

# **ÚZEMNÍ PLÁN LABUTY**

**ÚPLNÉ ZNĚNÍ TEXTU PO ZMĚNĚ Č. 1**

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který poslední změnu územního plánu vydal:		
Datum nabytí účinnosti poslední změny:		
Pořizovatel - Městský úřad Kyjov, odbor územního plánování - oprávněná úřední osoba pořizovatele:		otisk úředního razítka:
Jméno a příjmení:		
Funkce:	vedoucí odboru	
Podpis:		

**Objednatel:**

Obec Labuty, Obecní úřad Labuty

**Pořizovatel:**

Městský úřad Kyjov, odbor územního rozvoje, Masarykovo nám. 30, 696 55 KYJOV

**Zodpovědný a vedoucí projektant:**

Ing. arch. Jana Kaštánková, autorizovaná architektka, Radnická 5, 602 00 Brno  
e-mail: [janakastankova@volny.cz](mailto:janakastankova@volny.cz)

**Správní území obce:**

k.ú. LABUTY

---

## DEFINICE POJMŮ

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

**výšková hladina zástavby** - převládající výška staveb v ploše (stabilizovaná či navržená) vytvářející sourodou hmotu v ploše v dálkových pohledech

**stabilizované území či plochy** - plošně, funkčně, strukturou a měřítkem staveb v ploše ustálené, bez nutnosti zásadních změn

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

**návrhové území či plochy** - navržené k zastavění, založení nových funkcí a vazeb návrhem územního plánu

**občanská vybavenost ve veřejném zájmu** - školství (základní a mateřské), sportoviště, hřbitov, obecní správa

**ostatní občanská vybavenost** - obchod, stravování, ubytování

**garáž** - stavba pro kryté parkování zpravidla 1 automobilu

**dvougaráž** - stavba pro kryté parkování 2 automobilů

**skupinová garáž** - více než 2 garáže v integrované nebo skupinové formě

**drobná výroba** - výroba řemeslného charakteru bez nároků na těžkou dopravu, která v souhrnu posouzení kumulativních vlivů nepřekročí hygienické limity

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

**drobná architektura** - stavba, v kontextu místa půdorysně i výškově obvykle nevýrazných rozměrů, bez dominantního charakteru např. boží muka, vodní prvek, pomník, mobiliář (např. rozhledna je stavbou vyloučenou z definice drobné architektury pro možný a předpokládaný dominantní výškový rozměr)

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

**střešní krajina** - sleduje zachování prostorově kompoziční kvality sídla, v konkrétním sídle je definovaná šikmými, převážně sedlovými, střechami v rozsahu sklonu střešních rovin nad hlavním objemem stavby okolo 45°.

**koncepce** - vedoucí idea, myšlenková osnova

**kompozice** - tvůrčí syntéza tj. skladba prvků v celek; např. proporce, měřítko, výška, objem, rytmus, gradace, kontrast, nuance aj. V kompozici osídlení a měst má základní

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**zástavba** - souhrn staveb na daném území

**charakter** - soubor podstatných vlastností

**charakter území** - soubor podstatných vlastností/rysů přírodně krajinných, urbánních a architektonických (zejména umístění v území, intenzita a kvalita zastavění, typ zastavění

---

a míra stability), sociálně ekonomických a kulturně civilizačních, jejich projevů a jejich vzájemných vztahů a vazeb v celkové urbánní a krajinné struktuře, které určují celkový ráz území a podmínky a požadavky na utváření, to jest uspořádání a využití území. / Jiří Plos, *vybrané pojmy k územnímu plánování*

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

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

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

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

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

**sevřená zástavba** - souvislá zástavba, ve které na sebe stavby bezprostředně navazují ve formě 4 řad, uzavřených nebo otevřených bloků, která tvoří uliční fronty nebo má výrazně ucelenou hranici vůči okolní krajině (*Vorel, I. Kupka, J. Krajinný ráz identifikace a hodnocení, ČVUT, 2011*)

**volně stojící zástavba** - zástavba, ve které mají stavby mezi sebou volný prostor/odstup

**rozvolněná zástavba** - stavby, u kterých odstupy mezi nimi ani umístění stavby na pozemku nemá jednotící prvek (většinou stavby na plošně rozsáhlém pozemku a umístěním stavby v jeho hloubce, nepravidelně vůči sousedním objektům, stavby na sebe nenavazují, tvary pozemků nevytváří pravidelný rastr)

**uliční lokace** - forma zástavby přizpůsobující se ulici/veřejnému prostoru, ze které jsou stavby obsluhovány

**hloubka zástavby** - plocha vymezující v rámci parcely její zastavitelnost do hloubky ve směru od obslužné komunikace/veřejného prostranství

**štíťová orientace staveb** - střechy nad hlavním objemem staveb jsou orientovány štítem k ulici (hřebenem a okapem cca kolmo na ulici)

**okapová orientace staveb** - střechy nad hlavním objemem stavby jsou hřebenem a okapem souběžné s ulicí

**roslá lokace** - stavby nejstaršího území, podřízené geografické situaci, většinou bez pravidelné parcelace, ale s tradičními jednotícími prvky hmoty staveb

**plánovaná lokace** - stavby mladšího území, s pravidelnou parcelací

**drobné měřítko** - stavby v konkrétním území v rozsahu cca od 4 do 18 metrů za souběžné vlastnosti mělké hloubky pozemku tj. od 12 do 25 metrů

**střední měřítko** - stavby v konkrétním území v rozsahu cca od 10 až 17 metrů za souběžné vlastnosti hloubky parcely cca 30 až 70 metrů

**velké měřítko** - stavby v konkrétním území v rozsahu cca 18 až 30 metrů šířky parcely v ulici/veřejném prostranství za souběžné vlastnosti hloubky parcely 80 až 100 metrů

---

**nízkopodlažní zástavba** - zástavba výšky jednoho, max. dvou obvyklých konstrukčních podlaží plus střecha - dle funkce a stávajícího charakteru lokalit

**dvojdům** - dvě stavby spojené hmotově (v některých případech i konstrukčně) v jeden celek na pozemcích dvou jiných majitelů (obvykle okapové orientace se společnou jednou štítovou zdí)

**dominanta** (krajinná, sídlení, stavební, kulturní, negativní) - převládající, řídící prvek prostoru (*Klimeš, L. Slovník cizích slov, Praha, SPN, 1983*); prvek ovládající prostor (*Máčel, O. Hodnocení kulturně-historických památek, 1982*)

**stavební blok** - plocha určená převážně k zastavění budovami, základní urbanistická jednotka vymezená vůči uličním prostranstvím tj. ucelená část tvořená souborem pozemků zpravidla ohraničená uličními prostranstvími

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

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

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

**neurbanizovaný prostor** - území nezastavěné budovami

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

**objem zástavby** - dtto hmotová konfigurace

**obraz zastavěného území** - dtto obraz sídla

**krajinný rámeček (scéna)** - nositel estetických hodnot tkvících v prostorovém uspořádání, v neopakovatelnosti a jedinečnosti panoramat, v harmonickém měřítku a harmonických vztazích krajiny (*modifikováno dle Vorel, I. Kupka, J. Krajinný ráz identifikace a hodnocení, ČVUT, 2011*)

**identita prostorů** - vlastnost, která vzniká spolupůsobením výrazného charakteru prostoru a čitelných stop kulturního a historického vývoje (*modifikováno dle Vorel, I. Kupka, J. Krajinný ráz identifikace a hodnocení, ČVUT, 2011*)

**krajinný ráz** - dán přírodní, kulturní a historickou charakteristikou určitého místa nebo oblasti, resp. vnímatelnými znaky a hodnotami těchto charakteristik (*Vorel, I. Kupka, J. Krajinný ráz identifikace a hodnocení, ČVUT, 2011*)

**oblast krajinného rázu** - krajinný celek s podobnou přírodní, kulturní a historickou charakteristikou odrážející se v souboru jejích typických znaků, který se výrazně liší od jiného celku ve všech charakteristikách nebo některé z nich a který zahrnuje více míst krajinného rázu; je vymezena hranicí, kterou mohou být přírodní nebo umělé nebo jiné rozhraní měnících se charakteristik (*Vorel, I. Kupka, J. Krajinný ráz identifikace a hodnocení, ČVUT, 2011*)

---

## **krajinné singularity** (kulturní osy a póly)

**typický znak krajinného rázu** - jev nebo znak určité charakteristiky krajinného rázu, který spoluurčuje ráz krajiny (*modifikováno dle Vorel, I. Kupka, J. Krajinný ráz identifikace a hodnocení, ČVUT, 2011*)

**místo krajinného rázu** - část krajiny relativně homogenní z hlediska přírodních, kulturních a historických charakteristik a výskytu estetických a přírodních hodnot, které odlišují místo krajinného rázu od jiných míst krajinného rázu. Je nejmenším hodnoceným a vymezeným krajinným prostorem, jedná se zpravidla o vizuálně vymezený krajinný prostor, který je pohledově spojitý z většiny pozorovacích stanovišť, nebo o území typické díky své výrazné charakterové odlišnosti (*Vorel, I. Kupka, J. Krajinný ráz identifikace a hodnocení, ČVUT, 2011*)

**prvek krajinného rázu** - skladebná jednotka krajinné složky (např. sídlo, lesní enkláva, vodní plocha aj.); je buď přírodní nebo umělý (*modifikováno dle Vorel, I. Kupka, J. Krajinný ráz identifikace a hodnocení, ČVUT, 2011*)

**KPÚ** - komplexní pozemková úprava

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

Řešené území je vymezeno správním - tj. katastrálním územím obce Labuty, které má 229 ha.

Zastavěné území obce bylo aktualizováno pro změnu č. 1 územního plánu v průběhu 2020 - 2021. Vymezeno je ve výkresové části.

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

#### KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Obec se rozvine v základních urbanistických funkcích (bydlení, občanská vybavenost, rekreace, výroba, technická infrastruktura) s ohledem na morfologii, polohu v systému osídlení kraje, dopravní dostupnost a prostupnost řešeného území. Rozvoj bude respektovat ochranu, koncepci a rozvoj přírodních podmínek. Využití území bude rozvíjeno na základě obytně rekreačního potenciálu, vázanému na blízkost přírodního parku Chřiby.

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

- I. Politika územního rozvoje České republiky (PÚR ČR 2008), schválená usnesením vlády č. 929 ze dne 20.7.2009 ve znění aktualizace č. 1 ze dne 15.4.2015, usnesení č. 276; aktualizace č. 2 ze dne 1.10.2019 usnesení vlády č. 629, aktualizace č. 3 ze dne 1.10.2019 usnesení vlády č. 630, aktualizace č. 4 ze dne 1.9.2021 usnesení vlády č. 618 a ve znění aktualizace č. 5 ze dne 11.9.2020, usnesení vlády č. 833.
- II. Zásady Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR JmK), které nabyly účinnosti dne 3.11.2016; ve znění aktualizace č. 1, která nabyla účinnosti 31.10.2020, usnesením zastupitelstva JmK č. 2835/20/Z33 a ve znění aktualizace č. 2, která nabyla účinnosti 31.10.2020, usnesením zastupitelstva JmK č. 2836/20/Z33.
- III. Územně analytické podklady Jihomoravského Kraje, 4. úplná aktualizace z roku 2017;

IV. Územně analytické podklady Obce s rozšířenou působností Kyjov, 5. úplná aktualizace z roku 2020;

V. Komplexní pozemková úprava katastrálního území Labuty, 2010

Výčet a popis zapracovaných změn Změnou č. 1 ÚP Labuty:

označení	popis	měněná část
ZM 1.1	plocha návrhová pro bydlení A - vyjmutí vymezené komunikace v návrhové ploše pro bydlení	text, grafika
ZM 1.2	prověřit využití areálu bývalého ZD/ plochu smíšenou výrobní na změnu na plochu smíšená výrobní - prověření možnosti ubytovacích kapacit	text, grafika
ZM 1.3	aktualizovat zastavěné území	text, grafika
ZM 1.4	prověřit vymezení předkupního práva - zapracování studie odkanalizování obce	text, grafika
	zapracovat problémy z ÚAP ORP Kyjov	text
	vyhodnocení souladu s PÚR ČR	text
	zapracovat požadavky ze ZÚR JmK	text
	uvedení ÚP do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb.	text
	výkresovou část uvést do souladu s KPÚ (plánem společných zařízení)	grafika

## KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

Zjištěné hodnoty k.ú. Labuty a podmínky koncepce ochrany a rozvoje těchto hodnot

### **Přírodní hodnoty**

zvláště chráněná území přírody, obecně chráněná území přírody a krajiny (přírodní parky, VKP, skladebné prvky ÚSES, biosférické rezervace), prvky soustavy Natura 2000, lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem, vodohospodářsky významná území (CHOPAV Kvartér řeky Moravy, vodní útvary povrchových a podzemních vod, povrchové a podzemní zdroje pitné vody a přírodní léčivé zdroje minerálních vod), nerostné bohatství (ložiska nerostných surovin, zemního plynu a ropy)

- I. kyjovsko-bzenecký krajinný celek
- II. významné segmenty krajiny jako prvky ekologické stability území, které nelze dále plošně omezovat;
- III. nivy Labutského, Skaleckého a Josefinského potoka v prioritě jejich nezastavitelnosti a v eliminaci agrotechnických opatření v blízkosti vodních toků;

### Podmínky koncepce ochrany a rozvoje hodnot:

Podporovat zachování přírodních hodnot a přírodních zdrojů na území kraje, prosazovat šetrné formy jejich využívání, jejich obnovu a doplnění

Podporovat posilování retenční schopnosti území, dbát na nenarušení povrchových a podzemních zdrojů vody a pramenišť a podporovat jejich hospodárné využívání.

Podporovat zachování přírodě blízkých biotopů v území a ochranu ohrožených rostlin a živočichů.



Vytvářet územní podmínky pro šetrné formy využívání území a zvyšování biodiverzity území.

Vytvářet územní podmínky pro opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území a ke kultivaci vodních toků, vodních ploch, zdrojů podzemní vody.

Vytvářet územní podmínky pro zajištění rekultivace území po těžbě surovin a řešení způsobu dalšího využívání území.

### **Kulturní hodnoty**

IV. nemovitě kulturní památky a válečné hroby

V. celé katastrální území obce je oblastí s výskytem archeologických nálezů

VI. urbanistické hodnoty:

- silueta obce z dálkových pohledů, s kaplí na návrší v centrální zóně, nepřevýšenou okolní zástavbou

- krajinné panorama obce, krajinářsky významné nebo pohledově exponované polohy řešeného území

- stabilizovaná urbanistická struktura a stopa sídla, včetně identity veřejných prostranství

- stabilizovaná střešní krajina definovaná šikmými, převážně sedlovými, střechami v rozsahu sklonu střešních rovin nad hlavním objemem stavby okolo 45°

- výšky a objemy zástavby přizpůsobené urbanistickým kompozičním zákonitostem,

- charakter zástavby reprezentovaný uliční čarou, která udává hranici plochy určené k zastavění. Uliční čára má sevřenou nebo otevřenou formu zástavby. Sevřenou formu zástavby tvoří jednotlivé domy, které na sebe buďto přímo navazují (mohou mít společnou zeď - okapově orientované) nebo je spojitost vytvořena začleněním brány či zdi oddělující dvůr a vymežující tak soukromý a veřejný prostor (ve štítové i okapové orientaci domů). Zástavba je většinou na okraji vlastní parcely přímo u cesty nebo s předzahrádkou. Otevřenou formu zástavby tvoří samostatně stojící objekty, které jsou většinou umístěné uvnitř vlastní stavební parcely

- výšková hladina zástavby vyjádřená měřítkem okolní zástavby

### Podmínky koncepce ochrany a rozvoje hodnot:

Podporovat obnovu a udržování kulturně historických hodnot k.ú.

Respektovat specifickou atmosféru tzv. genius loci dané oblasti, místa.

Respektovat územní podmínky viz další kapitoly a vytvářet územní podmínky pro zachování kulturních hodnot v podrobnější územní přípravě (regulační plány, územní studie).

Vytvářet územní podmínky k využití kulturních hodnot pro udržitelné formy cestovního ruchu.

### **Civilizační hodnoty**

VII. využívání území katastru (struktura osídlení, převaha zemědělsky využívané krajiny, tradice vinařství a sadovnictví, rekreační a turistická atraktivita)

VIII. urbanistická, architektonická a technická díla (krajově typická zástavba sídla, krajově typická lidová architektura)

IX. technická infrastruktura

### Podmínky koncepce ochrany a rozvoje hodnot:

Podporovat rozvoj centra sídla

Podporovat obslužnost veřejnou infrastrukturou

Podporovat zachování zemědělského charakteru k.ú.

Vytvářet územní podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou.

---

## **1.c URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

### **URBANISTICKÁ KONCEPCE**

Urbanistická koncepce vychází z funkčního a prostorového uspořádání stabilizované zástavby, uspořádání krajiny a ze strategických úvah obce (mikroregionu).

- I. Sídlo obnovovat a rozvíjet v multifunkčním charakteru využití jako souvisle urbanizovaný celek. Jiná sídla a samoty ve volné krajině nezakládat.
- II. Stabilizovat území nejstarší části sídla okolo návěsí silnicovky v urbanistické struktuře a funkci. Respektovat charakter půdorysného sídelního typu a charakter zástavby zejména v centrální obytné zóně s cílem udržet typický venkovský prostor oblasti Podchřibí.
- III. Území stavebně rozvíjet výhradně v návaznosti na stabilizované zastavěné území: v trati Padělky a při soutoku Labutského a Skaleckého potoka. Ostatní území respektovat jako nezastavitelné stavbami pro bydlení, občanskou vybavenost, rekreaci, výrobu, skladování.
- IV. K urbanizaci (stabilizaci stavební struktury) obecně využít zastavěného území, přednostně zastavět proluky v zastavěném území, popř. provést reorganizaci uvnitř zastavěného území. V časovém výhledu respektovat plochu územní rezervy. Plochy přestaveb nejsou navrženy.
- V. Stabilizovat obytný charakter obce s přiměřenou soběstačností v rámci správního území obce v oblasti pracovních příležitostí, zdrojů, základní občanské vybavenosti, základních rekreačních a sportovních možností.
- VI. Trasy inženýrských sítí postupně soustřeďovat do koridorů tak, aby byly minimalizovány podmínky omezující využití území.
- VII. Zemědělskou dopravu podle možností vést mimo obytné, centrální a rekreační plochy, eliminovat závleky na krajskou síť silnic.

### **URBANISTICKÁ KOMPOZICE**

- I. V celém správním území respektovat blízkost Přírodního parku Chřiby.
- II. Respektovat panorama (siluetu obce) v dálkových pohledech definovanou jako kulturní (urbanistickou) hodnotu, respektovat kapli na návrší v centrální ploše jako sídelní kulturní dominantu, okolní zástavbu v plochách nepřevyšovat způsobem vedoucím k optickému snížení výškového rozdílu mezi dominantou a zástavbou, popř. úplnému optickému popření dominanty.
- III. Respektovat krajinný rámeček obce, obraz stabilizovaného zastavěného území v krajině, krajinářsky významné nebo pohledově exponované polohy řešeného území definované jako kulturní (urbanistické) hodnoty.
- IV. Respektovat urbanistickou stopu sídla definovanou jako kulturní (urbanistickou) hodnotu, a identitu prostorů (návěs s kaplí, tradiční architektonické tvarosloví objektů, významné solitérní stromy).
- V. Výšku a objem nové zástavby v plochách přizpůsobit urbanistickým kompozičním zákonitostem, v krajinářsky významných polohách neumísťovat objemově rozsáhlé monotónní stavby (v nivách toků, na úpatí kopců, na hřebenech kopců), případně

výškové stavby v jednotné zástavbě umístit na hřebeni, nebo touto výškovou stavbou zdůraznit vrchol kopce, výškovou stavbu v údolí je možno umístit ojedinele k obohacení celku, a to až na základě zpracování podrobných prostorových regulativů.

VI. Respektovat výškovou hladinu zástavby definovanou jako kulturní (urbanistickou) hodnotu a vyjádřenou měřítkem okolní zástavby, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě, dodržovat návaznost na okolní objekty.

VII. Respektovat charakter zástavby definovaný jako kulturní (urbanistická) hodnota území.

VIII. Respektovat stabilizované významné průhledy a zformování stabilizovaných veřejných prostorů uvnitř zastavěného území sídla umožňující orientaci v prostředí - průhled směrem od křížení labutského potoka s návěsní komunikací směrem ke kapli, průhled od křížku a pomníku (v křižovatce krajské komunikace a místní silnice) směrem ke kapli.

IX. Respektovat střešní krajinu definovanou jako kulturní (urbanistickou) hodnotu.

## VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vymezují se plochy s rozdílným způsobem využití, zastavitelné plochy:

- SMÍŠENÉ OBYTNÉ
- BYDLENÍ
- OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
- SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
- TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- ZEMĚDĚLSKÉ SMÍŠENÉ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA A SLUŽBY S INTEGROVANÝM BYDLENÍM

Plochy se dále vymezují podle významu:

- *stabilizované* - plochy dané stávajícími funkčními vazbami, které se nebudou zásadně měnit
- *navržené* - plochy navržené pro založení nových funkcí a vazeb
- *územních rezerv* - plochy určené pro rozvoj konkrétní funkce vázané časovým režimem na plné využití navrhovaného území (§ 36 odst. 1 SZ)

Plochy zahrnují pozemky, stavby a zařízení, jsou tvořeny stávajícími plochami uvedeného charakteru, umístěnými v souladu s koncepcí ÚP Labuty a plochami touto dokumentací navrženými.

Přehled navržených lokalit ploch bydlení:

označení	LOKALITA	plocha cca (ha)	počet jednotek (RD) informativně	typ zástavby *	návrh podrobnější dokumentace
<b>A1</b>	soutok Labutského a Skaleckého potoka	1,8	11	S, O	územní studie
<b>A2</b>	soutok Labutského a Skaleckého potoka	1,5	10	S, O	ne
<b>B1</b>	levý břeh Labutského potoka, východní okraj obce	0,8	5	O	ne
<b>B2</b>	levý břeh Labutského potoka, východní okraj obce	0,8	4	S, O	ne
<b>D</b>	levý břeh Josefinského potoka	0,05	1	O	ne

#### LEGENDA:

\* typ zastavby: O = otevřená (přípustné jsou volně stojící objekty v případě odstupu objektu min. 4 m od hranice sousedního pozemku); S = sevřená (t. j. např. řadová, v uliční stavební čáře vytvářející souvislou frontu);

#### Přehled navržených lokalit ploch občanského vybavení:

označení	LOKALITA	plocha cca (ha)	druh využití
C	soutok Labutského a Skaleckého potoka	0,16	rozšíření hřiště a jeho zázemí

#### Přehled navržených lokalit ploch technické infrastruktury:

označení	LOKALITA	plocha cca (ha)	druh využití
F1, F2	pravý břeh Skaleckého potoka	0,25 každá	ČOV

#### Přehled navržených lokalit ploch smíšených výrobních:

označení	LOKALITA	plocha cca (ha)	druh využití
E	mezi obcemi Labuty a Skalka, pravý břeh toku		výroba, obchod, sklady bez hygienické zátěže, s bydlením provozovatele, resp. správce

#### PLOCHY PŘESTAVBY

I. Nevymezovat plochy přestavby.

#### SYSTÉM SÍDLENÍ ZELENĚ

I. Respektovat stávající plochy sídelní zeleně a rozvíjet nové.

#### **1d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

#### OBČANSKÁ VYBAVENOST

I. Respektovat koncepci občanské vybavenosti - plochy školství, sportu, veřejného pohřebiště.

II. Ostatní plochy občanské vybavenosti - obchodu, služeb, stravování, ubytování respektovat v jejich prolínání se smíšenou obytnou plochou a plochou bydlení, funkční regulací ploch umožnit umístění ploch ostatní občanské vybavenosti dle aktuálního vývoje.

#### DOPRAVA

I. Respektovat krajskou silnici III/4227 Ježov - Labuty - Vřesovice, průjezdní úsek v zastavěném území upravovat v parametrech obslužné komunikace funkční třídy C, mimo zastavěné území v souladu s Návrhovou kategorizací krajských silnic JMK. Upravit technický stav vozovky, její odvodnění. Sjednotit šířkové uspořádání v rámci navržené kategorie, dobudovat jednostranný chodník podél vozovky.

II. Respektovat síť místních komunikací vytvářející síť pro dopravní obsluhu zastavěného a zastavitelného území. Řešit nevhodné napojení místní komunikace v prostoru severně od centrální křižovatky. Místní komunikace dovybavit chodníky nebo řešit organizačně formou obytných zón se smíšeným motorovým a pěším provozem, u komunikací s úzkým uličním profilem zvážit zjednosměrnění.

- 
- III. Komunikace v rozvojové ploše bydlení navrhovat formou obytných zón, úpravy stávajících místních komunikací provádět ve funkčních skupinách obslužných komunikací C, resp. D jako obytné zóny.
  - IV. Vyčlenit plochu pro odstavení 5 osobních vozidel v centrální části u autobusové točny.
  - V. Zrušit průběžnou zastávku veřejné hromadné dopravy na krajské komunikaci, organizačně řešit zajištění veškerých vozů do točny.
  - VI. Dopravními úpravami v zastavěném území sídla respektovat priority bydlení, úpravami průtahu krajské silnice zastavěným územím respektovat reprezentativnost tohoto prostoru, prohloubit diferenciaci dopravních tras, ve zklidněných ulicích upřednostnit pohyb pěších.
  - VII. Respektovat plochy pro odstavování vozidel u objektů občanské vybavenosti a podél průtahu krajské silnice, odstavování vozidel v obytné zástavbě řešit na pozemcích rodinných domů a na plochách k tomuto účelu určených.
  - VIII. Respektovat a rozvíjet cyklistické a turistické trasy.
  - IX. Respektovat účelové komunikace, vjezd účelové dopravy do lokality s navrženou obytnou zástavbou regulovat, obsluhu zemědělských pozemků nepřipustit z navržené obslužné komunikace.
  - X. Rozvíjet prostupnost krajiny obecně.

## ENERGETIKA

- I. Respektovat dvojcestné zásobování obce energiemi, elektřinou a zemním plynem.
- II. Respektovat primární venkovní vedení VN 382, odbočka Ježov v napěťové hladině 22 kV, napojené z rozvodny R 110/22 kV v Kyjově a rozsah distribuční sítě v k.ú.
- III. Nově navrhované lokality napojit kabelovým rozvodem v zemi.
- IV. V případě potřeby posílení stávající sítě NN provést posilovací vývody po stávající síti NN nadzemním vedením s přechodem na kabelové vedení v zemi v dané lokalitě.
- V. Respektovat stávající regulační stanici RS 1200 m<sup>3</sup>/h s převodem tlaku VTL/STL na jižním okraji obce při krajské silnici a propojovací plynovod DN 100 v trase Kyjov - Osvětimany - Polešovice a zajištění odběru pro obec Vřesovice a Josefínský Dvůr.
- VI. Respektovat místní středotlakou rozvodnou síť s doregulací na provozní tlak plynopotřebičů pomocí domovních regulátorů u odběratelů.
- VII. Respektovat kabely přístupové sítě a ve společné trase s nimi uložené dálkové optické trubky přenosové sítě HDPE.

## VODOVOD A KANALIZACE

- I. Respektovat zásobování pitnou vodou - skupinový vodovod Bzenec-Kyjov-Hodonín.
- II. Respektovat ostatní vodní zdroje (studny).
- III. Rozvíjet vodovodní řady v nově navržených zastavitelných plochách a respektovat stávající trasy.

- 
- IV. Rozvíjet odkanalizování zastavěného území podle studie odkanalizování.
- V. Realizovat čistírnu odpadních vod.
- VI. Likvidace dešťových vod v zastavitelných plochách a zastavěném území řešit v max. míře vsakem do terénu a likvidovat na pozemcích u objektů. Povrchy na pozemcích RD řešit s maximálním vsakovacím efektem. V zastavěném území a zastavitelné ploše ponechat minimálně 30% volných ploch vhodných k zasakování dešťových vod (ve stísněných podmínkách stabilizované zástavby zastavěného území uplatňovat podmínku přiměřeně).

**1e) 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. Krajinu stabilizovat pro zemědělskou funkci, rozvíjet pro funkci přírodní, zvýšit nulový rozsah lesní půdy.
- II. Respektovat kyjovsko-bzenecký krajinný celek a jeho cílovou kvalitu:
- otevřená zemědělská krajina s mírně až výrazně zvlněným reliéfem, s převažujícími středně velkými bloky kvalitní orné půdy a ve svažitéjších polohách s významným zastoupením vinic a sítí drobných vodních toků;
  - krajina s nižším zastoupením lesních smíšených a jehličnatých stromů
  - krajina s četnými plochami nelesní zeleně ve formě remízů, skupin dřevin, alejí, břehových porostů a stop členění historické plužiny;
- III. Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny;
- IV. Podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině; snížit podíl silně erozně ohrožené ZPF v k.ú., která tvoří největší podíl v rámci ORP;
- V. Respektovat a rozvíjet významné segmenty krajiny jako prvky ekologické stability území, které nelze dále plošně omezovat;
- VI. Respektovat územní systém ekologické stability a rozvíjet jej návrhem interakčních prvků - linie podél polních cest a krajských silnic, plošné prvky.
- VII. Podporovat zachování a obnovu přirozeného vodního režimu vodních toků, respektovat nivy Labutského, Skaleckého a Josefinského potoka; zaplavované pozemky zatravnit nebo využít k založení rybníků nebo revitalizaci toků, nivní území zásadně nezastavovat, v nivách eliminovat agrotechnická opatření v blízkosti vodních toků;
- VIII. Rozvíjet revitalizační krajinné úpravy, umožňující základní krajinné funkce (autoregulaci biosystému), rozšiřovány přírodě blízké plochy; udržet přirozené části vodních toků, technicistně upravené části toků revitalizovat
- IX. Nesnižovat prostupnost krajiny zejména pro hospodářskou účelovou a pěší dopravu. Respektovat cestní síť minimálně v rozsahu tras, zakreslených v hlavním výkrese č. 1b. Neplocovat velké celky krajiny bez zajištění minimální pěší prostupnosti v rozmezí po max. 0,5 km délky hrany oploceného areálu.
- X. V nezastavěném území k.ú. je možné umísťovat průzkumné a těžební zařízení (vrty, sondy, technologie, přístupy k plochám, přípojky inženýrských sítí) pouze za podmínky respektování funkční priority plochy a zároveň zápisu komplexní pozemkové úpravy (KPÚ); ostatní stavby, zařízení a jiná opatření podle §18 odst. 5 (která nejsou v souladu s koncepcí

ÚP) jsou vyloučeny - konkrétně stavby pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny kromě dočasného oplocení; stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu rozsahem neslučitelnou s funkční prioritou plochy, stavby pro technickou infrastrukturu výškou překračující 5 m, stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků v rozsahu neslučitelném s měřítkem a rázem krajiny, stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu - hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

XI. Výstavbu větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m, průmyslových hal, venkovního vedení VVN a VN, retranslačních stanic základnových stanic mobilních operátorů, stavby tvořící dominanty v terénu předem projednat s orgánem obrany ČR (MO).

XII. V korytě Labutského a Skaleckého potoka zohlednit průtok min. na úrovni Q100.

XIII. Revitalizovat levý břeh Labutského potoka nad ústím do Skaleckého potoka, členit dno koryta a na březích provést dosadbu druhově odpovídajícího břehového porostu.

XIII. Rekonstruovat vodní nádrž na Josefínském potoce v blízkosti zemědělského družstva, opravit funkční objekty, hráze, odtěžit sedimenty ze zátopy nádrže, upravit její okolí a vysadit druhově odpovídající břehové porosty.

XIV. Respektovat poddolované území po těžbě rud a evidované sesuvné území.

XV. Zvýšit koeficient ekologické stability.

XVI. Vymezuji se biocentra a biokoridory (číslování dle podkladů ORP):

#### BIOCENTRA

ČÍSLO	NÁZEV	LOKALIZACE	FUNKČNOST
2	Labuty	Sv od obce	funkční
5	Pod sklepy	J od obce, na vodním toku Labutský potok	navržené
8	Úlehle (Na skaleckém potoce)	v SZ části katastru Labuty, přesahuje z k.ú. Vřesovice	navržené

#### BIOKORIDORY

ČÍSLO	LOKALIZACE	FUNKČNOST
2	vodní tok a jeho břehový porost Josefínský potok	část navržený, část funkční
5	vodní tok a jeho břehový porost Labutský potok	část navržený, část funkční
7	vodní tok a jeho břehový porost Skalecký potok (od soutoku s Josefínským potokem směrem na jih)	navržený, část funkční
11	biokoridor od biocentra Labuty k soutoku Josefínského potoka se Skaleckým	navržené

## VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Vymezují se plochy s rozdílným způsobem využití, nezastavitelné plochy:

- ZEMĚDĚLSKÉ
- SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- PŘÍRODNÍ

Přehled navržených lokalit ploch přírodních:

označení	LOKALITA	návrh využití
G	záhumenní cesta na severu zastavěného území	biokoridor
H	soutok Labutského a Skaleckého potoka	biocentrum
I	propojení prameniště a biokoridoru	zatravnění
J	západně zastavěného území	zatravnění/zalesnění
L	levý břeh Josefinského potoka	biocentrum

Přehled navržených lokalit ploch smíšených nezastavěného území:

označení	LOKALITA	návrh využití
K	plocha na jihozápadním okraji k.ú.	trvalé a netrvalé kultury v drobné parcelaci

**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 UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ 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)**

Podmínky pro využití ploch jsou dány systémem regulativů, který je uspořádán ve třech úrovních:

- A - regulativ úrovně A - funkční zonace - dána definovanou funkční prioritou plochy (= funkční zóny) a spektrem přípustných, podmíněně přípustných, resp. nepřípustných činností, popř. dalších definovaných podmínek,

- B - regulativ úrovně B - podrobné funkční regulativy - definují spektrum funkcí pro vymezení podmínek pro jednotlivé zóny,

- C - regulativ úrovně C - objemové regulativy - základní prostorová, resp. objemová regulace

Funkční regulativ úrovně "A" je nadřazen regulativu úrovně "B".



SYSTEM ZÁVAZNÝCH REGULATIVŮ je nezbytné uplatňovat jako komplexní celek, který se uplatní vždy při:

- umístění nové stavby (nebo souboru staveb),
- změně využití stavby (nebo souboru staveb),
- změně využití území,
- výskytu závad, které jsou podle charakteru dotčených ploch neslučitelné s jejich stávajícím či navrhovaným funkčním využitím.

Při rekonstrukci stávající stavby, která koncepčně neodpovídá regulativům, budou tyto uplatněny přiměřeně, avšak vždy v souladu s harmonickým formováním prostoru městyse, rozpor s regulativem nelze dále rozvíjet či prohlubovat.

Umísťování staveb podle §18 odst. (5) a (6) stavebního zákona je přípustné pouze v souladu s ÚP a při uplatnění podmínek pro trvale udržitelný vývoj území.

System závazných regulativů je nedělitelným celkem, který je nutno takto používat, nelze izolovaně uplatňovat pouze část systému. System regulativů odráží základní strategii ve využití území městyse (urbanistická koncepce).

### **Regulativ A - základní funkční regulativ** - regulativ úrovně "A"

plochy (ve smyslu zóny) vyjadřující prioritu funkčního využívání zónou vymezeného území (v grafické části vyjádřen barvou)

Obec Labuty má jednoznačně vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití):

funkční plochy vyhl 501/2006 Sb.	doplňující označení	Funkční priorita plochy (funkce)		poznámka
§4 bydlení	-	obytné	urbanizovaná	-
§6 občanského vybavení	-	sport	urbanizovaná	-
§8 smíšené obytné	centrální obytné	obytné a obslužné, reprezentační	urbanizovaná	-
§10 technické infrastruktury	-	-	urbanizovaná	-
§12 smíšené výrobní	smíšená výrobní	výroba, služby, vázané bydlení	urbanizovaná	-
§14 zemědělské smíšené		zemědělská výroba, služby, ubytování pro agroturistiku	urbanizovaná	-
§14 zemědělské	zemědělské prvovýroby	zemědělská prvovýroba na ZPF	neurbanizovaná	-
§16 přírodní	ochrany krajiny	ochrany krajiny, ekologická	neurbanizovaná	-
§17 smíšené nezastavěného území	zahrad	zemědělská malovýrobní prvovýroba v plochách zahrad	neurbanizovaná	-

## **Podrobná specifikace (charakteristika) ploch vymezených zón a podmínky pro jejich využití**

Využití ploch je určeno **přípustností činností** zformulovanou funkčním regulativem "B" ve funkčních plochách "A", a to ve třech úrovních:

funkční využití ploch	definice
<i>přípustné využití</i>	je-li uvedeno ve výkrese přípustné, v ostatních případech podmíněně přípustné
<i>podmíněně přípustné využití</i>	funkce, které nejsou v území obvyklé, ale mohou se v území vyskytnout při respektování stanovené funkční priority (regulativ "A") dle v ÚP obce, podle konkrétních podmínek místa
<i>nepřípustné</i>	funkce v rozporu se stanoveným prioritním využitím území dle ÚP obce

Rozsah přípustnosti funkcí je uveden v textu jednotlivých ploch a v souhrnné tabulce za textem ploch.

### **PLOCHY BYDLENÍ § 4**

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

*Popis:* obytné plochy souměrně obklopují centrální obytnou zónu z jihu, severu, východu i západu. Rozděleny jsou přirozenými trasami vodních toků (Skaleckého a Labutského potoka). Na západě zastavěného území se obytné plochy rozšířily podél průjezdné komunikace směrem na sever i na jih, a vytvářejí půdorys písmene T. Způsob zástavby zejména v severní části je ovlivněn trasou Skaleckého potoka a soutoku s Josefinským potokem. Ve stísněném prostoru mezi tokem a hlavní silnicí vznikl specifický špalíček sevřené zástavby jehož jednu hranu tvoří přímo korytu toku.

Na jižním okraji obce zastavěné území ukončuje samostatně stojící obytný objekt situovaný ve špici rozcestí účelové a krajské komunikace.

Na východním okraji zastavěného území obce se novodobě vyvinula malá samostatná enkláva za Labutským potokem.

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

Obytné zázemí obce je navrženo nově rozvíjet jižním směrem od stávajícího zastavěného území. Nově navržené plochy pro bydlení jsou propojeny navrženou místní komunikací mezi krajskou komunikací a východním okrajem zastavěného území obce.

Stavebními objemy bude respektována nívná poloha, stávající objemy nebudou převyšovány.

#### **Přípustné:**

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

- 
- plochy užitkové zeleně (zahrady)
  - související administrativní a stravovací zařízení
  - pohotovostní a služební byty integrované v hlavním objemu stavby
  - sportoviště bez staveb

#### Podmíněně přípustné:

- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle hlavního využití
- ÚSES
- plochy ochrany a stabilizace přírodních systémů
- vodní plochy a plochy izolační zeleně (s funkcí protierozní, protihlukovou, protipachovou, optickou)
- plochy malovýrobních sklepů

#### Nepřípustné:

- všechny stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity, tj. všechny stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- plochy technické infrastruktury
- výroba, skladování

#### **Popis ploch a podmínek zástavby:**

##### **Lokalita A1, soutok Skaleckého a Labutského potoka**

*popis:* - rozsáhlá lokalita severně nad soutokem obou toků, v současnosti využívaná pro zemědělskou prvovýrobu na orné půdě zejména v drobné držbě;

*obslužnost:* - dopravně přístupná pro silniční dopravu z návsi, na stávající komunikaci bude napojena navržená místní zklidněná komunikace západním směrem k hlavní krajské komunikaci;

*regulativy:* - hustota a způsob zástavby bude prověřen jednoduchou zastavovací studií, výška zástavby bude přizpůsobena charakteru navazující zástavby; nebudou situovány výškové stavby;

*limity:* - navržené PHO plochy technické infrastruktury umístění blíže zastavěného území obce  
- trasa biokoridoru

##### **Lokalita A2, východně krajské silnice**

*popis:* - lokalita mezi krajskou silnicí a Skaleckým potokem, na jihu zastavěného území, v současnosti využívaná pro zemědělskou prvovýrobu na orné půdě ve velkém honu;

*obslužnost:* - dopravně přístupná pro silniční dopravu z krajské silnice, na stávající komunikaci bude napojena navržená místní zklidněná komunikace východním směrem ke sportovišti;

*regulativy:* - hustota a způsob zástavby bude prověřen jednoduchou zastavovací studií, výška zástavby bude přizpůsobena charakteru navazující zástavby; nebudou situovány výškové stavby;

*limity:* - navržené PHO plochy technické infrastruktury  
- trasa biokoridoru

##### **Lokalita B1, trať Čtvrtky**

*popis:* - lokalita východně stávajícího zastavěného území, na levém břehu Labutského potoka, v současnosti využívaná pro zemědělskou prvovýrobu na orné půdě ve velkém honu;

- obslužnost: - dopravně přístupná pro silniční dopravu ze stávající účelové komunikace navržené upravit na místní zklidněnou komunikaci;
- regulativy: - zástavba bude hlavním objemem přimknuta k cestě, výška zástavby bude přizpůsobena charakteru navazující zástavby; nebudou situovány výškové stavby;
- limity: - OP lesa  
- trasa a OP vodovodního přivaděče

### **Lokalita B2**

- popis: - lokalita východně stávajícího zastavěného území, na levém břehu Labutského potoka, v současnosti využívaná pro zemědělskou prvovýrobu na orné půdě ve velkém honu;
- obslužnost: - dopravně přístupná pro silniční dopravu ze stávající účelové komunikace navržené upravit na místní zklidněnou komunikaci;
- regulativy: - zástavba bude hlavním objemem přimknuta k cestě, výška zástavby bude přizpůsobena charakteru navazující zástavby; nebudou situovány výškové stavby;
- limity: - OP stávajícího vodního zdroje  
- OP vodního toku  
- trasa biokoridoru

### **Lokalita D**

- popis: - malá lokalita při severní části zastavěného území, směrem k areálu ZD, v současnosti využívaná pro zemědělskou prvovýrobu na orné půdě v drobné držbě;
- obslužnost: - dopravně přístupná pro silniční dopravu z návsi, na stávající komunikaci bude napojena navržená místní zklidněná komunikace západním směrem k hlavní krajské komunikaci;
- regulativy: - způsob a výška zástavby budou přizpůsobeny charakteru navazující zástavby; nebudou situovány výškové stavby ;
- limity: - OP vodního toku  
- trasa biokoridoru

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ § 8 - CENTRÁLNÍ OBYTNÉ**

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

Zóna je určena pro stavby pro bydlení, veřejnou vybavenost, objekty a plochy pro správu a reprezentaci obce a veřejné klidové plochy (parkové úpravy) s kapacitním omezením všech těchto staveb odpovídajícím velikosti centrálních ploch. Nepřípustné jsou velké monofunkční komplexy a areály.

Popis: centrální zónu v obci Labuty funkčně tvoří zejména křížení silnic s přílehlými pozemky - krajské silnice a místní komunikace vedoucí do historického jádra obce, kde se nacházejí nejstarší obytné hospodářské usedlosti. Prostorově graduje na vyvýšenině s kaplí a její rozsah lze pojmout až po zástavbu při Labutském potoku. Vymezuje tak ucelený uliční historický prostor.

Objekty jsou technicky modernizovány, některé přestavěny nebo architektonicky výrazově změněny. Jedná se zejména o změny ve tvaru, rozměrech, počtu či členění stavebních otvorů. Objem zástavby, její umístění na parcele, usazení na terénu a typ zástavby dle otočení hřebene střechy je v zóně převážně udržen v rozměrech typických

při vzniku trvalých staveb v regionu Hodonínska. Stavby jsou zejména hákového půdorysu v historické urbanistické stopě nejsou převýšené nad okolní terén, střechy jsou okapově orientované k hlavní silnici.

*Koncepce úprav: průhledy, dostavby, přestavby*

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

Kaple v centru obce bude respektována jako dominanta návesního interiéru.

Průhledy v ose hlavního centrálního prostoru budou respektovány, při přestavbách, dostavbách a vestavbách udržena stávající výšková hladina zástavby:

- Průhled od křížení silnic na vyvýšeninu ke kapli.
- Průhled z nivy Labutského potoka ke kapli.
- Průhled od kaple na rozcestí s křížem a pomníkem.

Trojúhelníkový prostor při křížení silnic centrální zóny bude urbanisticky sjednocen, doporučujeme zpracovat studii úprav veřejného prostranství.

Přípustné:

- bydlení v rodinných domech s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu
- základní veřejná vybavenost
- související administrativa a stravovací zařízení
- pohotovostní a služební byty integrované v hlavním objemu stavby

Podmíněně přípustné:

- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle hlavního využití
- plochy užitkové zeleně (zahrady)
- sportoviště bez staveb
- ÚSES
- plochy ochrany a stabilizace přírodních systémů
- vodní plochy a plochy izolační zeleně (s funkcí protierozní, protihlukovou, protipachovou, optickou)
- plochy malovýrobních sklepů

Nepřípustné:

- všechny stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity, tj. všechny stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- plochy technické infrastruktury
- výroba, skladování

**Popis navržených ploch a podmínek zástavby:** Nové plochy nad rámec stabilizovaných ploch nejsou navrhovány.

**PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ § 6 - SPORT**

*Funkční charakteristika:* slouží k aktivitám rekreačním, sportovním i kulturně společenským, a to jak na úrovni místní, tak vyšší. Prioritu má využití ploch pro místní rekreaci, bez staveb pro individuální rekreaci.

*Popis:* obecní sportoviště s plochou pro konání společenských událostí je situováno v nivě Labutského potoka jižně pod zónou bydlení.

---

*Koncepce úprav:* doporučujeme zpracovat studii úprav areálu včetně začlenění nově navržených ploch. Dopravní obsluha areálu bude probíhat ze stávající účelové komunikace, která je navržena k úpravě na místní zklidněnou komunikaci.

Přípustné:

- sportoviště bez staveb

Podmíněně přípustné:

- základní veřejná vybavenost
- související administrativa a stravovací zařízení
- pohotovostní a služební byty integrované v hlavním objemu stavby
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle hlavního využití
- plochy užitkové zeleně (zahrady)
- ÚSES
- plochy ochrany a stabilizace přírodních systémů
- vodní plochy a plochy izolační zeleně (s funkcí protierozní, protihlukovou, protipachovou, optickou)

Nepřípustné:

- všechny stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity, tj. všechny stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- výroba, skladování
- bydlení v rodinných domech s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu
- plochy malovýrobních sklepů
- plochy technické infrastruktury
- zemědělské prvovýrobní plochy

Popis navržených ploch a podmínek zástavby:

**Lokalita C**

*popis:* - lokalita k rozšíření hřiště, příp. jeho zázemí

*obslužnost:* - z návsi po místní komunikaci navazující na účelovou záhumenní komunikaci u hřiště

*limity:* - OP vodního toku

**PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY § 10**

*Funkční charakteristika:* určené k umístění technické infrastruktury, pro niž je vyloučeno situování v ostatních plochách.

*Popis:* plocha pro likvidaci odpadních vod z obce

*Koncepce úprav:* plocha bude respektována jako samostatná enkláva, stavebními regulativy bude respektována blízkost obytných ploch.

Přípustné:

- plochy technické infrastruktury
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně

---

zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy

Podmíněně přípustné:

- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle hlavního využití
- ÚSES
- plochy ochrany a stabilizace přírodních systémů
- vodní plochy a plochy izolační zeleně (s funkcí protierozní, protihlukovou, protipachovou, optickou)

Nepřípustné:

- všechny stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity, tj. všechny stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- výroba, skladování
- bydlení v rodinných domech s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu
- sportoviště bez staveb
- plochy malovýrobních sklepů
- základní veřejná vybavenost
- související administrativní a stravovací zařízení
- pohotovostní a služební byty integrované v hlavním objemu stavby
- plochy užitkové zeleně (zahrady)
- zemědělské prvovýrobní plochy

Popis navržených ploch a podmínek zástavby:

**Lokalita F1, F2**

*popis:* plocha navržená výhradně pro technické vybavení obce - samostatnou čistírnu odpadních vod (ČOV). Pro jiné účely je lokalita nezastavitelná.

*obslužnost:* - v současnosti není přímo dopravně obslužená, obsluha je navržena z krajské silnice po navržené obslužné komunikaci

*regulativy:* - začlenit do krajiny vhodnou sadovnickou úpravou.

*limity:* - trasa a ochranné vodovodního přivaděče  
- trasa a ochranné pásmo VTL plynovodu  
- trasa biokoridoru

**PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ § 12**

*Funkční charakteristika:* určené k umístění výrobních i nevýrobních provozů a služeb hygienicky nezatěžujících životní prostředí mimo hranice vlastního areálu, které nemají nároky na zátěžovou dopravu (řemesla, služby apod.). Podle podrobného funkčního regulativu s možností bydlení provozovatele.

*Popis:* Jižně zastavěného území obce je vytipována smíšená zóna výroby, služeb a bydlení směrem k obci Skalka. Podle míry změn v území je zařazena k rezervním plochám, její potenciál je využitelný až po vyčerpání ploch stávajících a navrhovaných.

*Koncepce úprav:* pro plochu bude v případě jejího budoucího zařazení do zastavitelných ploch zpracována územní studie.

Přípustné:

- drobná výroba, řemeslné provozy, výrobní a obchodní služby, skladování nezatěžující životní prostředí mimo hranice vlastního areálu, bez nároků na zátěžovou dopravu
- pohotovostní a služební byty integrované v hlavním objemu stavby

---

#### Podmíněně přípustné:

- plochy technické infrastruktury
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle hlavního využití
- základní veřejná vybavenost
- související administrativa a stravovací zařízení
- plochy užitkové zeleně (zahrady)
- ÚSES
- plochy ochrany a stabilizace přírodních systémů
- vodní plochy a plochy izolační zeleně (s funkcí protierozní, protihlukovou, protipachovou, optickou)

#### Nepřípustné:

- všechny stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity, tj. všechny stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- bydlení v rodinných domech s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu
- sportoviště bez staveb
- plochy malovýrobních sklepů
- zemědělské prvovýrobní plochy

#### **Popis navržených ploch a podmínek zástavby:**

##### **Lokalita E - územní rezerva využitelná po vyčerpání ostatních navržených ploch**

*popis:* - lokalita v současnosti užívaná pro zemědělskou prvovýrobu na orné půdě mezi obcemi Skalka a Labuty;

*obslužnost:* - přímo dopravně obslužená z krajské silnice  
- inženýrské sítě nebyly vzhledem k zařazení k prognóznímu území trasovány; je možné napojení na sítě procházející zastavěným územím obce podél krajské silnice

*regulativy:* - hustota a způsob zástavby bude prověřen jednoduchou zastavovací studií, výškové stavby nebudou v lokalitě situovány;

*limity:* - trasa a ochranné pásmo VN 22kV  
- niva Skaleckého potoka  
- navržené PHO plochy technické infrastruktury

#### **ZEMĚDĚLSKÉ SMÍŠENÉ § 14 - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA A SLUŽBY S INTEGROVANÝM BYDLENÍM**

*Funkční charakteristika:* Plochy k umístění výrobních a nevýrobních zemědělských provozů, služeb hygienicky nezatěžujících životní prostředí mimo hranice výrobního areálu a ubytování souvisejícího s agroturistikou. Plocha urbanizovaného charakteru, kterou nelze umísťovat bez vazby na souvislé zastavěné území. Vliv činností provozovaných na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území.

*Popis:* plocha stávajícího areálu zemědělské výroby

*Koncepce úprav:* plocha bude respektována jako samostatná enkláva, nebude propojena zástavbou se zónou bydlení obce. Hlavní hmoty zástavby budou respektovány v objemech staveb, nové stavby v plochách budou respektovat zásady urbanistické kompozice (viz samostatná kapitola).



---

#### Přípustné:

- zemědělská usedlost
- agroturistika včetně souvisejícího ubytování
- plochy zeleně a vodní plochy
- související administrativní a stravovací zařízení
- pohotovostní a služební byty integrované v hlavním objemu stavby

#### Podmíněně přípustné:

- plochy technické infrastruktury
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle hlavního využití
- sportoviště bez staveb
- ÚSES
- plochy ochrany přírody

#### Nepřípustné:

- všechny stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity - všechny stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- bydlení v rodinných domech s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu

**Popis navržených ploch a podmínek zástavby:** Nové plochy nad rámec stabilizovaných ploch nejsou navrženy.

### **PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ § 14**

*Funkční charakteristika:* slouží pro intenzivní zemědělské hospodaření s půdou na vymezených plochách (orná půda). Zónu tvoří zemědělská krajina, obsluhovaná systémem účelových komunikací a polních cest zásadně mimo zónu obytnou.

*Popis:* orná půda zaujímá převážnou část funkčních ploch katastrálního území, většinou je zcelena do velkoplošných honů bez zeleně. Zcelení honů se dlouhodobě projevuje vodní erozí, odnosem půd a větrnou erozí.

*Koncepce úprav:* V zóně je nepřípustná zástavba kromě existující, či územním plánem navržené či vymezené jako přípustné. Páchnoucí látky z provozů zóny nesmí být ve vystupující vzdušnině obsaženy v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo. Přípustné jsou změny kultur, vodní plochy, rozptýlená zeleň v podobě remízů, mezí, průlehů. Podmíněně je přípustná zástavba pro údržbu těchto ploch. Nepřípustné jsou terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim, ráz krajiny a obce, způsoby hospodaření a úpravy, podporující erozi. Vybrané účelové komunikace budou spojeny s vedením turistických a cyklistických tras. Stávající účelové komunikace jsou navrženy propojit do systému novými účelovými cestami, některé v místě dříve zaniklých komunikací.

#### Přípustné:

- zemědělské prvovýrobní plochy
- ÚSES
- plochy ochrany a stabilizace přírodních systémů
- vodní plochy a plochy izolační zeleně (s funkcí protierozní, protihlukovou, protipachovou, optickou)
- plochy pro dopravu mimo zastavěné území

---

#### Podmíněně přípustné:

- plochy technické infrastruktury
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle hlavního využití
- základní veřejná vybavenost
- související administrativa a stravovací zařízení
- plochy užitkové zeleně (zahrady)

#### Nepřípustné:

- všechny stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity, tj. všechny stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- bydlení v rodinných domech s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu
- drobná výroba, řemeslné provozy, výrobní a obchodní služby, skladování nezátěžující životní prostředí mimo hranice vlastního areálu, bez nároků na zátěžovou dopravu
- pohotovostní a služební byty integrované v hlavním objemu stavby
- sportoviště bez staveb
- plochy malovýrobních sklepů
- stavby dle §18 odst. 5 SZ vyjma cyklostezek a staveb pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků v rozsahu slučitelném s měřítkem a rázům krajiny

#### **Popis navržených ploch:**

Nové plochy nad rámec stabilizovaných ploch nejsou navrženy.

### **PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ § 17 - TRVALÝCH I NETRVALÝCH KULTUR V DROBNÉ DRŽBĚ**

*Funkční charakteristika:* slouží pro intenzivní a extenzivní zemědělské hospodaření na plochách trvalých dřevinných a drnových kultur v drobné držbě. Tvoří je zemědělská krajina, obsluhovaná systémem účelových komunikací a polních cest zásadně mimo zónu obytnou.

*Popis:* Drobné polnosti rozkládající se na jihozápadě správního území na katastrální hranici s obcí Skalka. Samostanou enklávu tvoří malovýrobní vinohrady v drobné struktuře v jihovýchodní části katastru.

*Koncepce úprav:* Je zde nepřípustná zástavba kromě existující, či územním plánem navržené či vymezené jako přípustné. Přípustné jsou drobné stavby k údržbě těchto ploch - dle podrobného regulativu. Změna na netrvalé kultury je nepřípustná. Drnové kultury slouží pro stabilizaci a obnovu přírodních a krajinných hodnot, jedná se plochy s funkcí půdoochrannou, eliminující projevy vodní a větrné eroze. Vybrané účelové komunikace budou spojeny s vedením turistických a cyklo tras.

#### Přípustné:

- zemědělské prvovýrobní plochy trvalých i netrvalých kultur v drobné držbě
- ÚSES
- plochy ochrany a stabilizace přírodních systémů
- vodní plochy a plochy izolační zeleně (s funkcí protierozní, protihlukovou, protipachovou, optickou)
- plochy pro dopravu mimo zastavěné území

---

### Podmíněně přípustné:

- drobné stavby umožňující úkryt před nepřízní počasí a uložení drobného nářadí potřebného k obhospodařování kultur v drobné držbě
- plochy technické infrastruktury
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle hlavního využití
- základní veřejná vybavenost
- související administrativa a stravovací zařízení
- plochy užitkové zeleně (zahrady)

### Nepřípustné:

- změna na netrvalé kultury ve velkoplošné držbě
- všechny stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity, tj. všechny stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- bydlení v rodinných domech s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu
- drobná výroba, řemeslné provozy, výrobní a obchodní služby, skladování nezatěžující životní prostředí mimo hranice vlastního areálu, bez nároků na zátěžovou dopravu
- pohotovostní a služební byty integrované v hlavním objemu stavby
- sportoviště bez staveb
- plochy malovýrobních sklepů
- stavby dle §18 odst. 5 SZ vyjma cyklostezek a staveb pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků v rozsahu slučitelném s měřítkem a rázem krajiny

### **Popis navržených ploch:**

#### **Lokalita K**

*popis:* území mezi dvěma enklávami trvalých i netrvalých kultur v drobné držbě, v současnosti orná půda ve velkém honu. Navrženo k drobné parcelaci.

*limit:* - OP VN 22kV (limit pro výsadbu dřevin)

### **PLOCHY PŘÍRODNÍ § 16**

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

*Popis:* zónu tvoří nivy Skaleckého, Labutského a Josefinského potoka, plochá údolnice od prameniště na východě území a pozůstatek úvozové cesty v trati Čtvrtky. Samostatnou enklávu tvoří významný krajinný prvek na jihovýchodě území. Další plochy tvoří plochy nutné k provázání plošných segmentů do systému ekologické stability.

*Koncepce úprav:* klidový režim přírodního prostředí bez staveb, stavební objekty v zóně jsou určeny výhradně lesní výrobě, managementu ochrany přírody a zařízení dopravní a technické infrastruktury. Dále jsou přípustné pouze objekty drobné architektury - typu božích muk, atd.

Respektovat stávající zástavbu. Nepřípustné jsou výsadby geograficky nepůvodních dřevin, snižování přírodních hodnot (záporná změna stability, biodiverzity, hydrologického režimu) a zmenšování ploch.

---

### Přípustné:

#### - ÚSES

- plochy ochrany a stabilizace přírodních systémů
- vodní plochy přírodního charakteru
- plochy pro dopravu mimo zastavěné území
- sportovní plochy přírodního charakteru rozsahem slučitelné s účelem ploch dle hlavního využití

### Podmíněně přípustné:

- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle hlavního využití
- plochy izolační zeleně (s funkcí protierozní, protihlukovou, protipachovou, optickou)
- plochy užitkové zeleně (zahrady)

### Nepřípustné:

- všechny stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity, tj. všechny stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- plochy technické infrastruktury
- zemědělské prvovýrobní plochy trvalých i netrvalých kultur v drobné držbě
- drobné stavby umožňující úkryt před nepřízní počasí a uložení drobného nářadí potřebného k obhospodařování kultur v drobné držbě
- bydlení v rodinných domech s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu
- drobná výroba, řemeslné provozy, výrobní a obchodní služby, skladování nezátěžující životní prostředí mimo hranice vlastního areálu, bez nároků na zátěžovou dopravu
- pohotovostní a služební byty integrované v hlavním objemu stavby
- základní veřejná vybavenost
- sportoviště bez staveb
- související administrativa a stravovací zařízení
- plochy malovýrobních sklepů
- stavby dle §18 odst. 5 SZ

### **Popis navržených ploch:**

#### **Lokalita G**

*popis:* navržená trasa biokoridoru podél záhumenní cesty na severu zastavěného území obce

*limit:* - OP VN 22kV (limit pro výsadbu dřevin)

#### **Lokalita H**

*popis:* lokalita pod soutokem Skaleckého a Labutského potoka, užívaná jako orná půda ve velkoplošném honu. Navržena k založení biocentra.

*limit:* - OP VTL plynovodu (limit pro výsadbu dřevin)

#### **Lokalita I**

*popis:* území propojující prameniště a biokoridor ÚSES. Navrženo k zatravnění.

*limit:* - OP VTL plynovodu (limit pro výsadbu dřevin)

#### **Lokalita J**

*popis:* erozně ohrožená lokalita západně nad zastavěným územím obce. Navržena k zatravnění, popř. zalesnění.

## Lokalita L

*popis:* lokalita při levém břehu Josefinského potoka, užívaná jako orná půda ve velkém honu. Navržena k založení biocentra.

## PODMÍNKY VYUŽITÍ FUNKČNÍCH PLOCH

### tabulka "A-B"

### PODROBNÉ FUNKČNÍ REGULATIVY "B" VE FUNKČNÍCH PLOCHÁCH "A"

PLOCHA _____ - podrobný funkční regulativ	smíšené obytné §8	obytné §4	občanského vybavení §6	smíšené výrobní § 12	zemědělské smíšené § 14	zemědělské § 14	smíšené nezastavěné ho území § 17	přírodní § 16
Bch	+	+	-	O	O	-	-	-
OV	+	+	O	O	O	-	-	-
Sv	O	+	+	-	O	-	-	O
K	O	O	-	-	-	-	O	-
T	O	O	O	O	O	O	O	O
Dt	O	O	O	O	O	O	O	O
Dtp	O	O	O	O	O	-	-	-
Dtc	-	-	-	-	-	+	+	+
Vb	-	-	-	+	O	-	-	-
Vu	-	-	-	O	+	-	-	-
Uz	O	+	O	O	+	O	O	O
Li	O	O	O	+	+	+	+	O
N	O	O	O	O	+	+	+	+
Úses	O	O	O	O	O	+	O	+
CH	O	O	O	O	O	+	O	+
Z	-	-	-	-	-	+	-	-
ZI	-	-	-	-	-	+	O	-
Ze	-	-	-	-	-	+	-	-
Zd	-	-	-	-	-	+	+	-

**+** PŘÍPUSTNÉ FUNKČNÍ VYUŽITÍ, - je-li uvedeno ve výkrese,  
podmíněně přípustné v ostatních případech - viz O

**O** PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ - podle konkrétních podmínek při respektování  
funkční priority (= regulativ "A")

**-** NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

**Regulativ B - podrobné funkční regulativy** - regulativ úrovně "B"

upřesňující funkční využívání dílčích ploch uvnitř zóny (viz "A"), v grafické části vyjádřeny písemným kódem.

**REGULATIV "B" PODROBNÝ FUNKČNÍ REGULATIV (písemným kódem ve výkrese č. 1)**  
**PŘEHLED:**

<b>podrobný funkční regulativ</b>	<b>specifikace přípustného využití plochy (pro):</b>
<b>Bv</b>	bydlení v rodinných domech s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu
<b>OV</b>	plochy základní obecní veřejné vybavenosti
<b>Sv</b>	plochy veřejných sportovišť bez režimu návštěvnosti (volně přístupné) a bez staveb individuální rekreace
<b>K</b>	plochy malovýrobních sklepů bez možnosti nadstavby
<b>T</b>	plochy pro technické vybavení včetně ploch veřejné a rozptýlené zeleně a nutných technických a terénních opatření
<b>Dt</b>	plochy pro dopravu a technickou infrastrukturu včetně nutných technických a terénních opatření
<b>Dtp</b>	plochy pro dopravu a technickou infrastrukturu s funkcí veřejného prostranství, polyfunkční shromažďovací a rozptylové prostory s možností umístění veřejné zeleně, odpočinkových ploch a drobné architektury
<b>Dtc</b>	plochy pro dopravu mimo zastavěné území a krajské komunikace, včetně nutných technických a terénních opatření
<b>Vb</b>	plochy drobné výroby, řemeslných provozů, výrobních služeb a komerce s možností bydlení správce (malovýrobní provozovny do 400 m <sup>2</sup> celkové plochy jedné provozovny)
<b>Vu</b>	plochy zemědělské usedlosti a služeb s integrovaným bydlením (agroturistické ubytování)
<b>Uz</b>	plochy užitkové zeleně, zahrady, extenzivní sady bez nadzemních staveb mimo oplocení
<b>Li</b>	plochy izolační zeleně, domácí dřevinná zeleň s funkcí protierozní ochrany, protihlukovou, protipachovou nebo funkcí optické clony
<b>N</b>	vodní plochy včetně ploch rozptýlené zeleně a nutných technických terénních opatření
<b>Úses</b>	plochy s režimem územního systému ekologické stability
<b>CH</b>	ostatní plochy pro ochranu a stabilizaci přírodních systémů včetně ochranných pásem
<b>Z</b>	zemědělské prvovýrobní plochy orné půdy s možností změny na trvalé kultury
<b>ZI</b>	zemědělské prvovýrobní plochy v nivě; k lužnímu, rybníčnímu hospodaření, k revitalizaci vodních toků
<b>Ze</b>	zemědělské prvovýrobní plochy erozně ohrožené, nutné provedení protierozních opatření - založení mezí nebo celoplošného zatravnění
<b>Zd</b>	zemědělské prvovýrobní plochy trvalých i netrvalých kultur v drobné držbě, nepřipustná je změna na netrvalé kultury ve velkoplošné držbě, přípustné jsou drobné stavby umožňující úkryt před nepřízní počasí a uložení drobného nářadí potřebného k obhospodařování kultur v drobné držbě, jiné nadzemní stavby jsou nepřipustné

## Regulativy "C"

Určují funkční, objemové a tvaroslovné limity ve využívání na plochách, vymezených funkční zonací (regulativ "A") a podrobnými funkčními regulativy (regulativ "B").

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

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

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

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

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

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

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

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

Výškové stavby nad 30 m nad okolní terén budou před výstavbou projednány z důvodů ochrany zájmů vojenského letectva s MO.

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

**Veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

D - koridory pro dopravní infrastrukturu

VPS č.	orientační popis trasy
D 1	účelová komunikace v trati Zadní padělky
D 2	účelová komunikace v trati Újezd za humny
D 3	účelová komunikace v trati Hačky
D 4	účelová komunikace v trati Nad horou
D 5	účelová komunikace v trati Skalecká hora

<b>D 6</b>	účelová komunikace v trati Újezdy
<b>D 7</b>	účelová komunikace v trati Čtvrtky

DT - koridory pro dopravu a technickou infrastrukturu

<b>VPS č.</b>	<b>orientační popis (trasy)</b>
<b>DT 1</b>	koridor středem lokality bydlení A2 a podél lokality A 1
<b>DT 2</b>	koridor k ploše technické infrastruktury
<b>DT 3</b>	koridor propojující koridory č. 1 a 2 podél plochy pro ČOV
<b>DT 4</b>	koridor obsluhující lokality bydlení B 1 a B 2

T - technická infrastruktura

TL - technická infrastruktura liniová

<b>VPS č.</b>	<b>orientační popis (trasy)</b>
<b>TL 1</b>	záchytný příkop v trati Újezd za humny nad Skaleckým potokem
<b>TL 2</b>	záchytný příkop v trati Újezd za humny
<b>TL 3</b>	kanalizační řady dle Studie odkanalizování obce

TB - technická infrastruktura bodová

<b>VPS č.</b>	<b>orientační popis (trasy)</b>
<b>TB 1</b>	objekt na kanalizaci - čerpací stanice
<b>TB 2</b>	objekt na kanalizaci - odlehčovací komora

TP - technická infrastruktura plošná

<b>VPS č.</b>	<b>orientační popis</b>
<b>TP 1a</b>	plocha pro ČOV
<b>TP 1b</b>	plocha pro ČOV

## **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**

Odkanalizování obce (trasy, objekty, ČOV) dle Studie odkanalizování. Předkupní právo je zřizováno ve prospěch Obce Labuty, k.ú, Labuty, p.č. 2187, 2219, 1743/1, 35/2, 1748/7, 1738/4, 1760, 1762, 1759, 117, 52/2, 52/1, 51/3, 379, 380/1, 380/2, 2018, 1780, 359/22, 2007 (1.etapa stavby).



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

ÚP Labuty vymezuje územní rezervu pro plochu smíšenou výrobní:

lokality ozn.	trať	plocha ha
E	mezi krajskou silnicí a Skaleckým potokem směrem na obec Skalka	

**popis:**

**E** - tvoří přechodovou plochu mezi areálem výroby obce Skalka a obytnými plochami obce Labuty.

**podmínky prověření:** vymezení organizace prostoru. Respektovat návaznost na lokalitu bydlení A1 a plochy vymezené regulativem k ochraně vodoteče (vyloučit, resp. eliminovat jakékoliv negativní vlivy).

## **2.c VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚN PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

označení plochy	převažující funkce	lhůta pro vložení dat do evidence	poznámka - smysl řešení
A1	bydlení	10 let od schválení a vydání změny č. 1 ÚP	koncepte zástavy, dopravní obslužnost, uliční stav. čára, regulativy - jinak je lokalita nezastavitelná

## **2.f VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB**

Územní plán Labuty vymezuje urbanisticky cenný prostor:

označení	název, popis prostoru	poznámka
I	Náves, prostor tvořený nemovitostmi v historické urbanistické stopě s kaplí uprostřed prostoru na návrší	významný reprezentativní prostor obce, vytváří v kompozici s kaplí na návesním návrší charakteristickou vnitřní dominantu sídla, tvoří jádro centrální obytné zóny, Kaple musí být výškově respektována, její dominantní působení zachováno, okolní nemovitosti nemohou přístavbami, přestavbami, nadstavbami ani novostavbami střechu základního objemu kaple převýšit

Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části

**Textová část** Úplného znění ÚP Labuty po Změně č. 1 obsahuje 33 stran A4.

**Grafická část** Úplného znění ÚP Labuty po Změně č. 1 obsahuje:

- výkres základního členění území, uvedený v příloze č. 1a
- hlavní výkres, uvedený v příloze č. 1b
- hlavní výkres - výkres odkanalizování území, uvedený v příloze č. 1bv
- výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, uvedený v příloze č. 1c
- koordinační výkres uvedený v příloze č. 2a