá dopad do ZPF	ne	ano
1.12	změna návrhu plochy komerčního občanského vybavení (OK) v areálu Dietrichsteinského dvora na plochy	nezemědělská půda - lokalita nemá dopad do ZPF	ne	ne

identifikace dílčí změny	popis dílčí změny	předběžné vyhodnocení dopadu do ZPF	vyhodnocení záboru ZPF	dopad do PUPFL
	smíšené výrobní (SV) – obnova brownfield			
1.13	plochy přestavby ploch smíšených obytných (SO) v areálu cukrářské výroby, na plochy smíšené výrobní (SV)	nezemědělská půda - lokalita nemá dopad do ZPF	ne	ne

DOSAVADNÍ VYUŽITÍ PLOCH ZEMĚDĚLSKÉ A NEZEMĚDĚLSKÉ PŮDY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Změna č. 1 navrhuje převážnou část dílčích změn na nezemědělských půdách a tím nenavyšuje nároky na zábor ZPF nad rámec odsouhlasených ploch.

VYUŽITÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY NA NEZASTAVĚNÝCH ČÁSTECH STAVEBNÍCH POZEMKŮ A ENKLÁV ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

Změna č. 1 řeší dílčí změny výhradně v zastaveném území, nenarušuje organizaci zemědělských plocha a v maximální míře využívá enkláv ZPF nebo nezemědělských ploch v zastaveném území.

VYUŽITÍ PLOCH ZÍSKANÝCH ODSTRANĚNÍM BUDOV A PROLUK

Změna č. 1 navrhuje např. využití plochy historického dvora (1.12, plochy zahradnictví, a další dílčí změny přestavby v zastaveném území).

VYUŽITÍ PLOCH, KTERÉ BYLY PRO POTŘEBY ROZVOJE SÍDEL ORGÁNEM OCHRANY ZPF JIŽ ODSOUHLASENY V DOSAVADNÍ SCHVÁLENÉ DOKUMENTACI

Již byla částečně zastavěna plochy Z11 pro plochy smíšené obytné. Motivací ke zpracování změny č. 1 byla intenzifikace zastavěného území a využití nezemědělských ploch v zastaveném území.

DŮSLEDKY NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA USPOŘÁDÁNÍ PLOCH ZPF, KTERÝM BY MĚLA BÝT S OHLEDEM NA §2 ZÁKONA Č. 14/1992 SB. CO NEJMÉNĚ NARUŠENA KRAJINA A JEJÍ FUNKCE

Realizaci změny nedojde k narušení přírodních krajinných formací.

OVLIVNĚNÍ HYDROLOGICKÝCH A ODTOKOVÝCH POMĚRŮ A STÁVAJÍCÍCH MELIORAČNÍCH ZAŘÍZENÍ V ÚZEMÍ

V řešení změn nedojde ke změně hydrologických a odtokových poměrů.

VEDENÍ SMĚROVÝCH A LINIOVÝCH STAVEB VE VZTAHU K MOŽNÉMU EROZNÍMU OHROŽENÍ A POZEMKOVÝM ÚPRAVÁM

Navržená změna nemá vliv na erozní ohrožení ani na schválené pozemkové úpravy.

NÁVRHY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ S OHLEDEM NA EROZNÍ OHROŽENÍ

Navržené zastavitelné plochy nezvyšují riziko vodní eroze ani nepřispívají svedením dešťových vod do soustředěného odtoku k riziku vzniku strží.

KVALITA ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY DLE BPEJ A TŘÍD OCHRANY

Změna č. 1 využívá v maximální možné míře k intenzifikaci výstavby zastavěné území. Obec nemá reálnou možnost rozvoje, aniž by byly dotčeny zemědělské půdy I. nebo II. třídy ochrany.

ZDŮVODNĚNÍ VHODNOSTI NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ V POROVNÁNÍ S JINÝMI MOŽNÝMI VARIANTAMI

Řešení změny č. 1 nebylo vymezeno variantně. Navrhované dílčí změny vycházejí ze schváleného zadání pro řešení změny č. 1.

PŘEHLED DOTČENÝCH PLOCH ŘEŠENÝCH ZMĚNOU Č. 1

změna	vymezeno na úkor lokalit:	katastr	způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)					zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					investice do půdy (ha)	celková výměra plochy (ha)	odsouhlaseno v ÚP
					orná půda	TTP	vinice chmelnice	zahrady	ovocné sady	I.	II.	III.	IV.	V.			
1.4	výroba	Bulhary	SV - plochy smíšené výrobní	1,0604	1,0604					1,0604						1,1886	1,1886
Celkem plochy pro plochy smíšené výrobní				1,0604	1,0604					1,0604						1,1886	1,1886

5.2. VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

ZMĚNA Č. 1

VŠEOBECNÉ ÚDAJE O LESÍCH

VÝMĚRA A ROZLOŽENÍ LESŮ V ÚZEMÍ, LESNATOST

Lesnatost je v širším územním obvodu obce vysoká. Na území obce zabírají pozemky určené k plnění funkce lesa severozápadní a západní část katastru.

ČLENĚNÍ LESŮ PODLE KATEGORIÍ

V řešeném území jsou zastoupeny lesy hospodářské, částečně jsou v rámci lesního komplexu Milovického lesa vymezeny lesy zvláštního určení.

VĚKOVÁ A DRUHOVÁ SKLADBA

Převažují středněvěké porosty s proměnnou druhovou skladbou.

NAVRHOVANÁ OPATŘENÍ, VYHODNOCENÍ A ODŮVODNĚNÍ

Řešení změny č. 1 územního plánu navrhuje dílčí změnu 1.11 s dopadem do ploch PUPFL. Jedná se o záměr na realizaci plochy pro bydlení v rámci areálu bývalé norkárny v jižní části obce. Část plochy bývalého areálu je v katastru nemovitostí evidována jako plocha lesní.

Dílčí změna 1.11

Vymezená je plocha pro realizaci jednoho objektu pro bydlení, a to včetně přístupové komunikace. Navrhovaný záměr předpokládá trvalý zábor PUPFL v rozsahu cca 0,15 ha.

Dopad do PUPFL navrhovaného rozsahu nenaruší stabilitu navazujících porostů. Část plochy je odlesněna, využívána jako louka a nehrozí tak riziko narušení statické stability porostů. Jedná se o uzavřený pozemek bez návaznosti na hospodářské prostory a nehrozí tedy i narušení transportních tras.

PŘEHLED JEDNOTLIVÝCH LOKALIT ZÁBORU PUPFL

identifikace lokality	účel záboru PUPFL	důvod vymezení záboru PUPFL	celková výměra lokality (ha)	předpokládaný zábor PUPFL (ha)
1.11	SO – plocha smíšená obytná	záměr vlastníka	0,1535	0,1535
CELKEM				0,1535

6. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Bude doplněno pořizovatelem v průběhu pořizování Změny č. 1 ÚP Bulhary (dále také „Změna č.1“).

7. SOULAD NÁVRHU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Nemění se.

8. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Bude doplněno dle výsledků projednávání.

9. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno dle výsledků projednávání.

10. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno dle výsledků projednávání.

Poučení

Proti územnímu plánu Bulhary vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., Správní řád, v platném znění)

V Bulharech dne.....

Mgr. Jarmila Truclová
místostarostka obce Bulhary

Jiří Osička
starosta obce Bulhary

PŘÍLOHA Č. 1 - SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Jedná se o text výrokové části Územního plánu Bulhary s přehledným označením změn v textu vyplývajících ze Změny č. 1 ÚP Bulhary. Původní text a jeho změny jsou označeny následovně:

- původní text
- **nový text**
- **vypuštěný text**

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

~~Zastavěné území bylo vymezeno v průzkumech a rozborech pro územní plán v září 2008.~~

~~Zástavba obce je kompaktní, proto je vymezeno zastavěné území pro obec, doplněné zastavěnými územími na jihu a východě řešeného území.~~

~~Hranici zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel a ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.~~

~~Hranice zastavěného území obce v zásadě kopíruje hranici intravilánu (zastavěná část obce k 1. 9. 1966), rozšířenou o zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, části pozemních komunikací, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, dále o ostatní veřejná prostranství a o další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území (v souladu s § 58 zák. č. 183/2006 Sb.).~~

~~Je vyznačena v hlavním výkrese a ve výkrese základního členění 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. 4. 2016.

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 koridoru pro hráze Lednického poldru.

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 nezastavěném území* je nutno respektovat a podporovat rozmanitost ploch využívání území, krajinné formace a prostorovou diverzitu.

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, mezí 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 vzdušině obsaženy v koncentraci obtěžujících obyvatelstvo

- není přípustné umísťování 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 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE

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 Lednickoaltický 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 ~~platného~~ 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 ~~platném~~ 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 občanské vybavení je navržena přestavba stávajícího areálu statku v centru obce (brownfields) 14-OK.~~

~~Pro občanské vybavení – volnočasové aktivity, tělovýchovu, sport a dětské hřiště je navržena plocha přestavby Na Číně 8-OS.~~

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
R - plochy rekreace			
1	Bulhary sever obce	-	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající účelové komunikace - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - hlavní stavby budou umístovány na první terase od stávající účelové komunikace - drobné stavby, doplňující hlavní stavby budou umístovány tak, aby se pohledově neuplatňovaly v horizontech - respektovat navržený koridor pro vvn <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP + podkroví
2	Bulhary sever obce	-	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP + podkroví
3	Bulhary sever obce	-	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP + podkroví
4	Bulhary sever obce	-	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících veřejných prostranství - napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - objekty budou umístovány při přístupové cestě <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP + podkrovím
5	lokalita byla vypuštěna v průběhu projednání návrhu řešení		

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
6	Bulhary Na Číně	-	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch individuální rekreace - napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky obecných zásad ochrany platných pro území odstupňované ochrany CHKO - pozemky nebudou zastavovány
7	Bulhary Na Číně	-	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch individuální rekreace - napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky obecných zásad ochrany platných pro území odstupňované ochrany CHKO - pozemky nebudou zastavovány
25	Bulhary u Dyje	-	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající účelové komunikace po hrázi Dyje - napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky navrženého pásma ochrany prostředí kolem ČOV <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP + podkroví
U - plochy veřejných prostranství			
9	Bulhary jih obce	-	veřejné prostranství pro obsluhu lokalit smíšených obytných č. 12 a 13 <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající silnice III/421 19 Sedlec - Bulhary a silnice III/421 17 Lednice - Milovice – Dolní Věstonice - bez napojení na inženýrské sítě -
10	Bulhary	-	veřejné prostranství pro obsluhu ploch smíšených výrobních v lokalitě Za střediskem <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající silnice III/421 19 Sedlec - Bulhary - bez napojení na inženýrské sítě
SO - plochy smíšené obytné			
11	Bulhary u Dyje	-	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících veřejných prostranství - napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP + podkroví
12	Bulhary u hřiště	-	<u>obsluha území</u> - dopravní z navržených veřejných prostranství - napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP + podkroví
13	Bulhary u Sedlecké silnice	-	<u>obsluha území</u> - dopravní z navržených veřejných prostranství - napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP + podkroví
DS - plochy dopravní infrastruktury			
15	Bulhary sever obce	-	plocha pro úpravu trasy silnice III/421 17 Lednice - Milovice – Dolní Věstonice při vstupu do obce <u>obsluha území</u>

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
			- dopravní ze stávající silnice III/421 17 Lednice - Milovice – Dolní Věstonice - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat navržený koridor pro vvn
16	Bulhary východ řešeného území	-	přemostění Lednického náhonu <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na inženýrské sítě
SV - plochy smíšené výrobní			
17	Bulhary	-	plocha pro výrobní služby a řemesla u Sedlecké silnice <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP, v případě halových objektů výška římsy max. 5 m
18	Bulhary	-	plocha pro výrobní služby a řemesla Za střediskem <u>obsluha území</u> - dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 10-U - napojit na stávající inženýrské sítě - je navržen koridor pro přeložku nadzemního vedení vn <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - 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			
1.11	Bulhary cihelna	-	<u>plochy lesní L na plochy smíšené obytné SO v areálu jižně od obce</u> <u>obsluha území</u> - <u>dopravní stávajícím způsobem</u> - <u>napojení na inženýrské sítě je navrženo lokálně</u> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - <u>respektovat podmínky pásma 50 m od okraje lesa</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - <u>max. 1 NP + podkroví</u>
SV - plochy smíšené výrobní			
1.12	Bulhary	-	<u>vypuštění návrhu plochy komerčního občanského vybavení OK</u> <u>obsluha území</u> - <u>dopravní stávajícím způsobem ze silnice III. třídy</u> - <u>bez napojení na inženýrské sítě</u> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - <u>respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - <u>max. 1 NP + podkroví</u>
U - plochy veřejných prostranství			
1.7	Bulhary	-	<u>vypuštění návrhu plochy tělovýchovy a sportu OS</u> <u>obsluha území</u> - <u>dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství</u> - <u>bez napojení na inženýrské sítě</u> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - <u>respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - <u>bez zástavby</u>

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
O - plochy občanského vybavení			
8	Bulhary Na Číně	-	<u>plocha pro volnočasové aktivity, tělovýchovu, sport a dětské hřiště</u> <u>obsluha území</u> — dopravní ze stávajících účelových komunikací — napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - provozní objekty max. 1 NP <plocha 1="" 8-os="" p="" přestavby="" se="" vypouští<="" změnou="" č.=""> </plocha>
14	Bulhary Statek v obci	-	<u>plocha pro přestavbu brownfields</u> <u>obsluha území</u> — dopravní ze silnice III/421 17 Lednice—Milovice—Dolní Věstonice — napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP + podkroví <plocha 1="" 14-ok="" p="" přestavby="" se="" vypouští<="" změnou="" č.=""> </plocha>
U - plochy veřejných prostranství			
20	Bulhary jih obce	-	veřejné prostranství pro obsluhu lokality smíšené výrobní 19-SV <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajícího veřejného prostranství
21	Bulhary	-	rozšíření stávajícího veřejného prostranství <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajícího veřejného prostranství - bez napojení na inženýrské sítě
24	Bulhary střed obce	-	změna stávajících ploch dopravní infrastruktury na veřejné prostranství <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství - bez napojení na inženýrské sítě
SV - plochy smíšené výrobní			
19	Bulhary	-	přestavba části farmy na plochu pro výrobní služby a řemesla <u>obsluha území</u> - dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 20-U - napojit na stávající inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - 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	-	<u>plochy přestavby smíšených výrobních ploch SV na plochy smíšené obytné SO</u> <u>(penzion Vajbar)</u> <u>obsluha území</u> - <u>dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství</u> - <u>napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí</u> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - <u>respektovat podmínky záplavového území včetně aktivní zóny</u> - <u>respektovat podmínky území zvláštní povodně</u> - <u>respektovat podmínky pásma 50 m od okraje lesa</u> - <u>respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava</u> - <u>respektovat podmínky lokality NATURA 2000</u> - <u>hranici zastavitelného území ztotožnit s hranicí IV. zóny odstupňované</u> <u>ochrany přírody</u> <u>výšková regulace zástavby</u>

<u>I.Č.</u>	<u>katastrální území</u>	<u>požadavek na prověření podrobnější dokumentací</u>	<u>další podmínky využití území</u>
			- <u>max. 2NP + podkroví</u>
<u>1.2</u>	<u>Bulhary</u>	<u>-</u>	<u>plochy přestavby ploch veřejných prostranství U na plochy smíšené obytné SO</u> <u>obsluha území</u> - <u>dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství</u> - <u>napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí</u> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - <u>respektovat minimální šířku koridoru veřejného prostranství k obsluze</u> <u>zástavby rodinných domů</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - <u>max. 2 NP + podkroví</u>
<u>1.3</u>	<u>Bulhary</u>	<u>-</u>	<u>plochy přestavby ploch smíšených výrobních SV na plochy smíšené obytné SO</u> <u>obsluha území</u> - <u>dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství</u> - <u>napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí</u> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - <u>respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - <u>respektovat stávající stav</u>
<u>1.6</u>	<u>Bulhary</u>	<u>-</u>	<u>plochy přestavby části ploch tělovýchovy a sportu OS na plochy smíšené obytné SO</u> <u>obsluha území</u> - <u>dopravní ze stávajících ploch smíšených obytných</u> - <u>napojení na inženýrské sítě je navrženo přípojkami ze stávajících sítí</u> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - <u>respektovat podmínky CHKO Pálava</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - <u>max. 1 NP + podkroví</u>
<u>1.8</u>	<u>Bulhary</u>	<u>-</u>	<u>plochy přestavby ploch veřejného občanského vybavení OV na plochy smíšené obytné SO</u> <u>obsluha území</u> - <u>dopravní stávajícím způsobem ze silnice III. třídy</u> - <u>napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí</u> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - <u>respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - <u>max. 1 NP + podkroví</u>
<u>1.9</u>	<u>Bulhary</u>	<u>-</u>	<u>plochy přestavby ploch veřejného občanského vybavení OV na plochy smíšené obytné SO</u> <u>obsluha území</u> - <u>dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství</u> - <u>napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí</u> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - <u>respektovat podmínky ochrany CHKO Pálava</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - <u>max. 1 NP + podkroví</u>
<u>SV - plochy smíšené výrobní</u>			
<u>1.4</u>	<u>Bulhary</u>	<u>-</u>	<u>plochy přestavby ploch výroby a skladování V na plochy smíšené výrobní SV</u> <u>obsluha území</u> - <u>dopravní stávajícím způsobem ze silnice III. třídy</u> - <u>napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí</u> <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - <u>zachovat stávající intenzitu využití plochy</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - <u>max. 2 NP + podkroví, v případě hal výška římsy max. 5 m</u>
<u>1.5</u>	<u>Bulhary</u>	<u>-</u>	<u>plochy přestavby ploch výroby a skladování V na plochy smíšené výrobní SV</u> <u>obsluha území</u> - <u>dopravní stávajícím způsobem ze silnice III. třídy</u>

<u>I.Č.</u>	<u>katastrální území</u>	<u>požadavek na prověření podrobnější dokumentací</u>	<u>další podmínky využití území</u>
			- <u>napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - <u>respektovat podmínky CHKO Pálava</u> - <u>výšková regulace zástavby</u> - <u>max. 1 NP + podkroví</u>
1.13	<u>Bulhary</u>	-	<u>plochy přestavby ploch smíšených obytných SO na plochy smíšené výrobní SV obsluha území</u> - <u>dopravní stávajícím způsobem</u> - <u>napojení na inženýrské sítě je navrženo ze stávajících sítí prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - <u>respektovat podmínky CHKO Pálava</u> - <u>výšková regulace zástavby</u> - <u>zachovat stávající stav</u>

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 Přitluky

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 UMISŤOVÁNÍ

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 kolmé, 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:

~~WT1 — koridor pro nadzemní vedení vnn 400 kV Sokolnice — hranice ČR/Rakousko~~

~~TK1 — koridor pro přeložku nadzemního vedení vn~~

~~V rámci ÚP je vymezen koridor pro veřejně prospěšné opatření:~~

~~VR1 — koridor pro hráze Lednického poldru~~

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
- odkanalizování dílčí změny 1.11 bude řešeno lokálně

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

- ~~je navržen koridor pro nadzemní vedení vln 400 kV Sokolnice — hranice ČR/Rakousko (dle ZÚR Jihočeského kraje)~~
- 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. ZÁSOBOVÁNÍ 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. ZÁSOBOVÁNÍ 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.

~~V ÚP Bulhary jsou navrženy plochy změn pro občanské vybavení volnočasové aktivity, tělovýchovu, sport a dětské hřiště Na Číně (8-OS).~~

~~Plocha přestavby stávajícího devastovaného statku (brownfields) v centru obce (14-OK); vzhledem ke stabilizované situaci občanského vybavení v obci je předpokládáno využití změny pro rozvoj cestovního ruchu.~~

~~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 plochy 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 plochy smíšené 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. 1.2 mění návrhové plochy veřejných prostranství U na plochy smíšené obytné SO.~~

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

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

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

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
E - plochy přírodní			
23	Bulhary	-	biocentrum LBC3 obsluha území dopravní ze stávajících účelových komunikací

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

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

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese 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 je navržen koridor pro hráze Lednického poldru na řece Dyji (dle VÚC Břeclavska).

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 lokal. 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 ZELEŇ (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 nezastavěného 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 – Pastvíska – regionální biocentrum vymezené v nivě Dyje. Zahrnuje území s kumulací přírodních hodnot podmáčených až mokřinových 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 Lednického poldru – dle VÚC Břeclavska

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 přírodně blízká protipovodňová opatření POP04. Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka a plochy 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 využití 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 turistiku a cykloturistiku 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, agroturistiku 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 A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

6.1. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku 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*

účelové 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 proporcii 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, násypy, 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 umístění 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 umístění 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 + podkrovní
 - 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 TOKY N

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

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

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 nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra

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 umísťování 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 přikrmování, 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)
- 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

- 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, liniová 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
- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury
- výstavba objektů pro ochranu přírody, myslivost (slaniska, napajedla, zařízení pro přikrmování, pozorování a lov zvěře)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- 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)
- dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku (nárůst plochy o max. 20% prvotně zkolaudované plochy)
- pro lokalitu Sádky výstavba rekreačních objektů o maximální výměře 25 m²
- 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 (odchylky jsou podmíněné 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, 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 vymezit 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
dopravní a technická infrastruktura (komunikace a inženýrské sítě)			
WT1	koridor pro vln 400 kV Sokolnice – hranice ČR/Rakousko koridor WT1 se změnou č. 1 vypouští	Bulhary	
POP04	opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka	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
dopravní a technická infrastruktura (komunikace a inženýrské sítě)			
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
ke snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami			

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ			
VPO	charakteristika VPO	k.ú., parcelní čísla	identifikace - využití plochy
ke snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami			
VR1	koridor pro hráze Lednického poldru, VPS pro kraj	Bulhary	

8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY			
VPS	charakteristika VPS	k.ú., parcelní čísla	identifikace - využití plochy
veřejná prostranství (komunikace a inženýrské sítě)			
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

Výrok Územního plánu Bulhary má 26 listů textu.

Grafická část územního plánu obsahuje plánu 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 |

Výrok změny č. 1 Územního plánu Bulhary má 26 listů textu.

Grafická část územního plánu obsahuje plánu 3 výkresy ve složení:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 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)

<u>podkroví</u>	<u>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)</u>
<u>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...</u>	
<u>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</u>	
<u>vinařská výroba, vinařství</u>	<u>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.</u>
<u>služby</u>	<u>kadeřnické, krejčovské, masérské, instalatérské, reklamní, informační, lázeňské, prádelny, projekční, servisní, údržba zeleně apod.</u>
<u>maloobchodní provoz</u>	<u>způsob prodeje zpravidla menšího objemu zboží konečnému spotřebiteli – tedy obchod v malém měřítku, např. pekařství, cukrárna, smíšené zboží apod.</u>
<u>související dopravní infrastruktura</u>	<u>dopravní infrastruktura sloužící pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a navazující části sídla a zajišťující její provozování (např. komunikace, obřadní, parkování), nepřenáší nadmístní dopravní vztahy</u>
<u>související technická infrastruktura</u>	<u>- 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</u>
<u>územní systém ekologické stability, též zkratka ÚSES</u>	<u>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).</u> <u>Skladebné prvky ÚSES - územní systém ekologické stability se skládá z účelně vybraných ekologicky významných segmentů krajiny, doplněných o další skladebné části (Löw a kol., 1995). Celý systém musí splňovat základní funkční a prostorové parametry:</u> - <u>rozmanitost potenciálních přírodních ekosystémů v řešeném území</u> - <u>jejich prostorové vazby (směry biokoridorů, polohy přirozených migračních bariér)</u> - <u>nezbytné prostorové parametry (minimální plochy biocenter a maximální délky biokoridorů)</u> - <u>aktuální stav krajiny</u> - <u>společenské limity a záměry určující současné a perspektivní možnosti kompletování uceleného systému (Michal, 1994)</u> <u>Dle převažující funkce jsou skladebné části ÚSES děleny na:</u> - <u>biocentra</u> - <u>biokoridory</u>

	- <u>interakční prvky</u> <u>ÚSES je dále členěn do tří hierarchických úrovní (lokální, regionální, nadregionální).</u>
<u>biocentrum</u>	<u>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).</u>
<u>biokoridor</u>	<u>je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry 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.</u>
<u>interakční prvek, též zkratka IP</u>	<u>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)</u>
<u>index zastavění pozemku (IZP)</u>	<u>také intenzita využití pozemků v plochách (koeficient zastavění) udává přípustný počet m² zastavěné plochy na m² 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</u>
<u>měřítko zástavby</u>	<u>obvyklá velikost a proporce stavebních objektů v daném území</u>
<u>cyklostezka</u>	<u>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</u>
<u>cyklotrasa</u>	<u>veřejně přístupné pozemní komunikace se smíšeným provozem (motoristickým i cyklistickým), kde je trasa pro cyklisty označená orientačním dopravním značením</u>
<u>negativní vlivy na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví</u>	<u>- miní se negativní účinky, zhoršující hlukové poměry a kvalitu ovzduší v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, půdu a hominové prostředí anebo životní podmínky pro biotu (škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod apod.)</u>
<u>hygienické limity</u>	<u>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.</u>
<u>plochy změn v území, plochy rozvojové</u>	<u>plochy (lokality), jejichž využití se návrhem mění - plochy zastavitelné, plochy k přestavbě, plochy navržené pro rozvoj krajiny</u>
<u>plochy stabilizované</u>	<u>plochy (lokality) stávajícího stavu, soubor převážně zastavěných pozemků, které umožňují zastavění podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</u>
<u>plochy přestavby</u>	<u>plochy navržené ke změně využití území uvnitř zastavěného území na plochách zastavěných</u>
<u>rekreace rodinná</u>	<u>individuální rekreace ve vymezených plochách rekreace s možností výstavby staveb sloužících pro rodinnou, individuální rekreaci</u>

<u>zeleň izolační</u>	<u>zpravidla vzrostlá zeleň, sloužící zejména k oddlonění rušivých provozů od okolí z hygienických a estetických důvodů</u>
<u>alternativní zdroj</u>	<u>obnovitelný zdroj energie, pro účely ÚP se rozumí tepelná čerpadla, solární zdroje, biomasa</u>
<u>k.ú., katastr</u>	<u>katastrální území</u>

UŽÍVANÉ ZKRATKY

<u>ČOV</u>	<u>čistírna odpadních vod</u>
<u>ČR</u>	<u>Česká republika</u>
<u>CHKO</u>	<u>chráněná krajinná oblast</u>
<u>KPÚ</u>	<u>komplexní pozemkové úpravy</u>
<u>LBC</u>	<u>lokální biocentrum</u>
<u>LBK</u>	<u>lokální biokoridor</u>
<u>LVA</u>	<u>Lednicko – valtický areál</u>
<u>MMR</u>	<u>Ministerstvo pro místní rozvoj</u>
<u>NKP</u>	<u>nemovitá kulturní památka</u>
<u>NN</u>	<u>nízké napětí</u>
<u>NP</u>	<u>nadzemní podlaží</u>
<u>NRBC</u>	<u>nadregionální biocentrum</u>
<u>OP</u>	<u>ochranné pásmo</u>
<u>ORP</u>	<u>obec s rozšířenou působností</u>
<u>PUPFL</u>	<u>pozemky určené k plnění funkcí lesa</u>
<u>PÚR</u>	<u>Politika územního rozvoje</u>
<u>RBC</u>	<u>regionální biocentrum</u>
<u>RD</u>	<u>rodinný dům</u>
<u>ÚAP</u>	<u>územně analytické podklady</u>
<u>ÚP</u>	<u>územní plán</u>
<u>ÚPN SÚ</u>	<u>územní plán sídelního útvaru</u>
<u>ÚPD</u>	<u>územně plánovací dokumentace</u>
<u>ÚS</u>	<u>územní studie</u>
<u>ÚSES</u>	<u>územní systém ekologické stability</u>
<u>VN</u>	<u>vysoké napětí</u>
<u>VPO</u>	<u>veřejně prospěšná opatření</u>
<u>VPS</u>	<u>veřejně prospěšné stavby</u>
<u>VÚC</u>	<u>velký územní celek</u>
<u>VVN</u>	<u>velmi vysoké napětí</u>
<u>ZPF</u>	<u>zemědělský půdní fond</u>
<u>ZÚR</u>	<u>zásady územního rozvoje</u>
<u>ZVN</u>	<u>zvlášť vysoké napětí</u>