

Změna č. 2
Územního plánu Brod nad Dyjí
III.

Odůvodnění

Text Územního plánu Brod nad Dyjí s vyznačením změn



Obsah:

1. Vymezení zastavěného území	4
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
3.1 Bydlení	5
3.2 Sport a rekreace	6
3.3 Občanská vybavenost	6
3.4 Veřejná prostranství a sídelní zeleň	7
3.5 Výroba a skladování	7
3.6 Urbanistická kompozice	8
ÚP dále vymezuje:	9
3.7 Vymezení zastavitelných ploch	10
Územní plán vymezuje zastavitelné plochy:	10
3.8 Vymezení ploch přestavby	11
3.9 Vymezení systému sídelní zeleně	11
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	11
4.1 Koncepce dopravy	11
4.1.1 Drážní doprava	11
4.1.2 Doprava na pozemních komunikacích	12
4.1.3 Letecká a lodní doprava	13
4.2 Technická infrastruktura	13
4.2.1 Zásobení elektrickou energií	14
4.2.2 Telekomunikace	15
4.2.3 Zásobení plynem	15
4.2.4 Zásobení vodou	15
4.2.5 Odkanalizování	15
4.2.6 Odpady	16
5. 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	16
Koncepce uspořádání krajiny vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	16
5.1 Vodní toky a nádrže, eroze	16
5.2 Zemědělská půda	17
5.3 Zeleň lesní	17
5.4 Zeleň krajinná	17
5.5 Plochy přírodní	18
5.6 Vymezení ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změnu ve využití ploch	18
5.7 Vymezení územního systému ekologické stability	18
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně 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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	20
6.1 Plochy smíšené obytné	23

6.2 Plochy bydlení.....	24
6.3 Plochy rekreace	25
6.4 Plochy občanského vybavení	26
6.5 Plochy veřejných prostranství	28
6.6 Plochy sídelní zeleně.....	29
6.7 Plochy dopravní infrastruktury	30
6.8 Plochy technické infrastruktury	30
6.9 Plochy smíšené výrobní	31
6.10 Plochy vodní a vodohospodářské.....	33
6.11 Plochy zemědělské.....	34
6.12 Plochy krajinné.....	35
6.13 Plochy přírodní.....	36
6.14 Plochy lesní	37
6.15 Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, prvky regulačního plánu.....	38
7. 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.....	44
8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.....	44
8a. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	44
9. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	45
Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	45

Text Územního plánu Brod nad Dyjí s vyznačením změn

Text, který se přidává je vyznačen **červenou barvou**, rušený text je vyznačen přeškrtnutým písmem ~~červenou barvou~~.

Jedná se vyznačení změn textové části Územního plánu Brod nad Dyjí. Je uváděn z toho důvodu, aby prováděná změna byla jasná a přehledná. Na základě tohoto textu s vyznačením změn je možné v procesu pořizování změny ÚP jednoznačně doložit, co se v textové části ÚP mění oproti jejímu předchozímu znění.

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce bylo stanoveno touto dokumentací v souladu s platnou legislativou. Zastavěné území je aktualizováno k 10.7.2023.

~~Do zastavitelných ploch~~ spadají následující plochy nezahrnuté do zastavěného území:

- ~~— Plochy určené touto dokumentací k zastavění (rozvojové území);~~
- ~~— A další vyznačené v dokumentaci.~~

Zastavěné území ~~a zastavitelné plochy jsou zakresleny je zakresleno~~ do výkresu č.1 – Výkres základního členění území a do ~~hlavních výkresů~~ výkresu č. 2.

Území obce mimo zastavěné území a zastavitelné plochy spadá do **nezastavěného území**.

2. ~~Koncepce~~ Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Pro urbanistickou koncepci obce včetně ochrany obrazu sídla a krajiny platí následující závazná rozhodnutí:

1. Je třeba respektovat přírodní podmínky a začlenění sídla do krajiny.
2. Prostorové a funkční uspořádání bude respektovat historickou urbanistickou strukturu sídla a historicky cenné objekty, dominanty a kulturní památky.
3. Umístění a charakter staveb musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí, přičemž zejména výška objektů nesmí překročit běžnou hladinu zástavby, nové objekty ve stávající zástavbě budou respektovat formu této zástavby, sklon a tvar střechy bude respektovat tradiční obraz sídla.
4. U stávajících objektů s tradičním rázem je třeba tento ráz uchovat, tvarosloví nově navržených staveb v sousedství musí respektovat tradiční venkovský ráz sídla.
5. Provádět revitalizaci krajiny a zvyšovat stupeň její ekologické stability zalesňováním, zatravňováním a členěním ploch orné půdy interakčními prvky. Budovat vodní nádrže.
6. Provádět protierozní opatření spočívající v zatravňování, realizaci ochranných příkopů a protierozních pásů.
7. Realizovat prvky ÚSES.
8. Obec bude všemi dostupnými prostředky rozvíjet aktivity pro sport a rekreaci, cestovní ruch, agro, pěší a cykloturistiku a zimní sporty.
9. Nově vymezené chráněné prostory definované platnými předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, lze

umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nezrealizovaných záměrů.

10. Při umísťování nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
11. **Památky místního významu:** Pro ochranu architektonických hodnot obce jsou územním plánem vymezeny památky místního významu. Tyto objekty jsou chráněny před demolicí a poškozením. Při zásahu do těchto objektů budou orgány obce všemi dostupnými prostředky usilovat, aby byl uchován jejich tradiční ráz. Památky místního významu jsou vyznačeny v grafické části, výkrese č. 2.
12. **Místně významné dřeviny:** Územním plánem jsou vymezeny místně významné dřeviny. Jsou to vzrostlé solitéry, které mají i významné postavení v obrazu sídla. Tyto stromy mohou být skáceny pouze ve výjimečných případech (např. pokud jsou nemocné nebo ohrožují bezpečnost) a nahrazeny rostlinami obdobného vzhledu. Navržené a chybějící místně významné dřeviny nutno doplnit. Místně významné dřeviny jsou vyznačeny v grafické části - výkrese č. 2.
13. **Počet nadzemních podlaží:** Touto dokumentací je stanoven počet nadzemních podlaží (NP), vztažený k jednotlivým plochám (kapitola 6). Počet nadzemních podlaží je stanoven jako maximální, v odůvodněných případech může stavební úřad požadovat realizaci objektů i s menším počtem nadzemních podlaží. Podkroví není považováno za nadzemní podlaží, počet podzemních podlaží regulován není. Stávající vyšší objekty jsou respektovány, jejich změny jsou přípustné. Při výstavbě nových objektů je výše stanovený počet NP.
14. **Intenzitou zastavění jednotky** se rozumí poměr zastavěné plochy parcely pozemními stavbami vůči ploše celé jednotky. Pro některé plochy (kapitola 6) je tato intenzita stanovena, v ostatních plochách bude předmětem posouzení v rámci podrobnějšího řízení dle stavebního zákona.

~~3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně~~

3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Koncepce plošného uspořádání

V následujících oddílech jsou uvedeny záměry na jednotlivých plochách. Obecně na nich však platí podmínky využití uvedené v kapitole 6.

3.1 Bydlení

1. Stávající plochy pro bydlení, včetně hospodářských částí a řemeslné výroby, jsou ve svém rozsahu plně respektovány.
2. Územním plánem je navrženo 8 smíšeně obytných rozvojových lokalit převážně ve formě rodinných domů (rozvojové plochy SO1 až SO8) a **2 lokality 1 lokalita** pro čisté bydlení (**BC1 a BC2**).
3. Součástí obytných ploch mohou být i (nezakreslená) veřejná prostranství, objekty občanské vybavenosti, menší plochy veřejné zeleně a rekreace (v souladu s podmínkami obsaženými v kapitole 6).
4. Do obytných ploch je možné umisťovat i nezakreslenou dopravní a technickou infrastrukturu v souladu s podmínkami stanovenými v kapitolách 4 a 6.
5. V obytných plochách je rovněž možno provozovat i nebytové činnosti (občanská vybavenost, řemesla, výroba, zemědělská produkce), jejich provozování však musí být v souladu s podmínkami využití pro danou plochu.
6. **V obytných plochách nelze umisťovat stavby bydlení ve dvorech a zahradách bez přímého přístupu z veřejného prostranství.**

3.2 Sport a rekreace

1. Obec bude nadále všemi dostupnými prostředky rozvíjet další sportovní aktivity.
2. Všechny objekty rodinné rekreace nacházející se na území obce v době vydání dokumentace jsou respektovány.
3. Dokumentací jsou vymezeny stávající i návrhové plochy rekreace a vinařství v části obce s vinnými sklepy.
4. Realizace objektů rodinné rekreace je možná pouze v souladu s podmínkami využití uvedenými v kapitole 6. Realizace objektů rodinné rekreace mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, zejména v plochách zemědělských, lesních, krajinných a přírodních je nepřípustné.
5. Sportoviště je nutné situovat podle způsobu jeho využití a reálné možnosti protihlukové ochrany s ohledem na splnění hygienických limitů.
6. Všechny stabilizované plochy sloužící sportu a rekreaci musí zůstat zachovány.
7. Zařízení pro sport a rekreaci je možné v souladu s podmínkami využití a limity umisťovat i do jiných ploch (viz kapitolu č. 6).

3.3 Občanská vybavenost

1. Všechny současné plochy a objekty občanské vybavenosti jsou plně respektovány.
2. Na území obce není přípustné realizovat velkokapacitní prodejny smíšeného zboží (supermarkety, hypermarkety....) ani velkokapacitní prodejny nepotravinářského zboží, které by výrazněji zvýšili dopravní zátěž v území.
3. Dokumentací je navržena plocha O1 pro realizaci občanské vybavenosti související s cestovním ruchem. Do této plochy zasahuje ochranné pásmo VN, které je nutno respektovat.
4. Dokumentací je navržena plocha O2, určená pro realizaci autokempu.
5. Další rozvoj komerční občanské vybavenosti bude určen vývojem místního trhu. Jednotlivé funkce a provozovny lze umisťovat i do jiných ploch (například smíšené obytné nebo bydlení), v souladu s podmínkami využití vyhlášenými tímto dokumentem.
6. Jednotlivá zařízení nekomerční vybavenosti ve vlastnictví obce budou rekonstrukcemi a úpravami postupně zkvalitňovány dle aktuální potřeby a možností provozovatelů.

3.4 Veřejná prostranství a sídelní zeleň

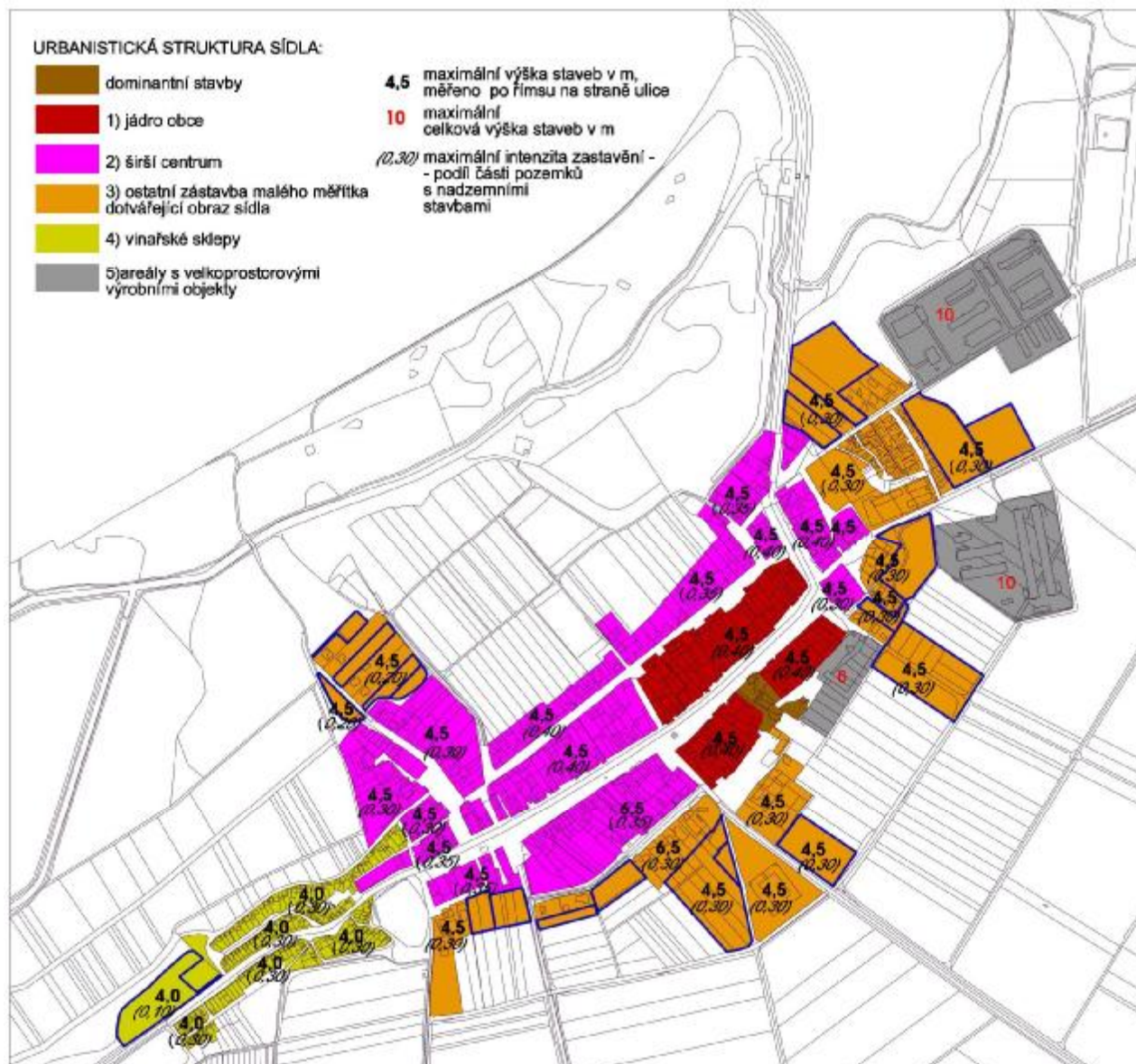
1. Všechny stávající plochy zařazené v hlavním výkresu do této funkční plochy musí být zachovány.
2. Územní plán navrhuje přehodnocení a rekonstrukci zeleně na veřejných prostranstvích v celém zastavěném území obce. Jednotlivé plochy budou s ohledem na vlastnictví pozemků a finanční možnosti obce udržovány a postupně zkvalitňovány.
3. Územním plánem je navržena rekonstrukce návsi (plochy Pv). Na plochách Pv lze umisťovat i nezakreslenou dopravní infrastrukturu (komunikace, parkoviště), samotné uspořádání v rámci ploch bude řešit podrobnější dokumentace, celkově si však musí ponechat ozeleněný charakter. Rekonstrukcí veřejných prostranství získá obec vyhovující a adekvátní centrum.
4. Při tvorbě ploch veřejné zeleně je nutno dbát následujících zásad:
 - Vyhodnotit vegetaci včetně výrazných kompozičních prvků.
 - Stávající i navrhovanou zeleň podřídit charakteru venkovského prostředí.
 - Druhové složení odvodit od charakteristických druhů pro danou oblast, podpořit obnovu původních druhů.

3.5 Výroba a skladování

1. Stabilizované výrobní plochy jsou předloženou dokumentací respektovány a navrženy k ponechání.
2. Provoz na všech výrobních plochách je při změnách v území nutno uzpůsobit tak, aby jeho negativní vliv na životní prostředí, ovzduší a veřejné zdraví nezasahoval do ploch (stabilizovaných i návrhových) bydlení, rekreace a občanského vybavení.
3. U ploch smíšeně výrobních vymezených touto dokumentací bude při změnách v území (např. podle zák. č. 100/2001 Sb, Stavebního zákona....) prověřena a posouzena vhodnost navrhovaného využití z hlediska hlukové zátěže na plochy bydlení. Je navržena podmíněna využitelnost těchto ploch s podmínkou, že bude prokázáno, že celková hluková zátěž na hranici funkční plochy smíšeně obytné nebo bydlení nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.
4. Na území obce je nepřípustná realizace ~~větrných a~~ fotovoltaických elektráren s výjimkou malých fotovoltaických elektráren ~~(výkon do 30 kW)~~ (výkon do 50kW) umisťovaných na (popřípadě při) stavbách v zastavěném nebo zastavitelném území obce“.

Fotovoltaické elektrárny nebudou v jádru obce orientovány do prostoru návsi (jádro obce - dle vymezení v kap. 3.6).

3.6 Urbanistická kompozice



Výška uvedená ve schématu uvedeném výše se měří v m od veřejného prostranství v místě vstupu.

1) **Jádro obce** tvoří **návesní prostor** v centru obce, který je vymezen souvislou uliční zástavbou podél silnice III/29615.

2) Zástavbu jádra dotváří **oblast širšího centra obce**, kam náleží i zástavba ulice směřované paralelně s návší (severně od návsi) a zástavba podél silnic III/29615 a III/4147 směřujících mimo zastavěné území severovýchodně a jihovýchodně, zástavba podél ulic a návesních prostorů kolmých na hlavní osu návsi. Zástavba je typicky převážně řadová, s jedním nadzemním podlažím a sedlovými střechami, s okapem orientovaným souběžně s uliční fasádou. Dvoupodlažní je pouze občanské vybavení - objekt obecního úřadu a novodobá zástavba, zástavba z pozdější doby, která tradiční výraz nerespektuje. Centrum a širší centrum je převážně tvořeno stavbami pro bydlení.

3) Na okraji uvedené centrální zástavby se postupně dotvářely **oblasti ostatní**

zástavby malého měřítka dotvářející obraz sídla. Zástavba je také převážně určena pro bydlení, obsahuje i pozemky kempů a penzionů. Obsahuje i samostatně stojící objekty.

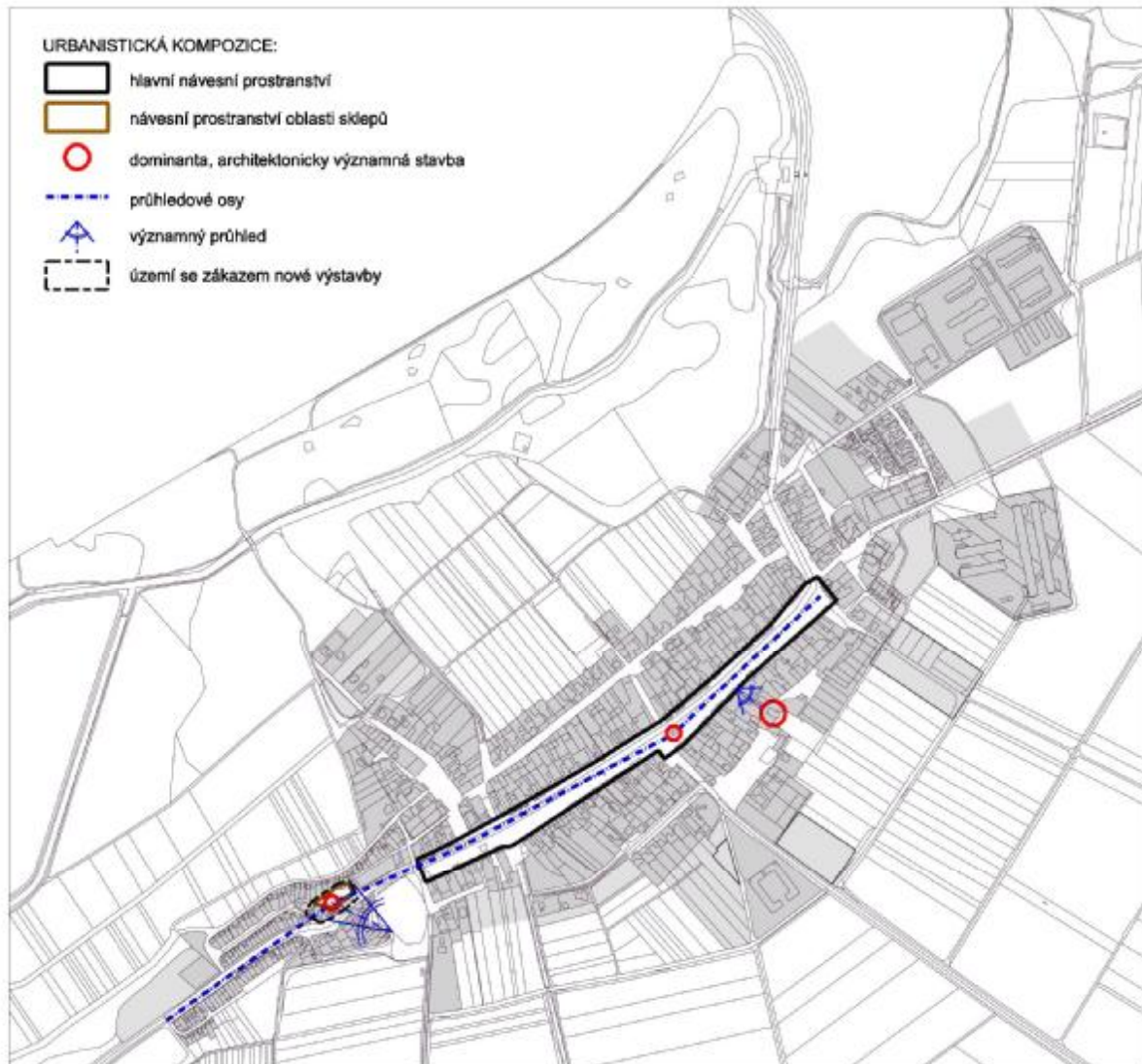
4) Na jihozápadním okraji obce, za rybníkem, navazuje na centrum **oblast vinařských sklepů.** Tradičně mají sklepy prostory lisoven vystupujícími svým objemem nad terén. Nadzemní části jsou **řazeny vždy do řady podél obslužné komunikace a jsou orientovány ke komunikaci štítem, jsou samostatně stojící.** Zástavba původních sklepů je doplněna výstavbou novou, nezřídka nerespektující proporce, objem a výšku původních staveb.

Původní kompozice sklepních objektů musí být respektována zachováním stavebních čar původních staveb v území, zachováním orientace staveb vzhledem ke komunikacím a respektováním stanovené výškové úrovně zástavby, umístováním samostatně stojících staveb.

5) Areály původně zemědělské výroby, které se nacházejí na severovýchodním okraji obce mají specifickou utilitární zástavbu výrobních areálů, která se nachází mimo souvislou zástavbu bydlení a sklepů, charakteristická je samostatně stojícími, podélnými, zpravidla jednopodlažními objekty, které se neuplatňují výrazně v obrazu a siluete obce.

ÚP dále vymezuje:

- dominanty a architektonicky významné stavby
- průhledové osy a významné průhledy
- území se zákazem nové výstavby



3.7 Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy:

SO1	Smíšeně obytné	situována na severovýchodním okraji zástavby podél cesty k zemědělskému areálu
SO3	Smíšeně obytné	situována ve východním cípu zástavby podél cesty k zemědělskému areálu
SO4	Smíšeně obytné	situována na jihovýchodním obvodu zástavby podél cesty směřující do zemědělské krajiny
SO5	Smíšeně obytné	situována na východním obvodu zástavby podél již jednostranně obestavěného úseku silnice směr Dolní Dunajovice
SO6	Smíšeně obytné	situována na východním obvodu zástavby podél již jednostranně obestavěného úseku komunikace směřující do volné krajiny
SO7a,	Smíšeně obytné	situována na jihozápadním obvodu zástavby podél

SO7b, SO7c,		bývalé záhumení cesty
SO8	Smíšeně obytné	situována na severozápadním obvodu zástavby v proluce mezi stávající zástavbou a izolovaným domem
BC2	Bydlení	situována na východním obvodu zástavby v proluce mezi zástavbou
R1	Rekreace	na západním okraji zástavby obce v návaznosti na stávající sklepy, podél silnice směr Drnholec
O1	Občanská vybavenost	situována na severovýchodním okraji zástavby podél cesty k zemědělskému areálu
O2	Občanská vybavenost	situována na východním okraji zástavby podél cesty k zemědělskému areálu
DK1	Pozemní komunikace	severně od plochy SO8, propojení severního okraje zástavby
T1	technická infrastruktura - ČOV	v severní části katastrálního území

3.8 Vymezení ploch přestavby

Nejsou vymezeny.

3.9 Vymezení systému sídelní zeleně

Jsou vymezeny plochy sídelní zeleně:

Ph – zeleň hřbitovní

Pz – sídlení zeleň

Zeleň je také přípustným využitím ploch Rs – sportoviště, Ox – občanská vybavenost smíšená, Oa – autokempy, Oc – církevní zařízení, kde spoluvytváří systém sídlení zeleně, stejně jako v rámci plochy veřejných prostranství Pv.

~~4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění~~

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

4.1 Koncepce dopravy

4.1.1 Drážní doprava

Pro koncepci dopravy na dráze platí následující zásady:

- Na území obce není provozována doprava na dráze a ani není touto dokumentací navrhována;
- V jednotlivých plochách mohou být realizována obslužná drážní zařízení (např. sloužící výrobě).

4.1.2 Doprava na pozemních komunikacích

4.1.2.1 Dálnice, silnice

Po správním území obce procházejí následující krajské silnice:

- III/39615 Pasohlávky – Brod nad Dyjí – Drnholec;
- III/4147 Brod nad Dyjí – Dolní Dunajovice.

Pro koncepci dopravy na silnicích platí následující zásady:

- Všechny silnice na území obce jsou respektovány v současných trasách;
- Krajské silnice procházejí lokalitou, ve které je navržena celková rekonstrukce veřejného prostranství Pv. Při ní je přípustná úprava křižovatky silnic, její přesná podoba a poloha v rámci plochy Pv bude předmětem podrobnější dokumentace.
- Silnice budou upravovány v souladu s kategoriemi a funkčními skupinami zakreslenými v grafické části dokumentace (výkres č. 3).
- Silnice III/39615 bude mít mimo průjezdní úsek kategorií S 7,5, v průjezdním úseku funkční skupinu C.
- Silnice III/4147 bude mít mimo průjezdní úseky kategorií S 6,5, v průjezdním úseku funkční skupinu C.
- Silnice budou mít v průjezdních úsecích navržen typ místní komunikace adekvátní extravilánové úpravě a možnostem dopravního prostoru. Typ bude předmětem podrobnější dokumentace.
- Při úpravách dopravně – technických parametrů komunikací jsou přípustná rozšíření mimo silniční pozemky.

4.1.2.2 Místní komunikace

Pro koncepci dopravy na místních komunikacích platí následující zásady:

- Dokumentace respektuje trasy stávajících místních komunikací v plném rozsahu.
- Závazné trasy stávajících a navržených místních komunikací jsou zakresleny v grafické části, výkrese č. 3 a jsou vyznačeny příslušnou grafikou v souladu s legendou výkresu;
- Funkční skupiny místních komunikací a jejich typ bude předmětem podrobnější dokumentace.
- U obslužných komunikací (silnic i místních komunikací funkční skupiny C) je navržena postupná realizace minimálně jednostranných chodníků, u zklidněných místních komunikací (D) realizace chodníků není nutná;
- Další (nezakreslené) místní komunikace mohou být realizovány v rámci jednotlivých ploch v souladu s podmínkami jejich využití (kapitola 6);

4.1.2.3 Parkování

Pro koncepci řešení dopravy v klidu platí následující zásady:

- Pro funkční složku bydlení v rodinných a bytových domech a další funkce v plochách bydlení odstavná stání na parcelách objektů, ~~pohotovostní parkování na vjezdech a v profilech komunikací.~~
- Nebytové funkce v centru obce (obecní úřad, kostel, pohostinství, kultura, maloobchod...) na parkovišti P1 nebo na přilehlých plochách Pv, Pz nebo Dk, popřípadě na plochách těchto zařízení.
- ~~Pro potřeby rekreace a cestovního ruchu je navrženo parkoviště P2 na ploše D1.~~
- Pro výrobní plochy v rámci těchto ploch, ~~popřípadě na přilehlých plochách Dk.~~
- Pro plochy rekreace – stávající i navržené – v rámci těchto ploch.
- ~~Kapacita a přesná poloha všech parkovišť bude určena podrobnější dokumentací.~~

- Ostatní potřeby parkovacích a odstavných stání - ~~—pro další možnou občanskou vybavenost, sportovní plochy a výrobu—budou řešeny individuálně podrobnější dokumentací v rámci příslušného řízení.~~ Podmínky využití umožňují jejich umístění na veřejných prostranstvích, ~~v plochách urbanizované zeleně a veřejných prostranstvích, při pozemních komunikacích nebo na parcelách příslušných objektů.~~
- Na území obce mohou být realizována i nezakreslená parkovací stání a parkoviště v souladu s podmínkami využití pro jednotlivé plochy (kapitola 6) a zásadami uvedenými v následujících odstavcích.

4.1.2.4 Veřejná autobusová doprava

Pro koncepci obsluhy obce veřejnou linkovou autobusovou dopravou platí následující zásady navržené tímto dokumentem:

- Všechny zastávky jsou dokumentací respektovány v současných lokalitách.
- ~~V grafické části (výkres č. 3) je zakreslena orientační poloha zastávek autobusů. Případné změny stávajících zastávek jsou možné, možná je realizace i nových (nezakreslených) zastávek v případě potřeby. Řešení zastávek musí být v souladu s podmínkami využití pro jednotlivé plochy (kapitola 6) a bude se řídit příslušnými předpisy a normami. Počet stání a jejich přesná poloha bude předmětem podrobnější dokumentace.~~

4.1.2.5 Účelové komunikace

Pro koncepci dopravy na účelových komunikacích platí následující zásady:

- Závazné trasy stávajících a navržených účelových komunikací jsou zakresleny v grafické části, výkrese č. 3 a jsou vyznačeny příslušnou grafikou v souladu s legendou výkresu.
- Zakreslené účelové komunikace (stávající i navržené) musí ve své trase zůstat zachovány.
- Veřejně přístupné účelové komunikace budou mít takový povrch a šířku, aby umožňovaly bezpečný pohyb pěších, cyklistů a zemědělské techniky.
- Další (nezakreslené) účelové komunikace jsou přípustné (popřípadě podmíněně přípustné) v rámci jednotlivých ploch v souladu s podmínkami jejich využití.

4.1.2.6 Nemotorová doprava

Pro koncepci nemotorové dopravy (pěší, cyklistické, jezdecké) na pozemních komunikacích platí následující zásady:

- Navržené řešení respektuje současné značené cyklotrasy;
- Trasy cest, kterými jsou vedeny uvedené stávající i navržené značené turistické trasy a cyklotrasy musí zůstat ve své trase zachovány.

4.1.3 Letecká a lodní doprava

Pro koncepci letecké a lodní dopravy platí následující zásady:

- Na území obce není provozována letecká, ani lodní doprava, ani se s jejich zřízením neuvažuje;

4.2 Technická infrastruktura

V grafické části dokumentace jsou zakresleny orientačně pouze páteřní trasy sítí technické infrastruktury. Zařízení technické infrastruktury bude řešit podrobnější dokumentace, ve které

průběh jednotlivých tras, charakter sítí a lokalizace objektů – především v zastavěném území a zastavitelných plochách – mohou být upraveny v souladu s konkrétními potřebami¹.

Tento dokument řeší pouze hlavní páteřní trasy základních obslužných složek technické infrastruktury, na území obce se mohou nacházet i další nezakreslené sítě. Nezakreslená, zařízení technické infrastruktury (sítě, objekty, nadzemní nebo podzemní) je možné realizovat pouze v souladu s podmínkami obsaženými v oddíle 4.2 a pododdílech 4.2.1 až 4.2.5 a podmínkami pro využití ploch s rozdílným využitím (kapitola 6) obsaženými v této příloze.

Všechna stávající zařízení technické infrastruktury, která se nacházejí v plochách určených k jinému využití, jsou touto dokumentací respektována. Po případném ukončení jejich provozu je třeba území rekultivovat.

Všechna zařízení technické infrastruktury lze rekonstruovat na vyšší kapacitu ve stávajících trasách a lokalitách.

4.2.1 Zásobení elektrickou energií

Pro koncepci zásobování elektrickou energií platí následující zásady:

- Pro posílení distribuční sítě je navrženo 5 nových trafostanic: 2 na severovýchodním cípu zástavby pro plochy smíšené obytné (SO1, SO2 a SO3), 1 na jihovýchodním obvodu zástavby pro plochy smíšené obytné (SO4) a 2 na jihozápadním cípu zástavby (SO7 a u rybníka). Trafostanice budou napojeny přípojkami dle grafické části, přičemž je dle potřeby možné trafostanici umístit kdekoliv na zakreslené trase přípojky (s kratší přípojkou).
- Při realizaci zástavby na plochách SO3 a O1 je možná přeložka nebo kabelizace trasy VN jdoucí přes tyto plochy. Přeložku nebo kabelizaci je možné realizovat i v nezakreslených trasách v souladu s podmínkami obsaženými v kapitole 6 (pro plochy So, Ox, Dk, Pz, Kz a případně další dotčené)
- Všechny ostatní stávající trasy vysokého napětí (VN) 22 kV a trafostanice jsou respektovány v současných trasách a lokalitách.
- Rekonstrukce stávajících trafostanic na vyšší kapacitu je možná, popřípadě mohou být trafostanice nahrazeny novými ve stávajících lokalitách.
- Trasy navržených vedení VN jsou hájeny koridorem o celkové šířce 15 m, ve kterém je není možné povolovat pozemní stavby (s výjimkou oplocení). Jejich osa je zakreslena v grafické části – výkrese č.4. Tato podmínka po realizaci tras VN a trafostanic pozbývá platnosti;
- Realizace dalších (i nezakreslených) tras VN a trafostanic se bude řídit podmínkami využití pro jednotlivé plochy (kapitola 6).
- Po realizaci navržených trafostanic mohou být některé stávající v případě jejich nadbytečnosti demontovány.
- Stávající zařízení nízkého napětí (NN) jsou respektována, současně s jejich modernizací je doporučena kabelizace nadzemních sítí;
- Vedení bude průběžně rekonstruováno v souladu s požadavky nových odběrů a v souladu s potřebami obce;
- Jsou navrženy nová vedení NN, která budou realizována především v souvislosti s rozvojovými plochami. Všechny nově realizované trasy budou kabelizovány.
- Na území obce je možná realizace i nezakreslených tras NN v souladu s podmínkami pro jednotlivé plochy (kapitola 6).

¹ Pro účely vyvlastnění nebo uplatnění předkupního práva jsou však hájeny pouze koridory a plochy zakreslené ve výkrese č. 6.

- Vedení NN bude předmětem podrobnější dokumentace;

4.2.2 Telekomunikace

Pro koncepci obsluhy telekomunikační sítí platí následující zásady

- Stávající dálkové i místní telekomunikační sítě (telefonní kabely, RR paprsky a případně i další) a objekty jsou respektovány;
- Elektronická telekomunikační zařízení na území obce (zejména ta nacházející se v plochách Kz) jsou respektována.
- Nová vedení budou vybudována v souvislosti s rozvojovými plochami;
- Je navržena postupná kabelizace případných nadzemních sítí, jejich trasy budou předmětem podrobnější dokumentace;
- Na území obce je možná realizace i nezakreslených telekomunikačních sítí v souladu podmínkami pro jednotlivé plochy (kapitola 6).

4.2.3 Zásobení plynem

Pro koncepci zásobení plynem platí následující zásady:

- Stávající koncepce zůstane zachována, všechna plynárenská zařízení jsou respektována. Úpravy jejich tras jsou přípustné;
- Distribuční plynovod bude prodloužen na rozvojové plochy;
- Podzemní sítě a objekty středotlakých a nízkotlakých plynárenských zařízení – i nezakreslené - (kromě regulační stanice VTL/STL) je touto dokumentací umožněno umisťovat do všech ploch.
- Trasy plynovodu VTL je možné umisťovat pouze do zakreslených tras, regulační stanici VTL/STL je možné umisťovat pouze do ploch pro tento účel určených (Tp).

4.2.4 Zásobení vodou

Územním plánem jsou navrženy následující zásady zásobování vodou:

- Všechny vodárenská zařízení sloužící zásobení vodou (včetně všech zařízení jímacího území Brod nad Dyjí a výtlačného řadu do vodojemu) jsou dokumentací respektovány.
- Vodojemy (VDJ) Brod nad Dyjí a Dolní Dunajovice jsou dokumentací respektovány a navrženy k ponechání.
- Přívodní řad od VDJ Brod nad Dyjí k řešené obci a distribuční síť jsou respektovány.
- Vodárenské objekty a distribuční síť mohou být rekonstruovány, popřípadě nahrazeny zařízeními ve stejných lokalitách a trasách. V případě potřeby je možné rozšířit jejich kapacitu.
- Vodovodní řady budou postupně prodlouženy na rozvojové plochy, trasování distribuční sítě bude předmětem podrobnější dokumentace.
- Na území obce je možná realizace i nezakreslených vodárenských sítí a objektů v souladu podmínkami pro jednotlivé plochy (kapitola 6).
- Plochy po vodárenských zařízeních, která budou v případě jejich nevyužití odstavena budou rekultivována na krajinnou zeleň nebo zemědělskou půdu.

4.2.5 Odkanalizování

Pro koncepci likvidace odpadních vod platí následující zásady:

- ~~— Dokumentací je navrženo vybudování kanalizace, která bude odvádět splaškové vody na vlastní čističku odpadních vod (ČOV) pod zastavěným územím (plocha T1).~~
- Splaškové vody jsou odváděny kanalizací do čističky odpadních vod (ČOV) severně od zástavby obce v ploše T1.
- V grafické části dokumentace jsou zakresleny ~~orientačně pouze~~ páteřní stoky veřejné kanalizace. ~~Při změnách v území bude kanalizaci řešit podrobnější dokumentace, ve které průběh jednotlivých tras, charakter (dešťová, jednotná, splašková) a lokalizace — především v zastavěném území a zastavitelných plochách — mohou být upraveny v souladu s konkrétními požadavky.~~ Při jejich umístování je proto třeba především se řídit podmínkami pro využití ploch s rozdílným využitím (kapitola 6).
- Stoky a podzemní objekty kanalizace je možné umisťovat do všech ploch na území obce.
- Čistička odpadních vod veřejné kanalizace (kromě domovních ČOV) může být umístěna pouze na plochu stanovenou pro tento účel (T1).
- ~~— Domovní čističky odpadních vod je možné je umístit do všech ploch zastavěného území a zastavitelných ploch, v nezbytných případech i do jejich bezprostředního okolí. Nesmí však negativně působit na životní prostředí a veřejné zdraví;~~
- ~~— Do vybudování splaškové kanalizace svedené na ČOV a u objektů, které na kanalizaci z technických důvodů nelze napojit, budou odpadní vody likvidovány způsobem dle výsledků příslušného správního řízení.~~

4.2.6 Odpady

Pro koncepci likvidace odpadů platí následující zásady:

- Směsný komunální odpad je svážen specializovanou firmou a likvidován mimo území obce. Tato koncepce zůstane zachována.
- Na jihovýchodním okraji obce je sběrný dvůr pro sběr odpadu.

~~5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich užívání, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů~~

5. 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

Koncepce uspořádání krajiny vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

5.1 Vodní toky a nádrže, eroze

1. Všechny vodní nádrže a vodní toky na území obce jsou respektovány;

2. Dokumentace umožňuje revitalizace vodních toků na katastru obce – pokud to umožňují prostorové podmínky a jsou v souladu s principy ochrany přírody a krajiny;
3. Veškerá břehová zeleň bude zachována, popřípadě rekonstruována. V místech, kde břehová zeleň u vodních toků chybí, bude doplněna geograficky původními druhy.
4. Pro ochranu před záplavami, přívalovými dešti a erozí jsou navržena opatření v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch (viz kapitolu 6), především v plochách zemědělských. Jejich přesná podoba a poloha bude předmětem podrobnější dokumentace.

5.2 Zemědělská půda

1. Dokumentací jsou navrženy zábory pro návrhové (zastavitelné) plochy;
2. Svažité plochy orné půdy - Zo/III - jsou navrženy k zatravnění nebo zatravnění s porosty, a k vybudování protierozních opatření.
3. Další plochy orné půdy v údolních nivách a v bezprostřední blízkosti vodních toků – Zo/II jsou navrženy k zatravnění.
4. Ostatní plochy zemědělské půdy jsou dokumentací respektovány.
5. Případné stávající objekty a sítě technické infrastruktury a objekty sloužící zemědělství, chovatelské a pěstitelské činnosti, vodnímu hospodářství, myslivosti a lesnictví na zemědělských plochách jsou respektovány, další výstavba je možná pouze v souladu s podmínkami využití (viz kapitolu 6).
6. Podmínky využití pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím (viz kapitolu 6) umožňují v zemědělských plochách realizaci i dalších, nezakreslených účelových komunikací, veškerých protierozních opatření, zalesnění, revitalizace vodních toků, vodní nádrže a změny kultury posilující ekologickou stabilitu území.

5.3 Zeleň lesní

1. V plochách přírodních je možná realizace pouze lesních porostů s přirozenou skladbou dřevin.
2. Výsadba dalších lesních porostů je možná pouze v souladu s podmínkami využití pro jednotlivé plochy.
3. Případné stávající objekty a sítě technické infrastruktury a objekty sloužící zemědělství, vodnímu hospodářství, myslivosti a lesnictví na lesních plochách jsou respektovány, další výstavba je možná pouze v souladu s podmínkami využití (viz kapitolu 6).
4. Podmínky využití pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím (viz kapitolu 6) umožňují v lesních plochách realizaci i dalších, nezakreslených účelových komunikací a jiných staveb, především sloužících lesnictví a např. úpravy vodních toků a realizaci menších vodních nádrží.

5.4 Zeleň krajinná

1. Všechny plochy krajinné zeleně v nezastavěném území budou respektovány, nebo nahrazeny řešením, které nesníží celkový stupeň ekologické stability nezastavitelného území obce;
2. Dokumentací jsou navrženy plochy krajinné zeleně KZ1 KZ2 a KZ3 obklopující areály zemědělské výroby. Přes plochu KZ1 je veden nadregionální biokoridor;
3. Podél břehů vodních toků je třeba vytvářet a udržovat přirozenou vegetační skladbu.

4. Jsou navrženy/hájeny pásy zeleně, které budou členit hony orné půdy ohrožené vodní a větrnou erozí (biokoridory, interakční prvky).
5. Budou realizována opatření směřující k revitalizaci krajiny, která jsou obsažena v návrhu ÚSES (v samostatné příloze).

5.5 Plochy přírodní

1. Touto dokumentací jsou stanoveny plochy přírodní, které zahrnují plochy biocenter (regionálních, lokálních) a plochy maloplošných zvláště chráněných území přírody.
2. Do ploch přírodních stabilizovaných jsou zahrnuty plochy, které vesměs plní svou funkci plochy přírodní.

5.6 Prostupnost krajiny

- ~~1. Dokumentací jsou vymezeny páteční účelové komunikace v nezastavěném území, které musí zůstat ve své trase zachovány.~~
- ~~2. Podmínky využití pro jednotlivé plochy umožňují realizaci i nezakreslených účelových komunikací v krajině.~~

5.6 Vymezení ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změnu ve využití ploch

Územní plán vymezuje plochy změn v krajině:

KZ1	krajinná zeleň	v severovýchodním cípu zástavby mezi smíšeně obytnou zástavbou a zemědělskými areály
KZ2	krajinná zeleň	v severovýchodním cípu zástavby mezi smíšeně obytnou zástavbou a zemědělskými areály
KZ3	krajinná zeleň	v severovýchodním cípu zástavby mezi smíšeně obytnou zástavbou a zemědělskými areály

5.7 Vymezení územního systému ekologické stability

Touto dokumentací je nově navržena koncepce řešení ÚSES, která je součástí závazné části dokumentace. Je zakreslena v grafické části: Ve výkrese č. 2 a popsána v samostatné příloze. Závazně jsou stanoveny plochy biocenter a trasy biokoridorů a následující podmínky využití:

Podmínky pro využití ploch biokoridorů:

- Hlavní využití: plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny
- Přípustné využití: ochrana přírody a krajiny
- Podmíněně přípustné využití: lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biokoridory
- Podmíněně přípustné využití: dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení
- Nepřípustné využití: ostatní způsoby využití, **oplocování pozemků**

Biocentra jsou zahrnuta do ploch přírodních s odpovídajícími podmínkami využití uvedenými v kapitole 6.

5.8 Prostupnost krajiny

1. Dokumentací jsou vymezeny páteční účelové komunikace v nezastavěném území, které musí zůstat ve své trase zachovány.
2. Podmínky využití pro jednotlivé plochy umožňují realizaci i nezakreslených účelových komunikací v krajině.

5.9 Protierozní opatření

Jsou vymezeny Plochy zemědělské (Zo - Orná půda, Zs – Sady, vinice, drobná držba, zahrady, Zt – Trvale zatravněné plochy), kde jsou protierozní opatření přípustným a podmíněně přípustným využitím.

5.10 Ochrana před povodněmi

Na území obce zasahuje území zvláštní povodně pod vodním dílem, které je ÚP Brod nad Dyjí respektováno.

Na území obce se nachází objekty protipovodňové ochrany, které jsou ÚP Brod nad Dyjí respektovány.

Stanovené záplavové území (řeky Dyje) do správního území obce nezasahuje.

5.11. Rekreace

Pobytová rekreace je přípustným využitím ploch Rv – Rekreace, vinařství, ploch So – Plochy smíšené obytné v souladu s podmínkami dle kap.6.
Nepobytová rekreace – denní sportovní využití má vytvořeny podmínky v plochách Rs – Sportoviště.

Jsou vytvořeny podmínky i pro nepobytovou rekreace– zejména vymezením ploch Pv – Veřejná prostranství, Dk – Pozemní komunikace a jejich stanovených podmínek a ve volné krajině zejména ploch krajinných - Kz – Krajinná zeleň v souladu s podmínkami dle kap.6..

5.12 Dobývání nerostů

Na území obce nejsou stanoveny dobývací prostory a neprobíhá těžba nerostných surovin.

Na území obce se nachází sesuv potencionální (ostatní) 6332 Brod nad Dyjí

Na území obce se nenacházejí ložiska nerostných surovin.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Definice pojmů a použité zkratky v ÚP Brod nad Dyjí:

plochy změn, plochy rozvojové - plochy (lokality), jejichž využití se návrhem mění - plochy zastavitelné, plochy k přestavbě, plochy navržené pro rozvoj krajiny

plochy stabilizované - plochy (lokality) stávajícího stavu, soubor převážně zastavěných pozemků, které umožňují zastavění podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

plochy přestavby - plochy navržené ke změně využití území uvnitř zastavěného území na plochách zastavěných

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

podkroví - přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. (ČSN 73 4301 Obytné budovy, Český normalizační institut, 2004), výška nadezdívky max. – 1,3 m

nadzemní podlaží - nadzemním podlažím se v územním plánu rozumí každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní. Podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého rostlého terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby.

předzahrádky - pozemky charakteru zahrad před rodinnými domy nebo vila domy, orientované do veřejných prostranství, jejichž úpravy včetně oplocení vyžadují soulad s charakterem navazujícího veřejného prostranství. Mohou být i součástí veřejného prostranství.

stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu - jedná se o stavby v krajině, které pomáhají zlepšit orientaci v regionu, jako např.: informační cedule, ukazatele směru, dále se jedná o pěší stezky a cyklistické cesty, které jsou doplněny např. o vybavený mobiliář, odpočívadla a další drobné doplňkové stavby.

souvislá uliční zástavba -je zástavba řadovými domy, dvojdomy, nebo samostatně stojícími domy v souvislé řadě pozemků v ulici nebo na návsí či náměstí.

související dopravní infrastruktura - je dopravní infrastruktura sloužící pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a navazujících částí sídla a zajišťující její provozování (např. komunikace, obratiště, parkování, odstavení vozidel, stezky a trasy pro pěší a cyklisty...). Související dopravní infrastruktura nepřenáší nadmístní dopravní vztahy.

související technická infrastruktura - je technická infrastruktura sloužící pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a navazující části sídla (např. liniové trasy vodovodu, kanalizace, plynu, elektrického vedení...).

stavba hlavní - stavba hlavní vždy souvisí s hlavním funkčním využitím stavebního pozemku

stavby doplňkové - jedná se o stavby, které se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisejí a zabezpečují její funkčnost (užitelnost), nebo doplňují základní funkci stavby hlavní (např. garáže, zimní zahrady, skleníky, bazény...)

stavby pro chovatelství a pěstitelství -stavby sloužící chovu drobných domácích užitkových zvířat a k uskladnění nářadí a plodin, které splňují příslušné hygienické předpisy a normy a nemají negativní vliv (hluk, zápach, obtěžování hmyzem apod.) na užívání staveb ve svém okolí. Max. 1 NP, bez podkroví, do 20 m² zastavěné plochy, max. 1 stavba na pozemku.

vinné sklepy (vinařské sklepy) - jsou objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní a vnitřní prostor staveb jiného funkčního využití např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení. Tyto podmínky splňují objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, jejichž zastavěná plocha nadzemní částí objektu nepřesahuje 60 m² a celková zastavěná plocha, včetně podzemní části, nepřesahuje 300 m². Vinné sklepy mohou mít rekreační nástavbu umožňující ubytování za podmínky, že bude respektována výšková hladina okolní zástavby (návažnost říms) a v objektu bude nadále zachován převažující způsob využití pro zpracování vinné révy a uchování vína. Trvalé bydlení je v nástavbě vinných sklepů nepřijatelné. Dále mohou vinné sklepy obsahovat místnost určenou k posezení a degustaci vína, jejíž velikost a kapacita musí zohlednit polohu k nejbližším objektům určeným k bydlení a objektům občanského vybavení, aby se zamezilo hlukovému obtěžování.

vinařské provozovny - objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, které nevyhovují podmínkám uvedeným pro „vinné sklepy“ – viz výše.

pobytová rekreace - rekreace umožňující ubytování a pobyt

nepobytová rekreace - rekreace nezahrnující a neumožňující ubytování = rekreace a relaxace v přírodním prostředí

limity stanovené v platných právních předpisech: jsou nepřekročitelné limity stanovené obecně platnými právními předpisy (zákony, vyhláškami, normami) pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto limitní hodnoty vyjadřují přípustnou míru obtěžování hlukem, apod.

nadlimitní stavby, zařízení a činnosti: jsou stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předemtných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezenou plochu, resp. vlivy záměrů

umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo hranice vymezené plochy, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných).

nerušící drobná a řemeslná výroba: stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území nad míru obvyklou; za řemeslnou výrobu nelze považovat např. klempírny, lakovny a provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území.

tradiční obraz sídla je takový, jehož kompozice a struktura osídlení koresponduje s principy uvedenými v kap. 3.6.

agroturistika: představuje víceúčelové využití rodinného domu se zemědělským hospodářstvím, pro účely cestovního ruchu.

souvislá uliční zástavba je zástavba řadovými domy, dvojdomy, nebo samostatně stojícími domy v souvislé řadě pozemků v ulici nebo na návsi či náměstí.

koeficient zeleně (KZ) je poměr součtu všech ploch, které budou plnit funkci zeleně na rostlém nebo upraveném terénu spojitým s podložím, ve vymezené ploše, k její celkové výměře. Hodnota koeficientu je minimální

stavební čára je pomyslná linie, vymezená spojnicí uličních fasád staveb stávající zástavby v území tak, aby poloha staveb podél ulic formovala veřejné prostranství ulice nebo návsi. Je vyžadováno respektování této čáry v plochách s prvky regulačního plánu. V plochách změn (rozvojových lokalitách), kde se nenachází stávající zástavba, bude vytvořena ve vzdálenosti 6m od hranice veřejného prostranství, pokud není důvod pro jiné vymezení s ohledem na poměry v území. Od stavební čáry se lze odchýlit nejvýše o 2m, a to výhradně ve směru od hranice veřejného prostranství a pouze tam, kde je tento postup odůvodnitelný kompozicí stavby vzhledem k celkové lokalitě.

občanské vybavení místního významu slouží převážně obyvatelům přilehlého území (maloobchodní a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Pozemek nesmí přesáhnout 1000 m². Slouží obyvatelům širšího významu, ale nemá negativní vliv na bezprostřední okolí = ubytovací zařízení a penziony = max. 10 lůžek. Stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby pro kulturu a církevní účely

občanské vybavení vyššího významu jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše pozemku nad 1000 m², velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m²). Dále se jedná o občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.

občanské vybavení veřejné stavby a zařízení občanského vybavení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu jako součást veřejné infrastruktury zcela nebo částečně podporovány státem, nebo samosprávou na úrovni obce, kraje (např. stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, pro zdravotní služby, sociální služby a péči o rodiny, pro kulturu, veřejnou správu, ochranu a bezpečnost obyvatelstva...).

6.1 Plochy smíšené obytné

So – Plochy smíšené obytné

Hlavní využití:

~~— Není stanoveno; Bydlení~~

Přípustné využití:

- Bydlení v rodinných domech;
- ~~— Bydlení v bytových domech;~~
- Rodinná rekreace v tradičních (venkovských, historických) objektech;

Podmíněně přípustné využití:

- ~~Bydlení v bytových domech za podmínky stávajících staveb, bydlení v domech s pečovatelskou službou;~~
- **Veřejná** občanská vybavenost obecně za podmínky, že není uvedena v činnostech pro tuto plochu nepřipustných;
- Prodejny maloobchodu potravinářského a nepotravinářského zboží;
- Sportovní a rekreační zařízení;
- ~~— Agroturistika;~~
- Veškeré další funkce obsluhující přípustné využití;
- Drobné řemeslné ~~a~~ nerušící ~~výrobní~~ činnosti, ~~podnikatelská činnost a~~ služby ~~včetně ubytování do kapacity 8 lůžek~~, objekty a plochy sloužící drobné chovatelské a pěstitelské činnosti; To vše za podmínky, že nejsou uvedeny v činnostech pro tuto plochu nepřipustných ~~a nepotlačují hlavní využití~~.
- Stavby a zařízení sloužící parkování a odstavování – pouze pro potřebu bydlení, rekreace, občanské vybavenosti nebo sloužící jiným funkcím v plochách So;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Místní a účelové komunikace (i nezakreslené);
- Technická infrastruktura - veškerá (i nezakreslená) podzemní zařízení, sítě a objekty všech složek technické infrastruktury kromě plynovodu VTL a regulační stanice VTL/STL;
- Nadzemní trafostanice, rozvody NN a telekomunikační vedení – i nezakreslené;
- Nadzemní VN, plynovod VTL a regulační stanice VTL/STL pouze v zakreslených trasách a lokalitách.
- Menší vodní plochy – jezírka, bazény jako doplňková funkce k přípustným a podmíněně přípustným funkcím.
- Drobné vodní toky.
- ~~Fotovoltaické elektrárny na střechách (na objektech) za podmínky, že se neuplatní v jádru obce do veřejného prostranství, výroba pouze v kapacitě pro vlastní potřebu~~

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Výrobní a řemeslné činnosti je možné provozovat pouze jako doplňkovou činnost k bydlení nebo občanské vybavenosti. Je třeba upřednostňovat jejich umístění do zadních (dvorních) částí staveb. Umístění směrem k veřejnému prostranství (plochy

Pv, Pz) není žádoucí a je možné pouze ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech a za podmínky že tyto činnosti nebudou vůči parteru zřetelné.

- Nebytové činnosti je možné provozovat pouze za podmínky zajištění dostatečně kapacitního dopravního napojení;
- Objektivně prokazatelný negativní vliv nebytových činností na životní prostředí a veřejné zdraví předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách smíšeně obytných, bydlení, rekreace nebo občanského vybavení, které nejsou ve vlastnictví provozovatele této činnosti.

Nepřípustné využití:

- Zemědělská živočišná výroba;
- Stavby pro výrobu a skladování, kromě uvedených v podmíněně přípustných;
- Výroba stavebních materiálů (kromě administrativy);
- Zařízení nákladní autodopravy (depa, překladiště apod.)
- Stavby pro obchod, neuvedené v podmíněně přípustných;
- Sklárky.
- Stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v platných právních předpisech.
- Ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny v přípustném a podmíněně přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- ~~— Maximální podlažnost — 2 nadzemní podlaží v plochách stabilizovaných, 1 nadzemní podlaží v plochách návrhových.~~
- ~~— Ve stabilizovaných plochách nutno respektovat řadovou zástavbu.~~
- ~~— Maximální přípustná intenzita zastavění stavebního pozemku pozemními stavbami je 30 %. Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již zvýšena.~~
- ~~— Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojedináním hmot, barevností) odpovídat tradičnímu obrazu sídla.~~

6.2 Plochy bydlení

Bč – Bydlení čisté

Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech;

Přípustné využití:

- Další funkce obsluhující hlavní využití.

Podmíněně přípustné využití:

- Stavby a zařízení soužící parkování a odstavení osobních automobilů – pouze sloužící funkcím v plochách Bč;
- Místní a účelové komunikace (i nezakreslené);
- Technická infrastruktura - veškerá (i nezakreslená) podzemní zařízení, sítě a objekty všech složek technické infrastruktury kromě plynovodu VTL a regulační stanice VTL/STL;
- Nadzemní trafostanice, rozvody NN a telekomunikační vedení – i nezakreslené;
- Nadzemní VN, plynovod VTL a regulační stanice VTL/STL pouze v zakreslených trasách a lokalitách.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí podmínka, že negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví nesmí překračovat nad přípustnou mez limity stanovené v platných právních předpisech.

Nepřípustné využití:

- Ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití, především jakákoliv výroba a občanská vybavenost.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální podlažnost — 1 nadzemní podlaží.
- Maximální přípustná intenzita zastavění stavebního pozemku pozemními stavbami je 30 %.
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat tradičnímu obrazu sídla.

6.3 Plochy rekreace

Rs – Sportoviště

Hlavní využití:

- Zařízení pro sport a rekreaci.

Přípustné využití:

- Zeleň;

Podmíněně přípustné využití:

- Dopravní a technická infrastruktura sloužící obsluze této zóny (i nezakreslené);

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především veškerá výroba a koncentrovaná živočišná výroba.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální podlažnost — 2 NP
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat tradičnímu obrazu sídla.

Rv – Rekreace, vinařství

Hlavní využití:

- ~~Není stanoveno; vinařské sklepy~~

Přípustné využití:

- Objekty sloužící rodinné rekreaci;
- Objekty a zařízení sloužící vinařství;
- Agroturistika;

Podmíněně přípustné využití:

- Dopravní a technická infrastruktura sloužící obsluze této zóny (i nezakreslená);
- Další funkce sloužící přípustnému využití, zejména stravování a ubytování.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí podmínka, že negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví nesmí překračovat nad přípustnou mez limity stanovené v platných právních předpisech.

- **Agroturistika za podmínky umístění v ploše R1**

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především trvalé bydlení, veškerá nezemědělská výroba a zemědělská živočišná výroba.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální podlažnost — 2 NP
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

6.4 Plochy občanského vybavení

Ox – Občanská vybavenost smíšená

Hlavní využití:

- **Není stanoveno; občanské vybavení**

Přípustné využití:

- Veřejná správa a samospráva, administrativa;
- Obchod, pohostinské a ubytovací služby;
- Školství, zdravotnická a sociální zařízení;
- Kulturní, spolková zařízení, **agroturistika**;
- Sportovní a rekreační zařízení;
- Zeleň.

Pro přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách smíšeně obytných a bydlení.

Podmíněně přípustné využití:

- Drobné řemeslné a výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby objekty a plochy sloužící chovatelské a pěstitelské činnosti; To vše za podmínky, že nejsou uvedeny v činnostech pro tuto plochu nepřípustných a pouze jako vedlejší činnost za podmínky zachování přípustných činností.
- Silnice - úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Bydlení;
- Agroturistika;
- Dopravní infrastruktura (místní, účelové komunikace, parkování) sloužící obsluze příslušné plochy, popřípadě je její umístění v předmětné lokalitě nezbytné (i nezakreslená);
- Veškeré podzemní sítě a objekty technické infrastruktury (i nezakreslené);
- Nadzemní objekty a sítě technické infrastruktury – v nezbytném rozsahu, sloužící obsluze příslušné plochy nebo zakreslené v grafické části.

- Menší vodní plochy – jezírka, bazény jako doplňková funkce k hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkcím.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidí předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách smíšeně obytných a bydlení.
- Výrobní a řemeslné činnosti je možné provozovat pouze jako doplňkovou činnost k bydlení nebo občanské vybavenosti. Je třeba upřednostňovat jejich umístění do zadních (dvorních) částí staveb. Umístění směrem k veřejnému prostranství (plochy Pv, Pz) není žádoucí a je možné pouze ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech a za podmínky že tyto činnosti nebudou vůči parteru zřetelné.
- Na plochách občanské vybavenosti lze umístit chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, případně vibrací (resp. chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci navazujícího řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy).

Nepřípustné využití:

- Zemědělská živočišná výroba;
- Stavby pro rodinnou rekreaci;
- Stavby pro výrobu a skladování, kromě uvedených v podmíněně přípustných;
- Výroba stavebních materiálů (kromě administrativy);
- Zařízení nákladní autodopravy (depa, překladiště apod.)
- Stavby pro obchod, neuvedené v podmíněně přípustných;
- Sklárky.
- Stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v platných právních předpisech.
- Ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny v přípustném a podmíněně přípustném využití.

~~Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:~~

- ~~— Maximální podlažnost — maximální počet nadzemních podlaží je zakreslen v hlavním výkrese grafické části dokumentace.~~
- ~~— Maximální přípustná intenzita zastavění stavebního pozemku pozemními stavbami je 30 %.~~
- ~~— Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již zvýšena.~~
- ~~— Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat tradičnímu obrazu sídla.~~

Oa – Autokempy

Hlavní využití:

- Plochy pro kempování, umístění motorových vozidel, přívěsů a stanování.

Přípustné využití:

- Funkce obsluhující hlavní využití;
- Ubytování v chatkách;
- Zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- Dopravní (místní, účelové komunikace, parkování) a technická infrastruktura sloužící obsluze příslušné plochy, popřípadě je její umístění v předmětné lokalitě nezbytné (i nezakreslená);

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách smíšeně obytných a bydlení.

Nepřípustné využití:

- Všechny neuvedené funkce.

~~Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:~~

- ~~— Maximální podlažnost — 1 nadzemní podlaží;~~

Oc – Církevní zařízení

Hlavní využití:

- Církevní zařízení;

Přípustné využití:

- Další funkce související s hlavním využitím (např. bydlení, administrativa);
- Zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- Dopravní (místní, účelové komunikace, parkování) a technická infrastruktura – sloužící obsluze příslušné plochy, popřípadě je její umístění v předmětné lokalitě nezbytné (i nezakreslená);

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách smíšeně obytných a bydlení.

Nepřípustné využití:

- Všechny neuvedené funkce.

~~Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:~~

- ~~— Maximální podlažnost — 1 nadzemní podlaží (s výjimkou kostela);~~
- ~~— Respektovat stávající hmotu kostela v Brodu nad Dyjí.~~

6.5 Plochy veřejných prostranství

Pv – Veřejná prostranství

Hlavní využití:

- Veřejné prostranství;

Přípustné využití:

- Městský mobiliář;

- Drobné církevní stavby jako např. kaple, zvonice, besídky, altánky, kašny, plastiky...
- Silnice;
- Místní a účelové komunikace (i nezakreslené);
- Pěší a cyklistické komunikace (i nezakreslené);
- Dětské hřiště;
- Soukromé předzahrádky;

Podmíněně přípustné využití:

- Parkoviště osobních automobilů (i nezakreslená) – pokud nebudou plošně převládající v ploše;
- Technická infrastruktura - veškerá (i nezakreslená) podzemní zařízení, sítě a objekty všech složek technické infrastruktury kromě plynovodu VTL a regulační stanice VTL/STL.
- Nadzemní trafostanice, rozvody NN a telekomunikační vedení (i nezakreslená);
- Nadzemní VN, plynovod VTL a regulační stanice VTL/STL pouze v zakreslených trasách a lokalitách.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- ~~Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla;~~
- ~~Maximální počet nadzemních podlaží: 1;~~

6.6 Plochy sídelní zeleně

Ph – Zeleň hřbitovní

Hlavní využití:

- Plochy sloužící pohřebnictví.

Přípustné využití:

- Církevní stavby;
- Stavby související s provozem hřbitova;
- Pěší a účelové komunikace související s provozem hřbitova.

Podmíněně přípustné využití:

- Zeleň – jako doplňující k hlavnímu využití;
- Technická infrastruktura – pouze v nezbytných případech;
- Parkování – pouze pro potřeby spojené s provozem hřbitova.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- ~~Maximální počet nadzemních podlaží: 1;~~

Pz – Sídelní zeleň

Hlavní využití:

- Parkové a sadovnické úpravy;

Přípustné využití:

- Městský mobiliář;
- Účelové komunikace (i nezakreslené);
- Pěší a cyklistické komunikace (i nezakreslené);
- Dětské hřiště;
- Další funkce obsluhující hlavní využití;
- Soukromé předzahrádky;

Podmíněně přípustné využití:

- Parkoviště osobních automobilů (i nezakreslená) – vyvolané parkovacími potřebami v ploše;
- Vodní plochy - pouze za zachování hlavního využití jako plošně dominantního;
- Veškeré podzemní sítě a objekty technické infrastruktury (i nezakreslené);
- Nadzemní objekty a sítě technické infrastruktury – v nezbytném rozsahu, nebo zakreslené v grafické části.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi.

~~Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:~~

- ~~— Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla;~~
- ~~— Maximální počet nadzemních podlaží: 1;~~

6.7 Plochy dopravní infrastruktury

Dk – Pozemní komunikace

Hlavní využití:

- Pozemní komunikace, včetně všech součástí a příslušenství;

Přípustné využití:

- Parkoviště osobních automobilů;
- Veškeré podzemní sítě a objekty technické infrastruktury (i nezakreslené);

Podmíněně přípustné využití:

- Zeleň – podřízena hlavnímu využití;
- Nadzemní objekty a sítě technické infrastruktury – v nezbytném rozsahu.

Nepřípustné:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a podmíněně přípustnými funkcemi.

6.8 Plochy technické infrastruktury

Tv – vodárenské objekty

Tk- kanalizační objekty

Tp – plynárenské objekty

Tt – telekomunikační objekty

Hlavní využití:

- Zařízení technické infrastruktury.

Přípustné využití:

- Rekultivace nevyužitých vodárenských zařízení;

Podmíněně přípustné využití:

- Zeleň – podřízena hlavnímu využití;
- Administrativa – související s provozem této plochy.
- Dopravní a technická infrastruktura – sloužící obsluze této zóny.
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a podmíněně přípustnými funkcemi.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1. Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla. Podmínka se netýká vysílacích a dalších technologických zařízení.

To – zařízení pro nakládání s odpady

Hlavní využití:

- Sběrné středisko odpadu;

Podmíněně přípustné využití:

- Zeleň – podřízena hlavnímu využití;
- Dopravní a technická infrastruktura – sloužící obsluze této zóny.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a podmíněně přípustnými funkcemi.
- Další neuvedené funkce, především jiná zařízení pro nakládání s odpady.

6.9 Plochy smíšené výrobní

Vs – Výroba smíšená

Hlavní využití:

- ~~Není stanoveno výroba a skladování.~~

Přípustné využití:

- Drobná výroba;
- Servisy a opravy motorových vozidel;
- Plochy pro parkování a odstavování zemědělských vozidel a techniky;

- Nerušící výroba;
- Zemědělská rostlinná výroba;
- Výrobní služby;
- ~~Administrativa;~~
- Izolační zeleň;

Podmíněně přípustné:

- Obchodní zařízení, kromě velkokapacitních prodejen, pohostinská a stravovací zařízení – pokud nejsou narušovány činnostmi spadajícími do hlavního a přípustného využití;
- ~~Bydlení a přechodné ubytování – pokud nejsou narušovány hlavním nebo přípustným využitím v této ploše. Byt správce, pouze pokud je konstrukčně spojen se stavbou hlavního nebo přípustného využití, jako doplňková funkce hlavního využití;~~
- Zařízení pro dopravní a technickou obsluhu území – za zachování hlavního nebo přípustného využití;
- ~~Administrativa – pouze jako doplňková funkce hlavního využití;~~

Nepřípustné využití:

- Zemědělská živočišná výroba;
- Zařízení pro sběr a třídění odpadů;
- Zařízení nákladní autodopravy (depa, překladiště apod.);
- Zařízení velkoobchodu a zásilkové služby.

Pro všechny činnosti v této ploše platí podmínka, že objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách smíšeně obytných, bydlení a rekreace.

Na plochách Vs lze umístit chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinnosti stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, případně vibrací (resp. chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci navazujícího řízení prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy).

~~Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:~~

- ~~Maximální počet nadzemních podlaží: stavby pro výrobu 1 NP, ostatní (např. administrativa a jiné) 2 NP. Stávající vyšší stavby jsou respektovány;~~
- ~~Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.~~

Vz – Výroba zemědělská

Hlavní využití:

- ~~Není stanoveno: Zemědělská výroba~~

Přípustné využití:

- Drobná výroba;
- ~~Zemědělská rostlinná a živočišná výroba;~~

Podmíněně přípustné:

- Obchodní zařízení, pohostinská a stravovací zařízení – jako doplňková činnost k přípustnému využití a pokud nejsou narušovány činnostmi spadajícími do hlavního a přípustného využití;
- ~~Bydlení a přechodné ubytování – pokud nejsou narušovány hlavním nebo přípustným využitím v této ploše-Byt správce, pouze pokud je konstrukčně spojen se stavbou hlavního nebo přípustného využití, jako doplňková funkce hlavního využití;~~
- Zařízení pro dopravní a technickou obsluhu území – za zachování hlavního nebo přípustného využití;
- ~~Administrativa a další funkce obsluhující přípustné využití– pouze jako doplňková funkce hlavního využití;~~
- Izolační zeleň;

Nepřípustné využití:

- Zařízení pro sběr a třídění odpadů.
- Zařízení autodopravy (depa, překladiště apod.);
- Zařízení velkoobchodu a zásilkové služby;
- Sklárky;
- Další funkce, které nejsou uvedeny mezi přípustnými a podmíněně přípustnými.

Pro všechny činnosti v této ploše platí podmínka, že objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách smíšeně obytných, bydlení a rekreace.

Na plochách Vz lze umístit chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví po doložení splnění povinnosti stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, případně vibrací (resp. chráněné prostory lze umístit pouze do lokalit, v nichž bude v rámci navazujícího řízení - prokázáno splnění hygienických limitů hluku stanovených platnými právními předpisy).

~~Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:~~

- ~~Maximální počet nadzemních podlaží: stavby pro výrobu 1 NP, ostatní (např. administrativa a jiné) 2 NP. Stávající vyšší stavby jsou respektovány;~~
- ~~Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.~~

6.10 Plochy vodní a vodohospodářské

W –Vodní toky a nádrže

Hlavní využití:

- Vodní toky, nádrže;

Přípustné využití:

- Činnosti, stavby, objekty a zařízení sloužící vodnímu hospodářství a rybářství; (pozemní stavby, hráze, ostrovy, litorální pásma).
- Přemostění vodních toků.

Podmíněně přípustné využití:

- Zeleň – pokud nenarušuje hlavní a přípustné využití;
- Účelové komunikace – pokud slouží vodnímu hospodářství, zemědělství a lesnictví;

- Technická infrastruktura, pokud nenarušuje hlavní využití.
- V nezastavěném území jen stavby, které lze v souladu s platnou legislativou v nezastavěném území umisťovat a které odpovídají charakteru plochy – tedy stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro vodní hospodářství, ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky

Nepřípustné využití:

- Všechny neuvedené funkce;

6.11 Plochy zemědělské

Zo - Orná půda

Zs – Sady, vinice, drobná držba, zahrady

Zt – Trvale zatravněné plochy

Hlavní využití:

- Zemědělská půda – dle výše uvedeného určení.

Přípustné využití:

- Aktivity pro zvýšení ekologické stability krajiny – realizace prvků ÚSES a krajinné zeleně;
- Zatravnění orné půdy – i nezakreslená;
- Dělení větších ploch orné půdy zatravněnými pásy – i nezakreslené;
- Výsadby neintenzivních sadů – i nezakreslené.

Podmíněně přípustné využití:

- Stavby, které lze v souladu s platnou legislativou v nezastavěném území umisťovat a které odpovídají charakteru plochy - tedy stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení
- Veškerá protierozní a protipovodňová opatření (suché poldry, hráze...) – i nezakreslené v nezbytném rozsahu;
- Objekty – pokud slouží zemědělství, vinařství, lesnictví, myslivosti nebo vodnímu hospodářství;
- Polní hnojiště – mimo ochranná pásma vodních zdrojů.
- Kůlny a menší objekty sloužící drobné chovatelské a pěstitelské činnosti;
- Objekty sloužící rodinné rekreaci – pouze pokud jsou v zastavěném území nebo zastavitelných plochách;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Místní komunikace – v zastavěném území nebo zastavitelných plochách i nezakreslené. V nezastavěném území pouze v zakreslených trasách.
- Individuální garáže osobních automobilů – pouze pokud jsou v zastavěném území nebo zastavitelných plochách;

- Účelové komunikace - pokud slouží zemědělství, vodnímu hospodářství, lesnictví a myslivosti i nezakreslené;
- Zastávky autobusů – podél silnic – i nezakreslené;
- Pěší a cyklostezky, naučné stezky, včetně souvisejícího vybavení (např. odpočívky, informační prvky) – i nevyznačené;
- Vodní toky a nádrže – za podmínky zachování hlavního využití v ploše – i nezakreslené;
- Veškeré nadzemní a podzemní sítě a podzemní objekty technické infrastruktury, nadzemní trafostanice (i nezakreslené) – pokud nenaruší hlavní využití. Další nadzemní objekty technické infrastruktury pouze pokud jsou zakresleny v hlavních výkresech (výkresy 4 nebo 5).
- Oplocení zemědělských pozemků, především vinic a sadů.
- Drobná zařízení sloužící cyklo – a pěší turistice a ekologickému vzdělávání (i nevyznačená).

Pro podmíněně přípustné činnosti platí následující podmínky:

- Objektivně prokazatelný negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách smíšeně obytných, bydlení, rekreace nebo občanského vybavení;
- Činnosti musí být v souladu s principy ochrany přírody a krajiny.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především stavby pro rodinnou rekreaci v nezastavitelném území.
- Změna trvalých travních porostů, vinic a zahrad na ornou půdu.
- **Doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u staveb přípustná.**

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1
- **Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.**

6.12 Plochy krajinné

Kz – Krajinná zeleň

Hlavní využití:

- Přírodní vegetace;

Přípustné využití:

- Lesní pozemky.

Podmíněně přípustné využití:

- **Stavby, které lze v souladu s platnou legislativou v nezastavěném území umísťovat a které odpovídají charakteru plochy - tedy stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, mobiliář**
- Vodní toky a nádrže, za zachování hlavního využití v ploše;

- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Místní komunikace – pouze v zakreslených trasách;
- Účelové komunikace - pokud slouží zemědělství, vodnímu hospodářství nebo ochraně přírody a krajiny (i nezakreslené);
- ~~Drobná zařízení sloužící cyklo – a pěší turistice a ekologickému vzdělávání (i nevyznačená);~~
- Veškeré sítě a objekty technické infrastruktury – pokud nenaruší hlavní využití (i nezakreslené);
- ~~Elektronické komunikační zařízení (i nezakreslená)~~

Nepřípustné:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především zemědělská produkce, jakékoliv výše neuvedené pozemní stavby, včetně zemědělských a objekty pro rodinnou rekreaci.
- **Doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u staveb přípustná.**

6.13 Plochy přírodní

Pr – Regionální biocentra

Hlavní využití:

- Ochrana přírody a krajiny;

Přípustné využití:

- **Není stanoveno**

Podmíněně přípustné využití:

- Lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesy s přirozenou skladbou dřevin;
- **Stavby, které lze v souladu s platnou legislativou v nezastavěném území umísťovat a které odpovídají charakteru plochy - tedy stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků**
- Účelové komunikace pokud slouží ochraně přírody a krajiny;
- Vodní toky – úpravy v souladu s principy ochrany přírody a krajiny;
- Protipovodňová opatření – pouze v souladu s principy ochrany přírody a krajiny;
- Drobná zařízení sloužící ekologickému vzdělávání, cyklo – a pěší turistice (i nevyznačená), pouze podél výše uvedených turistických a cykloturistických tras;
- Drobné vodní toky a menší nádrže na nich (i nezakreslené) za respektování hlavního využití v ploše;
- Technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení;

Nepřípustné využití:

- Ostatní způsoby využití, především realizace nových objektů rodinné rekreace;
- **Doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u staveb přípustná.**

PI – Lokální biocentra

Hlavní využití:

- Ochrana přírody a krajiny;

Přípustné využití:

- Není stanoveno

Podmíněně přípustné využití:

- Lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesy s přirozenou skladbou dřevin;
- **Stavby, které lze v souladu s platnou legislativou v nezastavěném území umisťovat a které odpovídají charakteru plochy - tedy stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků**
- Účelové komunikace pokud slouží ochraně přírody a krajiny;
- Protipovodňová opatření – pouze v souladu s principy ochrany přírody a krajiny;
- Technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení;

Nepřípustné využití:

- Ostatní způsoby využití, především realizace nových objektů rodinné rekreace;
- **Doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u staveb přípustná.**

6.14 Plochy lesní

Ls – Plochy lesní

Hlavní využití:

- Pozemky určené pro plnění funkce lesa;

Přípustné využití:

- Účelové komunikace - pokud slouží lesnictví nebo myslivosti (i nezakreslené);

Podmíněně přípustné využití:

- Stavby sloužící zemědělství, lesnictví, myslivosti a vodnímu hospodářství – za zachování hlavního využití;
- Účelové komunikace (i nezakreslené) - pokud slouží zemědělství nebo vodnímu hospodářství;
- Drobná zařízení sloužící ekologickému vzdělávání, cyklo – a pěší turistice, cyklostezky a naučné stezky (i nevyznačené);
- Veškerá (i nezakreslená) zařízení technické infrastruktury – pokud nenaruší hlavní využití v celkové ploše;
- Vodní nádrže a toky, opatření sloužící revitalizaci vodních toků a veškerá protierozní opatření (i nezakreslené);
- **Ostatní stavby, které lze v souladu s platnou legislativou v nezastavěném území umisťovat a které odpovídají charakteru plochy – tedy stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků**

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především objekty rodinné rekreace;
- **Doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u staveb přípustná.**

6.15 Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, prvky regulačního plánu

Zásady regulace

- Jsou-li stanoveny nejvyšší přípustné výšky říms objektů, tyto výšky jsou měřeny v metrech, na uliční straně od povrchu komunikace (před posuzovaným domem, v jejím nejvyšším místě) po spodní úroveň římsy. Ojedinelé stávající stavby, které jsou vyšší, lze považovat za stabilizované.
- Případné střešní vikýře k prosvětlení podkroví nesmí tvořit průběžnou fasádu domu, tedy budou odděleny římsou. Do veřejného prostranství jsou nevhodné široké vikýře, velikost vikýřů musí být v architektonickém souladu s objemem stavby (není přípustné, aby šířka vikýřů tvořila nadpoloviční poměr celkové délky římsy, nad kterou jsou umístěny), střešní lodžie nejsou přípustné.
- Stavby budou výškově osazeny tak, aby před budovami nebyla umístěna předsunutá schodiště o více než 5 stupních. Preferováno bude zapuštění schodiště do terénu, schodiště bez podstupnic nejsou přípustná. Při umístění stavby ve svažitém terénu a nutnosti překonání většího terénního převýšení budou terénní schodiště řešena tak, aby nepůsobila v ulici rušivě.
- V případě umístění garáží v podzemním podlaží není přípustný vjezd do garáže z ulice. Výjimku lze udělit pro objekty v prudkých svazích.
- Budovy ani oplocení nebudou obsahovat nadměrně zdobné prvky (balustrády, nadměrně zdobné kovové ploty, zdobné plotové tvarovky apod.).
- V nezastavěných částech stavebních pozemků směřujících do krajiny jsou nepřípustná plná neprůhledná oplocení.
- Nepřípustné je celoplošné neprůhledné oplocení na hranici s veřejným prostranstvím, jako např. betonové, plechové, plastové atd., s výjimkou cihlové zdi s tradičními prvky. (př. klenuté, taška na vrchní části zdi atd.) a dřevěného oplocení.
- Střechy staveb lemujících ulici budou souměrné (oboustranně stejný sklon a délka střešních rovin) a střechy nebudou oddělovány od hlavní hmoty objektů (není přípustné vytvořit mezeru mezi stavbou a střechou).
- Není přípustné umísťování „rodinných domů za rodinné domy“, tedy mimo uliční čáru. Rodinný dům musí být umístěn s přímým napojením na technickou infrastrukturu a místní účelovou komunikaci.

Společné ustanovení pro celé území obce:

Stávající stavby, které nevyhovují uvedeným podmínkám dle zásady regulace pro celé území obce a/nebo pro zóny 1 -5, tak platí, že pokud byly tyto stavby realizovány na základě pravomocného rozhodnutí vydaného do doby nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Brod nad Dyjí, resp. v souladu se stavebními předpisy platnými v době jejich stavby, lze považovat za stabilizované a územním plánem akceptovatelné.

Dále platí, že stavby veřejného občanského vybavení mohou nést jiný charakter, a proto je možné použití netradičních materiálů, tvarů, či zastřešení.

Na území obce je nepřípustná realizace fotovoltaických elektráren s výjimkou malých fotovoltaických elektráren (výkon do 50kW) umísťovaných na (popřípadě při) stavbách v zastavěném nebo zastavitelném území obce. Fotovoltaické elektrárny nebudou v jádru obce orientovány do prostoru návsi (jádro obce - dle vymezení v kap. 3.6).

Podmínky prostorového uspořádání v zastavěném území a zastavitelných plochách

Výška zástavby

- Nejvyšší přípustné výšky říms objektů jsou stanoveny dle vyznačení ve schématu „Urbanistická struktura sídla“ v kap. 3.6. Maximální výška staveb je dle polohy v sídle stanoveny v metrech, měřeno na uliční straně od povrchu komunikace (před posuzovaným domem, v jejím nejvyšším místě) po spodní úroveň římsy (v rozmezí 4m až 6,5m). Ojedinelé stávající stavby, které jsou vyšší, lze považovat za stabilizované.

Intenzita využití

- Maximální přípustná intenzita zastavění stavebního pozemku nadzemními stavbami je vyznačena ve schématu „Urbanistická struktura sídla“ v kap. 3.6. – hodnotou podílu části pozemku s nadzemními stavbami. Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již zvýšena. Není-li vyznačeno, pak činí max. 0,3.
- koeficient zeleně činí minimálně 30%. Případný nižší podíl ve stabilizovaných plochách je respektován, v případě změn v území může být zachován, ale nesmí být již snížen.

Struktura a kompozice zástavby

- Ve stabilizovaných plochách v zastavěném území a zastavitelných plochách nutno respektovat řadovou zástavbu.
- Stavby musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat tradičnímu obrazu sídla.

Regulační zásady a podmínky prostorového uspořádání dle zón vymezených v kapitole „Urbanistická kompozice“:

(pro zóny vyznačené ve schématu „Urbanistická struktura sídla“ v kap. 3.6):

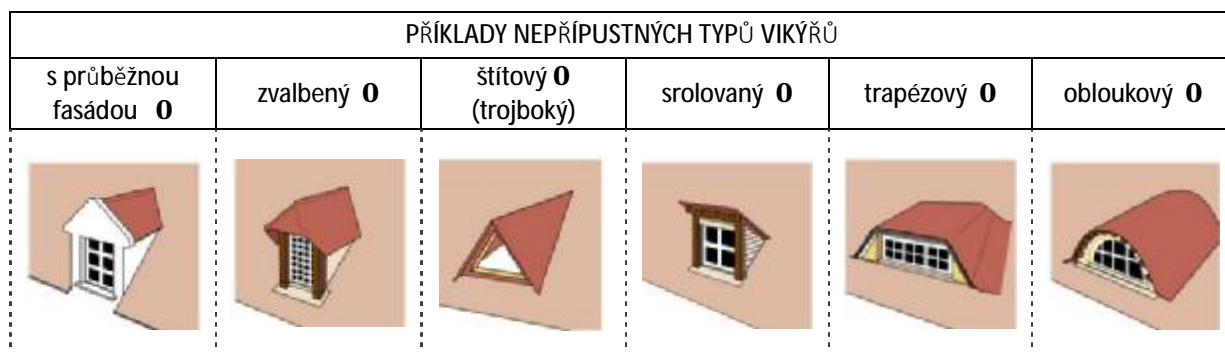
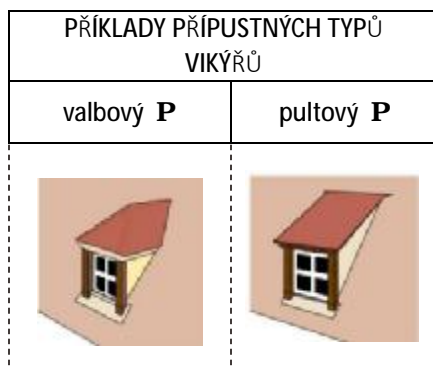
Pro zóny: 1) jádro obce (červená) a 2) širší centrum (fialová)

- Při zástavbě proluk a volných pozemků bude respektována historická stopa sídla, stavební čára zástavby bude v poloze ostatních staveb (jejich vzdálenosti od komunikace)
- Novou výstavbou nebude narušována kompaktní struktura zástavby.
- Preferován bude hákový tvar budov (půdorys tvaru L), u úzkých pozemků do 15 m šířky obdélníkový půdorys
- Bude respektováno měřítko zástavby v ulici, zvláštní důraz bude kladen na architektonický soulad staveb se starou zástavbou
- Nejsou přípustné balkony a lodžie orientované na stranu do veřejného prostranství.
- Vrata garáží a vjezdů do dvorů budou optimálně dřevěná, podmíněčně z plastových nebo kovových lamel imitujících dřevo.
- Velikost okenních otvorů zohlední tradiční architektonický výraz návsi, otvory budou pravoúhlé.

Zastřešení

- Stavby budou opatřeny sedlovou střechou, pouze na dvorních křídlech a vedlejších stavbách ve dvoře je přípustná střecha pultová nebo rovná nebo rovná. Sklon střešních rovin bude 35 až 45 stupňů
- orientace střešních rovin okapem do ulice
- Přesahy střešních rovin na uliční straně 20 až 50 cm.

- Zastřešení vikýřů pultové, nikoli sedlové (vyklučuje se trojúhelníkový tvar vikýřů). U budov o 2NP se vikýře nepřipouští.



- Nejsou přípustné střešní lodžie do veřejného prostranství.
- Krytina střeš bude z pálených tašek, popř. jejich napodobeniny z masivních materiálů v zemitých barevných odstínech červené a hnědé. Krytina vedlejších staveb připouští využití extenzivní zeleně.

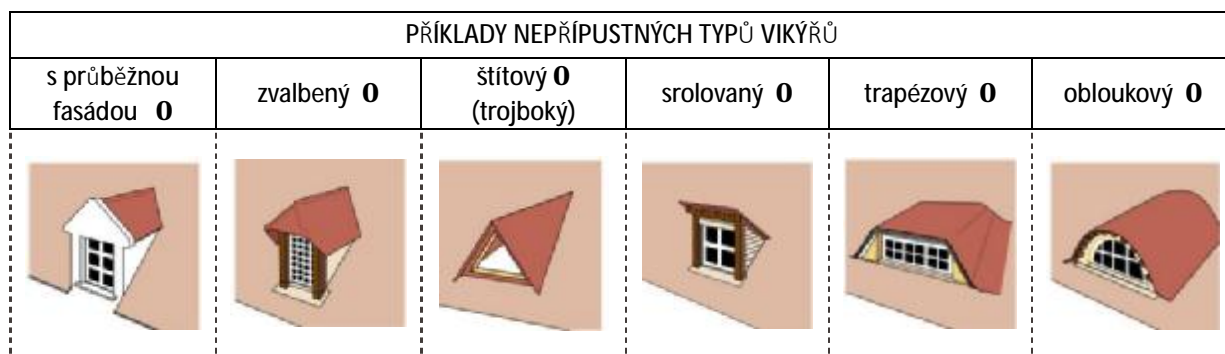
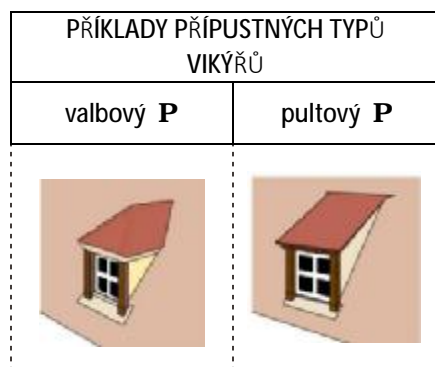
Ostatní regulační prvky

- V kompozičních osách a průhledech není přípustné umisťovat stavby, které by mohly bránit průhledu na dominantu, stávající stavby ležící v osách, není přípustné zvyšovat, omezuje se i výsadba dřevin, které by mohly zastínit průhled
- Oplocení předzahrádek před domy (v ulici) není přípustné.
- V exteriérech staveb budou použity tradiční materiály odpovídající architektonickému výrazu starších staveb v obci (omítané stěny, tmavší sokl) Obklady fasád dřevem, sklem a lesklými obklady nejsou v průčelí přípustné

Pro zónu: 3) ostatní zástavba malého měřítka dotvářející obraz sídla (oranžová)

Zastřešení

- Stavby budou opatřeny sedlovou střechou, pouze na dvorních křídlech a vedlejších stavbách ve dvoře je přípustná střecha pultová nebo rovná. Sklon střešních rovin bude 30 až 45 stupňů
- orientace střešních rovin okapem do ulice
- Zastřešení vikýřů pultové, nikoli sedlové (vyklučuje se trojúhelníkový tvar vikýřů). U budov o 2NP se vikýře nepřipouští.



- Nejsou přípustné střešní lodžie do veřejného prostranství.
- Krytina střešů bude v zemitéch barevných odstínech červené a hnědé ze skládané tradiční krytiny, podmíněně je přípustná plechová v profilu střešních tašek, krytina vedlejších staveb připouští využití extenzivní zeleně.

Ostatní regulační prvky

- V kompozičních osách a průhledech není přípustné umisťovat stavby, které by mohly bránit průhledu na dominantu, stávající stavby ležící v osách, není přípustné zvyšovat, omezuje se i výsadba dřevin, které by mohly zastínit průhled
- Oplocení předzahrádek před domy (v ulici) není přípustné.
- V exteriérech staveb budou použity tradiční materiály odpovídající architektonickému výrazu starších staveb v obci (omítané stěny, tmavší sokl) Obklady fasád dřevem, sklem a lesklými obklady nejsou v průčelí přípustné

Pro zónu: 4) Vinařské sklepy (žlutá)

- respektovat stavební čáru vzniklou stavebním vývojem a při zástavbě proluk zohlednit polohu navazující zástavby s ohledem na jejich vzdálenosti od komunikace
- na 1 pozemku lze realizovat 1 stavbu hlavní, která bude respektovat měřítko stávajících vinných sklepů dle definice pojmu uvedené v kapitole „Definice pojmů a použité zkratky“
- V kompozičních osách a průhledech není přípustné umisťovat stavby, které by mohly bránit průhledu na dominantu, stávající stavby ležící v osách, není přípustné zvyšovat, omezuje se i výsadba dřevin, které by mohly zastínit průhled

- Stavby budou orientovány štítem ke komunikaci (k veřejnému prostranství)
- stavby v plochách Rs budou řešeny jako volně stojící stavby

Zastřešení

- stavby budou opatřeny sedlovou střechou se sklonem střešních rovin 35°- 45°, orientace střech bude štítová (hřebenem kolmo ke stavební čáře) a přesahy střešních rovin budou v rozmezí 20 – 50 cm.
- krytina střech bude pálená taška, popřípadě její napodobeniny, v zemitých odstínech červené, hnědé, okrové, v matném provedení
- vikýře nejsou přípustné
- balkony a lodžie, uplatňující se do veřejného prostranství nejsou přípustné
- maximální výška nadezdívky podkroví, tedy výška pozednice vzhledem k podlaze podkroví bude max. 1 m

Ostatní regulační prvky

- prostory lisovny nesmí přesahovat do prostranství před štít stavby
- v exteriérech budou použity tradiční materiály odpovídající architektonickému výrazu historických staveb v obci (omítnuté stěny, tmavší sokl či zvýšený suterén, nebo u dvoupodlažních objektů případně celá fasáda přízemí). Obklady fasád dřevem a lesklými keramickými obklady nejsou v průčelí přípustné.
- nové stavby budou ctít charakteristické znaky typických staveb vinných sklepů v regionu jako např. symetrická fasáda, světlé odstíny fasády, centrální vstup, malá okna (velikost a proporce obdobné jako u dochovaných původních staveb sklepů v lokalitě) atd.
- koeficient zeleně je stanoven min. 30 %, podmíněně přípustné je intenzivnější zastavění plochy, za podmínky, že se jedná o současný stav, který ale není přípustné zhoršovat
- komunikace a sjezdy na pozemky budou součástí veřejných prostranství bez možnosti oplocení
- zpevněné plochy nesmí být realizovány za stavbami (vzhledem k poloze přístupové komunikace)
- nadzemní část stavby smí využít plochu do 30% výměry pozemku (zastavitelná část pozemku), současně však maximálně dosáhne 60m² zastavěné plochy
- pozemky nesmí být stavebně oploceny
- ubytovací kapacita rekreační nástavby je přípustná max do 6 lůžek
- je vyžadováno zajištění kapacity parkování dle kapacity objektů (kapacity ubytování)
- odkanalizování je požadováno řešit na vlastním pozemku legislativně přípustným způsobem
- nové stavby musí dodržet charakteristické znaky původních sklepních staveb, mezi V ploše Rv rozvojové R1: v pozemku parc.č. 4097/1 (dle stavu KN k datu 10.7.2023) lze realizovat pouze 1 stavbu rekreace, vinařství

Pro zónu: 5) areály s velkoprostorovými výrobními objekty (šedá)

- k zajištění pohody prostředí a minimalizace negativního vlivu na mikroklima (např. zahuštěná výsadba dřevin na zelených plochách, použití zatravnovacích nebo jiných propustných dlažeb, zelených střech,...) a vyloučení negativního vlivu na krajinný ráz. U zastavěných ploch je podmíněně přípustné i intenzivnější zastavění plochy, za podmínky, že se jedná o současný stav. V takových případech ale není přípustné tento stav zhoršovat.
- U staveb pro výrobu a skladování bude pamatováno na výsadbu izolační zeleně, tj. ozelenění areálů po jejich obvodu.
- Stavby pro výrobu a skladování budou opatřeny šikmou střechou, sklon střešních rovin bude 15 -35 °, orientace střešních rovin se nestanovuje.

- V barvě střešní krytiny budou preferovány zemité barevné odstíny (červené, hnědé, tlumené zelené). Příпустné jsou střechy rovné s extenzivní zelení, případně plechová střešní krytina
- Ostatní typy staveb (kupř. administrativní budovy) budou opatřeny sedlovou střechou, tyto stavby však budou funkčně i konstrukčně propojena se stavbami pro výrobu a sklon střešních rovin bude 25°- 40°
- Oplocení není přípustné z betonových prefabrikovaných neprůhledných ploch
- Stavby nesmí narušovat vedutu obce.

Podmínky prostorového uspořádání v nezastavěném území:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1
- Maximální výška stavby po spodní úroveň římsy 3,0 m (měřeno na vstupní straně od úrovně vstupu)
- Stavby musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla, nesmí narušit krajinný ráz.
- Ve volné krajině jsou přípustné pouze účelové přístřešky (tedy stavby, které mají minimálně jedno průčelí volné, bez výplně – otevřené stavby) seník, včelín
- Max. zastavěná plocha staveb 100 m²
- Na jednom pozemku lze umístit pouze 1 stavbu
- V nezastavěném území je přípustné pouze oplocování sadů a vinic na max. 5 let
- V kompozičních osách a průhledech není přípustné umísťovat stavby, které by mohly bránit průhledu na dominantu, stávající stavby ležící v osách, není přípustné zvyšovat, omezuje se i výsadba dřevin, které by mohly zastínit průhled

7. 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

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům, a stavbám vyvlastnit² jsou následující:

1. Místní komunikace, včetně technické infrastruktury do ní uložené;
2. Kanalizace **včetně ČOV**;
3. Výtlak kanalizace s čerpací stanicí;
4. Vodovodní řady;
5. Vysoké napětí s trafostanicí;
6. Vodovodní řady;
7. Nadregionální biokoridor.
8. Regionální biocentra;
9. Lokální biokoridory;
10. Lokální biocentra;

Tímto dokumentem nejsou navrženy žádné asanace.

Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a opatření jsou zakresleny ve výkrese č. 6 – Veřejně prospěšné stavby a opatření.

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

Nejsou ~~navrženy~~-vymezeny.

8a. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Územní plán nestanovuje kompenzační opatření.

² § 170 Zákona

9. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Urbanisticky významné stavby představuje komplex staveb označený v kap. 3.6 jako dominantní stavby.

Úpravy těchto staveb musí být řešeny tak, aby bylo zachováno jejich dominantní postavení a urbanistický kontext.

Územní plán dále nevymezuje a nestanovuje:

- Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
- 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
- Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

9. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část územního plánu, ~~včetně odůvodnění obsahuje jednu přílohu, která obsahuje 94~~ 30 stránek.

Grafická část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

1. Výkres základního členění území 1:5 000
2. Hlavní výkres - koncepce uspořádání území obce 1:5 000
3. Hlavní výkres – koncepce dopravy 1:5 000
4. Hlavní výkres – energetika a spoje 1:5 000
5. Hlavní výkres – vodní hospodářství 1:5 000
6. Veřejně prospěšné stavby a opatření 1:5 000

~~10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření~~

~~Touto dokumentací nejsou vymezeny územní rezervy.~~

~~11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování~~

Nejsou vymezeny

~~12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování~~

Nejsou vymezeny

~~13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)~~

Není stanovena:

~~14. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb~~

Touto dokumentací nejsou vymezeny:

~~15. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení~~

Touto dokumentací nejsou vymezeny žádné stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.