

# ÚZEMNÍ PLÁN BAŘICE - VELKÉ TĚŠANY ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č.1

P1 Textová část – příloha č.1



## Záznam o účinnosti:

Vydávající správní orgán:	Zastupitelstvo obce Bařice-Velké Těšany
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	17.01.2020
Pořadové číslo poslední změny:	1
Pořizovatel:	Městský úřad Kroměříž
Jméno a příjmení:	Bc. Pavla Litvinová
Funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	referent stavebního úřadu
Podpis:	

## Z P R A C O V A T E L :

**AKTÉ projekt s.r.o**  
Kollárova 629, 767 01 Kroměříž  
Ing.arch. Milan Krouman  
Č. autorizace : ČKA 02 630

**AKTÉ**

projekt s.r.o.

**projektová a inženýrská činnost**

Kollárova 629 Kroměříž 767 01

Zakázkové číslo  
Počet vyhotovení

P 13 - 18  
2

**TEXTOVÁ ČÁST – obsah:**

- I.1.a Vymezení zastavěného území
- I.1.b Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- I.1.c Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- I.1.d Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití
- I.1.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 apod.
- I.1.f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
- I.1.g Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- I.1.h Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona
- I.1.i Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- I.2.a Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- I.2.b Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- I.2.c Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
- I.2.d Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání
- I.2.e Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)
- I.2.f Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

## TEXTOVÁ ČÁST

### I.1.a Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce je vymezeno k datu 10.12.2018.

### I.1.b Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území vychází z rozvojových potřeb obce Bařice - Velké Těšany s principem respektování stávajícího typu osídlení a jeho historické struktury. Formou zónování jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou stabilizovány stávající plochy a navrhovány nové rozvojové plochy. Územní plán soustřeďuje zástavbu do již existujícího zastavěného území nebo v jeho bezprostřední blízkosti tak, aby obec tvořila jeden kompaktní celek s cílem vytvoření prstence zeleně kolem zástavby od zemědělsky obhospodařovaných pozemků jako ochranný filtr. Nezanedbatelná je rovněž jeho funkce krajinyotvorná. Celkově je kladen maximální důraz na ochranu okolní krajiny a jejich jednotlivých složek – zemědělské půdy, lesa, vodních ploch a zeleně. Území je rozvíjeno v oblasti bydlení, dopravy, technické infrastruktury a ochrany přírody.

### I.1.c Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch přestavby a systému sídelní zeleně

#### *Urbanistická koncepce*

Obec Bařice - Velké Těšany bude rozvíjena jako souvislý urbanizovaný celek. V rámci celého řešeného území budou rovněž respektovány a rozvíjeny přírodní prvky.

Základní urbanistická koncepce, jako plošné a prostorové uspořádání území, zůstane zachována. Rozvojové plochy jsou navrhovány s ohledem na vhodnost návaznosti funkcí, vhodnost podmínek a konfiguraci terénu. Při řešení rozvojových lokalit bude respektován tradiční obraz obce, stávající typ osídlení a historický půdorys se zachovanou stávající zástavbou.

Neurbanizované prostory budou nadále využívány pro zemědělskou činnost a činnost lesního hospodářství. Dále budou v těchto plochách rozvíjeny prvky územního systému ekologické stability. Další možná nová zástavba mimo vlastní zastavěné území a bezprostředně související zastavitelné plochy není navržena.

#### *Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby*

Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny s ohledem na specifické podmínky a charakter území. V podmínkách obce se jedná převážně o plochy BI – plochy bydlení individuální a SO.3 – plochy smíšené obytné vesnické.

#### *Zastavitelné plochy:*

Pro další zástavbu byly zvoleny plochy bezprostředně navazující na zastavěné území obce a vytvářející s obcí jednotný celek.

*Plochy bydlení*

<b>BI</b>	<b>plochy bydlení - bydlení individuální</b>	
číslo plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
36	Rozvojová plocha v severní části Velkých Těšan	0,119
37	Rozvojová plocha ve východní části Velkých Těšan	0,283
40	Nová zástavba v jihovýchodní části Bařic – redukována původní plocha č.1	1,532
42	Nová zástavba v jižní části Velkých Těšan redukována původní plocha č.11	0,931
44	Nová zástavba – prodloužení ulice v západní části Velkých Těšan redukována původní plocha č.15	0,493
<b>C E L K E M</b>		<b>3,358</b>

*Plochy občanského vybavení*

<b>OS</b>	<b>plochy pro tělovýchovu a sport</b>	
číslo plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
14	Rozvojová plocha v jihozápadní části Velkých Těšan	0,485

*Plochy veřejných prostranství*

<b>P*</b>	<b>plochy veřejných prostranství</b>	
číslo plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
2	V.p. k návrhové zástavbě BI 40	0,303

*Plochy technické infrastruktury*

<b>TV</b>	<b>plochy pro vodní hospodářství</b>	
číslo plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
6	Plocha pro ČOV v Bařicích	0,205
7	Koridor kanalizace pro obec Bařice	0,057
8	Koridor kanalizace pro obec Bařice	0,088
13	Plocha pro PČS ve Velkých Těšanech	0,058
<b>C E L K E M</b>		<b>0,408</b>

*Plochy výroby a skladování*

<b>VD</b>	<b>plochy pro drobnou výrobu a výrobní služby</b>	
číslo plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
3	Přestavbová plocha v jižní části Bařic	0,677

*Plochy vodní a vodohospodářské - § 13 vyhl. č. 501/2006 Sb.*

<b>WT*</b>	<b>vodní plochy a toky</b>	
číslo plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
18	Rybník v jižní části Bařic	0,374

*Plochy sídelní zeleně*

<b>Z*</b>	<b>plochy sídelní zeleně</b>	
číslo plochy	Popis lokality	výměra plochy (ha)
41	Plocha přídomních zahrad k návrhové ploše BI 40 – redukována původní plocha č.1	0,884
43	Plocha přídomních zahrad k návrhové ploše BI 42 – redukována původní plocha č.11	0,757
45	Plocha přídomních zahrad k návrhové ploše BI 44 – redukována původní plocha č.15	0,578
<b>C E L K E M</b>		<b>2,219</b>

*Vymezení ploch přestavby*

V řešeném území jsou navrženy tři přestavbové plochy:

Přestavba 1 – přestavbová plocha související s realizací ploch pro drobnou výrobu a výrobní služby **VD 3**

Přestavba 2 - přestavbová plocha související s realizací koridoru kanalizace **TV 8**

*Plochy sídelní zeleně*

Sídelní zeleň v zastavěném území je tvořena zejména zelení soukromých zahrad. V rámci posílení sídelní zeleně, přechodu zastavěných a zastavitelných ploch do volné krajiny jsou navrženy rozvojové plochy sídelní zeleně – viz. výše uvedená tabulka.

### **I.1.d Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

#### *Dopravní infrastruktura*

Návrhem územního plánu nevznikají samostatné plošné požadavky na řešení otázky dopravy.

#### *Technická infrastruktura*

##### *Zásobování vodou*

Systém zásobování pitnou vodou je stabilizován. V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající obecní sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch. Návrhem územního plánu nevznikají samostatné plošné požadavky na řešení otázky zásobování vodou.

##### *Odkanalizování*

Systém odkanalizování obce a její místní části je řešen v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací ZK. V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající kanalizační sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch.

Územní plán vymezuje tyto samostatné plochy technické infrastruktury pro odkanalizování:

- **TV 6** – plocha pro ČOV obce Bařice
- **TV 7** - koridor kanalizace pro obec Velké Těšany
- **TV 8** – koridor kanalizace pro obec Bařice
- **TV 9** - koridor kanalizace pro obec Velké Těšany
- **TV 10** - koridor kanalizace pro obec velké Těšany
- **TV 13** – plocha pro PČS obce Velké Těšany

##### *Zásobování plynem*

V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající obecní sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch. Samostatné plochy technické infrastruktury pro zásobování plynem nejsou navrhovány.

##### *Zásobování el. energií*

V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde k rozšíření stávající distribuční sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch. Samostatné plochy technické infrastruktury pro vedení el. energie nejsou navrhovány.

##### *Spojová zařízení*

V souvislosti s novými zastavitelnými plochami dojde částečně k rozšíření stávající obecní sítě v rámci jednotlivých funkčních ploch. Samostatné plochy technické infrastruktury pro spojová zařízení nejsou navrhovány.

##### *Nakládání s odpady*

Bude zachován stávající způsob likvidace TKO. Samostatné plochy technické infrastruktury pro nakládání s odpady nejsou navrhovány.

*Občanské vybavení veřejné infrastruktury*

Plochy občanského vybavení jsou stabilizované ve vyznačených plochách veřejné vybavenosti – O a OV. Nové plochy nejsou navrženy.

**I.1.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 apod.**

*Koncepce uspořádání krajiny*

Zájmové území je součástí krajinného celku Otrokovicko, krajinného prostoru Kvasicko. Jedná se o krajinu s vysokým podílem povrchových vod. Dominuje zemědělské využití s velkými plochami polí a četnými, shodnými znaky krajinného rázu s krajinou Hané. KRAJINNÝ RÁZ - specifický, nejcennější přírodní charakteristiky vázány na režim povrchových a pod-zemních vod, cenné všechny segmenty zachovalé nivní krajiny (relikty mrtvých a odstavených říčních ramen, podmáčených depresí, periodicky zaplavované lužní lesy, trvalé travní porosty). Přírodní prvky – vodní a mokřadní biotopy, lužní lesy, nivní louky, doprovodné porosty vodních toků a mokřadů, reliéf říční nivy. Kulturní prvky – luční porosty se solitérními stromy nebo jejich skupinami, vernakulární architektura související s lučním hospodařením v nivě (seníky), historické vodohospodářské úpravy (Bařův kanál, selské hrázování), historické cesty podél hrany nivy, koncentrace archeologických lokalit. Vjemové znaky – interiérový charakter prostoru, pohledově částečně propojeny s významnými horizonty.

Při výstavbě nových rodinných domů přizpůsobit stavby tak, aby nenarušovaly cizorodým vzhledem nebo nepřírozenou barevností ráz intravilánu obce a nevytvářely negativní vizuální dominanty (cizorodé styly z měst či zahraničí). Upřednostňovat ty stavby, které svým charakterem, barevností a použitým materiálem harmonizují s okolím.

Řešené území jako součást krajinného celku OTROKOVICKO, krajinný prostor KVASICKO je rozděleno v nezastavěném území do ploch:

<b>WT</b>	-	vodní plochy a toky
<b>K</b>	-	plochy krajinné zeleně
<b>P</b>	-	plochy přírodní
<b>Z</b>	-	plochy zemědělské
<b>L</b>	-	plochy lesní

*Územní systém ekologické stability*

V zájmovém území je síť ÚSES zastoupena lokální a regionální úrovni. V návrhu ÚP je síť ÚSES doplněna s vymezením prvků ÚSES na stávajících funkčních (údolní nivy, lesy) nebo částečně funkčních (remízy, břehové porosty, louky) společenstvech. Návrh řešení (dle terénních podmínek) se snaží v maximální míře redukovat střety vedení technických zařízení s trasami prvků ÚSES a to kolmým křížením.

Nově jsou navrženy prvky ÚSES vymezené biocentry, biokoridory a interakčními prvky v návrhových plochách:

číslo plochy	ozn.	popis	výměra
19	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,433
20	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,201
22	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,403
23	K	krajinná zeleň (lokální biokoridor ÚSES)	0,522
24	K	krajinná zeleň (regionální biokoridor ÚSES)	0,481
25	K	krajinná zeleň (regionální biokoridor ÚSES)	1,088
27	K	krajinná zeleň (regionální biokoridor ÚSES)	1,599
29	K	krajinná zeleň (regionální biokoridor ÚSES)	0,744
31	K	krajinná zeleň (regionální biokoridor ÚSES)	3,728
33	K	krajinná zeleň (regionální biokoridor ÚSES)	0,137
35	K	krajinná zeleň (interakční prvek ÚSES)	0,299
21	P	přírodní plocha (lokální biocentrum ÚSES)	0,529
26	P	přírodní plocha (lokální biocentrum ÚSES)	2,408
28	P	přírodní plocha (lokální biocentrum ÚSES)	2,957
30	P	přírodní plocha (lokální biocentrum ÚSES)	3,161
32	P	přírodní plocha (lokální biocentrum ÚSES)	1,722

#### *Prostupnost krajiny*

Prostupnost krajiny není dotčena. Zachovány jsou jak stávající místní komunikace, tak stávající síť účelových cest realizovaná v minulosti s ohledem na systém obhospodařování zemědělské půdy.

#### *Vodní režim v krajině, protierozní opatření*

V rámci ochrany před povodněmi byla realizována hráz poldru s rozlivovým prostorem. V souvislosti s protipovodňovými opatřeními je navržena vodní plocha – rybník WT 18. S dalším rozšiřováním vodních toků a nádrží není uvažováno, v rámci obce je uvažováno pouze s prováděním běžné údržby a výsadbou dřevin, které bude provádět správce toku. S ohledem na charakter krajiny může docházet případně pouze k větrné erozi. Konkrétní návrhy protierozních opatření nejsou navrhovány. Případné opatření je možné realizovat v rámci regulativů ploch nezastavěného území.

#### *Rekreace*

Územní plán nevymezuje nově samostatné plochy rekreace.

#### *Dobývání ložisek nerostných surovin*

V řešeném území je zabezpečena územní ochrana výhradních ložisek nerostných surovin. Nové plochy v rámci územního plánu nejsou navrženy.



**I.1.f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

#### *Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití*

V rámci řešení ÚP jsou vymezeny tyto plochy:

<b>BI</b>	-	plochy bydlení - bydlení individuální
<b>RZ</b>	-	plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady
<b>OV</b>	-	plochy veřejné vybavenosti
<b>OH</b>	-	plochy pro veřejná pohřebiště a související služby
<b>OS</b>	-	plochy pro tělovýchovu a sport
<b>DS</b>	-	plochy pro silniční dopravu
<b>T*</b>	-	plochy technické infrastruktury
<b>TV</b>	-	plochy pro vodní hospodářství
<b>TE</b>	-	plochy pro energetiku
<b>P*</b>	-	plochy veřejných prostranství
<b>SO.3</b>	-	plochy smíšené obytné vesnické
<b>SX</b>	-	plochy smíšené specifické
<b>VD</b>	-	plochy pro drobnou výrobu a výrobní služby
<b>VZ</b>	-	plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu
<b>VX</b>	-	plochy pro specifické druhy výroby a skladování
<b>WT</b>	-	vodní plochy a toky
<b>Z*</b>	-	plochy sídelní zeleně
<b>K</b>	-	plochy krajinné zeleně
<b>P</b>	-	plochy přírodní
<b>Z</b>	-	plochy zemědělské
<b>L</b>	-	plochy lesní

#### *Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*

*Stávající plochy s rozdílným způsobem využití:*

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	<b>BI – plochy bydlení - bydlení individuální</b>
<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bydlení v rodinných domech</li> </ul>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• individuální rekreace</li> <li>• pěstitelství v souvislosti s bydlením</li> <li>• chovatelství v souvislosti s bydlením</li> <li>• související dopravní a technická infrastruktura*</li> <li>• plochy souvisejících veřejných prostranství</li> <li>• sídelní zeleň</li> </ul>

<b>Podmíněně přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>související občanská vybavenost, podnikatelská činnost slučitelná s bydlením*</li> <li>bytové domy nízkopodlažní*, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití :</b>	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	Dostavba stávajících ploch novými domy je možná, pokud tyto plochy bezprostředně navazují na stávající veřejné prostranství a inženýrské sítě. Nové domy musí doplňovat stávající urbanistickou strukturu*.
Výška zástavby	Dodržovat výškovou hladinu jednotlivých urbanistických prostor

<b>Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití</b>	<b>RZ - plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady</b>
<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>plochy pro individuální rekreaci - osady a zahrádkářské chaty, pěstitelská činnost v rámci samostatných zahrad.</li> </ul>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>provozní a skladové objekty související s využitím předmětných ploch</li> <li>související dopravní a technická infrastruktura*</li> <li>plochy souvisejících veřejných prostranství</li> <li>sídelní zeleň</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>drobné chovatelství</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití :</b>	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání – výška zástavby	max. 1 nadzemní podlaží a podkroví

<b>Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití</b>	<b>O - plochy občanského vybavení</b>
<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>komerční vybavenost</li> <li>veřejná správa, administrativa</li> <li>vzdělávání a výchova</li> <li>zdravotnická zařízení a sociální služby</li> <li>kulturní a sportovní zařízení, rekreace</li> <li>ochrana obyvatelstva</li> <li>související dopravní a technická infrastruktura*</li> <li>plochy souvisejících veřejných prostranství</li> <li>sídelní zeleň</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bydlení zejména jako provozní byty*</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití :</b>	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	
Výška zástavby	max. 2 nadzemní podlaží a podkroví

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	OV - plochy veřejné vybavenosti
<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• obchod , služby</li> <li>• ubytování, stravování</li> <li>• veřejná správa, administrativa</li> <li>• vzdělávání a výchova</li> <li>• zdravotnická zařízení a sociální služby</li> <li>• kulturní a sportovní zařízení, rekreace</li> <li>• ochrana obyvatelstva</li> <li>• související dopravní a technická infrastruktura*</li> <li>• plochy souvisejících veřejných prostranství</li> <li>• sídelní zeleň</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bydlení zejména jako provozní byty*</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití :</b>	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání Výška zástavby	max. 2 nadzemní podlaží a podkroví
Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	OH – plochy pro veřejná pohřebiště a související služby
<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hřbitovy</li> </ul>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• objekty související s provozem pohřebnictví</li> <li>• související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>• plochy souvisejících veřejných prostranství</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití :</b>	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím
Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	OS – plochy pro tělovýchovu a sport
<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• areály pro aktivní nebo pasivní sportovní činnosti</li> </ul>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• objekty související s hlavním využitím</li> <li>• související dopravní a technická infrastruktura*</li> <li>• plochy souvisejících veřejných prostranství</li> <li>• sídelní zeleň</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bydlení jako provozní byty*</li> <li>• obchod , služby jako doplňkové funkce k funkci hlavní</li> <li>• ubytování, stravování,</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití :</b>	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání – výška zástavby	max. 8m

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	<b>DS - plochy pro silniční dopravu</b>
<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pozemní komunikace</li> </ul>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• související inženýrské stavby a terénní úpravy</li> <li>• inženýrské sítě</li> <li>• plochy souvisejících veřejných prostranství</li> <li>• sídelní zeleň</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití :</b>	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	<b>T* - plochy technické infrastruktury</b>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• inženýrské sítě a další technické vybavení</li> <li>• související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>• plochy souvisejících veřejných prostranství</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• související provozní objekty</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití :</b>	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	<b>TV - plochy pro vodní hospodářství</b>
<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• technická infrastruktura vodního hospodářství – vodovody a kanalizace</li> </ul>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• provozní objekty související s hlavním využitím</li> <li>• související dopravní a technická infrastruktura</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• -</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití :</b>	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	<b>TE - plochy pro energetiku</b>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zásobování elektrickou energií</li> <li>• zásobování plynem</li> <li>• zásobování teplem</li> <li>• další související technická infrastruktura</li> <li>• související dopravní infrastruktura</li> <li>• plochy veřejných prostranství</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• související provozní objekty</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití :</b>	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	<b>P* - plochy veřejných prostranství</b>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pozemní komunikace, parkovací a odstavná stání</li> <li>• zpevněné plochy</li> <li>• veřejná zeleň</li> <li>• inženýrské sítě</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• objekty technické vybavenosti</li> <li>• drobná architektura související s funkcí veřejných prostranství</li> <li>• malé objekty občanského vybavení, jako prodejní stánky apod. při vhodném urbanistickém a architektonickém začlenění</li> <li>• v odůvodněných případech přístavby stávajících objektů</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití :</b>	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	<b>S0.3 - plochy smíšené obytné vesnické</b>
<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bydlení s možným vyšším podílem hospodářské složky</li> </ul>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• individuální rekreace</li> <li>• pěstitelství v souvislosti s bydlením</li> <li>• chovatelství v souvislosti s bydlením</li> <li>• obchod</li> <li>• související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>• plochy souvisejících veřejných prostranství</li> <li>• sídelní zeleň</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• drobná výroba a služby neovlivňující bydlení* a prvky občanské vybavenosti i samostatně, zejména při využití stávajícího stavebního fondu</li> <li>• bytové domy nízkopodlažní*, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě</li> <li>• objekty přechodného ubytování kapacity do 20 lůžek, penziony, domovy pro seniory apod.</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití :</b>	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	Dostavba stávajících ploch novými domy je možná, pokud tyto plochy bezprostředně navazují na stávající veřejné prostranství a inženýrské sítě. Nové domy musí doplňovat stávající urbanistickou strukturu*.
Výška zástavby	Dodržovat výškovou hladinu jednotlivých urbanistických prostor

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	<b>SX - plochy smíšené specifické</b>
<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• historické objekty památkového zájmu</li> </ul>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bydlení</li> <li>• ubytování - rekreace</li> <li>• občanská vybavenost</li> <li>• vzdělávání, kultura</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>• plochy souvisejících veřejných prostranství</li> <li>• sídelní zeleň</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití :</b>	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím

<b>Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití</b>	<b>VZ - plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu</b>
<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• areály zemědělské výroby</li> </ul>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• provozní objekty související s hlavním využitím</li> <li>• související dopravní a technická infrastruktura*</li> <li>• plochy souvisejících veřejných prostranství</li> <li>• sídelní a ochranná zeleň</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plochy drobné výroby a služeb - sklady a pomocné provozy</li> <li>• objekty charakteru občanského vybavení</li> <li>• bydlení jako provozní byty* a přechodná ubytování</li> <li>• agroturistika a další formy pro rozvoj turistiky a rekreace</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití :</b>	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	V rámci ploch řešit ochrannou zeleň od obytné zástavby.
Výška zástavby	max. 8m s výjimkou prvků nezbytné technické infrastruktury a technologických zařízení

<b>Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití</b>	<b>VX – specifické druhy výroby a skladů</b>
<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• fotovoltaické elektrárny</li> </ul>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• provozní objekty související s hlavním využitím</li> <li>• související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>• plochy souvisejících veřejných prostranství</li> <li>• sídelní a ochranná zeleň</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plochy ostatní výroby a skladování</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití :</b>	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím

<b>Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití</b>	<b>WT – vodní plochy a toky</b>
<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vodní toky a plochy</li> </ul>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stavby a zařízení nezbytná pro fungování toků a nádrží jako hráze, splavy, zpevnění koryt apod.</li> <li>• související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>• krajinná zeleň a prvky ÚSES</li> </ul>

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	Z* – plochy sídelní zeleně
<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zahrady a sady přídomní i samostatné v zastavěném území obce pro pěstitelství a chovatelství</li> <li>stavby související s využitím pozemku pro pěstitelství a chovatelství, drobná architektura, prvky krajinného inventáře</li> <li>související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>plochy souvisejících veřejných prostranství</li> <li>prvky ÚSES</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>.</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití :</b>	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	K - plochy krajinné zeleně
<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>plochy krajinné zeleně jako doprovodná a rozptýlená zeleň mimo plochy přírodní, prvky ÚSES kromě biocenter</li> </ul>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>související dopravní a technická infrastruktura</li> </ul>

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	P- plochy přírodní
<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>biocentra</li> </ul>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>chráněné krajinné oblasti</li> <li>zvláště chráněná území</li> <li>pozemky evropsky významných lokalit</li> <li>související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>prvky krajinného inventáře*</li> </ul>

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	Z – plochy zemědělské
<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>pěstování plodin na orné půdě a obhospodařování dalších zemědělských pozemků, pastevectví</li> </ul>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vedení polních komunikací včetně souvisejících technických opatření jako mostky, opěrné zdi apod.</li> <li>krajinná zeleň, solitérní, skupinová–aleje, meze</li> <li>vodohospodářská zařízení – odvodňovací příkopy, poldry apod.</li> <li>liniové stavby inženýrských sítí, dopravní a technické infrastruktury</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>stavby pouze v nezbytně nutném rozsahu nutné pro realizaci zemědělské výroby, pokud jejich umístění bezprostředně provozně souvisí s danou zemědělskou činností a pokud je není možno realizovat v plochách V nebo SO.3.</li> </ul>

<b>Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití</b>	<b>L - plochy lesní</b>
<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lesní porosty a dočasně odlesněné plochy (mýtiny)</li> </ul>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• související lesnická účelová zařízení (seníky, krmelce, posedy)</li> <li>• účelové komunikace nezbytné pro údržbu lesa, pěší a cyklistické stezky</li> <li>• liniové stavby inženýrských sítí, dopravní a technické infrastruktury obchod , služby</li> </ul>

Navržené plochy s rozdílným způsobem využití:

## **BI - plochy bydlení - bydlení individuální**

číslo plochy **36, 37, 40, 42, 44**

<b>Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití</b>	<b>BI – plochy bydlení - bydlení individuální</b>
<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bydlení v rodinných domech</li> </ul>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pěstitelství v souvislosti s bydlením</li> <li>• chovatelství v souvislosti s bydlením</li> <li>• související dopravní a technická infrastruktura*</li> <li>• plochy souvisejících veřejných prostranství</li> <li>• sídelní zeleň</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• související občanská vybavenost, podnikatelská činnost slučitelná s bydlením*</li> <li>• bytové domy nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití :</b>	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	
Výška zástavby	max. 2 nadzemní podlaží a podkroví

## **OS - plochy pro tělovýchovu a sport**

číslo plochy **14**

<b>Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití</b>	<b>OS - plochy pro tělovýchovu a sport</b>
<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sportovně rekreační plochy</li> <li>• související dopravní a technická infrastruktura*</li> <li>• plochy souvisejících veřejných prostranství</li> <li>• sídelní zeleň</li> </ul>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• doplňkové provozní objekty</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím</li> </ul>
Podmínky prostorového uspořádání Výška zástavby	max. 1 nadzemní podlaží



**TV - plochy pro vodní hospodářství****číslo plochy 6, 13**

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	TV - plochy pro vodní hospodářství
<b>Převažující využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vodohospodářská zařízení</li> </ul>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>provozní objekty související s hlavním využitím</li> <li>související dopravní a technická infrastruktura*</li> <li>plochy souvisejících veřejných prostranství</li> <li>zeleň</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití :</b>	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím

**číslo plochy 7-10**

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	TV - plochy pro vodní hospodářství
<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>koridory kanalizace</li> </ul>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>provozní objekty související s hlavním využitím</li> <li>související dopravní a technická infrastruktura*</li> <li>plochy souvisejících veřejných prostranství</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití :</b>	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím

**P\* - plochy veřejných prostranství****číslo plochy 2**

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	P* - plochy veřejných prostranství
<b>Převažující využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>pozemní komunikace, parkovací a odstavná stání</li> <li>zpevněné plochy</li> <li>veřejná zeleň</li> <li>inženýrské sítě</li> </ul>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>objekty technické vybavenosti</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití :</b>	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím

**VD - plochy pro drobnou výrobu a výrobní služby****číslo plochy 3**

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	VD - plochy pro drobnou výrobu a výrobní služby
<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plochy určené pro drobnou průmyslovou výrobu, malovýrobu a přidruženou výrobu, pro výrobní služby a řemeslnou výrobu</li> <li>• podniková administrativa</li> <li>• související dopravní a technická infrastruktura*</li> <li>• plochy souvisejících veřejných prostranství</li> <li>• sídelní a ochranná zeleň</li> </ul>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• objekty charakteru občanského vybavení</li> <li>• bydlení jako provozní byty* a přechodná ubytování</li> <li>• zemědělské areály živočišné a rostlinné výroby</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití :</b>	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím
Výška zástavby	max. 2 nadzemní podlaží.

**WT - vodní plochy a toky****číslo plochy 18**

<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vodní nádrž</li> </ul>
<b>Přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stavby a zařízení nezbytná pro fungování toků a nádrží jako hráze, splavy, zpevnění koryt apod.</li> <li>• související dopravní a technická infrastruktura*</li> <li>• krajinná zeleň a prvky ÚSES</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• drobná nekomerční architektura v souvislosti s využitím volného času – rekreace jako lavičky, odpočinková místa apod.</li> </ul>

**Z\* – plochy sídelní zeleně****číslo plochy 41, 43, 45**

<b>Hlavní využití</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zahrady a sady přídomní i samostatné v zastavěném území obce pro pěstitelství a chovatelství</li> <li>• stavby související s využitím pozemku pro pěstitelství a chovatelství, drobná architektura, prvky krajinného inventáře</li> <li>• související dopravní a technická infrastruktura</li> <li>• plochy souvisejících veřejných prostranství</li> </ul>
<b>Podmíněně přípustné využití :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• .</li> </ul>
<b>Nepřípustné využití :</b>	veškeré činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisí s převažujícím a přípustným využitím

**K - plochy krajinné zeleně**

číslo plochy 19, 20, 22-25, 27, 29,31,33, 35

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	<b>K - plochy krajinné zeleně</b>
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plochy krajinné zeleně jako doprovodná a rozptýlená zeleň mimo plochy přírodní, prvky ÚSES kromě biocenter</li> </ul>
Přípustné využití :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• související dopravní a technická infrastruktura*</li> </ul>

**P - plochy přírodní**

číslo plochy 21, 26, 28, 30, 32

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	<b>P- plochy přírodní</b>
Převažující Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>• biocentra</li> </ul>
Přípustné využití :	
Podmíněně přípustné využití :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• související dopravní a technická infrastruktura*</li> <li>• prvky krajinného inventáře</li> </ul>

Poznámka : Vymezení pojmů označených hvězdičkou v závěru textu a v Odůvodnění územního plánu.

**I.1.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**

označení VPS, VPO, asanace, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu v ÚP	číslo návrhové plochy s rozdílným způsobem využití
ČOV	6
kanalizace 1	7
kanalizace 2	8
kanalizace 3	9
	10
PČS	13
BC5	21

**I.1.h Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Předkupní práva nejsou vymezena.

**I.1.i Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Nebyly stanoveny.

Počet listů textové části: návrh: 20  
Počet výkresů grafické části: návrh: 3

**I.2.a Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Územní plán Bařice-Velké Těšany toto nevynezuje.

**I.2.b Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

Územní plán Bařice-Velké Těšany toto nevynezuje.

**I.2.c Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Územní plán Bařice-Velké Těšany toto nevynezuje.

**I.2.d Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.**

Územní plán Bařice-Velké Těšany toto nevynezuje.

**I.2.e Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)**

Územní plán Bařice-Velké Těšany toto nevynezuje.

**I.2.f Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

Územní plán Bařice-Velké Těšany toto nevynezuje.

Vypracoval: Ing.arch. Milan Krouman

11/2019

**Vysvětlivky jednotlivých pojmů:**

- související dopravní a technická infrastruktura - dopravní a technická infrastruktura související s obsluhou daného území obce.
- drobná výroba a služby neovlivňující bydlení\* - v uvedených plochách je možné živnostenské podnikání ve větším rozsahu než v případě individuálního bydlení, zejména pak, pokud zástavba vytváří uzavřené dvory apod. brání šíření hluku, prachu. Jedná se zejména o původní hospodářské „grunty.“
- nízkopodlažní obytné domy - obytné domy o max. dvou nadzemních podlaží a podkroví dodržující současně výškovou hladinu okolní zástavby. Dodržením výškové hladiny se rozumí tolerance max. rozdíl. ½ podlaží.
- podnikatelská činnost slučitelná s bydlením - v uvedených plochách je možné živnostenské podnikání slučitelné s bydlením. To je takové, které je například možno realizovat přímo v bytě, jako práce administrativního charakteru, služeb slučitelných s bydlením (např. krejčovství, opravy drobných spotřebičů apod.) Případně další činnost, které provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou.
- urbanistická struktura - se rozumí charakter zástavby s ohledem na stavební čáry, uspořádání staveb (např. bloková zástavba, řadová zástavba, dvojdomky, samostatně stojící), půdorysné situování staveb, vzájemné odstupy staveb, řešení střech jako důležitý prvek zejména k tvorbě krajiny.
- bydlení jako provozní byty - provozní byt - byt, který je umístěn ve stavbě, případně komplexu staveb, sloužících jinému funkčnímu využití než je bydlení a je určen pro osoby, které mají ke stavbě nebo komplexu staveb vlastnické právo a pro osoby vykonávající zde stálou správu nebo službu.
- krajinný inventář - tvoří drobné církevní památky, ale i sklípky, seníky, studánky a informační zařízení naučné stezky, odpočinková místa apod.