

ÚZEMNÍ PLÁN

HLOHOVEC

okr. Břeclav



I.A TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel: Městský úřad Břeclav, Odbor stavební a životního prostředí, náměstí
T.G.Masaryka 42/3, 690 02 Břeclav

Objednatel: Obec Hlohovec, Hlavní 75, 691 43 Hlohovec

Projektant: AR projekt s.r.o., Hvězdoslavova 29, 627 00 Brno
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004
E-mail: mail@arprojekt.cz
www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík (autorizace č. 02 483)

Číslo zakázky: 900

Datum zpracování: 07/2023

Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík
Ing. Michaela Kolibová
Ing. arch. Jana Kratochvílová

Subdodavatel ÚSES: Ing. Michaela Kolibová (osvědčení č. 04 235)

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Správní orgán, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo Obce Hlohovec

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel:

Městský úřad Břeclav, Odbor stavební a životního prostředí

Razítko

Jméno a příjmení:

Ing. Lenka Raclavská

Funkce:

Vedoucí oddělení úřadu územního plánování

Podpis:

TEXTOVÁ ČÁST

I.A.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
I.B.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	4
	I.B.1. Základní koncepce rozvoje území	4
	I.B.2. Ochrana hodnot v území	4
I.C.	URBANISTICKÁ KONCEPCE	5
	I.C.1. Koncepce uspořádání sídelní struktury	5
	I.C.2. Urbanistická kompozice	5
	I.C.3. Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání	6
	I.C.4. Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání	7
	I.C.5. Plochy bydlení	7
	I.C.6. Plochy občanského vybavení	9
	I.C.7. Plochy smíšené obytné	9
	I.C.8. Plochy smíšené výrobní	10
	I.C.9. Plochy výroby a skladování	11
	I.C.10. Plochy rekreace	12
	I.C.11. Plochy veřejných prostranství	12
	I.C.12. Plochy dopravní infrastruktury	12
	I.C.13. Plochy technické infrastruktury	13
	I.C.14. Plochy specifické	14
I.D.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	14
	I.D.1. Doprava	14
	I.D.2. Technická infrastruktura	16
I.E.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	17
	I.E.1. Plochy nezastavěného území	17
	I.E.2. Ochrana krajinného rázu a životního prostředí	18
	I.E.3. Územní systém ekologické stability	19
	I.E.4. Prostupnost krajiny	20
	I.E.5. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi	21
	I.E.6. Rekreční využívání krajiny	21
	I.E.7. Plochy těžby nerostů	21
I.F.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	22
	I.F.1. Základní pojmy	22
	I.F.2. Podmínky pro využití ploch	24
I.G.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	38
I.H.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT předkupní právo	38
I.I.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	39
I.J.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	39
I.K.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	40
I.L.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	40
I.M.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	42
I.N.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	42
I.O.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	42
I.P.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU	43

Zastupitelstvo obce Hlohovec, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

Územní plán Hlohovec.

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území Hlohovec bylo vymezeno k datu 13.11.2022. Je zobrazeno v grafické části územního plánu, především ve výkresu základního členění č. I.a.

I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

I.B.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Obec bude:

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

I.B.2. OCHRANA HODNOT V ÚZEMÍ

Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních, kulturních i civilizačních hodnot území.

Předmětem ochrany jsou v územním plánu zejména tyto hodnoty:

Kulturní a architektonické hodnoty

- krajinná památková zóna Lednicko-valtický areál, zejména její nejvýznamnější části – Bezručova alej, Hraniční zámeček, Hlohovecký rybník (včetně cenných břehových porostů), rybník Nesyt,
- Světové kulturní dědictví – Lednicko-valtický areál vedený na seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO,
- kulturní památky,
- území s archeologickými nálezy,
- ostatní architektonicky cenné objekty, kompoziční osy, pohledové osy.

Přírodní hodnoty

- územní systém ekologické stability (ÚSES),
- maloplošná zvláště chráněná území (Národní přírodní rezervace Lednické rybníky, Přírodní památka Kamenice u Hlohovce),
- významné krajinné prvky,

- evropsky významné lokality,
- ptačí oblast,
- podíl lesů v území,
- kvalitní zemědělská půda (třída ochrany 1 a 2).

Celé řešené území je nutno považovat za území s nejkvalitnějším urbanistickým, architektonickým a přírodním charakterem prostředí, vyžadujícím maximální ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Pro toto území jsou stanoveny tyto obecné podmínky ochrany:

a) Veškeré činnosti musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního charakteru prostředí. U velké části vymezených zastavitelných ploch je proto podmíněno využití pořízením územní studie.

b) V zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umístěny stavby, které by urbanistický, architektonický a přírodní charakter území znehodnotily svým architektonickým ztvárněním nebo objemovými parametry.

c) V nezastavěném území budou chráněny drobné sakrální stavby, včetně jejich krajinného začlenění, respektována stromořadí a významné soliterní stromy v krajině, vinice, ovocné sady, jako součást kulturní krajiny.

d) Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi pozemků nebo zvýšenému riziku negativních dopadů bořivých větrů na okrajové části lesních porostů.

I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

(včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

I.C.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ SÍDELNÍ STRUKTURY

Sídlo Hlohovec je centrálně položeno v řešeném území v návaznosti na silnici III. třídy, která prochází jádrem obce, tvořeným kompaktní zástavbou. Území je poměrně rovinaté až mírně svažité, s architektonicky cennými objekty a kulturními památkami, které utvářejí genius loci sídla. Tyto hodnoty spolu s krajinnou památkovou zónou a světovým dědictvím UNESCO budou respektovány a nová zástavba jim nebude konkurovat.

Severozápadně od obce u vodní plochy Nesyt se nachází zástavba jednoho rodinného domu a zemědělská stavba, kde je výhledově uvažováno realizovat plochu pro agroturistiku. Toto zastavěné území se bude vyvíjet jako samostatný celek. Územní plán nenavrhuje jeho rozšíření mimo současně zastavěné území a natož jeho srůst se sídlem.

I.C.2. URBANISTICKÁ KOMPOZICE

- Bude zachována stávající urbanistická struktura obce, její celkový obraz a zasazení do krajiny.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby nová zástavba co nejméně narušila panorama obce při dálkových pohledech – v okrajových, pohledově exponovaných plochách se uvažuje pouze jednopodlažní zástavba.

Obec bude chránit harmonické prostorové vztahy, například

- pohledové a kompoziční osy a průhledy (zejména průhled na Hraniční zámeček z hráze mezi Hlohoveckým a Prostředním rybníkem a kompoziční osu Rybníční zámeček (v k.ú. Lednice na Moravě) – kostel sv. Bartoloměje v Hlohovci,
- hlavní kompoziční osu centra obce – ul. Dědina
- Vedlejší kompoziční osy obce: ul. K Zámečku, ul. Ke Kostelu, ul. Za Humnama
- Pohledovou osu: ul. Dolní konec (s průhledem na kostel)
- Chráněný pohled: ul. Dolní konec (průhled na kostel Sv. Bartoloměje)
- Přiměřené měřítko a proporci pozemních staveb, tj. bude respektován tradiční charakter zástavby, včetně střech.

Obec bude vytvářet a zkvalitňovat harmonické prostorové vztahy, například umístěním vhodných prvků drobné architektury v cílových bodech pohledů:

- na dolním konci ulice Ke Kostelu
- na západním konci ul. Lednická
- Ve veřejných prostranstvích vymezených v jižní části obce, dle zákresu ve výkresu č. I.f.

Obec bude chránit a obnovovat architektonicky a urbanisticky významné lokality:

- Allahovy rybníky, obnova původních zastřešených studní (vymezení plochy viz výkres č. I.f).

I.C.3. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

- Bude zachována stávající urbanistická struktura sídla a jeho celkový obraz.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby nová zástavba co nejméně narušila panorama sídla při dálkových pohledech – v okrajových, pohledově exponovaných plochách územní plán ve výkresu č. I.f. připouští pouze nízkou (jednopodlažní zástavbu, resp. stavby do výšky římsy 4,5 m).

Stanovují se tyto základní typy prostorové struktury zástavby:

- Kompaktní struktura zástavby: jedná se o zástavbu řadovými a řetězovými domy zpravidla podél ulice vymezené územním plánem
- Uspořádaná struktura zástavby: zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými při obvodu ploch, tj. zpravidla podél ulice vymezené územním plánem
- Částečně uspořádaná struktura zástavby: zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými podle územně-technických podmínek i mimo obvod plochy
- Individuálně stanovená struktura zástavby - pokud to dovolí územní podmínky, musí být stavby umístěny v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou přístupné ze stejného veřejného prostranství (ulice). V případě sousedství s více různými strukturami, přístupnými z téhož veřejného prostranství (ulice), lze vyjít z kterékoli z nich. V ostatních případech není struktura zástavby stanovena.

V zastavěném území, při dostavbě proluk apod., je nutno respektovat stávající strukturu zástavby ulice.

Celková koncepce zástavby bude brát ohled na nutnost umístění energeticky úsporných domů (pasivních, nulových, plusových), zajištění dostatečného oslunění domů (využití pasivních solárních zisků v energetické bilanci objektu) a vytvoření podmínek pro minimalizaci tepelných ztrát.

Je přípustné umístění obnovitelných zdrojů energie (solárních a fotovoltaických panelů) jen na těch částech střech, které nejsou viditelné z veřejného (uličního) prostoru a které nejsou vnímatelné z veřejně přístupných výškových dominant a z blízkých i dálkových pohledů na posuzovanou část sídla, vymezených ve výkresu č. I.f. Dále je přípustné umístění takovýchto zařízení pouze na odvrácených fasádách budov, vizuálně nepropojených s veřejným prostorem (dvorní, vnitroblokové), které nejsou

vnímatelné z veřejně přístupných výškových dominant, z blízkých i dálkových pohledů na posuzovanou část sídla vymezených ve výkrese č. I.f.

I.C.4. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PLOŠNÉ (FUNKČNÍ) USPOŘÁDÁNÍ

K naplnění cílů územního plánu bylo řešené území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Návrh je zobrazen v grafické části územního plánu, především v hlavním výkrese a tvoří závaznou část územního plánu. ÚP navrhuje plochy pro bydlení, plochy občanského vybavení, území smíšená, plochy výroby a skladování, plochy dopravní infrastruktury, nezastavitelné plochy a další.

Podmínky využití jednotlivých ploch jsou uvedeny v části I.F. [#STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH](#).

Pro budoucí rozvoj řešeného území jsou rozvojové plochy navrženy přednostně uvnitř zastavěného území a v přímé návaznosti na něj; navrženo je také nové využití znehodnocených nebo nevhodně využívaných ploch.

Návrh územního plánu podporuje koncepci oddělení bydlení od obtěžujících funkcí a umísťuje rozhodující rozvojovou lokalitu pro bydlení na jihovýchodní a východní okraj obce. V jiných částech obce už jsou vymezeny jen menší zastavitelné plochy pro bydlení.

Rozvoj občanské vybavenosti a smíšené zóny je navržen při komunikaci III. třídy především při příjezdu a výjezdu z obce. Další možné umístění objektů občanského vybavení je řešeno v regulativech.

Výrobní zóna na západním okraji sídla umožňuje rozšíření severním směrem, kde je vymezena plocha výroby a skladování. Vedle toho územní plán dále respektuje koncepci založenou ÚPN SÚ Hlohovec a přebírá plochy výroby drobné na východním okraji obce při komunikaci III. třídy.

Plochy pro rozvoj vinných sklepů jsou uvažovány v jižní části obce s vazbou na stávající plochy vinných sklepů.

I.C.5. PLOCHY BYDLENÍ

Plochy bydlení jsou podrobněji členěny na:

- BR plochy bydlení – v rodinných domech
- BD plochy bydlení – v bytových domech

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z01	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Etapa realizace nebyla stanovena. Prostorová struktura zástavby: kompaktní nebo uspořádaná struktura zástavby. V navazujícím řízení bude respektováno: <ul style="list-style-type: none">• Omezení vyplývající z blízkosti lesa (situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem).• Blízkost EVL a ptačí oblasti Lednické rybníky, blízkost NRBC 2011, blízkost NPR Lednické rybníky – stavby budou umístěny podél ulice K Zámečku.
Z02	BR Plochy bydlení	Etapa realizace nebyla stanovena. Rozhodování v ploše je podmíněno zpracováním územní studie.

	- v rodinných domech	<p>Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená struktura zástavby.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bude respektováno ochranné pásmo el. vedení VN. • Bude realizováno veřejné prostranství s komunikací a obratištěm v ploše Z30. • Rodinné domy budou orientovány do volné krajiny zahradami, resp. dvorními částmi domů. • Výstavba ve východní části plochy je podmíněna oddělením pozemku podél polní cesty o šířce 3 m, pro případné budoucí rozšíření plochy DU.
Z06 Z07	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>Rozhodování v ploše je podmíněno zpracováním územní studie.</p> <p>Prostorová struktura zástavby: kompaktní nebo uspořádaná struktura zástavby.</p> <p>V navazujícím řízení bude u plochy Z07 řešen střet rozvojového záměru se stávajícím melioračním potrubím.</p>
Z05	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>Rozhodování v ploše je podmíněno zpracováním územní studie.</p> <p>Prostorová struktura zástavby: kompaktní nebo uspořádaná struktura zástavby.</p> <p>V navazujícím řízení bude respektováno ochranné pásmo el. vedení VN.</p> <p>Rodinné domy budou orientovány do volné krajiny zahradami, resp. dvorními částmi domů.</p> <p>V navazujícím řízení bude v ploše Z05 řešen střet rozvojového záměru se stávajícím melioračním potrubím.</p>
Z51		<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>Rozhodování v ploše není podmíněno zpracováním územní studie.</p> <p>Prostorová struktura zástavby: kompaktní nebo uspořádaná struktura zástavby.</p> <p>Rodinné domy budou orientovány do volné krajiny zahradami, resp. dvorními částmi domů.</p> <p>Vzhledem k umístění plochy v blízkosti Bezručovy aleje, která představuje výrazný kompoziční prvek v KPZ - LVA - světové památce, který jako hodnota území podléhá památkové ochraně, je nutné v navazujícím řízení pečlivě posuzovat rizika případných negativních vlivů na tento významný krajinný a kompoziční prvek, aby nedošlo ke znehodnocení optického vnímání významného krajinného prvku.</p>
Z52		<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>Rozhodování v ploše není podmíněno zpracováním územní studie.</p> <p>Prostorová struktura zástavby: uspořádaná struktura zástavby.</p> <p>Při výstavbě ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa budou respektovány podmínky stanovené orgánem ochrany lesa.</p>

Plochy pro bydlení v bytových domech jsou stabilizovány a nové se nenavrhují.

Pro rozvoj bydlení ve výhledovém období je navržena územní rezerva R4 a dále rezervy R7, R8, R9, R10.

I.C.6. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy občanského vybavení jsou podrobněji členěny na:

- OV Plochy občanského vybavení
- OT Plochy občanského vybavení - sport
- OZ Plochy občanského vybavení - hřbitovy

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z12	OV Plocha občanského vybavení	Etapa realizace nebyla stanovena. V navazujícím řízení bude respektováno silniční ochranné pásmo. Případné využití části plochy překrývající se s koridorem K-D1 je podmíněno stabilizací polohy cyklistické komunikace v koridoru.
Z13	OT plochy občanského vybavení - sport	Etapa realizace nebyla stanovena. V ploše se nepřipouští umístění budov. Budou respektovány podmínky ochranného pásma elektrického vedení vysokého napětí, nebo bude el. vedení kabelizováno.
Z14 Z39	OZ plochy občanského vybavení - hřbitovy	Etapa realizace nebyla stanovena. V ploše se nepřipouští umístění budov. V ploše Z39 budou respektovány podmínky ochranného pásma elektrického vedení vysokého napětí. V ploše Z39 bude zohledněn vodovodní řad (v případě dotčení bude přeložen), elektrické vedení VN a kabel telekomunikační sítě.
Z41	OT plochy občanského vybavení - sport	Etapa realizace nebyla stanovena. Plocha je určena výhradně pro sportování v přírodě. V ploše se nepřipouští umístění budov, zpevňování povrchů, ani významnější terénní úpravy.

I.C.7. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Plochy smíšené obytné jsou podrobněji členěny na:

- SO Plochy smíšené obytné
- SOv Plochy smíšené obytné – venkovské

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z03	SO Plochy smíšené obytné	Etapa realizace nebyla stanovena. Prostorová struktura zástavby: kompaktní nebo uspořádaná struktura zástavby. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • Bude respektováno ochranné pásmo el. vedení VN. •
Z08	SO Plochy smíšené obytné	Etapa realizace nebyla stanovena. Prostorová struktura zástavby: uspořádaná struktura zástavby. V navazujícím řízení bude respektováno ochranné pásmo el. vedení VN.
Z11	SO Plochy smíšené obytné	Etapa realizace nebyla stanovena. Prostorová struktura zástavby: uspořádaná struktura zástavby. V navazujícím řízení bude respektováno ochranné pásmo el. vedení VN.
Z23 Z48	SOv Plochy smíšené obytné – venkovské	Etapa realizace nebyla stanovena. Prostorová struktura zástavby: uspořádaná struktura zástavby. V navazujícím řízení bude respektován požadavek na rozšíření ulice Za Humnama (plocha Z31).
Z33	SO Plochy smíšené obytné	Etapa realizace nebyla stanovena. Prostorová struktura zástavby: uspořádaná struktura zástavby. V navazujícím řízení bude zohledněno pásmo do 50 m od okraje lesa. Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice III. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. Koncepce zástavby plochy zohlední blízkost čerpací stanice pohonných hmot, v ploše bude proto pamatováno na výsadbu izolační zeleně.

I.C.8. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Plochy smíšené výrobní jsou podrobněji členěny na:

- SV Plochy smíšené výrobní
- SVs Plochy smíšené výrobní – vinařství drobné
- SVa Plochy smíšené výrobní – agroturistika

- SVd Plochy smíšené výrobní – výroba drobná

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
P19	SVa Plochy smíšené výrobní - agroturistika	Etapa realizace nebyla stanovena. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.
Z17	SVs Plochy smíšené výrobní - vinařství drobné	Etapa realizace nebyla stanovena. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení bude respektováno ochranné pásmo el. vedení VN.
Z21	SVd Plochy smíšené výrobní – výroba drobná	Etapa realizace nebyla stanovena. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení bude respektováno ochranné pásmo el. vedení VN.

I.C.9. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Plochy výroby a skladování jsou podrobněji členěny na:

- VSv plochy výroby a skladování – vinné sklepy
- VL plochy výroby a skladování - lesnictví a rybníkářství

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z18	VSv plochy výroby a skladování – vinné sklepy	Etapa realizace nebyla stanovena. Prostorová struktura zástavby: uspořádaná struktura zástavby. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • V ploše budou umístěny pouze sklepy bez nadzemní části, odpovídající tradiční zástavbě. • bude respektováno ochranné pásmo el. vedení VN.
Z40	VSv plochy výroby a skladování – vinné sklepy	Etapa realizace nebyla stanovena. Rozhodování v ploše je podmíněno zpracováním územní studie. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • v ploše budou umístěny rodinné vinné sklepy bez nadzemní části, odpovídající tradiční zástavbě, • bude respektováno ochranné pásmo elektrického vedení VVN • v ploše bude řešeno nakládání s dešťovými vodami, s preferencí jejich vsakování, akumulace a druhotného využití kupř. k zálivce.

I.C.10. PLOCHY REKREACE

Plochy rekreace nejsou vymezeny.

I.C.11. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy veřejných prostranství jsou podrobněji členěny na:

- UP Plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch
- UZ Plochy veřejných prostranství –s převahou zeleně

Územní plán vymezuje k obsluze nových zastavitelných ploch nové plochy UP označené Z15, Z25, Z26, Z27, Z28, Z29, Z30, Z31, Z35, Z42, Z47, Z49.

V navazujícím řízení bude v ploše Z28 řešen střet rozvojového záměru se stávajícím melioračním potrubím.

Územní plán vymezuje nové plochy veřejných prostranství UZ (plochy veřejných prostranství – s převahou zeleně) označené Z32, Z34, Z36, Z37.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí ve vybraných zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z15	UP Plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch	Připojení nové místní komunikace v ploše Z15 na silnici III/42230 je podmíněno vstřícným napojením vedlejší místní komunikace na silnici III. třídy. Parkovací místa budou umístěna kolmo k budoucí obslužné komunikaci.
Z28	UP Plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch	Etapa realizace nebyla stanovena. Rozhodování v ploše je podmíněno zpracováním územní studie.
Z29	UP Plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch	Připojení nové místní komunikace v ploše Z29 na silnici III/42230 je podmíněno vstřícným napojením vedlejší místní komunikace na silnici III. třídy.
Z35	UP Plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch	Etapa realizace nebyla stanovena. Rozhodování v západní části plochy je podmíněno zpracováním územní studie.
Z49	UP Plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch	V ploše bude umístěna jednosměrná komunikace o šířce do 3,5 m včetně, sloužící pouze k dopravní obsluze nových sklepů v ploše Z18 (VSv).

Pro možné budoucí umístění veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch vymezuje ÚP Hlohovec územní rezervy R11, R12.

I.C.12. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Plochy dopravní infrastruktury jsou podrobněji členěny na:

- DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava
- DP Plochy dopravní infrastruktury - parkoviště

- DU Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z38	DP Plochy dopravní infrastruktury - parkoviště	Etapa realizace nebyla stanovena. Koeficient zastavění plochy: 0,9
Z46	DP Plochy dopravní infrastruktury - parkoviště	Etapa realizace nebyla stanovena. Koeficient zastavění plochy: 0,7. V navazujícím řízení bude respektováno: <ul style="list-style-type: none"> • Po obvodu plochy bude vysázena izolační zeleň (stromy i keře, ve směru k ulici K Zámečku pouze stromy), • rovněž v samotné ploše bude pamatováno na výsadbu stromových i keřových porostů, oddělujících jednotlivé řady stání, • bude respektováno ochranné pásmo elektrických vedení • bude respektováno bezpečnostní pásmo a ochranné pásmo VTL plynovodu • bude respektováno ochranné pásmo vodovodu, • preferováno bude takové technické řešení parkoviště, které umožní vsakování dešťových vod, • parkoviště bude řešeno z přírodních materiálů.

I.C.13. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Plochy technické infrastruktury jsou podrobněji členěny na:

- TI Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě
- TO Plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z24	TI Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	Etapa realizace nebyla stanovena. Plocha je určena pro realizaci čistírny odpadních vod. Realizaci konkrétního záměru konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody.

I.C.14. PLOCHY SPECIFICKÉ

Plochy specifické (FS) jsou polohově stabilizovány, nové zastavitelné plochy ÚP Hlohovec nevymezují. V podmínkách využití těchto ploch (v kap. I.F) se připouští změny využití původních malých vojenských krytů (řopíků), které již ztratily svůj původní obranný význam.

I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

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

I.D.1. DOPRAVA

Silniční doprava

Současná silniční síť tvořená silnicemi II/422 a III/42230 je v území stabilizována a je respektována. Silnice budou mimo zastavěné území upravovány podle Návrhové kategorizace krajských silnic JMK (2008) a dle zásad ČSN 736101 „Projektování silnic a dálnic“ v těchto kategoriích: silnice II/422 S7,5, silnice III/42230 S6,5.

Místní komunikace, účelové komunikace

Pro zlepšení dopravní obsluhy ve stávající zástavbě je navržena na jižním okraji obce nová místní komunikace připojená na silnici III/42230. Komunikace v ploše Z15 zpřístupní navrhované parkoviště pro hřbitov, umístěné rovněž v ploše Z15.

Další místní komunikace jsou uvažovány v navrhovaných plochách UP k obsluze nových zastavitelných ploch – přehled viz kap. I.C.11. „Plochy veřejných prostranství“.

Šířka navržených veřejných prostranství, jejichž součástí je místní komunikace, se bude řídit § 22 vyhlášky 501/2006 Sb, to znamená minimálně 8 m, optimálně 10-12m, v případě jednosměrných komunikací nejméně 6,5 m. Kde to šířkové uspořádání a uložení sítě technické infrastruktury dovolí, budou součástí ulic i pásy zeleně a uliční aleje.

Navržené místní komunikace jsou zařazeny do ploch pro veřejně prospěšné stavby.

Krajina je prostupná díky poměrně husté síti cest v krajině. Hlavní účelové komunikace jsou zakresleny v grafické části a jsou stabilizované.

Další cesty je možné dle potřeby zřizovat v krajině v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Doprava v klidu (odstavná stání)

Stávající parkoviště jsou stabilizována. Územní plán uvažuje umístění nových parkovišť v těchto plochách:

- V ploše Z15 u hřbitova,
- V ploše Z38 u hřbitova,
- V ploše Z46 na severozápadním okraji obce.

Všechny nové obytné objekty, objekty občanské vybavenosti i výrobní a živnostenské provozovny, musí mít řešeno parkování a odstavení vozidel na vlastním pozemku. Pro řešené území se přitom stanovuje stupeň automobilizace 1:2,5. Toto ustanovení však nelze plně aplikovat na objekty

stávající, zvláště pak na objekty umístěné v sevřené (řadové) zástavbě. Tyto objekty jsou odkázány na parkování na veřejných prostranstvích, ať už na parkovištích nebo podél místních komunikací.

Cyklistická, turistická a pěší doprava

Územní plán respektuje stávající cyklotrasy.

K eliminaci kolizí motorové a cyklistické dopravy ÚP Hlohovec vymezuje v souběhu se silnicí III/42230 ve směru na Valtice koridor K-D1, určený pro umístění komunikace pro cyklisty.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v koridoru pro umístění dopravní infrastruktury:

K-D1	Koridor dopravní infrastruktury – cyklistická doprava	<p>Hlavní využití: koridor je určen pro umístění komunikace pro cyklisty, vedoucí podél silnice III/42230 směrem na Valtice. Poloha cyklistické komunikace v koridoru bude upřesněna v navazujícím řízení, přičemž budou respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu. V koridoru bude rovněž umístěna stromová alej.</p> <p>Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura. Umístění protierozních opatření, zasakovacích pásů, záchytných příkopů, zeleně, zemědělské půdy, lesní půdy.</p> <p>Nepřípustné využití: stavby obytné, stavby pro výrobu a skladování, stavby zemědělské a všechny stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí primární využití plochy v koridoru.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none">• budou respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu (nenarušovat organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací a minimalizovat zábory kvalitní půdy).• Pro umístění komunikace pro cyklisty bude přednostně využito nezemědělský pozemek, který je v majetku obce Hlohovec.• Využití koridoru K-D1 pro umístění komunikace pro cyklisty a stromové aleje vymezeném podél stávající silnice III/42230 je podmíněno tak, aby nebyla omezena funkce a bezpečnost stávající silnice III. třídy.• komunikace pro cyklisty bude realizována s přírodním (šterkovým, makadamovým, mlatovým) povrchem. Vylučuje se povrch asfaltový a betonový,• komunikace pro cyklisty bude v maximální možné míře vedena v ose stávající polní cesty a bude od asfaltové silnice oddělena stromořadím. <p>Šířka koridoru: 13 m</p>
------	---	--

Turistická doprava je stabilizována.

Na uzlových bodech komunikací pro cyklisty a turistických tras bude doplněn mobiliář s informační a odpočinkovou funkcí (informační tabule, mapy).

Podél frekventovaných silnic a místních komunikací budou v zastavěném území dobudovány jednostranné či oboustranné komunikace pro pěší (chodníky).

I.D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Koncepce zásobování obce vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu, připojeného na SV Mikulov, se nemění.

Zastavitelné plochy vymezené územním plánem Hlohovec budou napojeny na vodovodní síť 1. nebo 2. tlakového pásma. Napojení jednotlivých zastavitelných ploch na vodovod vyplývá z výkresu „I.d Technická infrastruktura – vodní hospodářství“, který obsahuje stávající vodovody i navrhované vodovodní řady.

Zabezpečení požární vody

Nové vodovodní řady 1. tlakového pásma budou sloužit jako zdroj požární vody a budou dimenzovány pro tyto účely dle aktuálně platných předpisů. Na vodovodních řadech budou osazeny požární hydranty, jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení.

ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Oddílná kanalizační síť je stabilizována, územní plán klade důraz na důslednější oddělení splaškových a dešťových vod a navrhuje nové stoky splaškové i dešťové kanalizace. Územní plán Hlohovec dále přebírá z ÚPN SÚ Hlohovec zastavitelnou plochu (Z24) vymezenou pro případné budoucí umístění ČOV Hlohovec.

Srážkové vody budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků a do navrhované retenční nádrže v ploše Z50.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Elektrická vedení VN jsou územně stabilizována, územní plán pouze navrhuje přeložení elektrického vedení kolidujícího s navrženými zastavitelnými plochami Z05 a Z08.

Územní plán umísťuje 1 novou distribuční trafostanici, v jižní části obce.

Nová rozvodná energetická vedení NN budou realizována v kabelovém zemním provedení.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Plynovodní vedení jsou stabilizována. Nová plynovodní vedení budou realizována s přihlédnutím k potřebě energií a k ekonomickým hlediskům (omezení vícecestného zásobování energiemi).

V navazujícím řízení je nutné respektovat ochranná pásma vodovodní a kanalizační sítě, elektrických vedení, plynovodních vedení a telekomunikační sítě.

I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

(včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně)

I.E.1. PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

Plochy zemědělské, které jsou podrobněji členěny na:

- ZX plochy zemědělské
- ZZ plochy zemědělské - zahrady a sady
- ZT plochy zemědělské - trvalé travní porosty
- ZV plochy zemědělské - vinice
- ZO plochy zemědělské - orná půda

Dále jsou vymezeny tyto plochy:

- NL Plochy lesní
- NP Plochy přírodní
- NK Plochy zeleně – zeleň krajinná (nelesní)
- NV Plochy vodní a vodohospodářské
- NVp Plochy vodní a vodohospodářské – protipovodňová opatření.

Pro tyto plochy v nezastavěném území jsou územním plánem v kapitole I.F.2 stanoveny podmínky pro jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Stanovení specifických koncepčních podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z50	NVp Plochy vodní a vodohospodářské – protipovodňová opatření	<p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>V ploše bude umístěna retenční nádrž k akumulaci dešťových vod.</p> <p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none">• Konkrétní záměr je nezbytné projednat s příslušným orgánem ochrany přírody. Bude-li to technicky možné, bude alespoň na části budoucí nádrže realizován mělký litorální biotop.• Retenční nádrž bude mít přírodě blízký charakter, aby umožnila existenci obojživelníků a ostatních druhů vázaných na mokřadní biotopy• Další podmínkou je biologické hodnocení záměru a podle jeho výsledků přizpůsobit záměr vybudování retenční nádrže tak, aby nedošlo ke škodlivému zásahu do přirozeného vývoje chráněných druhů rostlin a živočichů.• Záměr bude realizován v době mimo hnízdní období ptactva.

N01, N02, N09	NP Plochy přírodní	Plochy jsou určeny k založení místních biocenter. Žádné specifické podmínky se neuplatňují.
N08, N10	NP Plochy přírodní	Plochy v NRBC 2011 Hlohovecké rybníky. Žádné specifické podmínky se neuplatňují.
N03, N04, N05, N06, N07,	NP Plochy přírodní	Plochy budou sloužit k ochraně Bezručovy aleje (EVL CZ 0623803).
N11, N12, N13, N14, N15, N18	ZT Plochy zemědělské – trvalé travní porosty	Využití ploch (zatravnění) a případné terénní úpravy zohlední potřebu ochrany přilehlého (zastavěného) území před extravilánovými vodami.

I.E.2. OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Území obce Hlohovec je území s nejkvalitnějším urbanistickým, architektonickým a přírodním charakterem prostředí. Podrobněji viz kapitoly I.B a I.C.

Základní koncepce uspořádání krajiny se ÚP Hlohovec nemění. Všechny zastavitelné plochy navazují na již zastavěné území, nová sídla či samoty nejsou navrhovány.

V krajině není přípustná výstavba větrných elektráren a fotovoltaických elektráren.

Návrh opatření v krajině:

- Realizovat chybějící části ÚSES
- Podél silnice III.třídy Hlohovec-Valtice, v koridoru K-D1, vysadit stromovou alej.
- Realizovat výsadby jednostranných alejí podél hlavních polních cest (včetně alejí ovocných dřevin).
- Kompoziční osy LVA a krajinné vyhlídky vymezené ve výkrese I.f budou chráněny před zastíněním.
- Územní plán vymezuje ve výkrese I.f plochy s vyloučením urbanizace – nejcennější části LVA.
- Územní plán vymezuje ve výkrese I.f architektonicky a urbanisticky významné lokality - k ochraně a obnově (Allahovy rybníky se zbytky historických technických staveb, historické jádro obce, vybrané lokality dochovaných vinných sklepů, okolí kostela).
- V maximální možné míře přizpůsobit zástavbu ochraně místního krajinného rázu.
- Umisťování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.
- Umisťování záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb. podrobit hodnocení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví (projektová EIA). Respektovat závěry již zpracovaných hodnocení dle §67 zák. č. 114/1992 Sb., resp. dle zák. č. 100/2001 Sb., v platném znění.
- Při výsadbách zeleně ve volné krajině a v navržených plochách zeleně by se měly upřednostňovat autochtonní druhy.

Návrh opatření v urbanizovaném území:

- Záměry zástavby v urbanizovaných plochách přizpůsobit kontextu krajiny, nevytvářet rušivé dominanty, formy zástavby a způsoby využívání
- Respektovat maximální výšky staveb stanovené územním plánem (ve výkrese č. I.f).
- V zastavitelných plochách bydlení BR, sousedících s volnou krajinou, budou rodinné domy orientovány do krajiny zahradami, resp. dvorními částmi domů.
- U ploch smíšených výrobních pamatovat na ozelenění areálů (výsadbu izolační zeleně ve směru do volné krajiny).

- Územní plán vymezuje ve výkrese I.f urbanistické (kompoziční) osy centra obce, vedlejší urbanistické (kompoziční) osy obce, pohledové osy v obci. Všechny uvedené osy budou chráněny před narušením.
- V navazujícím řízení budou respektovány vymezené architektonické dominanty pozitivní – vyššího významu i nižšího významu a architektonicky cenné objekty (výkres I.f).
- Nevyužití cílové body pohledu (point de vue), vymezené ve výkrese I.f, mohou být využity k umístění výtvarných děl a staveb drobné architektury, jako například památníků, sochařských děl, altánů do 25 m² zastavěné plochy a 5 m výšky.
- V blízkosti vodních toků je nutné zachovat pásmo o šířce 6 m od břehové čáry zcela bez zástavby.

I.E.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Koncepce řešení územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) je založena na principu tvorby ucelených větví ÚSES, sestávajících z logických sledů vzájemně navazujících, typově příbuzných a funkčně souvisejících biocenter a biokoridorů, a zahrnuje vzájemně provázané řešení obou zastoupených úrovní ÚSES – nadregionální a místní (lokální).

Vymezeny jsou následující skladebné části ÚSES:

- NRBC 2011 Hlohovecké rybníky;
- lokální biocentra LBC1 – LBC3;
- lokální biokoridory LBK1 - LBK4.

S ohledem na vlastnické vztahy k pozemkům, skutečný stav využití území, zařízení dopravní a technické infrastruktury a na zájmy ochrany přírody a krajiny, zemědělství, vodního a lesního hospodářství je možné provádět určité korekce či upřesnění průběhu a vymezení ÚSES, a to při splnění podmínky, že nebude snížena míra aktuální ani potenciální funkčnosti ÚSES.

VYMEZENÍ SKLADEBNÝCH ČÁSTÍ ÚSES

Označení	Funkční typ + biogeografický význam	Cílová společenstva
NRBC 2011 Hlohovecké rybníky	Nadregionální biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní Mokřadními a vodní
LBC1	Lokální biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
LBC2	Lokální biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
LBC3	Lokální biocentrum	Mokřadními a vodní
LBK1	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK2	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK3	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní Mokřadními a vodní
LBK4	Lokální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní Mokřadními a vodní

Lesními mezofilními společenstvy jsou myšleny lesní porosty, souvislé nelesní porosty dřevin, příp. až společenstva lesostepního charakteru na stanovištích, která nejsou významněji ovlivněna podzemní vodou.

Nelesními mezofilními společenstvy jsou myšleny různé typy ekologicky cenných nelesních společenstev na stanovištích, která nejsou významněji ovlivněna podzemní vodou.

Mokřadními společenstvy jsou myšleny různé typy ekologicky cenných společenstev na podmáčených stanovištích (včetně lesních společenstev a extenzivně využívaných trvalých travních porostů).

Vodními společenstvy jsou myšlena společenstva tekoucích i stojatých vod.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH ÚSES

Všechna biocentra jsou v ÚP vymezena jako plochy přírodní NP, pro které jsou v kapitole „I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH „ definovány funkční regulativy jejich využití.

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné **do biokoridorů ÚSES** platí místo podmínek využití stanovených pro příslušné typy ploch s rozdílným způsobem využití následující podmínky:

Hlavní je využití sloužící k posílení či zachování funkčnosti ÚSES.

Podmíněně přípustné je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území.

Nepřípustné je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

Do vymezených biokoridorů ÚSES nelze umisťovat budovy. Z jiných typů staveb lze do biokoridorů umisťovat podmíněně:

- stavby pro vodní hospodářství (včetně staveb protierozní či protipovodňové ochrany), pokud jde o stavby ve veřejném zájmu, za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Přípustnost využití v případě možného negativního ovlivnění funkčnosti ÚSES je třeba posuzovat vždy ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

Dojde-li při následném zpracování pozemkových úprav (plánu společných zařízení) k upřesnění vymezení navrhovaného prvku ÚSES, které bude respektovat metodické principy ÚSES a koncepci řešení územního plánu (soulad ÚSES s ostatními funkcemi území), není to důvodem k zadání změn územního plánu.

I.E.4. PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny: územní plán respektuje a stabilizuje stávající místní a účelové komunikace v krajině.

Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině. Oplocení jako stavba může mimo zastavěné území být realizováno pouze v souladu s podmínkami využití ploch nezastavěného území.

I.E.5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Územní plán vymezuje opatření pro ochranu území před vodní erozí, a to plochy k zatravnění, označené N11-N15, N18.

Při realizaci navržené zástavby omezit zrychlení odtoku dešťových vod ze zastavěných a zpevněných ploch s použitím zasakování (je-li možná) nebo retence.

Jako protierozní opatření bude sloužit vymezený ÚSES a interakční prvky, které jsou v podmínkách využití jednotlivých zemědělských ploch přípustné. Opatření budou ale limitována zvýšenou ochranou krajinného rázu, související s ochranou kulturních hodnot (Krajinné památkové zóny Lednicko-valtický areál, který je rovněž zapsán v Seznamu světového dědictví UNESCO).

I.E.6. REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

ÚP Hlohovec nevymezuje žádné plochy rekreace v krajině.

Územní plán vytváří předpoklady pro zlepšení využitelnosti území obce pro cykloturistiku – viz kapitola I.D.1.

I.E.7. PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ

Plochy těžby nerostů se v řešeném území nevyskytují. Stabilizovaný stav.

I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

K naplnění cílů územního plánu bylo řešené území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Územní plán dále stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

- **Hlavní využití:** jedná se o hlavní funkci, pro kterou je daná plocha určena. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
- **Přípustné využití:** jedná se o výčet využití, která jsou v dané ploše přípustná. Zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- **Nepřípustné využití:** výčet funkcí, které nejsou v dané ploše přípustné. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.
- **Podmíněně přípustné využití:** nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- **Podmínky prostorového uspořádání:** u zastavitelných ploch stanovuje územní plán podmínky prostorového uspořádání sloužící k ochraně krajinného rázu, k ochraně obrazu sídla a k ochraně kulturních a civilizačních hodnot území, aby nedošlo k narušení urbanistických a architektonických hodnot stávající zástavby a architektonické jednoty celku (například souvislé zástavby v ulici). Územní plán proto v těchto případech stanovuje např. koeficient využití pozemku a maximální výšku, resp. podlažnost staveb.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Změny dokončených staveb, vyjma stavebních úprav, lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat, tj. provádět jejich stavební úpravy.

I.F.1. ZÁKLADNÍ POJMY

1. **Limity znečištění prostředí:** jsou nepřekročitelné limity 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). Tyto limitní hodnoty vyjadřují přípustnou míru obtěžování hlukem, apod.
2. **Nadlimitní stavby, zařízení a činnosti:** jsou stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezenou plochu, resp. vlivy záměrů umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo hranice vymezené plochy, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných).
3. **Občanské vybavení místního významu:** jedná se o občanské vybavení, které

- slouží převážně obyvatelům přilehlého území (maloobchodní a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha stavebního pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m².
 - slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (ubytovací penziony, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, služby). U staveb pro ubytování splňují výše uvedené požadavky objekty o kapacitě do 5 lůžek v zastavěném území vyznačeném v územním plánu a do 10 lůžek v zastavitelných plochách.
4. **Občanské vybavení vyššího významu:** jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely o lůžkové kapacitě nad 20 lůžek, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše pozemku nad 1000 m², velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m²) a občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.
 5. **Nerušící výroba:** drobné výrobní činnosti, především řemeslného charakteru, výrobní a nevýrobní služby (např. autoservisy) a drobné chovatelské a pěstitelské činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, tj. jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích jejich pozemku hygienické limity.
 6. **Rušící výroba:** stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby, které svým provozováním a technickým zařízením mohou potenciálně snížit kvalitu prostředí souvisejícího území, ale jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích maximálních ochranných pásem vymezených v územním plánu limity znečištění prostředí. Posuzovány přitom musí být i kumulativní vlivy s dalšími (stávajícími i navrhovanými) stavbami.
 7. **Rodinné vinné sklepy:** rodinnými vinnými sklepy se pro účely ÚP Hlohovec rozumí stavby o jednom podzemním podlaží sloužící pro malovýrobní zpracování vinné révy a uchování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Rodinné vinné sklepy jsou buď
 - bez nadzemní části, kde nad terénem smí být pouze portál (vstup do sklepa), ostatní části obestavěného prostoru budou pod úroveň terénu a celková podlahová plocha nepřesáhne 300 m².
 - nebo s nadzemní částí, kdy zastavěná plocha nadzemní části objektu nepřesahuje 80m² a celková zastavěná plocha, včetně podzemní části, nepřesáhne 300 m².
 Přípustnost či nepřípustnost budování nadzemní části je stanovena ve výkrese č. I.f „Výkres urbanistické kompozice“. Rodinné vinné sklepy mohou obsahovat místnost určenou k posezení a degustaci vína. Trvalé bydlení není v rodinných vinných sklepech přípustné.
 8. **Vinařské provozovny** jsou objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, které nevyhovují podmínkám uvedeným pro „rodinné vinné sklepy“ – viz výše.
 9. **Agroturistika:** představuje víceúčelové využití rodinného domu se zemědělským hospodářstvím, nebo zemědělské farmy, pro účely cestovního ruchu. Zahrnuje možnost výstavby penzionů, ubytoven, skupin chat.
 10. **Centra dopravních služeb:** zahrnují stavby obchodů a služeb pro motoristy, například prodejny motorových vozidel, autobazary, autoopravny, pneuservisy, autolakovny, autoumývárny, půjčovny motorových vozidel a strojů, parkoviště pro osobní a nákladní automobily a stroje.
 11. **Malé stavby odpadového hospodářství:** stavby určené ke shromažďování a třídění komunálních odpadů - sběrné odpadové dvory, o velikosti plochy do 2000 m² včetně. V těchto stavbách nelze provádět jinou činnost s odpady, např. jejich zpracování, kompostování, mletí.
 12. **Velké stavby odpadového hospodářství:** odpadové dvory o zastavěné ploše nad 2000 m², skládky městských a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.
 13. **Koeficient zastavění plochy (KZP)** je poměr mezi součtem výměr zastavěných částí ploch (u nadzemních staveb se jedná o součet zastavěných ploch pozemku dle § 2 odst. 7 stavebního zákona a výměry dalších zpevněných ploch) k celkové výměře ploch. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl

zastavení plochy. Nezastavený zbytek plochy bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. KZP se uplatní u plochy jako celku, a z důvodu proporcionality i u jednotlivých dílčích ploch ve vlastnictví odlišných vlastníků. Poznámka: do zastavených částí ploch se pro účely výpočtu KZP započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří), kromě komunikací veřejných (místních komunikací).

14. **Cyklostezka** územní plán rozumí pozemní komunikaci nebo její jízdní pás (nikoliv jen jízdní pruh) vyhrazenou dopravní značkou pro jízdu na jízdním kole. Je určena pouze pro cyklistickou dopravu, jezdcům na kolečkových bruslích případně chodcům. Automobilová a motocyklová doprava je z ní vyloučena.
15. **Cyklotrasa** územní plán rozumí ty veřejně přístupné pozemní komunikace se smíšeným provozem (motoristickým i cyklistickým), kde je trasa pro cyklisty označena orientačním dopravním značením.
16. **Hospodářská zvířata** jsou zvířata, která přináší přímý hospodářský užitek (např. skot, prasata, drůbež, ovce, kozy, koně, králíci).
17. **Související dopravní a technická infrastruktura** jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení dopravního a technického vybavení, např. účelové komunikace, vodovody, vodojemy, kanalizace, ČOV, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení, atd., související s funkčním využitím dané plochy, anebo ploch navazujících.
18. **Solární panely:** solárními panely se rozumí jak fotovoltaické panely (sloužící k výrobě energie na fotovoltaickém principu), tak i solární termické panely, kolektory, absorbery a jiná zařízení sloužící k výrobě tepla, například pro ohřev vody, které jsou položeny či připevněny na střeších staveb. Za solární panely se pro účely územního plánu nepovažují malé fotovoltaické panely nebo systémy o celkové ploše do 1 m², napájející například parkovací automaty, radary apod.
19. **Výška staveb:** výškou staveb se v územním plánu rozumí maximální výška fasády, měřená od výškové úrovně povrchu přilehlé obslužné komunikace (měřeno v průřezu osy komunikace s osou budoucí stavby) po římsu stavby.
20. **Stavby drobné architektury:** Za stavby drobné architektury se považují zejména lavičky, odstavné stojany na jízdní kola, kříže a památníky, sochařská díla, altány do 25 m² celkové zastavené plochy a 5 m výšky (měřeno od povrchu přilehlé komunikace po hřeben střechy). Za stavby drobné architektury se nepovažují stavby rozhleden.

I.F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Stavby, záměry a způsob využití ploch, neuvedené v následujících podmínkách, které nejsou slučitelné s hlavním využitím uváděným u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, jsou nepřipustné.

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
BR	PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH	<p>Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech, včetně bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením.</p> <p>Přípustné využití: občanské vybavení místního významu s výjimkou objektů zařazených v podmíněně přípustném využití, objekty pro rodinnou rekreaci, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst.</p> <p>Podmíněně přípustné využití: pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše. Rodinné vinné sklepy, pokud jsou</p>

		<p>součástí objektu pro bydlení (respektive pokud jsou související vedlejší stavbou rodinného domu). Ubytování o kapacitě do 5 lůžek, za podmínky vestavění v rodinném domě (tj. využití části rodinného domu pro nabídku ubytování). Bytové domy, při respektování nejvyšší přípustné podlažnosti. <u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 6,0 m, pokud v kapitole I.C.6 nebo ve výkrese I.F není uvedeno jinak. Přitom u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro zastavitelné plochy na KZP=0,5. Stanovuje se rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 500-1500 m². Toto ustanovení se uplatňuje jen v zastavitelných plochách.</p>
BD	PLOCHY BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH	<p><u>Hlavní využití:</u> bydlení v bytových domech <u>Přípustné využití:</u> bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, řadové a hromadné garáže o úhrnné kapacitě do 20 míst. <u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v rodinných domech, občanské vybavení vyjma druhů uvedených v podmíněně přípustném využití, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot. Podmíněně přípustné využití: ubytování s kapacitou do 10-ti lůžek, které je ale přípustné pouze ve stávajícím rozsahu podloženém vydanými rozhodnutími, bez možnosti navyšování. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> jsou uvedeny ve výkrese I.f. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
OV	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení místního významu (např. staveb pro obchodní prodej, stravování, služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, objekty pro vzdělávání a výchovu, sociální služby včetně bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením, péči o rodinu, zdravotní služby), vyjma občanského vybavení uvedeného v podmíněně přípustném využití. <u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště,</p>

		<p>parkoviště pro osobní automobily, stavby drobné architektury.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> stavby pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu za podmínky, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Že záměr svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území • Že budou vyřešeny nároky na parkování vozidel bez zatěžování veřejných prostranství. <p>Byty majitelů a správců objektů uvedených v „hlavním využití“, za podmínky, že u objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb a chráněný vnitřní prostor staveb v blízkosti silnic a stávajících ploch výroby a skladování a ploch smíšených výrobních bude prokázáno dodržení limitů znečištění prostředí v navazujícím řízení.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> maximální výška objektů je stanovena ve výkrese č. I.f. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Stávající vyšší stavby občanského vybavení (kostel, škola) lze považovat za stabilizované a přípustné. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
OT	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro tělovýchovu a sport.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura pozemky související občanské vybavenosti (např. stravovacích popř. ubytovacích zařízení), veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, parkoviště pro osobní automobily, stavby drobné architektury.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> maximální výška objektů je stanovena ve výkrese č. I.f. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
OZ	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HRBITOVY	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky hřbitovů.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, parkoviště pro osobní automobily, stavby drobné architektury.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným</p>

		<p>využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> maximální výška objektů je stanovena ve výkrese č. I.f. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
SO	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro občanské vybavení místního významu.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy (pokud jsou související vedlejší stavbou rodinného domu), stavby drobné architektury.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území a pokud bude v navazujícím řízení prokázáno respektování požadavků týkajících se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb</p> <p>Vinařské provozovny – za podmínky prokázání, že negativní vlivy na životní prostředí nepřesáhnou na hranici stavebního pozemku limity znečištění prostředí.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> maximální výška objektů je stanovena ve výkrese č. I.f. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP = 0,6. Stanovuje se rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 600-1200 m². Toto ustanovení se uplatňuje jen v zastavitelných plochách.</p>
SOv	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro občanské vybavení místního významu.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> nerušící výroba a služby, vinařské provozovny, rodinné vinné sklepy (pokud jsou související vedlejší stavbou rodinného domu), veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, stavby drobné architektury.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu – za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území</p>

		<p>a pokud bude v navazujícím řízení prokázáno respektování požadavků týkajících se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> maximální výška objektů je stanovena ve výkrese č. I.f. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP = 0,6.</p>
SV	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb rušící výroby, staveb dopravní a technické infrastruktury</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž vinařské provozovny a malé stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky pro občanské vybavení místního významu, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky občanského vybavení vyššího významu – za podmínky, že jejich provoz bude slučitelný s hlavním využitím (tj. např.. sportovní zařízení přípustná nejsou).</p> <p>Stavby pro bydlení za podmínky, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m (vyhl.č. 501/2006 Sb.) • ke každé stavbě rodinného domu musí vést zpevněná pozemní komunikace se šířkou vozovky nejméně 3,0 m, jejíž umístění a technické řešení umožní bezpečnou dostupnost zástavby technikou jednotek požární ochrany, • V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při motorizaci 1:2,5 • Pozemek určený pro trvalé bydlení lze připojit na základní inženýrské sítě (vodovod, el.energie) • V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy. <p>Stavby pro bydlení musí splňovat dále následující podmínky: bude se jednat o bydlení majitele či správce a v územním řízení, popřípadě v odůvodněných případech v dalších řízeních bude prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právními předpisy na úseku veřejného zdraví. Současně se hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby na takovou stavbu nevztahují. Takové byty nelze pronajímat dalším osobám. Stavby pro ubytování jsou přípustné za podmínky, že umístění takových objektů umožní limity znečištění prostředí.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> maximální výška staveb je stanovena ve výkrese č. I.f. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP = 0,6.</p>

<p style="text-align: center;">SVs</p>	<p style="text-align: center;">PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VINAŘSTVÍ DROBNÉ</p>	<p><u>Hlavní využití:</u> rodinné vinné sklepy</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, stavby drobné architektury.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti. Dále veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u></p> <p>Stavby pro bydlení a občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení), za podmínky, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m • ke každé stavbě rodinného domu, stavbě pro rodinnou rekreaci a objektu občanského vybavení musí vést zpevněná pozemní komunikace se šířkou vozovky nejméně 3,0 m, jejíž umístění a technické řešení umožní bezpečnou dostupnost zástavby technikou jednotek požární ochrany, • V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při motorizaci 1:2,5 • Pozemek určený pro trvalé bydlení či občanskou vybavenost lze připojit na základní inženýrské sítě (vodovod, el.energie) • V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy <p>Stavby pro bydlení musí splňovat dále následující podmínky: bude se jednat o bydlení majitele či správce a v územním řízení, popřípadě v odůvodněných případech v dalších řízeních bude prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právními předpisy na úseku veřejného zdraví. Současně se hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby na takovou stavbu nevztahují. Takové byty nelze pronajímat dalším osobám.</p> <p>Stavby pro ubytování jsou přípustné za podmínky, že umístění takových objektů umožní limity znečištění prostředí.</p> <p>Podmíněně přípustné jsou i vinařské provozovny – za podmínky prokázání, že negativní vlivy na životní prostředí nepřesáhnou na hranici plochy SVs se sousedními plochami bydlení a plochami občanského vybavení hygienické limity a že architektonicko-objemové řešení staveb se přizpůsobí drobnému měřítku zástavby v lokalitě, tj. že větší stavby budou architektonicky rozčleněny na menší objemy).</p> <p>Dále jsou podmíněně přípustná dětská hřiště, za podmínky prokázání, že jejich umístění odpovídá kapacitě dané plochy a že je v souladu s památkovou hodnotou památkové zóny</p>
---	--	--

		<p>Lednicko- valtický areál. Památkovou hodnotu v území KPZ zde představuje prostorové rozvržení, měřítko a architektonické kvality staveb a jejich vzájemné vztahy v komponované krajině.</p> <p>Podmíněně přípustné jsou i parkovací místa pro osobní automobily, za podmínky, že se bude jednat o parkovací stání podél komunikace, nebo jednotlivá parkovací místa u staveb.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • maximální výška staveb je stanovena ve výkrese č. I.f. • Stavby a změny staveb nesmí narušit architektonickou jednotu celku (souvislou zástavbu ulice).
SVa	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – AGROTURISTIKA	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro zemědělství a agroturistiku</p> <p><u>Přípustné využití:</u> objekty pro ubytování, stavby a plochy pro sport, výrobní a nevýrobní služby (např. palírny alkoholových destilátů), rodinné vinné sklepy, vinařské provozovny, objekty pro řemeslnou výrobu bez škodlivých vlivů na okolí (např. výroba sýrů), veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro osobní automobily, parkoviště a garáže pro nákladní automobily a speciální automobily a stroje, stavby drobné architektury.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, energetiku (kromě níže uvedených solárních panelů), těžbu surovin, dopravní terminály a centra dopravních služeb, velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> objekty pro bydlení a byty – za podmínky, že budou určeny pro majitele či správce.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> maximální výška staveb je stanovena ve výkrese č. I.f. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,5.</p>
SVd	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VÝROBA DROBNÁ	<p><u>Hlavní využití:</u> nerušící výroba</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej a služby, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, parkoviště a garáže pro osobní automobily, parkoviště a garáže pro nákladní automobily a speciální automobily a stroje.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby rušící výroby, stavby pro energetiku, těžbu surovin, stavby pro skladování, dopravní terminály, velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> občanské vybavení vyššího významu - za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v území. Vinařské provozovny – za podmínky prokázání, že negativní vlivy na životní prostředí nepřesáhnou na hranici plochy VD se sousedními plochami bydlení, plochami smíšenými obytnými a plochami občanského vybavení limity znečištění prostředí.</p>

		<p>Stavby pro ubytování za podmínky, že umístění takových objektů umožní hygienické limity znečištění prostředí.</p> <p>Malé stavby odpadového hospodářství a centra dopravních služeb – za podmínky, že umístění konkrétních staveb nezhorší hygienické podmínky v plochách bydlení a občanské vybavenosti.</p> <p>Byty určené pro majitele či správce, pouze v omezeném rozsahu s tím, že v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví. Hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> maximální výška staveb je stanovena ve výkrese č. I.f. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
<p>VL</p>	<p>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – LESNICTVÍ A RYBNÍKÁŘSTVÍ</p>	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro lesní hospodářství a rybníkářství.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje, plochy vodní a vodohospodářské, sběrná místa odpadů.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby obytné a rekreační, stavby pro výrobu a skladování neuvedené v hlavním využití, pozemky a stavby občanského vybavení neuvedené v podmíněně přípustném využití. Stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity znečištění prostředí stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat do ploch bydlení, ploch smíšených obytných a ploch občanského vybavení, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných).</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> Velkoobchodní a maloobchodní zařízení - za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty související s hlavním využitím plochy.</p> <p>Byty určené pro majitele či správce, pouze v omezeném rozsahu s tím, že v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví. Hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> maximální výška staveb je stanovena ve výkrese č. I.f. Objemově rozsáhlé stavby (o zastavěné ploše nad 400 m²) nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty.</p>

		Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,4
VSv	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VINNÉ SKLEPY	<p><u>Hlavní využití:</u> rodinné vinné sklepy.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré ostatní stavby, zařízení a opatření.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> maximální výška staveb je stanovena ve výkrese č. I.f.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
UP	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH	<p><u>Hlavní využití:</u> veřejná prostranství, místní a účelové komunikace</p> <p><u>Přípustné využití:</u> plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, stání pro osobní automobily podél místních komunikací (podélná i kolmá stání), stavby drobné architektury.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot, solární panely.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky parkovišť pro automobily a v zastavěném území a zastavitelných plochách i pozemky garáží pro osobní automobily – obojí za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že umístění garáží či parkovišť nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, například že svou kapacitou nezvýší významně dopravní zátěž v území.</p> <p>Venkovní kulturní zařízení (kupř. plochy a otevřená zařízení pro konání kulturních akcí), související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky, přístřešky předzahrádek restauračních zařízení, pódii kulturních zařízení apod.), které mohou být zdrojem hluku, jsou přípustná za podmínky vyhodnocení dle aktuálně platné právní úpravy.</p> <p>Zemní sklepy a rodinné vinné sklepy, za podmínky, že se bude jednat o sklepy stávající, případně o dostavbu proluk mezi stávajícími sklepy.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se stavby o výšce do 4,0 m (po římsu střechy).</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
UZ	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - S PŘEVAHOU ZELENĚ	<p><u>Hlavní využití:</u> parky, plochy okrasné a rekreační zeleně</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná prostranství, dětská hřiště, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklistické komunikace, stavby drobné architektury, kaple.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot, solární panely.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se stavby o výšce do 4,0 m (po římsu střechy).</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>

<p>TI</p>	<p>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ</p>	<p><u>Hlavní využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technické infrastruktury (například vodovodů, vodojemů, kanalizací a čistíren odpadních vod) .</p> <p><u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže apod.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> maximální výška staveb je stanovena ve výkrese č. I.f. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6.</p>
<p>TO</p>	<p>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY</p>	<p><u>Hlavní využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, pozemky staveb pro nakládání s odpady - čistírny odpadních vod, malé stavby odpadového hospodářství (sběrné odpadové dvory), velké stavby odpadového hospodářství (např. skládky městských a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.) a s nimi provozně související zařízení</p> <p><u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, parkoviště a garáže pro osobní i nákladní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> maximální výška staveb je stanovena ve výkrese č. I.f. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
<p>DS</p>	<p>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ DOPRAVA</p>	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky³⁾ silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní komunikace III. třídy, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura (včetně přípojek pro obsluhu zastavitelných ploch).</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že budou umístěny mimo tělesa silnic I., II. a III. třídy a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • veřejná prostranství • pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (například autobusová nádraží, dopravní terminály, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily, autobusy, nákladní automobily a stroje, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot, autoservisy), <p>Dále jsou podmíněně přípustné za podmínky, že budou umístěny mimo tělesa silnic I., II. a III. třídy a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • komunikace pro cyklisty a pěší • kde je to účelné, hlavně z důvodu náhrad za záборы

³⁾ Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

		<p>doprovodných obslužných účelových obecních cest, lze umístit na těchto plochách souběžně vedenou účelovou komunikaci pro bezprostřední zásobování přilehlého území.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení mimo objekty uvedené v podmíněně přípustném využití, malé i velké stavby odpadového hospodářství, solární panely.</p>
DP	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - PARKOVIŠTĚ	<p><u>Hlavní využití:</u> parkoviště pro osobní i nákladní automobily, bez omezení velikosti.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>
DU	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ÚČELOVÉ KOMUNIKACE	<p><u>Hlavní využití:</u> účelové komunikace v krajině</p> <p><u>Přípustné využití:</u> komunikace cyklistické a pro pěší dopravu, plochy okrasné a rekreační zeleně, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, solární panely.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky parkovišť pro osobní automobily za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.</p>
FS	PLOCHY SPECIFICKÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> stavby vojenského charakteru</p> <p><u>Přípustné využití:</u> sklady, občanské vybavení, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, malé i velké stavby odpadového hospodářství, solární panely.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> výška stávajících objektů je stabilizována, nepřipouští se jejich nástavby ani přístavby. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
ZX	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	<p>Pro plochy zemědělské jsou vymezeny jednotné regulativy. Měnit druh využití pozemků v rámci zemědělského půdního fondu je tak možné beze změny územního plánu.</p> <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělského půdního fondu⁷⁾.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů při splnění následujících podmínek</p> <ul style="list-style-type: none"> • Že budou vzdáleny nejméně 150 m od zastavěného území,

⁷⁾ § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

<p>ZO</p>	<p>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA</p>	<p>vymezených zastavitelných ploch a ploch územních rezerv,</p> <ul style="list-style-type: none"> • že bude v navazujícím řízení prokázáno, že nebudou mít významný negativní vliv na nejvýznamnější kulturní a přírodní hodnoty, tj. Krajinnou památkovou zónu Lednicko-valtický areál, vedený na seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO, Národní přírodní rezervaci Lednické rybníky a Přírodní památku Kamenice u Hlohovce. <p><u>V plochách zemědělských se vylučuje umístění následujících staveb, zařízení a jiných opatření:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ekologických a informačních center, • rozhleden, I.f. • hygienických zařízení, • vinařských provozoven, • zemědělských staveb, například skladů a staveb pro ustájení hospodářských zvířat a chov ptáků, o zastavěné ploše nad 100 m², • všech zemědělských staveb v polohách, kde by měly negativní vliv na krajinný ráz nebo obraz Lednicko-valtického areálu (tzn. například na vrcholu nebo hřebenu kopce, v pohledové ose příjezdních silničních komunikací a v dalších pohledově exponovaných polohách, kompozičních osách LVA, apod.). • nadzemních elektrických vedení ZVN a VVN v polohách, kde by měly významný vliv na krajinný ráz a kulturní hodnoty území (krajinnou památkovou zónu Lednicko-valtický areál, Světové kulturní dědictví – Lednicko-valtický areál zapsaný na seznam památek UNESCO) • oplocení pozemků v nezastavěném území, pokud by oplocení bylo v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, přerušilo účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, přerušilo cyklistické a turistické trasy a nebo zhoršilo vodohospodářské poměry v území (zejména že by zvýšilo riziko záplav). <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> přípouští se objekty o výšce do 4 m, vyšší stavby jsou přípustné podmíněně – budou považovány za architektonicky a urbanisticky významné. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
<p>ZZ</p>	<p>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY A SADY</p>	<p>ZV</p> <p>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - VINICE</p>
<p>ZT</p>	<p>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY</p>	<p>NV</p> <p>PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</p> <p><u>Hlavní využití:</u> vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.</p> <p><u>V plochách vodních a vodohospodářských se vylučuje umístění následujících staveb, zařízení a jiných opatření:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ekologických a informačních center, • rozhleden, • hygienických zařízení, • staveb, zařízení a opatření pro těžbu nerostů, • zemědělských staveb • nadzemních elektrických vedení ZVN a VVN

		<ul style="list-style-type: none"> • oplocení pozemků, pokud by oplocení bylo v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, přerušilo účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, přerušilo cyklistické a turistické trasy a nebo zhoršilo vodohospodářské poměry v území (zejména že by zvýšilo riziko záplav). <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 4 m, vyšší stavby jsou přípustné podmíněně – budou považovány za architektonicky a urbanisticky významné. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky biocenter a zvláště chráněných území, pozemky evropsky významných lokalit.</p> <p><u>V plochách přírodních se vylučuje umístění následujících staveb, zařízení a jiných opatření:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • pro těžbu nerostů, • staveb pro zemědělství a lesnictví, • pro veřejnou dopravní infrastrukturu, vyjma stávajících a v územním plánu navrhovaných komunikací (včetně cyklostezek) a vedení technické infrastruktury, • nadzemních elektrických vedení ZVN a VVN, • některých technických opatření a staveb, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například hygienických zařízení, ekologických a informačních center; rozhleden, • oplocení pozemků, vyjma dočasných oplocení zřízených za účelem ochrany nově vysazených porostů. <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že stavby, zařízení a jiná opatření nebudou mít negativní vliv na hlavní využití, lze na tyto plochy umísťovat stavby, zařízení a opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Dále je podmíněně přípustný chov ryb, a to za podmínky, že nebude v rozporu s hlavním využitím.</p>
NL	PLOCHY LESNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky určené k plnění funkcí lesa⁹⁾</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů při splnění následujících podmínek</p> <ul style="list-style-type: none"> • Že budou vzdáleny nejméně 150 m od zastavěného území, vymezených zastavitelných ploch a ploch územních rezerv, • že bude v navazujícím řízení prokázáno, že nebudou mít významný negativní vliv na nejvýznamnější kulturní a přírodní hodnoty, tj. Krajinou památkovou zónu Lednicko-valtický areál, vedený na seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO, Národní přírodní rezervaci Lednické rybníky a Přírodní památku Kamenice u Hlohovce. <p><u>V plochách lesních se vylučuje umístění následujících staveb, zařízení a jiných opatření:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • pro zemědělství,

⁹⁾ § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

		<ul style="list-style-type: none"> • pro veřejnou dopravní infrastrukturu • nadzemních elektrických vedení ZVN a VVN • některých technických opatření a staveb, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například ekologických a informačních center; • oplocení pozemků, pokud by oplocení bylo v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, přerušilo účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, přerušilo cyklistické a turistické trasy a nebo zhoršilo vodohospodářské poměry v území (zejména že by zvýšilo riziko záplav).
NK	PLOCHY ZELENĚ – ZELEŇ KRAJINNÁ (NELESNÍ)	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky remízku, zemědělsky nevyužívané pozemky (zpravidla svažitě) s přirozeně či uměle vysazenými dřevinami.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> stavby, zařízení a opatření pro těžbu nerostů při splnění následujících podmínek</p> <ul style="list-style-type: none"> • Že budou vzdáleny nejméně 150 m od zastavěného území, vymezených zastavitelných ploch a ploch územních rezerv, • že bude v navazujícím řízení prokázáno, že nebudou mít významný negativní vliv na nejvýznamnější kulturní a přírodní hodnoty, tj. Krajinou památkovou zónu Lednicko-valtický areál, vedený na seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO, Národní přírodní rezervaci Lednické rybníky a Přírodní památku Kamenice u Hlohovce. <p><u>V plochách zeleně krajinné se vylučuje umístění následujících staveb, zařízení a jiných opatření:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • pro zemědělství, • některých technických opatření a staveb, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například ekologických a informačních center, rozhleden. I.f. • oplocení pozemků, pokud by oplocení bylo v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, přerušilo účelové komunikace obsluhující navazující pozemky, přerušilo cyklistické a turistické trasy a nebo zhoršilo vodohospodářské poměry v území (zejména že by zvýšilo riziko záplav).

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

Veřejně prospěšné stavby, pro které je možné **vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám** - označení odpovídá popisu ve výkresu č. I.c, všechny stavby leží v k.ú. Hlohovec:

Označení VPS	Druh veřejně prospěšné stavby
DT1, DT3, DT4, DT5, DT6, DT7, DT10, DT11, DT12, DT13, DT14, DT15	veřejná dopravní a technická infrastruktura
T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9, T10, T11, T12, T13, T14, T16, T17, T18, T19, T20, T21, T22	Veřejná technická infrastruktura. U liniových staveb veřejné technické infrastruktury (vodovody, kanalizace, plynovody, ...), pro které lze rovněž vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, se bude zpravidla jednat o zřízení věcného břemene.
K-D1	V koridoru K-D1 vymezuje územní plán veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které je možné u konkrétních staveb vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám (poloha stavby bude upřesněna v navazujícím řízení). Do veřejně prospěšných staveb se zařazuje celý soubor staveb, v nichž stavbou hlavní je komunikace pro cyklisty a vedlejšími stavbami takové stavby, které se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a které zabezpečují užitelnost stavby hlavní nebo doplňují účel užívání stavby hlavní, jako např. opěrné zdi, přeložky místních a účelových komunikací, polních cest, dešťové usazovací nádrže, přeložky technické infrastruktury. Některé z vedlejších (souvisejících) staveb (především stavby liniové technické infrastruktury) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor.

I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, nejsou vymezeny.

I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Nestanovují se.

I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

V ÚP Hlohovec jsou vymezeny tyto plochy a koridory územních rezerv:

Ozn.	Popis	Podmínky pro využití	Podmínky pro prověření možného budoucího využití plochy
R4	Plocha územní rezervy pro možné budoucí využití jako plocha pro bydlení.	Při umístování veřejné dopravní a technické infrastruktury klást důraz na zabránění fragmentaci plochy, které by negativně ovlivnilo její možné budoucí stavební využití. Zákaz umístování staveb s negativními vlivy na životní prostředí, např. staveb pro zemědělskou výrobu a staveb, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily možné budoucí využití plochy územní rezervy jako plochy pro bydlení.	Potřeba využití ploch územních rezerv bude prověřena z hlediska nároků na územní rozvoj obce při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona. Před jejich případným zařazením do zastavitelných ploch (změnou územního plánu) bude prověřen vliv na krajinný ráz, vliv na obraz Lednicko-valtického areálu, dopravní obsluhu území, možnost napojení na technickou infrastrukturu.
R7 R8 R9 R10	Plocha územní rezervy pro možné budoucí využití jako plocha bydlení	Při umístování veřejné dopravní a technické infrastruktury klást důraz na zabránění fragmentaci plochy, které by negativně ovlivnilo její možné budoucí stavební využití. Zákaz umístování staveb s negativními vlivy na životní prostředí, např. staveb pro zemědělskou výrobu a staveb, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily možné budoucí využití plochy územní rezervy jako plochy pro bydlení.	Potřeba využití ploch územních rezerv bude prověřena z hlediska nároků na územní rozvoj obce při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona. Před jejich případným zařazením do zastavitelných ploch (změnou územního plánu) bude prověřen vliv na krajinný ráz, vliv na obraz Lednicko-valtického areálu, dopravní obsluhu území, možnost napojení na technickou infrastrukturu.
R11 R12	Plocha územní rezervy pro možné budoucí využití jako plocha veřejných prostranství	Při umístování veřejné dopravní a technické infrastruktury klást důraz na zabránění fragmentaci plochy, které by negativně ovlivnilo její možné budoucí stavební využití. Zákaz umístování staveb, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily možné budoucí využití plochy územní rezervy jako plochy	Potřeba využití ploch územních rezerv bude prověřena z hlediska nároků na územní rozvoj obce při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona. Před jejich případným zařazením do zastavitelných ploch (změnou územního plánu) bude prověřen vliv na krajinný ráz, vliv na obraz Lednicko-valtického areálu,

		veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch.	dopravní obsluhu území, možnost napojení na technickou infrastrukturu.
--	--	---	--

I.K. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

V ÚP Hlohovec nejsou vymezeny zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (tzv. dohody o parcelaci).

I.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

a stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

V ÚP Hlohovec jsou vymezeny zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Z05, Z06, Z07 a přilehlá veřejná prostranství Z28, Z35 (část)

Zastavitelné plochy bydlení – v rodinných domech (BR)

Tyto plochy budou řešeny jako jeden celek.

Podmínky pro pořízení - řešeno bude zejména:

- dořešení prostorové struktury a urbanistické koncepce zástavby ploch (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb, struktury zástavby), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území,
- stanovení regulačních stavebních čar v rozvojové ploše Z05 tak, aby nezastavěné části stavebních pozemků směřovaly od obce do volné krajiny,
- upřesnění dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách,
- upřesnění polohy veřejné technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami,
- vodovodní řady je nutno situovat do veřejně přístupných ploch (např. do chodníků, zelených pásů podél komunikací) a hledat možnosti jejich zaokrouhování,
- upřesnění architektonických regulativů pro stavby: území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, materiály použité na fasádě, oplocení,
- bude respektováno navržené propojení do centra a prověřeno i další propojení směrem k autobusové zastávce,
- bude řešena kolize ploch Z05, Z06 a Z07 s melioračním kanálem,
- bude zpracováno rámcové biologické posouzení podle §67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, které vystihne základní přírodní hodnoty lokality a případně navrhne doplnění urbanistického řešení studie.

Lhůta pro pořízení územní studie, včetně jejího schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje na 4 roky od data nabytí účinnosti územního plánu.

Z02 a přilehlé veřejné prostranství Z30

Zastavitelná plocha bydlení – v rodinných domech (BR)

Podmínky pro pořízení - řešeno bude zejména:

- dořešení prostorové struktury a urbanistické koncepce zástavby ploch (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb, struktury zástavby), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území,
- stanovení regulačních stavebních čar v rozvojové ploše tak, aby nezastavěné části stavebních pozemků směřovaly od obce do volné krajiny, při zohlednění polohy elektrického vedení VN a jeho ochranného pásma,
- upřesnění dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací,
- koordinaci polohy veřejné technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami,
- vodovodní řady je nutno situovat do veřejně přístupných ploch (např. do chodníků, zelených pásů podél komunikací) a hledat možnosti jejich zaokrouhování.
- upřesnění architektonických regulativů pro stavby: území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, materiály použité na fasádě, oplocení.

Lhůta pro pořízení územní studie, včetně jejího schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje na 4 roky od data nabytí účinnosti územního plánu.

Z40, přilehlá veřejná prostranství a plocha N15

Zastavitelná plocha výroby a skladování – vinné sklepy (VSv) a plocha změn v krajině ZT plochy zemědělské - trvalé travní porosty.

Podmínky pro pořízení - řešeny budou zejména:

- prostorová struktura zástavby, objemové a architektonické požadavky - v ploše budou připuštěny sklepy bez nadzemní části odpovídající tradiční zástavbě,
- urbanistická koncepce zástavby ploch (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb, struktury zástavby), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území,
- stanovení regulačních stavebních čar v rozvojové ploše tak, při zohlednění polohy elektrického vedení VN a jeho ochranného pásma,
- dopravní obsluha, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací,
- koordinace polohy veřejné technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami. Ve studii bude řešena i ochrana navazujícího zastavěného území před dešťovými (extravilánovými) vodami.

Lhůta pro pořízení územní studie, včetně jejího schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje na 4 roky od data nabytí účinnosti územního plánu.

I.M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

V ÚP Hlohovec nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu.

I.N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán nestanovuje pořadí změn využití území. Pro zastavitelné plochy ale platí z hlediska pořadí změn využití obecná zásada, že v první fázi má být vybudována veřejná infrastruktura a až ve druhé fázi stavba samotných nadzemních objektů. U rozsáhlejších zastavitelných ploch přitom lze postupovat v několika etapách (tj. po ucelených úsecích, kdy bude realizován určitý úsek veřejné infrastruktury a následně výstavba na přilehlých stavebních pozemcích).

I.O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Územní plán vymezuje tyto plochy, ve kterých jsou vybrané stavby považovány za architektonicky a urbanisticky významné:

- stavby v architektonicky a urbanisticky exponovaných polohách vyznačených ve výkrese I.f. Tento požadavek se týká jen nových staveb pro bydlení, občanské vybavení, staveb pro výrobu a skladování a staveb vinných sklepů, které buď přímo leží ve veřejném prostoru, nebo jsou do něj orientované a jsou z něj viditelné. Dále se týká i nástaveb stávajících staveb stejného druhu. Netýká se komunikací, objektů technické infrastruktury a stavebních úprav stávajících staveb (vyjma jejich nástaveb).

I.P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

I. ÚZEMNÍ PLÁN HLOHOVEC

I.A. TEXTOVÁ ČÁST - 43 stran

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

I.a Výkres základního členění území	1 : 5.000	1x
I.b Hlavní výkres	1 : 5.000	1x
I.c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5.000	1x
I.d Výkres technické infrastruktury - vodní hospodářství	1 : 5.000	1x
I.e Výkres technické infrastruktury - energetika a spoje	1 : 5.000	1x
I.f Výkres urbanistické kompozice	1 : 5.000	1x