

ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

DOLNÍ DUNAJOVICE

II.1. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3
ÚP DOLNÍ DUNAJOVICE

ZHOTOVITEL : URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.



URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

602 00 Brno, Příkop 8



urbanistické středisko brno

e-mail: duchacek@usbrno.cz

ciznerova@usbrno.cz

tel.: +420 545 175 895

+420 545 175 896

Akce:	ZMĚNA č. 3 ÚP DOLNÍ DUNAJOVICE	NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ	
Evidenční číslo:	225 – 001 – 105		
Pořizovatel:	Městský úřad Mikulov		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.		
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda Ciznerová Mgr. Martin Novotný		
Projektanti:	urbanismus, architektura, dopravní infrastruktura:	Ing. arch. Pavel Ducháček, Ing. arch. Vanda Ciznerová	
	vodní hospodářství:	Ing. Pavel Veselý	
	energetika, veřejné komunikační sítě:		
	ekologie, životní prostředí:	Mgr. Martin Novotný	
	ochrana ZPF, PUPFL:		
	grafické práce	Mgr. Lucie Buryšková	
Datum:	Říjen 2025		www.usbrno.cz

OBSAH DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3 ÚP DOLNÍ DUNAJOVICE:

II.1. TEXTOVÁ ČÁST odůvodnění změny č. 3 ÚP Dolní Dunajovice

ZÁKLADNÍ ÚDAJE	1
1. POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	3
3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ ..	4
4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	5
5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY	7
6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOSTI EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI	8
7. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	8
8. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	8
9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3	9
10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ .	17
11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	17
12. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.....	18
13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	18
14. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	21

PŘÍLOHY:

- č. 1 TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ DUNAJOVICE S VYZNAČENÍM ZMĚN**
- č. 2 PROTOKOL O KONTROLE ETL**

II.2. GRAFICKÁ ČÁST odůvodnění změny č. 3 ÚP Dolní Dunajovice

- II.1 KOORDINAČNÍ VÝKRES** 1 : 5 000
- II.2 VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU** 1 : 5 000

II.2. TEXTOVÁ ČÁST odůvodnění změny č. 3 ÚP Dolní Dunajovice

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

VZTAH VŮČI DOSUD PLATNÉ ÚPD

Závazným podkladem pro vypracování změny č. 3 územního plánu Dolní Dunajovice (dále jen změna č. 3) je platný územní plán Dolní Dunajovice v úplném znění po vydání změny č. 2b (dále jen platný ÚP), s účinností ode dne 23. 01. 2024.

OBSAH ZMĚNY Č. 3

Změna č. 3 je zhotovena na základě *Zadání změny č. 3 ÚP Dolní Dunajovice* (dále jen *Zadání*) schváleného Zastupitelstvem obce dne 27. 01. 2025.

Předmětem změny č. 3 je primárně převedení ÚP do jednotného standardu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., *o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu*, kterým se mění označení ploch a jejich grafické vyjádření. Dále jsou řešeny menší dílčí změny, dle požadavků uvedených v *Zadání*, zahrnující úpravu řešení a organizace ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území, rozvoj rekreace v lokalitě bývalé cihelny a aktualizaci zastavěného území. Podrobněji – viz textová část odůvodnění, kap. 5.

IDENTIFIKACE

V souladu s jednotným standardem se změnou č. 3 upravují názvy a kódy ploch s rozdílným způsobem využití, upravuje se identifikace ploch změn, koridorů, prvků územního systému ekologické stability (ÚSES), veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Dílčí změny jsou zvláště vyznačeny grafickou značkou (modrým olemem), kódem **ZM** a číslem – první číslice označuje pořadové číslo změny územního plánu, další číslice v pořadí za tečkou označuje pořadové číslo dílčí změny (např. **ZM3.01**).

Srovnávací text ÚP Dolní Dunajovice, s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 3, je zpracován v samostatném oddílu *Textová část územního plánu Dolní Dunajovice s vyznačením změn*, jako příloha č. 1 textové části odůvodnění změny č. 3, následujícím způsobem:

1. nově doplňovaný text je uveden **červeným písmem**,
2. zrušený text je uveden **přeškrtnutým modrým písmem**.

1. POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Bude doplněno pořizovatelem po projednání.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Soulad s cíli a úkoly územního plánování je primárně řešen v platném ÚP, změna č. 3 je zpracována dle stejných principů a zachovává kontinuitu s platným ÚP.

V aktuálních územně analytických podkladech bylo provedeno hodnocení vyváženosti územních podmínek obce Dolní Dunajovice na základě posouzení všech tří pilířů udržitelného rozvoje území (životní prostředí / hospodářský rozvoj / soudržnost obyvatel) se záměrem charakterizovat především dosažený stav, existující problémy a předpoklady dalšího rozvoje města z hlediska zajištění udržitelného rozvoje správního území hodnoceného města. Obec byla, v souladu s výše uvedeným hodnocením, zařazena do kategorie 2c, charakterizující stav vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území jako obec s dobrým stavem v sociálním a hospodářském pilíři a nevyhovujícím v pilíři životního prostředí.

V rámci změny č. 3 byl prověřován vztah navrhovaného řešení k cílům a úkolům územního plánování (§ 38 a § 39 stavebního zákona). Změnou č. 3 jsou řešeny menší dílčí změny, zahrnující úpravu řešení a organizace ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a umožnění realizace rekreačního areálu s převažujícím přírodním charakterem v lokalitě bývalé cihelny. Dále jsou v rámci změny č. 3 upraveny a doplněny podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP.

Vzhledem k charakteru dílčích změn se, z hlediska úkolů pro územní plánování, vztahují k navrhovanému řešení především § 39, písm. b), d), e) a g) stavebního zákona. V souladu s těmito ustanoveními změna č. 3 vytváří podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury (dílčí změna **ZM3.01** – dům s pečovatelskou službou a dopravní terminál, dílčí změna **ZM3.02** – rekreační areál s převažujícím přírodním charakterem, dílčí změna **ZM3.03** – rozšíření areálu MŠ), stanovuje urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (úprava a doplnění podmínek prostorového uspořádání), vytváří předpoklady pro hospodárné využívání území, důsledným využíváním zastavěného území sídla (dílčí změny **ZM3.01** a **ZM3.03** umožňují transformaci ploch v centrální části obce) a vytváří podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace.

Kromě revitalizace prostoru bývalé cihelny na rekreační areál s převažujícím přírodním charakterem nejsou ve volné krajině nejsou vymezeny žádné nové zastavitelné plochy. Změna č. 3 nemá negativní dopad na přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území a volnou krajinu a není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Předpoklady pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel zůstávají zachovány dle platného ÚP.

Ochrana a rozvoj hodnot území

Hodnoty území, vymezené v platném ÚP, jsou respektovány, změna č. 3 nevytváří negativní dopady na hodnoty území.

Ochrana nezastavěného území

Ochrana nezastavěného území je primárně řešena v platném ÚP, změna č. 3 svým řešením přispívá k ochraně nezastavěného území následovně:

- kromě revitalizace prostoru bývalé cihelny na rekreační areál s převažujícím přírodním charakterem (dílčí změna **ZM3.02**) nejsou ve volné krajině nejsou vymezeny žádné nové zastavitelné plochy
- změna č. 3 vytváří podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území vymezením nových transformačních ploch (**T.15 – T.19**)

VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna č. 3 je zpracována tak, aby byla provázána s textovou a grafickou částí platného ÚP.

Změna č. 3 je zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s vyhláškami č. 146/2024 Sb. a č. 157/2024 Sb. Jednotlivé kapitoly textové části ÚP jsou upraveny tak, aby byl zajištěn soulad s platnou legislativou a dále jsou měněny a doplňovány tam, kde navrhované řešení vyvolalo jejich změnu nebo úpravu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. Formou přílohy č. 1 textové části odůvodnění je samostatně zpracován srovnávací text, který obsahuje znění platného ÚP s vyznačenými změnami měněných částí jednotlivých kapitol.

VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. 3 ÚP S JEDNOTNÝM STANDARDEM

V souladu s § 59 zákona č. 283/2021 Sb. a vyhl. č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu je dokumentace zpracována v jednotném standardu. Protokol o kontrole ETL - viz příloha č. 2.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

3.1. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 3 je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

3.1.1. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Do správního území obce zasahují vymezená území Ministerstva obrany:

- **koridor RR směrů - zájmové území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby**, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích (viz ÚAP - jev 82a).

V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

- **celé správní území obce je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb** (viz ÚAP - jev 119).

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- *výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy*
- *výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů*
- *výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení*
- *výstavba vedení VN a VVN*
- *výstavba větrných elektráren*
- *výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)*
- *výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem*
- *výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)*
- *výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)*

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany jsou změnou č. 3 respektována a uvedena v textové části odůvodnění změny č. 3 (kap. 3.1.1.) a v koordinačním výkresu.

3.1.2. POŽADAVKY OCHRANY OBYVATELSTVA

Beze změn.

3.1.3. OCHRANA LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Beze změn.

3.1.4. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Beze změn.

3.1.5. OCHRANA OVZDUŠÍ A VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Beze změn.

3.2. SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Bude doplněno po projednání.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE:

Zpracování změny č. 3 je v souladu s **Politikou územního rozvoje České republiky** v úplném znění po aktualizacích č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a změnách č. 8 a 9 (dále jen **PÚR ČR**), s účinností od 1. 10. 2025.

Soulad s **PÚR ČR** byl řešen primárně v platném ÚP. Změnou č. 3 nejsou dotčeny podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území, podmínky udržitelného rozvoje území ani urbanistická koncepce a koncepce krajiny, které byly definovány v platném ÚP.

Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, uvedené v kap. 2.2. *Celostátní priority*, v čl. 14 – 31a **PÚR ČR**, byly řešeny již v platném ÚP a jsou respektovány. Změnou č. 3 jsou řešeny a naplňovány zejména následující články:

- (19) Dílčí změny **ZM3.01** a **ZM3.03** přispívají k hospodárnému využití zastavěného území a ochraně nezastavěného území vymezením transformačních ploch (**T.15 – T.29**) v centru obce.
- (22) Dílčí změna **ZM3.02** vytváří podmínky pro rozvoj udržitelného cestovního ruchu umožněním realizace rekreačního areálu s převažujícím přírodním charakterem v prostoru bývalé cihelny.
- (24) Dílčí změna **ZM3.01** vytváří podmínky pro zlepšování dostupnosti území a zkvalitňování dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy umožněním realizace dopravního terminálu v centru obce.
- (27, 28) Dílčí změny **ZM3.01** a **ZM3.03** vytváří podmínky pro rozvoj a koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obce umožněním realizace domu s pečovatelskou službou, rozšířením stávajícího areálu MŠ a umožněním realizace dopravního terminálu v centru obce.

Obec Dolní Dunajovice leží mimo vymezené rozvojové oblasti a rozvojové osy.

Řešené území je součástí specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Úkoly pro územní plánování, stanovené v **PÚR ČR**, byly řešeny již v platném ÚP v rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot, koncepce uspořádání krajiny a stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití v krajině. Změna č. 3 uvedené koncepce a podmínky respektuje.

Řešené území je dále součástí specifických oblastí, ve kterých se projevují aktuální hodnoty celostátního významu:

- **SOB10** Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.
- **SOB11** Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Úkoly pro územní plánování, stanovené v PÚR ČR, souvisejí s vymezením tzv. akceleračních oblastí v územně plánovacích dokumentacích (dále jen ÚPD). Toto vymezení je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie a schválením příslušné legislativy (v průběhu prací na změně č. 3 již byla přijata legislativa upravující akcelerační oblasti – zákon č. 249/2025 Sb.). Akcelerační oblasti je tak možné vymezovat i na úrovni obcí, ale v rámci změny č. 3 k tomu nedochází. Akcelerační oblasti jsou nástrojem územního plánování zavedeným do českého právního řádu (především prostřednictvím novely Stavebního zákona č. 283/2021 Sb., a Zákona o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie – ZOZE) na základě evropské směrnice RED III. Jejich hlavním cílem je zkrácení a zjednodušení povoloovacího řízení pro vybrané projekty obnovitelných zdrojů energie (zejména FVE a VTE) v těchto vymezených oblastech. Vymezení akceleračních oblastí na místní úrovni (územním plánem obce) je fakultativní, pokud obci vymezení takové oblasti neukládá nadřazená územně plánovací dokumentace, tj. ZÚR kraje nebo ÚRP. ZÚR JmK ani ÚRP takové oblasti doposud nevymezily a na úrovni obce nenastala potřeba takovou oblast vymezovat.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

28. 8. 2024 byl usnesením vlády ČR schválen první Územní rozvojový plán. V souladu s § 319 zákona č. 283/2021 Sb. do něj byly převzaty záměry ze ZÚR. ÚP je v souladu se ZÚR JmK a tudíž je v souladu i s tímto dokumentem.

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM:

Zpracování změny č. 3 je v souladu se **Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje**, v úplném znění po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (dále jen **ZÚR JmK**), s účinností od 18. 4. 2025.

Soulad se ZÚR JmK byl řešen primárně v platném ÚP. Změna č. 2 řeší, kromě převedení ÚP do jednotného standardu, menší dílčí změny a zachovává kontinuitu s platným ÚP.

- Priority územního plánování** Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území byly řešeny již v platném ÚP a změnou č. 3 jsou respektovány. Změnou č. 3 jsou naplňovány zejména následující články:

(8d) Dílčí změna **ZM3.01** vytváří podmínky pro rozvoj integrovaného dopravního systému umožněním realizace dopravního terminálu v centru obce.

(11) Dílčí změny **ZM3.01** a **ZM3.03** vytváří podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením umožněním realizace domu s pečovatelskou službou, rozšířením stávajícího areálu MŠ a umožněním realizace dopravního terminálu v centru obce.

(16b) Změna č. 3 vytváří podmínky pro přednostní využití ploch v zastavěném území, s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů před výstavbou ve volné krajině, vymezením transformačních ploch (**T.15 – T.19**).

(16d) Dílčí změna **ZM3.02** vytváří podmínky pro rozvoj udržitelných aktivit rekreace, cestovního ruchu a turistiky umožněním realizace rekreačního areálu s převažujícím přírodním charakterem v prostoru bývalé cihelny.

- Řešené území není součástí žádné rozvojové oblasti, je součástí rozvojové osy **N-OS2 rozvojová osa Vídeňská**:

úkoly pro územní plánování	řešení ve Změně č. 3
a) Vytvářet a udržovat územní připravenost na případné zvýšené požadavky na změny v území.	Respektováno.
b) Upřesnit koridory pro dopravní záměry s vazbou na rozvojovou osu N-OS2: <ul style="list-style-type: none"> o dálnice D52 Pohofelice – Mikulov – hranice ČR / Rakousko; o silnice I/40 Mikulov – Sedlec, západ, homogenizace. 	Netýká se řešeného území.

- Řešené území je součástí specifické oblasti republikového významu **SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**.

Úkoly pro územní plánování, stanovené v ZÚR JmK, byly řešeny již v platném ÚP v rámci koncepce ochrany a rozvoje hodnot, koncepce uspořádání krajiny a stanovením podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití v krajině. Změna č. 3 uvedené koncepce a podmínky respektuje.

4. Do řešeného území nezasahují žádné plochy ani koridory dopravní nebo technické infrastruktury, do území zasahují prvky **ÚSES** (nadregionální biokoridory **K 161N**, **K 161V** a **K JM04T**, regionální biocentrum **RBC 31** Dunajovické vrchy).
Prvky **ÚSES** byly vymezeny a zpřesněny již v platném ÚP a změnou č. 3 jsou respektovány.
5. Změna č. 3 respektuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území Jihomoravského kraje. V řešeném území se jedná především o *NPP Dunajovické kopce* a nemovité kulturní památky.
6. Řešené území je zařazeno okrajově (pouze severní část) do **krajinného celku č. 17 Dyjsko-svratecký** a z převážné části do **krajinného celku č. 19 Dunajovický**, pro který jsou stanoveny následující úkoly pro územní plánování:
 - a) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy.
 - b) Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách.
 Úkoly pro územní plánování, stanovené v *ZÚR JmK*, byly řešeny již v platném ÚP, primárně vhodným vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití, včetně podmínek prostorového uspořádání, a dále stanovením podmínek v rámci koncepcí ochrany a rozvoje hodnot a uspořádání krajiny. Změna č. 3 vymezené plochy, stanovené podmínky a uvedené koncepce respektuje a zachovává.
7. Do řešeného území nezasahují žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření.
8. Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí (**Požadavky na koordinaci ploch a koridorů**) se řešeného území dotýkají v oblasti **ÚSES** u těchto prvků (**K 161N**, **K 161V** a **K JM04T** a **RBC 31**). Uvedené prvky byly vymezeny a zpřesněny již v platném ÚP a změnou č. 3 jsou respektovány. Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, byly řešeny v platném ÚP a jsou změnou č. 3 respektovány.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Změna č. 3 je zhotovena na základě *Zadání změny č. 3 ÚP Dolní Dunajovice* (dále jen *Zadání*) schváleného Zastupitelstvem obce dne 27. 01. 2025. Požadavky uvedené v *Zadání* byly řešeny následovně:

PŘEHLED A ODŮVODNĚNÍ DÍLČÍCH ZMĚN

ozn.	popis dílčí změny
ZM3.01	<ul style="list-style-type: none"> o změna stabilizovaných ploch smíšených výrobních (SV) a dopravní infrastruktury (DS) a částí stabilizovaných ploch smíšených obytných (SO) a veřejných prostranství (U) na transformační plochy (T.15, T.16 a T.17) pro bydlení všeobecné (BU), občanské vybavení veřejné (OV) a veřejná prostranství všeobecná (PU)
odůvodnění	<p>Dílčí změna je provedena na základě požadavku <i>Zadání</i>, zhotovené územní studie (<i>Zahradní – Nová, Objektor Architekti s.r.o., 03/2024</i>) a následně zhotovených architektonických studií (<i>Dostupné nájemní bydlení a dům s pečovatelskou službou, Objektor Architekti s.r.o., 04/2025</i>) a (<i>Autobusový terminál s objektem občanské vybavenosti, Objektor Architekti s.r.o., 06/2025</i>). Změna umožňuje jednak realizaci nízkopodlažních bytových domů, domu s pečovatelskou službou a dopravního terminálu s vybaveností a dále vymezením veřejného prostranství (transformační plocha T.17) vytváří podmínky pro výstavbu rodinných domů v navazujících stabilizovaných plochách smíšených obytných všeobecných (SU), které zahrnují nezastavěné zahrady v centrální části obce. Součástí je i vytvoření pěšího propojení do ul. Polní.</p> <p>V souvislosti s touto dílčí změnou je v rámci změny č. 3 zrušena, původně navazující, zastavitelná plocha (1.5), vymezená v platném ÚP pro veřejné prostranství (U), a místo ní je vymezena stabilizovaná plocha pro veřejná prostranství všeobecná (PU), dle aktuální mapy KN a skutečného stavu v území. V souvislosti se zrušením zastavitelné plochy (1.5) je také zrušena VPS (PP1.5), vymezená v platném ÚP.</p> <p>Vymezené transformační plochy (T.15, T.16 a T.17) jsou součástí zastavěného území, využívají možnosti napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu a umožňují oživení a revitalizaci centrální části obce. Vymezení transformačních ploch přispívá k hospodárnému využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území.</p>

ozn.	popis dílčí změny
ZM3.02	<ul style="list-style-type: none"> o změna stabilizované plochy smíšené nezastavěného území (K), částí stabilizovaných ploch dopravní infrastruktury (DU), zastavitelné plochy (2.20b), vymezené v platném ÚP pro technickou infrastrukturu (T) a plochy změn v krajině (2.20a), vymezené v platném ÚP pro plochu smíšenou nezastavěného území (K), na zastavitelné plochy (Z.69 a Z.70) pro rekreaci na oddechových plochách (RO) a dopravu silniční (DS)
odůvodnění	<p>Dílčí změna je provedena na základě požadavku <i>Zadání</i> a zhotovené architektonické studie (<i>Regenerace bývalé cihelny, Ing. Daniel Matějka Ph.D. a kol., 05/2022</i>). Vymezení zastavitelné plochy (Z.69) vytváří podmínky pro realizaci rekreačního areálu s převažujícím přírodním charakterem v prostoru bývalé cihelny západně od sídla. Součástí návrhu architektonické studie jsou např. společenská plocha s lesní školkou, minizoo, pumptracková dráha, herní prvky, vyhlídková místa, extenzivní zemědělství, atd. Cílem je vytvoření multifunkčního, přírodě blízkého, pobytového prostoru v docházkové vzdálenosti od obce, který nabídne místa pro aktivní hry dětí, prostory pro pořádání společenských akcí, cíle vycházek, apod.</p> <p>Zastavitelná plocha (Z.70) je vymezena pro umožnění realizace souvisejícího parkoviště.</p> <p>V souvislosti s vymezením nových zastavitelných ploch (Z.69 a Z.70) jsou zrušeny plochy změn (2.20a, 2.20b) vymezené v platném ÚP.</p> <p>Záměr vytváří podmínky pro posílení pilíře soudržnosti společenství obyvatel území a naplňuje priority územního plánování (<i>PÚR ČR, ZÚR JmK</i>) v oblasti udržitelných aktivit rekreace, cestovního ruchu a turistiky.</p>
ZM3.03	<ul style="list-style-type: none"> o změna částí stabilizovaných ploch smíšených obytných (SO), občanského vybavení (OV) a veřejných prostranství (U) na transformační plochy (T.18 a T.19) pro občanské vybavení veřejné (OV) a veřejná prostranství všeobecná (PU)
odůvodnění	<p>Dílčí změna je provedena na základě požadavku obce na rozšíření stávajícího areálu MŠ v ul. Lípová. Rozšíření je umožněno vymezením transformační plochy (T.18). Vymezení transformační plochy (T.19) umožňuje realizaci pěšího propojení z ul. Lípové a Kostelní ke kostelu sv. Jiljí a revitalizaci prostranství okolo kostela.</p> <p>Vymezené transformační plochy (T.18 a T.19) jsou součástí zastavěného území, využívají možnosti napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu a umožňují oživení a revitalizaci centrální části obce. Vymezení transformačních ploch přispívá k hospodárnému využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území.</p>

6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOSTI EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Požadavek na vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území nebyl uplatněn.

7. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Dtto kap. 6. - Požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebyl uplatněn.

8. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODST. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivu změny č. 3 na životní prostředí nebylo požadováno, proto nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3

9.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (AKTUALIZACE)

Zastavěné území bylo aktualizováno k 30. 9. 2025, v souladu s ustanovením § 116 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění.

Aktualizace zastavěného území zahrnuje množství drobných úprav v celém řešeném území, vyplývajících z aktualizovaných map KN, skutečného stavu v území a převodu ÚP do jednotného standardu. Do zastavěného území byly zahrnuty realizované záměry a zastavěné plochy (včetně přilehlých pozemků komunikací ze kterých probíhá obsluha) na okrajích sídla. Naopak vyjmut byl pozemek orné půdy severozápadně od obce. Dle aktuálního stavu KN bylo dále doplněno zastavěné území u staveb ve volné krajině. Z důvodu zachování přehlednosti grafické části dokumentace změny č. 3 nejsou jednotlivé úpravy zvlášť vyznačeny a identifikovány číslem dílčí změny.

9.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Základní koncepce rozvoje území obce, stanovená v platném ÚP, zůstává beze změny.

KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

Na základě požadavku obce jsou v rámci změny č. 3 v textové části ÚP upraveny a doplněny podmínky prostorového uspořádání a regulační prvky. Zároveň jsou tyto podmínky přesunuty z kap. 2.1. do příslušných kapitol (kap. 6.2. a 6.3.) textové části ÚP. Důvodem je ochrana hodnot území a naplnění § 39, odst. d) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění.

9.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

9.3.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována.

Změna č. 3 řeší, kromě převedení ÚP do jednotného standardu, menší dílčí změny a zachovává kontinuitu s platným ÚP. Dílčí změny **ZM3.01** a **ZM3.03** představují úpravu řešení a organizace ploch s rozdílným způsobem využití v centrální části obce (realizace nízkopodlažních bytových domů, dům s pečovatelskou službou, dopravní terminál s vybaveností, rozšíření areálu MŠ...). Dílčí změna **ZM3.02** vytváří podmínky pro realizaci rekreačního areálu s převažujícím přírodním charakterem v lokalitě bývalé cihelny západně od sídla.

9.3.2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V souladu s platnou legislativou a převodem ÚP do jednotného standardu jsou změnou č. 3 upraveny názvy a kódy ploch s rozdílným způsobem využití. Podrobněji - viz textová část odůvodnění, kap. 9.6.

V rámci změny č. 3 je dále provedena úprava vymezení ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byl zajištěn soulad s aktuální mapou KN a skutečným stavem území - tzn. jsou např. upraveny hranice mezi jednotlivými plochami s rozdílným způsobem využití, rozsahy ploch dopravní infrastruktury, ploch veřejných prostranství apod. Vzhledem k značnému množství těchto drobných úprav a z důvodu zachování přehlednosti grafické části dokumentace změny č. 3 nejsou jednotlivé úpravy zvlášť vyznačeny.

9.3.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

V souladu s převodem ÚP do jednotného standardu je změnou č. 3 upravena identifikace zastavitelných ploch, vymezených v platném ÚP. Před původní číselné označení se vkládá kód s tečkou (**Z.**) a ruší se písemný kód označující využití plochy – např. plocha 2-R se nově označuje **Z.2**. V této souvislosti je změnou č. 3 také upraveno číselné označení ploch, vymezených v rámci ÚP a jeho

změn č. 1, 2a, 2b tak, aby byla vytvořena jednoduchá pokračující číselná řada (bez nadbytečných znaků), např. plocha původně označená 1.11a-U se nově označuje **Z.4**, plocha 2.14b-SO se nově označuje **Z.58b** atd. – viz následující tabulka:

označení zastavitelných ploch v platném ÚP	nové označení – změna č. 3
1-B	Z.1a, Z.1b, Z.1c
2-R	Z.2
4-OK (změnou č. 1 změněno na 1.16-SO)	Z.58
6-A	Z.6
7-U	Z.7
8-U	Z.8
10-U	Z.10
11-U	Z.11
12-U	Z.12
13-U	Z.13
14-U	Z.14
15-U	Z.15
16-U	Z.16
17-U	Z.17
18-U	Z.18
19-U	Z.19
20-U	Z.20
21-U	Z.21
22-U	Z.22
23-SO	Z.23
24-SO	Z.24b
24a-SO	Z.24a
25-SO	Z.25
26-SO	Z.26
27-SO	Z.27
28-SO	Z.28
29-SO	Z.29
30-SO	Z.30
31-SO	Z.31
32-SO	Z.32
33-SO	Z.33
34-SO	Z.34
35-SO	Z.35
36-SO	Z.36
37-SO	Z.37
38-SO	Z.38
39-SO	Z.39
40-SO	Z.40
41-SO	Z.41
42-SO	Z.42
43-SO	Z.43a, Z.43b
44-SO	Z.44
45-SO	Z.45
46-SO	Z.46
47-SO	Z.47

označení zastavitelných ploch v platném ÚP	nové označení – změna č. 3
48-SO	Z.48
49-SO	Z.49
50-SO	Z.50
51-SO	Z.51
52-SO	Z.52
53-SO	Z.53
59-SV	Z.59
1.1-SO	Z.5
1.4-SO	Z.9
1.5-U	zrušeno v rámci změny č. 3 (viz dílčí změna ZM3.01)
1.6-U	Z.3
1.7-SO	Z.54
1.8-SV	Z.60
1.11-SO	Z.55
1.11a-U	Z.4
1.12-SO	Z.56
1.14-SV	Z.61
1.16 (v platném ÚP chybně v plochách přestavby)	Z.57
1.18-SV	Z.62
2.04 (v platném ÚP chybně v plochách přestavby)	Z.63
2.05-T	Z.68
2.07-SV	Z.64
2.14a-SO	Z.58a
2.14b-SO	Z.58b
2.19 (jedná se o stabilizovanou plochu)	
2.20b-T	zrušeno v rámci dílčí změny ZM3.02
2.22-SV	Z.65
2.24-SV	Z.66
2.25-SV	Z.67

Dílčí změnou **ZM3.02** jsou vymezeny nové zastavitelné plochy (**Z.69** a **Z.70**), v souladu s požadavky uvedenými v *Zadání*.

TRANSFORMAČNÍ PLOCHY

Plochy přestavby, vymezené v platném ÚP, jsou v rámci změny č. 3 převedeny na transformační plochy. Důvodem je uvedení ÚP do souladu s platnou legislativou (zákon č. 283/2021 Sb.).

V souladu s převodem ÚP do jednotného standardu je změnou č. 3 upravena identifikace transformačních ploch, vymezených v platném ÚP. Před původní číselné označení se vkládá kód s tečkou (**T.**) a ruší se písemný kód označující využití plochy – např. plocha 3-OK se nově označuje **T.2**. V této souvislosti je změnou č. 3 také upraveno číselné označení ploch, vymezených v rámci ÚP a jeho změn č. 1, 2a, 2b tak, aby byla vytvořena jednoduchá pokračující číselná řada (bez nadbytečných znaků), např. plocha původně označená 1.10-B se nově označuje **T.1**, plocha 2.01-SO se nově označuje **T.12** atd. – viz následující tabulka:

označení transformačních ploch v platném ÚP	nové označení – změna č. 3
3-OK	T.2
5-OK	T.3
9-U	T.5
54-SO	T.6
55-SO	T.7
56-SO	T.8

označení transformačních ploch v platném ÚP	nové označení – změna č. 3
57-T (změnou č. 1 zrušeno)	
1.3 (jedná se o stabilizovanou plochu)	
1.9-SO	T.9
1.10-B	T.1
1.13-SO	T.10
1.16-SO	převezeno změnou č. 3 do zastavitelných ploch (Z.57)
1.17-SO	T.11
2.01-SO	T.12
2.03-OK	T.4
2.04-SV	převezeno změnou č. 3 do zastavitelných ploch (Z.63)
2.06-SO	T.13
2.08 (jedná se o stabilizovanou plochu)	
2.13 (jedná se o stabilizovanou plochu)	
2.21-SO	T.14
2.23 (jedná se o stabilizovanou plochu)	

Dílčí změnou **ZM3.01** jsou vymezeny nové transformační plochy (**T.15**, **T.16** a **T.17**), v souladu s požadavky uvedenými v *Zadání*.

Dílčí změnou **ZM3.03** jsou vymezeny nové transformační plochy (**T.18** a **T.19**), v souladu s požadavky uvedenými v *Zadání*.

9.3.4. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Vymezení systému sídelní zeleně zůstává beze změny.

V souladu s platnou legislativou a převodem ÚP do jednotného standardu je změnou č. 3 upraven název a kód ploch zeleně. Podrobněji - viz textová část odůvodnění, kap. 9.6.

9.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

9.4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Koncepce dopravní infrastruktury, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována.

V souladu s platnou legislativou a převodem ÚP do jednotného standardu jsou změnou č. 3 upraveny názvy a kódy ploch dopravní infrastruktury. Podrobněji - viz textová část odůvodnění, kap. 9.6.

V rámci dílčí změny **ZM3.02** je vymezena nová zastavitelná plocha (**Z.70**) dopravy silniční (**DS**) pro umožnění realizace parkoviště u navrženého rekreačního areálu v lokalitě bývalé cihelny.

9.4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce technické infrastruktury, stanovená v platném ÚP, zůstává beze změny.

V souladu s platnou legislativou a převodem ÚP do jednotného standardu je změnou č. 3 upraven název a kód ploch technické infrastruktury. Podrobněji - viz textová část odůvodnění, kap. 9.6.

Dále je v této souvislosti změnou č. 3 upravena identifikace koridorů pro technickou infrastrukturu, vymezených v platném ÚP. Původní označení TK se mění na **CNU** (koridor vymezený územním plánem), vkládá se tečka a doplňuje se označení koridoru, např. TK1 se nově označuje **CNU.E1** atd.

V rámci změny č. 3 je dále z textové části ÚP vypuštěn koridor TK8, který byl zrušen změnou č. 1, ale v textové části ÚP byl nadále chybně uváděn.

9.4.3. KONCEPCE NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Koncepce nakládání s odpady, stanovená v platném ÚP, zůstává beze změny.

9.4.4. KONCEPCE ROZVOJE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Koncepce rozvoje občanského vybavení, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována.

V souladu s platnou legislativou a převodem ÚP do jednotného standardu jsou změnou č. 3 upraveny názvy a kódy ploch občanského vybavení. Podrobněji - viz textová část odůvodnění, kap. 9.6.

V rámci dílčí změny **ZM3.01** je vymezena transformační plocha (**T.16**) pro občanské vybavení veřejné (**OV**) umožňující realizaci dopravního terminálu s občanským vybavením.

V rámci dílčí změny **ZM3.03** je vymezena transformační plocha (**T.18**) pro občanské vybavení veřejné (**OV**) umožňující rozšíření stávajícího areálu MŠ.

9.4.5. KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Koncepce rozvoje veřejných prostranství, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována.

V souladu s platnou legislativou a převodem ÚP do jednotného standardu je změnou č. 3 upraven název a kód ploch veřejných prostranství. Podrobněji - viz textová část odůvodnění, kap. 9.6.

V rámci změny č. 3 bylo podrobně prověřeno vymezení ploch veřejných prostranství. Plocha změny (1.5-U), vymezená v platném ÚP, byla zrušena a nahrazena stabilizovanou plochou, dle aktuální mapy KN a skutečného stavu v území.

V rámci dílčí změny **ZM3.01** je vymezena transformační plocha (**T.17**) pro veřejná prostranství všeobecná (**PU**) umožňující realizaci navazujících ploch změn (**T.15** a **T.16**) a stabilizovaných ploch, včetně realizace pěšího propojení do ul. Polní.

V rámci dílčí změny **ZM3.03** je vymezena transformační plocha (**T.19**) pro veřejná prostranství všeobecná (**PU**) umožňující realizaci pěšího propojení z ul. Lípové a Kostelní ke kostelu sv. Jiljí a revitalizaci prostranství okolo kostela.

9.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

9.5.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Koncepce uspořádání krajiny, stanovená v platném ÚP, zůstává beze změny.

V souladu s platnou legislativou a převodem ÚP do jednotného standardu jsou změnou č. 3 upraveny názvy a kódy ploch s rozdílným způsobem využití. Podrobněji - viz textová část odůvodnění, kap. 9.6.

V souladu s převodem ÚP do jednotného standardu je změnou č. 3 upravena identifikace ploch změn v krajině, vymezených v platném ÚP. Před původní číselné označení se vkládá kód s tečkou (**K.**) a ruší se písemný kód označující využití plochy – např. plocha 61-E se nově označuje **K.1**. V této souvislosti je změnou č. 3 také upraveno číselné označení ploch, vymezených v rámci ÚP a jeho změn č. 1, 2a, 2b tak, aby byla vytvořena jednoduchá pokračující číselná řada (bez nadbytečných znaků), např. plocha původně označená 2.12-SMr se nově označuje **K.7** atd. – viz následující tabulka:

označení ploch změn v krajině v platném ÚP	nové označení – změna č. 3
61-E	K.1
62-E	K.2
63-E	K.3
64-E	K.4
82-E	K.5
65-K	K.6
2.12-SMr	K.7
2.20a-K	zrušeno v rámci dílčí změny ZM3.02
66-L	K.8
67-L	K.9
68-L	K.10

označení ploch změn v krajině v platném ÚP	nové označení – změna č. 3
69-L	K.11
70-L	K.12
71-L	K.13
72-L	K.14
73-L	K.15
74-L	K.16
75-L	K.17
76-L	K.18
77-L	K.19
78-L	K.20
79-L	K.21
80-L	K.22
81-L	K.23

Změnou č. 3 nejsou vymezeny žádné nové plochy změn v krajině.

9.5.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Vymezení územního systému ekologické stability zůstává beze změny.

V souladu s převodem ÚP do jednotného standardu je změnou č. 3 upravena identifikace územního systému ekologické stability, vymezeného v platném ÚP. Před označení nadregionálních biokoridorů (K161V, K161N, KJM04T) se vkládá kód s tečkou (**NRBK.**), tzn. K161V se nově označuje **NRBK.K161V** atd. Dále se do původního označení za kódy (**RBC, LBC, LBK**) vkládá tečka, např. RBC 31 Dunajovické vrchy se nově označuje **RBC.31 Dunajovické vrchy**, LBC 1 se nově označuje **LBC.1**, LBK 1 se nově označuje **LBK.1** atd.

9.5.3. PROSTUPNOST KRAJINY

Beze změny.

9.5.4. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Beze změny.

9.5.5. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Beze změny.

9.5.6. REKREACE

Koncepce rekreace, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována.

V souladu s platnou legislativou a převodem ÚP do jednotného standardu je změnou č. 3 upraven název a kód ploch rekreace a v souvislosti s dílčí změnou **ZM3.02** je doplněn nový typ plochy rekreace - rekreace na oddechových plochách (**RO**). Podrobněji - viz textová část odůvodnění, kap. 9.6.

V rámci dílčí změny **ZM3.02** je vymezena zastavitelná plocha (**Z.69**) pro rekreaci na oddechových plochách (**RO**) umožňující realizaci rekreačního areálu s převažujícím přírodním charakterem v lokalitě bývalé cihelny západně od sídla.

9.5.7. DOBÝVÁNÍ NEROSTNÝCH SUROVIN

Beze změny.

9.6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V souladu s platnou legislativou (zákon č. 283/2021 Sb., vyhláška č. 157/2024 Sb.) jsou změnou č. 3 upraveny názvy, kódy a barvy ploch s rozdílným způsobem využití následovně:

Platný územní plán			Standard - změna č. 3		
Plochy bydlení	–	B	Plochy bydlení	Bydlení všeobecné	BU
Plochy rekreace	–	R	Plochy rekreace	Rekreace všeobecná	RU
	–	–		Rekreace na oddechových plochách	RO
Plochy občanského vybavení	Plochy veřejného vybavení	OV	Plochy občanského vybavení	Občanské vybavení veřejné	OV
	Plochy obchodního vybavení	OK		Občanské vybavení komerční	OK
	Plochy veřejného pohřebiště	OH		Občanské vybavení hřbitovy	OH
Plochy sportu	–	A		Občanské vybavení sport	OS
Plochy veřejných prostranství	–	U	Plochy veřejných prostranství	Veřejná prostranství všeobecná	PU
Plochy sídelní zeleně	–	Z	Plochy zeleně	Zeleň všeobecná	ZU
Plochy smíšené obytné	–	SO	Plochy smíšené obytné	Smíšené obytné všeobecné	SU
Plochy dopravní infrastruktury	Plochy silniční dopravy	DS	Plochy dopravní infrastruktury	Doprava silniční	DS
	Plochy dopravního vybavení	DV		Doprava silniční - dopravní vybavení	DS.v
	Plochy účelových komunikací	DU		Doprava jiná	DX
Plochy technické infrastruktury	–	T	Plochy technické infrastruktury	Technická infrastruktura všeobecná	TU
Plochy výroby a skladování	–	V	Plochy výroby a skladování	Výroba všeobecná	VU
	Fotovoltaické elektrárny	V-FVE		–	–
Plochy smíšené výrobní	–	SV	Plochy smíšené výrobní	Smíšené výrobní všeobecné	HU
Plochy vodní a vodohospodářské	Plochy vodní	N	Plochy vodní a vodohospodářské	Vodní a vodohospodářské všeobecné	WU
Plochy zemědělské	–	P	Plochy zemědělské	Zemědělské všeobecné	AU
Plochy lesní	–	L	Plochy lesní	Lesní všeobecné	LU
Plochy přírodní	–	E	Plochy přírodní	Přírodní všeobecné	NU
Plochy smíšené nezastavěného území	Krajinná zeleň	K	Plochy smíšené krajinné	Přírodní priority	MU.p
	–	SM		Zemědělství extenzivní	MU.z
	Rekreační nepobytové	SMr		Rekreace nepobytová	MU.r
Plochy specifické	–	FX	Plochy specifické	Specifické zvláštního určení	XZ

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Podmínky pro využití vymezených ploch s rozdílným způsobem využití, stanovené v platném ÚP, jsou aktualizovány a adekvátně upraveny.

V souvislosti s řešením dílčí změny **ZM3.02** je změnou č. 3 doplněn nový typ plochy s rozdílným způsobem využití – rekreace na oddechových plochách (**RO**), který nejlépe odpovídá požadovanému záměru.

Změnou č. 3 je dále z grafické části ÚP (legendy hlavního a koordinačního výkresu) vypuštěn typ plochy s rozdílným způsobem využití – fotovoltaické elektrárny (V-FVE), který byl zrušen v rámci změny č. 2b, ale v grafické části ÚP byl nadále chybně uváděn.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A DALŠÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Dle požadavku obce jsou v rámci změny č. 3 upraveny a doplněny podmínky prostorového uspořádání v textové části ÚP. Důvodem je ochrana hodnot území a naplnění § 39, odst. d) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění.

REGULAČNÍ PRVKY

Z textové části ÚP je vypuštěna kapitola 6.3. *NÁVRH UKAZATELŮ PRO SLEDOVÁNÍ VLIVU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ*, která obsahuje návrh monitorovacích ukazatelů. Předmětná kapitola náleží svým charakterem do textové části odůvodnění. Místo ní je doplněna nová kapitola 6.3. *REGULAČNÍ PRVKY*, zahrnující aktualizované a doplněné podmínky z platného ÚP – viz kap. 12.

9.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

V souladu s platnou legislativou a převodem ÚP do jednotného standardu jsou změnou č. 3 kompletně revidovány veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO), vymezené v platném ÚP. Největší úpravy jsou provedeny v souvislosti se zrušením předkupního práva, které již není součástí ÚP. Z toho vyplývá, že VPS, které jsou změnou č. 3 po převodu do jednotného standardu ponechané v ÚP, jsou dle platné legislativy vymezeny již pouze pro účely vyvlastnění.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

V souladu s převodem ÚP do jednotného standardu je změnou č. 3 upravena identifikace VPS, vymezené v platném ÚP. Do původního označení se za kód (**VT**) vkládá tečka, VT1 se tedy nově označuje **VT.1**.

V souvislosti se zrušením předkupního práva jsou VPS (PP1 – PP12 a PP1.6), vymezené v platném ÚP jako VPS pro které lze uplatnit předkupní právo, převedeny do příslušné skupiny *VPS veřejného prostranství* s označením (**VP.1 – VP.13**). V rámci změny č. 3 je také, z důvodu zjednodušení a přehlednosti ÚP, aktualizován a upraven účel jednotlivých VPS, vymezených v platném ÚP. Dále je, v souvislosti s řešením dílčích změn **ZM3.01** a **ZM3.03**, doplněna nová skupina *VPS občanského vybavení*, v rámci které jsou vymezeny nové VPS (**VO.1** a **VO.2**).

označení VPS		účel VPS
platný ÚP	nové	
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		
VT1	VT.1	rozšíření čistírny odpadních vod
OBČANSKÉ VYBAVENÍ		
–	VO.1	dopravní terminál s vybaveností
–	VO.2	rozšíření areálu MŠ
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ		
PP1	VP.1	veřejné prostranství Za školou
PP2	VP.2	komunikace, technická infrastruktura
PP3	VP.3	prodloužení ulice Boční – komunikace, technická infrastruktura
PP4	VP.4	propojení ul. Hlavní a U Pekárny – komunikace, technická infrastruktura

označení VPS		účel VPS
platný ÚP	nové	
PP5	VP.5	komunikace, technická infrastruktura
PP6	VP.6	komunikace, technická infrastruktura
PP7	VP.7	komunikace, technická infrastruktura
PP8	VP.8	propojení ul. Rudé armády a U Vodárny – komunikace, technická infrastruktura
PP9	VP.9	komunikace, technická infrastruktura
PP10	VP.10	komunikace, technická infrastruktura
PP11	VP.11	komunikace, technická infrastruktura
PP12	VP.12	komunikace, technická infrastruktura
PP1.5	–	<i>zrušeno v rámci změny č. 3</i>
PP1.6	VP.13	pěší propojení, technická infrastruktura
–	VP.14	komunikace, pěší propojení, technická infrastruktura
–	VP.15	veřejné prostranství okolo kostela, pěší propojení, technická infrastruktura

V rámci změny č. 3 je zrušena VPS (PP1.5), vymezená v platném ÚP. VPS je zrušena v souvislosti se zrušením plochy změny (1.5-U), důvodem je skutečnost, že záměr byl již realizován.

V souvislosti s řešením dílčí změny **ZM3.01** jsou změnou č. 3 doplněny nové VPS (**VO.1** a **VP.14**), které jsou nezbytné pro realizaci dopravního terminálu s vybaveností a pro obsluhu území.

V souvislosti s řešením dílčí změny **ZM3.03** jsou změnou č. 3 doplněny nové VPS (**VO.2** a **VP.15**), které jsou nezbytné pro realizaci rozšíření areálu MŠ a pro obsluhu území.

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

V souladu s převodem ÚP do jednotného standardu je změnou č. 3 upravena identifikace plochy podmíněné zpracováním územní studie v platném ÚP. Do původního označení se za kód (US) vkládá tečka, tzn. US1 se nově označuje **US.1**.

Na základě požadavku obce je změnou č. 3 vymezena nová plocha (**US.2**) podmíněná zpracováním územní studie:

ozn.	plochy změn
US.2	Z.8, Z.15, Z.16, Z.17, Z.31, Z.32, Z.34, Z.35, Z.36

V rámci změny č. 3 je upravena lhůta pro pořízení územních studií.

9.9. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Beze změny.

10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁŠADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změnou č. 3 nejsou vymezeny nové záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR JmK.

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

VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Účelné využití zastavěného území je primárně řešeno v platném ÚP vymezenými transformačními plochami (pův. plochy přestavby), využitím proluk a umožněním intenzivnějšího využití zastavěného

území v rámci vymezených smíšených ploch. Změna č. 3 vytváří podmínky pro účelné využití zastavěného území vymezením transformačních ploch:

dílčí změna	ozn. plochy	využití plochy	výměra v ha	poznámka
ZM3.01	T.15	BU	0,2836	požadavek na umožnění realizace bytových domů a DPS
	T.16	OV	0,1186	požadavek na umožnění realizace dopravního terminálu s vybavením
	T.17	PU	0,3147	požadavek na umožnění realizace obsluhy území
ZM3.02	T.18	OV	0,0398	požadavek na rozšíření stávajícího areálu MŠ
	T.19	PU	0,1257	požadavek na umožnění realizace obsluhy území
celkem			0,8824	

Změnou č. 3 jsou vymezeny transformační plochy o celkovém rozsahu **0,8824 ha**, pro obytnou výstavbu, veřejné občanské vybavení a veřejná prostranství.

VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V rámci dílčí změny **ZM3.02** jsou vymezeny pouze dvě nové zastavitelné plochy (**Z.69** a **Z.70**) umožňující realizaci rekreačního areálu s převažujícím přírodním charakterem a související parkování v lokalitě bývalé cihelny západně od sídla. Potřeba vymezení uvedených zastavitelných ploch vyplývá z konkrétního požadavku, uvedeného v *Zadání*. Podrobné odůvodnění je provedeno v textové části odůvodnění, kap. 5. (dílčí změna **ZM3.02**).

12. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změnou č. 3 nejsou žádné prvky regulačního plánu vymezeny.

Na základě požadavku obce jsou v rámci změny č. 3 v textové části ÚP upraveny a doplněny podmínky prostorového uspořádání a regulační prvky. Zároveň jsou tyto podmínky (včetně prvků regulačního plánu stanovených v platném ÚP) přesunuty z kap. 2.1. do příslušných kapitol (kap. 6.2. a 6.3.) textové části ÚP. Důvodem je ochrana hodnot území a naplnění § 39, odst. d) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění.

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

VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Změna č. 3 ÚP Dolní Dunajovice řeší uvedení územního plánu do souladu s platnou legislativou, je převeden do jednotného standardu územního plánování dle zákona 283/2021 Sb, v platném znění a vyhlášky 157/2024 Sb. v platném znění.

Změna č. 3 vymezuje i tři věcné dílčí změny:

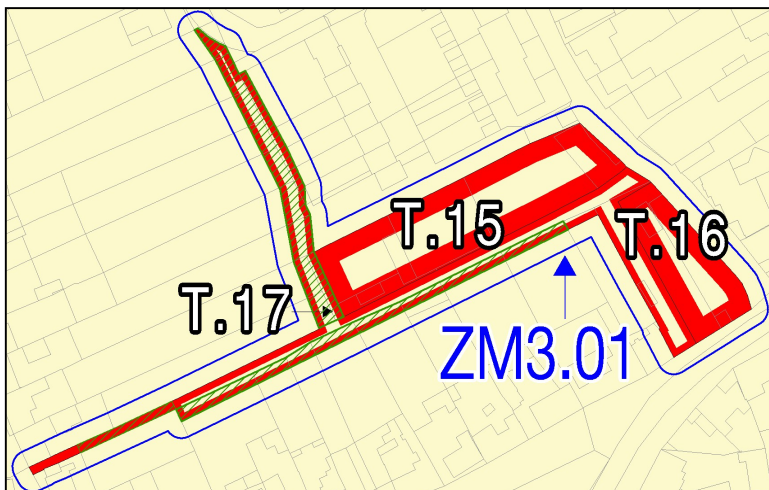
ZM3.01 - dílčí změna vymezena v zastavěném území, převážně na nezemědělské půdě. Dopad do ZPF má transformační plocha **T.17** vymezená pro plochu veřejného prostranství, která je částečně navržena na zahradách navazujících na rodinné domy v centru sídla.

ZM3.02 - dílčí změna vymezena na ploše bývalé skládky, záměrem nejsou dotčeny zemědělské půdy.

ZM3.03 - dílčí změna vymezena v zastavěném území v okolí kostela, převážně na nezemědělské půdě. Dopad do ZPF má transformační plocha **T.19** vymezená pro plochu veřejného prostranství, která je částečně navržena na parcele zahrady původně příslušející k rodinnému domu, který byl již v historii zbořen.

ODŮVODNĚNÍ ZÁBORU ZPF

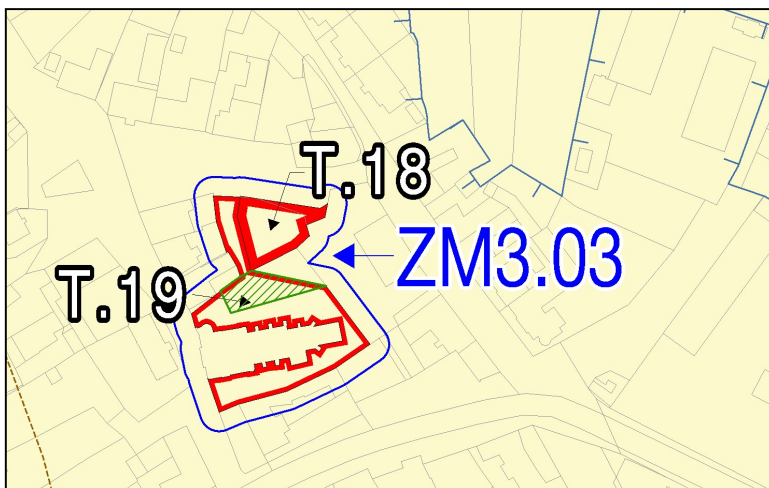
ZM3.01 - dílčí změna je zpracována na základě požadavku Zadání a zhotovené územní studie (Zahradní – Nová, Objektor Architekti s.r.o., 03/2024) a následně zhotovených architektonických studií (Dostupné nájemní bydlení a dům s pečovatelskou službou, Objektor Architekti s.r.o., 04/2025) a (Autobusový terminál s objektem občanské vybavenosti, Objektor Architekti s.r.o., 06/2025). Změna umožňuje jednak realizaci nízkopodlažních bytových domů, domu s pečovatelskou službou a dopravního terminálu s vybaveností (**všechny tyto záměry jsou vymezeny mimo zemědělskou půdu**). Dopad do ZPF má plocha transformační pro veřejné prostranství (**T.17**) vytváří podmínky pro výstavbu rodinných domů v navazujících stabilizovaných plochách smíšených obytných všeobecných



(**SU**), které zahrnují nezastavěné zahrady v centrální části obce. Záměrem je vytvoření pěšího propojení z ul. Zahradní (od obecního úřadu) do ul. Polní. Zemědělská půda je dotčena podél stávající komunikace tak, aby byla zajištěna dostatečná šířka veřejného prostranství. Na obrázku je pro přehlednost zelenou šrafou rozsah dopadu do ZPF (0,1729 ha) zobrazen. Dotčena je zemědělská půda v zastavěném území v II. třídě ochrany. Veřejným zájmem je zajištění a zpřístupnění

nedostatečně využitých ploch v zastavěném území pro výstavbu. Jedná se o dlouhodobý koncepční záměr, který má za cíl intenzifikovat využití ploch pro výstavbu v zastavěném území, a to včetně navazující občanské vybavenosti. Plocha (**T.19**) k tomuto záměru přispívá.

ZM3.03 - dílčí změna je provedena na základě požadavku obce na rozšíření stávajícího areálu MŠ v ul. Lípová. Rozšíření je umožněno vymezením transformační plochy (**T.18**), která je vymezena na



stavebním pozemku po odstranění stavbě původního domu a nemá dopad do zemědělských ploch. Vymezení transformační plochy (**T.19**) umožňuje realizaci pěšího propojení z ul. Lípové a Kostelní ke kostelu sv. Jiljí a revitalizaci prostranství okolo kostela. Zemědělská půda je dotčena částí plochy (**T.19**) vymezené pro plochu veřejného prostranství (**PU**), která je částečně navržena na parcele zahrady původně příslušející k odstraněné stavbě původního domu. Na obrázku je

pro přehlednost zelenou šrafou rozsah dopadu do ZPF (0,0222 ha) zobrazen. Dotčena je zemědělská půda II. třídy ochrany. Veřejným zájmem je zajištění a zpřístupnění nedostatečně využitých ploch v zastavěném území

Vymezené transformační plochy (**T.17** a **T.19**) jsou součástí zastavěného území, využívají možnosti napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu a umožňují oživení a revitalizaci centrální části obce. Vymezení transformačních ploch přispívá k hospodárnému využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území.

Tabelární vyhodnocení ploch:

díličí změna / ID plochy	Způsob využití plochy	Souhrn výměry záboru (ha)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3, odst.2, písm.g	vazba na platný ÚP
			I.	II.	III.	IV.	V.						
ZM3.01 T.17	PU	0,1729	0	0,1729	0	0	0	0	ne	ne	ne		nová plocha v ZÚ
ZM3.03 T.19	PU	0,0222	0	0,0222	0	0	0	0	ne	ne	ne		nová plocha v ZÚ
CELKEM		0,1951	0	0,1951	0	0	0	0					

ÚDAJE O AREÁLECH A OBJEKTECH STAVEB ZEMĚDĚLSKÉ PRVOVÝROBY

Areály a objekty zemědělské prvovýroby nejsou řešením změny č. 3 dotčeny.

USPOŘÁDÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKOVÉ ÚPRAVY

Změna č.3 neovlivní obsluhu navazujících ploch ZPF nebo prostupnost krajiny.

OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY

Změna nemá dopad do prvků ekologické stability území.

SÍŤ ZEMĚDĚLSKÝCH ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

Navrhovaná změna nesnižuje přístup do krajiny nebo jiným způsobem neomezuje prostupnost území.

INVESTICE DO PŮDY

V řešeném území jsou realizovány velkoplošné odvodňovací a závlahové systémy, změnou 3 nejsou dotčeny.

DOSAVADNÍ VYUŽITÍ PLOCH NEZEMĚDĚLSKÉ PŮDY A ENKLÁV ZPF V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Plochy změn vymezené změnou č.3 využívají převažující měrou nezemědělské půdy a výhradně enkláv zemědělské půdy v zastavěném území

VYUŽITÍ PLOCH ZÍSKANÝCH ODSTRANĚNÍM BUDOV A PROLUK

Díličí změna zm3.03 využívá území po odstranění budov a proluky v zastavěném území.

DŮSLEDKY NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA USPOŘÁDÁNÍ PLOCH ZPF, KTERÝM BY MĚLA BÝT S OHLEDEM NA § 2 ZÁKONA Č. 114/1992 SB. V PLATNÉM ZNĚNÍ CO NEJMÉNĚ NARUŠENA KRAJINA A JEJÍ FUNKCE

Změnou č. 3 není měněna organizace a uspořádání zemědělské půdy, není narušena krajina nebo její funkce.

OVLIVNĚNÍ HYDROLOGICKÝCH A ODTOKOVÝCH POMĚRŮ A STÁVAJÍCÍCH MELIORAČNÍCH ZAŘÍZENÍ V ÚZEMÍ

Řešením změny č. 3 územního plánu nejsou navrhovány žádné zásadní změny hydrologických a odtokových poměrů

KVALITA ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY DLE BPEJ A TŘÍD OCHRANY

Dotčena je zemědělská půda zařazena do II. třídy ochrany ZPF.

ETAPIZACE VÝSTAVBY

Není navržena.

VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Navrhovaná změna nemá dopad do ploch PUPFL.

14. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po projednání.

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ DUNAJOVICE S VYZNAČENÍM ZMĚN

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno v průzkumech a rozborech pro územní plán v srpnu 2008. Zohledněna byla hranice současně zastavěného území vymezená platným územním plánem sídelního útvaru a jeho změnami. Je vyznačena v hlavním výkrese a ve výkrese základního členění území je aktualizováno k 30. 9. 2025.

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

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

Hranice zastavěného území byla změnou č. 2b aktualizována k 30. 11. 2021.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

2.1. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

Koncepce rozvoje obce Dolní Dunajovice (viz. výkres č. 1.2 Hlavní výkres) vychází jednak z podmínky respektování definovaných a chráněných hodnot území, která je zajišťována zejména jinými právními předpisy či správními opatřeními, a dále z požadavku vymezení rozvojových ploch obce s hlavním cílem zabezpečení souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

Prioritou návrhu je vedle regenerace stávajících fondů i návrh ploch pro bydlení, navazující a rozvíjející stávající zástavbu obce, rozvoj ploch občanského vybavení, účelný návrh koridorů a ploch veřejných prostranství, návrh ploch pro výrobu a skladování a plochy smíšené výrobní. Doplněny jsou koridory pro technickou infrastrukturu.

Pro rozvoj krajiny je v souladu s řešením komplexních pozemkových úprav zpracován ÚSES, řešena je průchodnost území a ochrana půdy před větrnou erozí.

V řešeném území se vyskytují přírodní hodnoty, které jsou dány především rozmanitostí ploch využívání území, krajinnými formacemi a vodními plochami. Jejich ochrana je řešena vymezením ploch přírodních a krajinné zeleně, pro které jsou určeny podmínky využití.

V řešeném území se dále vyskytují hodnoty kulturní, urbanistické a architektonické, které jsou dány kulturním dědictvím. Jejich respektování je nezbytnou podmínkou řešení.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Za území zásadního významu pro charakter sídla (viz hlavní výkres) je nutno považovat území vymezené ulicemi Kostelní, Lipovou, Rudé armády a Zahradní, tedy centrum obce v Hlavní ulici. Jedná se o území s kvalitním urbanistickým, architektonickým charakterem prostředí s prostředím vcelku nenarušeným vlivem dopravy, cílevědomě upravované, vyžadujícím maximální ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Pro toto území jsou stanoveny podmínky ochrany:

- a) veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního charakteru prostředí. Tato území považovat za urbanisticky exponované polohy.
- b) v zastavěném území a zastavitelných plochách nesmí být umístěny stavby, které by urbanistický a architektonický charakter území znehodnotily svým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály
- c) v tomto území je účelné případný záměr, který by mohl změnit nebo ovlivnit vnímání a charakter prostoru prověřit studií, případně posudkem zohledňujícím jeho vliv na prostředí, popř. krajinný ráz; účelnost zpracování posoudí a jeho rozsah stanoví stavební úřad
- d) v prostorovém uspořádání respektovat hlavní kompoziční zásady harmonie s prostředím - hlavní dominanty, primární přírodní horizont

REGULAČNÍ ZÁSADY ÚZEMÍ ZÁSADNÍHO VÝZNAMU PRO CHARAKTER SÍDLA

- maximálně respektovat historickou stavební čáru
- respektovat měřítko zástavby v ulici, důraz bude kladen na architektonický soulad staveb se starou zástavbou
- při zástavbě proluk zohlednit polohu bezprostředně navazující zástavby včetně jejich vzdálenosti od komunikace
- výšková hladina zástavby musí respektovat okolní zástavbu
- respektovat řadový způsob zástavby
- preferovat hákový a trojstranný tvar zástavby
- stavby budou opatřeny sedlovou střechou, na dvorních křídlech a vedlejších stavbách ve dvoře je přípustná pultová střecha, popřípadě vegetativní střechy
- přípustné jsou valbové střechy za dodržení poměru délky střechy a délky hřebene 2:1
- sklon střešních rovin bude 35–45° orientace střešních rovin okapem do ulice
- nepřipustné jsou pásové střešní vikýře, střešní lodžie, balkony
- koeficient zastavění ploch smíšených obytných = 50 %
- koeficient zastavění ploch smíšených výrobních = 60 %, u stávajících respektovat současný stav
- u jednopodlažní zástavby výška římsy do 4,5 m, měřeno na uliční straně, od upraveného terénu po římsu střechy
- u dvoupodlažní zástavby výška římsy do 6,5 m, měřeno na uliční straně, od upraveného terénu po římsu střechy
- barva krytiny červená, hnědá
- předzahrádky nebudou oplecovány
- ploty na hranici s veřejným prostranstvím budou vysoké max. 2 m, nepřipustné je použití betonových prvků
- parkování a odstavování vozidel bude řešeno u nové výstavby vždy na pozemku stavebníka, u ploch přestavby min. v rozsahu 70 % na pozemku investora

SCHEMA: PŘÍPUSTNÉ VÝŠKY OBJEKTŮ V ÚZEMÍ ZÁSADNÍHO VÝZNAMU PRO CHARAKTER SÍDLA, MĚŘENO NA ULIČNÍ STRANĚ OD UPRAVENÉHO TERÉNU PO ŘÍMSU STŘECHY



LEGENDA:

- černá čára ————— hranice zastavěného území
 fialová čerchovaná čára ————— hranice území zásadního významu pro charakter sídla
 žluté plochy ————— výška římsy do 4,5 m
 oranžové plochy ————— výška římsy do 6,5 m

Pozn.: Ojedinelé se vyskytující stávající stavby, nevyhovující uvedeným maximálním výškám, jsou považovány za stabilizované.

REGULAČNÍ ZÁSADY ÚZEMÍ DOTVÁŘEJÍCÍHO OBRAZ SÍDLA

PROSTORY OSTATNÍ

- respektovat stavební čáru vzniklou stavebním vývojem, tento požadavek se neuplatní pro stavby občanského vybavení s požadavkem na řešení veřejného předprostoru stavby
- při zástavbě proluk zohlednit polohu bezprostředně navazující zástavby, včetně jejich vzdálenosti od komunikace, tento požadavek se neuplatní pro stavby občanského vybavení s požadavkem na řešení veřejného předprostoru stavby
- výšková hladina zástavby bude respektovat okolní zástavbu
- preferovat řadový způsob zástavby

- stavby budou opatřeny sedlovou střechou
- sklon střešních rovin bude 35-45° orientace střešních rovin okapem do ulice
- u jednopodlažní zástavby výška římsy do 4,5 m, měřeno na uliční straně, od upraveného terénu po římsu střechy
- u dvoupodlažní zástavby výška římsy do 6,5 m, měřeno na uliční straně, od upraveného terénu po římsu střechy
- stavby občanského vybavení mohou mít jiné řešení zastřešení a způsob zástavby, v případě rovných střech max. výška atiky 10,5 m
- v zástavbě sklepů v ulicích U Pekárny, Vinařské a Sklepní je přípustné zastřešení štítem do ulice
- koeficient zastavění ploch smíšených obytných = 50%
- koeficient zastavění navržených ploch výroby a smíšených výrobních = 60%, v zastavěném území max. 80%
- intenzitu zastavění ploch ve stabilizované zástavbě respektovat a dále nezvyšovat, tento požadavek se neuplatní u staveb občanského vybavení
- koeficient zastavění ploch rekreace bude posuzován individuálně ve vztahu k navrženému způsobu využití, zohledněn bude význam zeleně a její vazba na zeleň krajinnou
- v plochách smíšených výrobních bude realizována výsadba zeleně, především po jejich obvodu
- parkování a odstavení vozidel bude řešeno u nové výstavby vždy na pozemku stavebníka, u ploch přestavby min. v rozsahu 70 % na pozemku investora
- rodinné domy v zastavitelných plochách umístěných na okrajích sídla musí být umístěny tak, aby nezastavěná část jejich pozemku směřovala do krajiny
- předzahrádky nebudou oplocovány
- oplocení na hranici s veřejným prostranstvím budou vysoké max. 2 m
- oplocení do volné krajiny bude řešeno jako propustné, bez podezdívky, max. výšky 2 m

REGULAČNÍ ZÁSADY KRAJINY

Za území zásadního významu pro charakter krajiny je nutno považovat západní část řešeného území, Dunajovické vrchy a severní část řešeného území – pobřeží horní nádrže Nových Mlýnů. Jedná se o území s kvalitním přírodním prostředím, případně s potenciálem pro rekreační využití, vyžadujícím maximální ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Pro tato území jsou stanoveny podmínky ochrany:

- a) veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu přírodního charakteru prostředí
- b) v tomto území je účelné případný záměr, který by mohl změnit nebo ovlivnit vnímání a charakter prostoru prověřit studií, případně posudkem zohledňujícím jeho vliv na prostředí, popř. krajinný ráz; účelnost zpracování posoudí a jeho rozsah stanoví stavební úřad, popř. příslušný orgán ochrany přírody.
- c) V nezastavitelném území je nutno respektovat a podporovat rozmanitost ploch využívání území, krajinné formace a prostorovou diverzitu.

Území s negativním dopadem na charakter sídla a krajiny – stávající plochy zemědělské výroby na západním okraji obce. Veškeré činnosti, děje a zařízení musí přispívat k vytváření nového výrazu areálu smíšeného výrobního.

- činnosti, děje a zařízení v tomto území budou přispívat k vytváření identity prostoru při respektování prostorových vazeb s okolní zástavbou a budou vytvářet u nové výstavby soudobý výraz a přispívat k vytvoření nové identity prostoru; při vytváření nových nebo úpravě stávajících veřejných prostor je nutno v maximální míře respektovat morfologii terénu. Nezbytné je jejich ozelenění.

Dále jsou stanoveny podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot pro celé řešené území:

- urbanistická struktura obce bude zachována a rozvíjena tradiční rozptýlenou zástavbou, s propojením na okolní krajinu a respektováním krajinného rázu
- zástavba navrhovaná na vnějším okraji zastavěného území musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku; v případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny ozeleněním
- uspořádání zastavitelných ploch řešit převážně v návaznosti na zastavěné území, omezit monofunkčnost ploch a zajistit rozmanitost jejich využití.

- plochy změn smíšených obytných jsou přednostně navrženy v území zajišťujícím pohodu bydlení při zachování harmonie s okolní krajinou
- volbou ploch smíšených obytných je podporován rozvoj občanského vybavení
- minimalizováno je rozšiřování zástavby do volné krajiny
- nová zástavba bude respektovat výškové zónování stávající zástavby z důvodů ochrany obrazu a panoramatu obce
- ~~není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého přístupu z veřejného prostranství~~
- všechny navržené stavební plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť, musí být vybaveny zelení, rozsah bude upřesněn podrobnější dokumentací
- respektovat a chránit drobné sakrální a lidové objekty v obci a krajině, včetně jejich okolí
- nejsou navrženy plochy změn pro rodinnou rekreaci
- centrum obce je stabilizováno jako místo společenských kontaktů obyvatel, podporující sociální soudržnost
- obnovou a revitalizací zanedbaných ploch zlepšit kvalitu prostředí v obci

Pro regeneraci duševních a fyzických sil obyvatel:

- jsou stabilizovány plochy sportu a rekreace (víceúčelová hřiště)
- respektováním prostupnosti krajiny je umožněn průchod do krajinného zázemí obce pro všechny věkové kategorie (letní i zimní aktivity)
- pro rozvoj cestovního ruchu zajistit dostatečnou turistickou infrastrukturu, ~~změnou č. 2 je navržena lokalita 2.12 SMr jsou vymezeny plochy změn Z.2 RU, Z.69 RO a K.7 MU.r~~
- využít polohy obce na křižovatce pestrých turistických tras v oblasti Pavlovských vrchů a oblasti Mušovských jezer
- k zajištění dobré obsluhy celého území navrhnout doplnění technické infrastruktury
- celé řešené území je hodnoceno jako území archeologického zájmu s možnými archeologickými nálezy, při jakýchkoliv zásazích do terénu je nutno zajistit archeologický průzkum

OCHRANA KRAJINNÉHO RÁZU

- neměnit charakter přírodních horizontů
- respektovat stávající liniovou a solitérní zeleň v krajině, doplnit ji o navržené (neexistující) interakční prvky v souladu s návrhem územního plánu a komplexních pozemkových úprav
- chránit význačné stávající solitérní stromy a stromořadí v krajině (v případě nezbytných zásahů nahradit ve vhodnějším místě)
- posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v zemědělské krajině, realizovat zalučnění a výsadbu krajinné zeleně v plochách orné půdy podél toků a v plochách pro ÚSES
- přednostní dosadba autochtonních dřevin
- udržovat a zlepšovat estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů a obnovením nebo výstavbou nových vodních ploch
 - zachovat a rozvíjet zastoupení a podíl dřevin podél cest, mezi apod.
 - podporovat dosadbu dřevin podél cest - vhodné dřeviny jsou klen, lípa, jírovec, ovocné dřeviny
 - podél vodních toků možno doplnit jasan, olši, dub letní aj.
 - realizovat územní systém ekologické stability.
 - podporovat zvyšování podílu ovocných dřevin v záhumencích, v návaznosti na zastavěné území
 - při stavební činnosti ve stávajících a rozvojových plochách respektovat navržené zásady prostorového uspořádání a podmínky využití území (viz kap. 6.2.)
- oplocení v krajině bude realizováno v souladu s platnou legislativou, bez podezdívky max. výše 2 m, přednostně s použitím lesnického pletiva
- z bezpečnostních důvodů jsou oploceny plochy technických objektů PZP

~~Další hodnotou území jsou zdravé životní podmínky a zdravé životní prostředí. Pro ochranu těchto hodnot jsou stanoveny tyto podmínky:~~

- ~~v maximální míře eliminovat stávající zdroje hluku a vibrací~~
- ~~není přípustné umístování nových zdrojů hluku~~
- ~~chov hospodářských zvířat v zemědělských areálech je přípustný pouze v takové koncentraci, aby nedošlo k obtěžování obyvatel a návštěvníků obce vyššími koncentracemi emisí páchnoucích látek, rozhodující je vzdálenost k nejbližší chráněné ploše; páchnoucí látky z chovu hospodářských zvířat nesmí být ve vystupující vzdušně obsaženy v koncentraci obtěžujících obyvatelstvo~~

ZMĚNA Č. 1 ÚP

Požadavky na změnu charakteru obce nejsou změnou č. 1 kladeny.

Předmětem řešení změny č. 1 územního plánu Dolní Dunajovice jsou navržené lokality dílčích změn v území, přestavby a vytvoření územně technických podmínek pro jejich realizaci.

Navržené dílčí změny jsou podrobně prověřeny z pohledu dopadu do organismu obce, dopravní obsluhy, obsluhy sítěmi technické infrastruktury a krajinného rázu. Pro navržené dílčí změny jsou vymezeny zastavitelné plochy.

ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ ZMĚNY Č. 1

Je zabezpečena souladem přírodních, kulturních a civilizačních hodnot řešeného území:

- stabilizace sídelní funkce a její rozvíjení s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro danou oblast
- vytvoření podmínek pro umístění dalších pracovních příležitostí zařazením dílčích změn č. 1.1, 1.4, 1.7, 1.9, 1.11, 1.12 a 1.13, 1.16 a 1.17 do ploch smíšených obytných, podmíněně přípouštějících přiměřenou míru ekonomických aktivit; dále jsou zařazeny dílčí změny 1.8, 1.14 a 1.18 do ploch smíšených výrobních, vlnařství v nichž lze předpokládat vytváření nových pracovních míst
- zastavení úbytku obyvatel, t.j. vytvoření předpokladů pro uspokojování potřeb obyvatel na bydlení, vytvoření podmínek pro zamezení odchodu mladšího obyvatelstva ze sídla
- zajištění dobré obslužnosti území — je řešeno zajištěním prostupnosti území dílčími změnami veřejných prostranství 1.5 a 1.6 a k obsluze dílčí změny 1.11 koridor veřejného prostranství 1.11a
- zkvalitňování přírodního a životního prostředí, jedné z nejcennějších hodnot území — řešení změny č. 1 ÚP respektuje územním plánem navržené principy zajištění ekologické stability území a ochrany přírody
- respektování a rozvíjení kulturních a přírodních hodnot území — změna č. 1 ÚP respektuje stávající kulturní, urbanistické, architektonické a přírodní hodnoty daného území a to jak zastavěného území, tak i volné krajiny, řešením změny č. 1 ÚP jsou respektovány kladné dominanty obce, stávající charakter sídla a výšková hladina zástavby, jsou respektovány přírodní hodnoty území, krajinný ráz, významné přírodní dominanty, krajinné hodnoty

Následnou dokumentací po vydání změny č. 1 bude řešena ochrana veřejného zdraví, viz kap. J)17.3. Odůvodnění.

ZMĚNA Č. 2a ÚP DOLNÍ DUNAJOVICE

Požadavky na změnu charakteru obce nejsou změnou č. 2a kladeny.

Předmětem řešení změny č. 2a územního plánu Dolní Dunajovice je dílčí změna č. 2.05 Rozšíření plochy pro ČOV Dolní Dunajovice na p. č. 5550, k. ú. Dolní Dunajovice

Změna je podrobně prověřena z pohledu dopadu do organismu obce, dopravní obsluhy, obsluhy sítěmi technické infrastruktury a krajinného rázu. Pro navrženou dílčí změnu je vymezena zastavitelná plocha.

ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ ZMĚNY Č. 2a

Je zabezpečena souladem přírodních, kulturních a civilizačních hodnot řešeného území.

ZMĚNA Č. 2b ÚP DOLNÍ DUNAJOVICE

Požadavky na změnu charakteru obce nejsou změnou č. 2b kladeny.

Předmětem řešení změny č. 2b územního plánu Dolní Dunajovice jsou dílčí změny, vesměs menšího rozsahu; prověřeny jsou podrobně z pohledu dopadu do organismu obce, dopravní obsluhy, obsluhy sítěmi technické infrastruktury a krajinného rázu.

ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ ZMĚNY Č. 2b

Je zabezpečena souladem přírodních, kulturních a civilizačních hodnot řešeného území.

2.2. OCHRANA ZDRAVÝCH ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

- pro rozvoj kvality života regenerovat kvalitu veřejných prostranství a významných ploch zeleně především v území s předpokladem sociálních kontaktů – zastávky, návěs, ulice
- vytvářet podmínky pro nemotorovou dopravu – cyklisty a pěší provoz, bezpečnou cestu dětí do škol
- vytvářet podmínky pro pohodu bydlení - především ochranu proti nadměrnému hluku a imisím z dopravy
- v maximální míře eliminovat stávající zdroje hluku a vibrací
- neumísťovat nové zdroje hluku (např. výroba, výrobní služby apod.) v blízkosti chráněných objektů a ploch
- konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví

- chov hospodářských zvířat v zemědělských areálech je přípustný pouze v takové koncentraci, aby nedošlo k obtěžování obyvatel a návštěvníků obce vyššími koncentracemi emisí páchnoucích látek, rozhodující je vzdálenost k nejbližší chráněné ploše; páchnoucí látky z chovu hospodářských zvířat nesmí být ve vystupující vzdušně obsaženy v koncentraci obtěžujících obyvatelstvo

ZMĚNA Č. 1 ÚP

Řešením změny č. 1 ÚP nedojde k dotčení přírodních hodnot území.

Řešením změny č. 1 ÚP je respektována koncepce vymezeného ÚSES.

Dílčí změna 1.8, určená pro plochy smíšené výrobní SV zasahuje do ploch smíšených nezastavěného území SM.

Řešením změny č. 1 ÚP nedojde k dotčení vymezených lokalit se zvýšenou ekologickou hodnotou (tzv. ekologicky významných krajinných segmentů).

Záměry nejsou ve střetu s významnými krajinnými prvky a plochy pro bydlení jsou umístěny ve vazbě na zastavěné území.

ZMĚNA Č. 2a ÚP DOLNÍ DUNAJOVICE

Řešením změny č. 2a ÚP nedojde k dotčení přírodních hodnot území.

Řešením změny č. 2a ÚP je respektována koncepce vymezeného ÚSES.

Dílčí změna 2.05, je určena pro plochy technické infrastruktury T – rozšíření stávající čistírny odpadních vod a navýšení její kapacity.

Řešením změny č. 2a ÚP nedojde k dotčení vymezených lokalit se zvýšenou ekologickou hodnotou (tzv. ekologicky významných krajinných segmentů).

Záměr není ve střetu s významnými krajinnými prvky a navržené plochy jsou v dostatečném odstupu od ploch pro bydlení.

ZMĚNA Č. 2b ÚP DOLNÍ DUNAJOVICE

Řešením změny č. 2b ÚP nedojde k dotčení přírodních hodnot území.

Řešením změny č. 2b ÚP je respektována koncepce vymezeného ÚSES.

Řešením změny č. 2b ÚP nedojde k dotčení vymezených lokalit se zvýšenou ekologickou hodnotou (tzv. ekologicky významných krajinných segmentů).

Záměry nejsou ve střetu s významnými krajinnými prvky.

2.3. OCHRANA PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ, ZEMSKÉHO POVRCHU, PODZEMNÍCH A POVRCHOVÝCH VOD

V rámci územního plánu jsou navrženy zásady a opatření na ochranu krajiny. Územní rozsah je vymezen v grafické části – výkres č. 1.2 Hlavní výkres (návrh uspořádání území).

- **ochrana melioračních zařízení** – u meliorovaných ploch, které jsou částečně, nebo celé navrženy k zástavbě (zastavitelné plochy) před zahájením výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k narušení jeho funkčnosti nebo ovlivnění zamokřením navazujících ploch
- ÚP respektuje současný stav čištění odpadních vod a důsledně je řeší v celém řešeném území
- **ochrana přístupu k vodotečím** – podél vodotečí bude zachován přístupný pruh pozemků v šířce 6 - 8 m od břehové hrany, v němž nebudou přípustné činnosti a stavby (např. oplocení), které by zamezily volnému přístupu k vodoteči

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Územní rozsah je vymezen v grafické části – výkres č. 1.2 Hlavní výkres.

3.1 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Urbanistická koncepce ÚP Dolní Dunajovice vychází z přírodních podmínek (morfologie terénu, vodotečí...), ze stávajícího členění ploch s rozdílným způsobem využití, respektování historického vývoje území a z respektování primárních podmínek ochrany krajiny a krajinného rázu.

Prioritou sídla je ochrana obrazu sídla vzniklého historickým vývojem.

Plocha přestavby 1-B (plochy pro bydlení) je navržena. Plochy změn (Z1a – Z.1c) pro obytnou výstavbu jsou vymezeny ve vnitrobloku mezi ulicemi Zahradní a Plotní pro bytové domy Polní.

Pro rozvoj sídla jsou navrženy jsou bydlení v rodinných domech jsou vymezeny plochy změn v území pro bydlení rodinné formou ploch smíšených obytných v prolukách, enklávách ploch smíšených nezastavěného území v plochách vhodných pro bydlení a v návaznosti na zastavěné území.

Pro rozvoj rekreace je navržena plocha změny v území pro rozvoj rekreace jsou vymezeny plochy změn na jižním břehu horní nádrže Nové Mlýny (2-R, Z.2 RU) a v bývalé cihelně (Z.69 RO).

Stabilizována jsou všechna stávající zařízení občanského vybavení. Pro rozvoj občanského vybavení jsou navrženy plochy změn v rámci zastavěného území 4-O a plochy přestavby 3-O, 5-O (T.2, T.3, T.4 – OK a T.16, T.18 – OV). Občanské vybavení je dále možno umisťovat (rozvíjet) v rámci ploch smíšených obytných.

Pro tělovýchovu a sport jsou navrženy plochy změn v území 6-A je vymezena zastavitelná plocha (Z.6) pro rozšíření stávajícího sportoviště v jižní části obce.

Pro veřejná prostranství jsou navrženy:

a. plochy, i.č. 7-U v severní části Kostelní ulici, 8-U v Příční ulici a 9-U Za školou; jsou určeny pro zajištění urbanistické kvality prostředí (ve smyslu vyhl. č. 269/2009, kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, § 7, odst. 2)

b. koridory, zajišťující obsluhu ploch změn v území, 10-U – 22-U

Pro rozvoj veřejných prostranství jsou vymezeny plochy změn (Z.7, Z.8 a T.5) umožňující zvýšení urbanistické kvality prostředí. Ostatní plochy změn jsou vymezeny pro zajištění obsluhy území a ploch změn.

Plochy smíšené výrobní jsou v převážné míře respektovány. Pro rozvoj ekonomické základny obce je navrženo rozšíření stávajícího areálu smíšené výroby na západním okraji Dolních Dunajovic (59-SV, Z.59) a menší plochy změn na severním okraji sídla (Z.66 a Z.67). Dále je navržen rozvoj ploch pro vinařství (s prezentací, degustačními prostory a ubytováním včetně dopravní a technické infrastruktury) formou „vinařských dvorů“ (plochy změn Z.60 – Z.65).

Plochy dopravní infrastruktury jsou v řešeném území stabilizovány, nejsou navrženy plochy změn plocha změny (Z.70) je vymezena v lokalitě bývalé cihelny pro realizaci parkoviště u navrženého rekreačního areálu.

Plochy technické infrastruktury jsou v řešeném území stabilizovány, plocha změny (Z.68) je vymezena pro rozšíření ČOV.

V řešeném území je vymezen nadregionální biokoridor K-151 reprezentující dvě osy – vodní a nivní. Územní plán vymezil obě osy nadregionálního biokoridoru. Na západní hranici katastru obce je vymezeno regionální biocentrum a regionální biokoridor. Tyto skladebné části jsou koordinovány se zpracovanou komplexní pozemkovou úpravou. Ta nerespektovala koncepci řešení regionálního ÚSES Jihomoravského kraje, který byl promítnut i do Návrhu zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Jedná se o vymezení regionálního biokoridoru podél jihozápadní hranice katastru. Územním plánem bylo doplněno vloženo biocentrum místního významu (LBC-1 a LBC-2 – návrhová plocha E-63 a E-82) tak, aby byly splněny požadavky metodických zásad vymezení ÚSES.

Plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň K je vymezena pro ochranu reliktů zeleně v krajině.

Jednotlivé zastavitelné plochy jsou označeny indexy uvedenými také v grafické části ÚP Dolní Dunajovice (viz. výkres č. 2 Hlavní výkres).

ZMĚNA Č. 1 ÚP

Změna č. 1 nemá zásadní vliv na koncepci územního plánu, kterou doplňuje a rozvíjí.

Ze zadání vyplývá, že v obci stoupá zájem o plochy smíšené obytné, podmíněně přípouštějících přiměřenou míru ekonomických aktivit.

Dalším výrazným jevem je rozvoj ploch pro vinařství, s prezentací, s degustačními prostory, s ubytováním včetně dopravní a technické infrastruktury formou „vinařských dvorů“ (změny 1.8, 1.14 a 1.18).

ZMĚNA Č. 2a ÚP DOLNÍ DUNAJOVICE

Změna č. 2a nemá vliv na koncepci územního plánu. Navržené řešení (ČOV) vytváří územně technické podmínky pro realizaci záměrů stanovené koncepce ÚP v rozvoji ploch pro bydlení, občanského vybavení a podnikání.

ZMĚNA Č. 2b ÚP DOLNÍ DUNAJOVICE

Změna č. 2b nemá vliv na koncepci územního plánu.

SEZNAM DÍLČÍCH ZMĚN

- 2.01 — Změna využití pozemků parc. č. 414, 409, 7680/3 v územním plánu vedených jako plochy smíšené výrobní (SV) na plochy smíšené obytné (SO) za účelem rekonstrukce areálu vinařství na pension
- 2.03 — Změna využití pozemků st.p. 473/2, 861, parc. č. 9647 v územním plánu vedených jako plochy smíšené výrobní (SV) na stabilizované plochy dopravního vybavení (DV) a návrhové plochy obchodního vybavení (OK)
- 2.04 — Změna využití části návrhové plochy, pozemku parc. č. 5779 v územním plánu vedených jako plochy výroby a skladování — V-FVE, určená pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE dle ÚP, ukončená skládka odpadů, poz. parc. č. 5779) na plochy smíšené výrobní (SM)
- 2.06 — Změna využití území u pozemku parc. č. 5604 z plochy obchodního vybavení (OK) na plochy smíšené obytné (SO)
- 2.07 — Rozšíření ploch smíšených výrobních (SV) na pozemky v plochách nezastavěného území (SM) — pozemku parc. č. 5965/1
- 2.08 — Změna využití území ploch veřejného prostranství na na stabilizované plochy smíšené obytné (SO), pozemek parc. č. 9941/4
- 2.09 — Změna podmínek využití ploch nezastavěného území (SM) pro umožnění stavby pro chov drobného ptactva, pozemky parc.č. 5448/3, 5448/2
- 2.12 — Změna využití území, pozemek parc.č. 5809 z ploch smíšených nezastavěného území (SM) na plochy smíšené nezastavěného území rekreační nepobytové (SMr)
- 2.13 — Změna využití pozemků parc.č. 7674/132 a 7674/133 ze stabilizovaných ploch veřejného prostranství na stabilizované plochy smíšené obytné (SO)
- 2.14a — Změna využití částí ploch smíšených výrobních (60-SV dle ÚP) na plochy smíšené obytné (SO) 1 etapa
- 2.14b — Změna využití částí ploch smíšených výrobních (60-SV dle ÚP) na plochy smíšené obytné (SO) 2 etapa
- 2.19 — Změna využití území pozemku parc.č. 6215 z ploch zemědělské půdy (P) na plochy smíšené výrobní (SV), pozemek pro stávající zemní vinný sklep
- 2.20a — Změna využití území z návrhových ploch pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE dle ÚP) na plochy krajinné zeleně (K)
- 2.20b — Změna využití území pozemku parc.č. 5790/3 z návrhových ploch pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE dle ÚP) na plochy technické infrastruktury (T)
- 2.21 — Změna využití části území z ploch sportu (A) na plochy smíšené obytné (SO)
- 2.22 — Změna využití území, pozemek parc.č. 5804 z ploch smíšených nezastavěného území (SM) na plochy smíšené výrobní (SV)
- 2.23 — Změna využití území ze stabilizovaných ploch smíšených výrobních (SV), parc.č. 9967 a st. 687/1, na stabilizované plochy veřejného občanského vybavení (OV)
- 2.24 — Změna využití území parc.č. 5290/20 z ploch zemědělské půdy (P) na plochy smíšené výrobní (SV)
- 2.25 — Změna využití území parc. č. 5564 z ploch zemědělské půdy (P) na plochy smíšené výrobní (SV)

POZNÁMKA: Na základě rozhodnutí ZO ze dne 16.12.2020 nebyly zařazeny do Změny č. 2 návrhy pod č. 2.02, 2.10, 2.11, 2.17 a 2.18.

Převažují požadavky na plochy smíšené obytné (2.01, 2.06, 2.08, 2.13, 2.14a, 2.14b, 2.21).
Dále jsou předmětem změny plochy smíšené výrobní SV (2.04, 2.07, 2.19, 2.22, 2.24, 2.25).

3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH PŘESTAVBY

3.2.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY

I.Č.	katastrální území	požadavek na převěření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
B – plochy bydlení			
1-B	Dolní Dunajovice střed obce	-	<p>plochy intenzifikace vnitrobloku mezi ulicemi Zahradní a Polní (17-B dle zadání) obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství ul. Zahradní — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky OP léčivého pramene <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 2 NP + podkroví
R – plochy rekreace			
2-R	Dolní Dunajovice severní část řešeného území	-	<p>plochy u vodní nádrže pro rozvoj rekreace (20-RH dle zadání) obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících účelových komunikací — TI – zajistit obsluhu území lokálně <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky OP léčivého pramene <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 2 NP + podkroví
O – plochy občanského vybavení			
4-OK	Dolní Dunajovice jižní část Obce	-	<p>mezi ulicí Rudé armády a hřištěm (44-O dle zadání) obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navržených koridorů veřejného prostranství — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 2 NP
A – plochy občanského vybavení – tělovýchovy a sportu			
6-A	Dolní Dunajovice jižní část obce	-	<p>plochy pro rozšíření sportovního hřiště (25-A dle zadání) obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navržených koridorů veřejného prostranství — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky území s archeologickými nálezy — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 2 NP
U – plochy a koridory veřejných prostranství			
7-U	Dolní Dunajovice severní část obce	-	<p>plochy veřejného prostranství v severní části Kostelní ulici (změna 1.08.d, 18-B dle zadání) obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navržených koridorů veřejného prostranství 10-U a 11-U — bez napojení na technickou infrastrukturu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP
8-U	Dolní Dunajovice západní část obce	-	<p>plochy veřejného prostranství u výrobního areálu (část 37-B dle zadání) obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 16-U

IČ	katastrální území	požadavek na provedení podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
			<ul style="list-style-type: none"> — bez napojení na technickou infrastrukturu — prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn — je navržena přeložka — respektovat podmínky OP léčivého pramene
10-U	Dolní Dunajovice severní část obce	-	<ul style="list-style-type: none"> — koridor veřejného prostranství k obsluze ploch smíšených obytných 23-SO, 24-SO, 24a-SO, 26-SO a 7-U, (28-U dle zadání) — obsluha území — dopravní ze stávajících veřejných prostranství, ul. Kostelní, ul. Pod Vápenkou a ul. U Potoka — bez napojení na technickou infrastrukturu — prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn — je navržena přeložka
11-U	Dolní Dunajovice severní část obce	-	<ul style="list-style-type: none"> — koridor veřejného prostranství k obsluze ploch smíšených obytných 24-SO, 25-SO a 7-U, prodloužení Kostelní ul. — obsluha území — dopravní ze stávajících veřejných prostranství, ul. Kostelní — bez napojení na technickou infrastrukturu — prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn — je navržena přeložka
12-U	Dolní Dunajovice severní část obce	-	<ul style="list-style-type: none"> — koridor veřejného prostranství k obsluze ploch smíšených obytných 27-SO, 28-SO a 29-SO, prodloužení ulice Boční (32-DU dle zadání) — obsluha území — dopravní ze stávajících veřejných prostranství, ul. Boční — bez napojení na technickou infrastrukturu — prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky OP trafostanice — respektovat koridor TK 3 — respektovat podmínky OP léčivého pramene
13-U	Dolní Dunajovice severní část obce	-	<ul style="list-style-type: none"> — koridor veřejného prostranství, propojení v Hlavní ulici — obsluha území — dopravní ze stávajících veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury, ul. Hlavní — bez napojení na technickou infrastrukturu — prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky OP plynovodu — respektovat podmínky OP léčivého pramene
14-U	Dolní Dunajovice severozápadní část obce	-	<ul style="list-style-type: none"> — koridor veřejného prostranství k obsluze ploch smíšených obytných 30-SO a 31-SO (součást 37-SO dle zadání) — obsluha území — dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury, ul. Hlavní — bez napojení na technickou infrastrukturu — prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn — je navržena přeložka — respektovat podmínky OP léčivého pramene
15-U	Dolní Dunajovice severozápadní část obce	-	<ul style="list-style-type: none"> — koridor veřejného prostranství k obsluze ploch smíšených obytných 31-SO a 32-SO (součást 37-SO dle zadání) — obsluha území — dopravní ze stávajících veřejných prostranství, ul. Hlavní — bez napojení na technickou infrastrukturu — prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn — respektovat podmínky OP léčivého pramene
16-U	Dolní Dunajovice západní část obce	-	<ul style="list-style-type: none"> — koridor veřejného prostranství k obsluze ploch smíšených obytných 34-SO, 35-SO a 8-U — obsluha území

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
			<ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících veřejných prostranství, ul. Hlavní — bez napojení na technickou infrastrukturu prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn — je navržena přeložka — respektovat koridor TK 6 — respektovat podmínky OP léčivého pramene
17-U	Dolní Dunajovice severozápad obce	-	<ul style="list-style-type: none"> koridor veřejného prostranství k obsluze ploch smíšených obytných 34-SO a 36-SO, prodloužení ul. Polní (27-U dle zadání) obsluha území — dopravní ze stávajících veřejných prostranství — bez napojení na technickou infrastrukturu prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn — je navržena přeložka — respektovat podmínky OP léčivého pramene
18-U	Dolní Dunajovice jižní část obce	-	<ul style="list-style-type: none"> koridor veřejného prostranství propojující ul. Rudé armády s ulicí U Vodárny k obsluze ploch smíšených obytných 41-SO, 42-SO, 44-SO, 45-SO, 19-U a 6-A (část 26-U dle zadání) obsluha území — dopravní ze stávajících veřejných prostranství — bez napojení na technickou infrastrukturu prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn — je navržena přeložka — respektovat koridor TK 7
19-U	Dolní Dunajovice jižní část obce	-	<ul style="list-style-type: none"> koridor veřejného prostranství k obsluze ploch smíšených obytných 42-SO a 43-SO (část 26-U dle zadání) obsluha území — dopravní z navrženého koridoru veřejných prostranství 18-U — bez napojení na technickou infrastrukturu prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn — je navržena přeložka
20-U	Dolní Dunajovice jižní část obce	-	<ul style="list-style-type: none"> koridor veřejného prostranství k obsluze ploch smíšených obytných 41-SO, 52-SO, 3-O a 4-O obsluha území — dopravní ze stávajících veřejných prostranství — bez napojení na technickou infrastrukturu prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP
21-U	Dolní Dunajovice jižní část obce	-	<ul style="list-style-type: none"> koridor veřejného prostranství k obsluze ploch smíšených obytných 52-SO, 9-U, 2-14a, 2-14b obsluha území — dopravní ze stávajících veřejných prostranství — bez napojení na technickou infrastrukturu prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn — je navržena kabelizace
22-U	Dolní Dunajovice jih obce	-	<ul style="list-style-type: none"> koridor veřejného prostranství k obsluze ploch smíšených obytných 47-SO, 48-SO, 49-SO a 50-SO obsluha území — dopravní ze stávajících veřejných prostranství — bez napojení na technickou infrastrukturu prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky OP vodovodu — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn
SO – plochy smíšené obytné			

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
23-SO	Dolní Dunajovice severní část obce	-	<p>plocha v severní části obce v zahradách za zástavbou v ul. Pod Vápenkou (změna č. 1.08.a, 6-B dle zadání)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 10-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka a nová trafostanice <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 1 NP
24-SO	Dolní Dunajovice severní část obce	-	<p>plocha v severní části obce za zástavbou v ul. Pod Vápenkou (36-B dle zadání)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 10-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka a nová trafostanice <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 1 NP
24a-SO	Dolní Dunajovice severní část obce	-	<p>plocha v severní části obce za zástavbou v ul. Pod Vápenkou (5-B dle zadání)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 10-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka a nová trafostanice <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 1 NP
25-SO	Dolní Dunajovice severní část obce	-	<p>plocha v severní části obce v Kostelní ul. (změna č. 1.08.e, 19-B dle zadání)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 11-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka a nová trafostanice <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 1 NP
26-SO	Dolní Dunajovice severní část obce	-	<p>plocha v severní části obce v ul. Pod Vápenkou (změna č. 1.08.a, 6-B dle zadání)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 10-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky OP kanalizace včetně objektu na kanalizaci — respektovat podmínky OP vodovodu a plynovodu <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 1 NP
27-SO	Dolní Dunajovice severní část obce	-	<p>plochy v Boční ulici (změna 1.07a, 4-B dle zadání)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 12-U, lokalita s ní bude zarovnána — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
			<ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky OP kanalizace — respektovat podmínky OP léčivého pramene — výšková regulace zástavby — max. 1 NP
28-SO	Dolní Dunajovice severní část obce	-	<p>plochy v Boční ulici (3-B dle zadání) obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 12-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu — prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat koridor TK 3 — respektovat podmínky OP léčivého pramene — výšková regulace zástavby — max. 1 NP
29-SO	Dolní Dunajovice severní část obce	-	<p>plochy v Boční ulici (40-SO dle zadání) obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 12-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu — prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky OP kanalizace — respektovat koridor TK 3 — respektovat podmínky OP léčivého pramene — výšková regulace zástavby — max. 1 NP
30-SO	Dolní Dunajovice severozápadní část obce	-	<p>plochy v Hlavní ulici u příjezdu k výrobnímu areálu (část 37-SO dle zadání) obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 14-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu — prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — realizovat opatření proti vlivům hluku z výrobního areálu — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka — respektovat podmínky OP vodovodu — respektovat podmínky OP léčivého pramene — výšková regulace zástavby — max. 1 NP
31-SO	Dolní Dunajovice severozápadní část obce	-	<p>plochy mezi ulicemi Hlavní a traktorkou (část 37-SO dle zadání) obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch a navržených koridorů veřejného prostranství 14-U a 15-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu — prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — realizovat opatření proti vlivům hluku z výrobního areálu — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka — respektovat podmínky OP léčivého pramene — výšková regulace zástavby — max. 1 NP
32-SO	Dolní Dunajovice severozápadní část obce	-	<p>plochy mezi ulicemi Hlavní a traktorkou (část 37-B dle zadání) obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch a navržených koridorů veřejného prostranství 15-U a 16-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu — prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — realizovat opatření proti vlivům hluku z výrobního areálu — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn — respektovat podmínky OP léčivého pramene — výšková regulace zástavby — max. 1 NP
33-SO	Dolní Dunajovice	-	plocha v Hlavní ulici

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
	severozápadní část obce		<p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch veřejného prostranství — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky OP léčivého pramene <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 1 NP
34-SO	Dolní Dunajovice severozápadní část obce	-	<p>plochy v lok. „Za mlýnem“ (zčásti změna č. 1.06.a a 1.06.e, 7-B, 16-B a 38-SO dle zadání)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navržených koridorů veřejného prostranství 16-U a 17-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — realizovat opatření proti vlivům hluku z výrobního areálu — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka — respektovat podmínky OP léčivého pramene <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 1 NP
35-SO	Dolní Dunajovice severozápadní část obce	-	<p>plochy v lok. „Za mlýnem“ (39-SO dle zadání)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 16-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — realizovat opatření proti vlivům hluku z výrobního areálu — respektovat podmínky CHLÚ-PZP — respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka — respektovat podmínky OP léčivého pramene <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 1 NP
36-SO	Dolní Dunajovice severozápadní část obce	-	<p>plochy v lok. „Za mlýnem“ (změna č. 1.06.b, 2a-B, 39-SO dle zadání)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 17-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ-PZP — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka — respektovat podmínky OP léčivého pramene <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 1 NP
37-SO	Dolní Dunajovice západní část obce	-	<p>plochy v Polní ulici (2b-B dle zadání)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch veřejného prostranství — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování — respektovat podmínky OP léčivého pramene <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 1 NP
38-SO	Dolní Dunajovice západní část obce	-	<p>plochy na konci Sklepni ulice (41-SO dle zadání)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch veřejného prostranství — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p>

I.Č.	katastrální území	požadavek na provedení podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
			<ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování — respektovat podmínky OP kanalizace — respektovat podmínky OP léčivého pramene — výšková regulace zástavby — max. 1 NP
39-SO	Dolní Dunajovice jižní část obce	-	<p>plochy na konci ulice Rudé armády (část 42-SO dle zadání)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky OP telekomunikačního vedení — respektovat podmínky OP léčivého pramene — výšková regulace zástavby — max. 1 NP
40-SO	Dolní Dunajovice jižní část obce	-	<p>plochy na konci ulice Rudé armády (část 42-SO dle zadání)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — výšková regulace zástavby — max. 1 NP
41-SO	Dolní Dunajovice jižní část obce	-	<p>plocha na jižním okraji obce (část 35-SO dle zadání)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navržených koridorů veřejného prostranství 18-U a 20-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — výšková regulace zástavby — max. 1 NP
42-SO	Dolní Dunajovice jižní část obce	-	<p>plocha v zahradách za zástavbou v ul. Rudé armády (změna 1.03.a, část 9-B dle zadání)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navržených koridorů veřejného prostranství 18-U a 19-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena kabelizace — výšková regulace zástavby — max. 1 NP
43-SO	Dolní Dunajovice jižní část obce	-	<p>plocha v zahradách za zástavbou v ul. U Rybníka (změna 1.03.a, část 9-B dle zadání)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 19-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — výšková regulace zástavby — max. 1 NP
44-SO	Dolní Dunajovice jižní část obce	-	<p>plocha v zahradách za zástavbou v ul. Rudé armády (část 35-SO dle zadání)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 18-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p>

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
			<ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP <u>výšková regulace zástavby</u> — max. 1 NP
45-SO	Dolní Dunajovice jižní část obce	-	<p>plochy u sportovního areálu (část 35-SO dle zadání) obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 18-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 1 NP
46-SO	Dolní Dunajovice jihovýchodní část obce	-	<p>plochy na konci ul. U Vodárny (část 41-B dle zadání) obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 18-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 1 NP
47-SO	Dolní Dunajovice jihovýchodní část obce	-	<p>plochy na konci ul. U Vodárny (12-B, část 34-SO dle zadání) obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navržených koridorů veřejného prostranství 18-U a 22-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ PZP — respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 1 NP
48-SO	Dolní Dunajovice jihovýchodní část obce	-	<p>plochy v proluce v ul. U Vodárny (1-B, část 34-SO dle zadání) obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch a navrženého koridoru veřejných prostranství 22-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ PZP — respektovat podmínky BP plynovodu <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 1 NP
49-SO	Dolní Dunajovice východní část obce	-	<p>plochy v proluce v ul. U Vodárny (část 34-SO dle zadání) obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch a navrženého koridoru veřejných prostranství 22-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 1 NP
50-SO	Dolní Dunajovice východní část obce	-	<p>plochy v zahradách za hřbitovem (část 34-SO dle zadání) obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 22-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 1 NP
51-SO	Dolní Dunajovice	-	plochy v ulici U Kina (22-O a 30-SV dle zadání)

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
	východní část obce		<p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch a navrženého koridoru veřejných prostranství 22-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 1 NP
52-SO	Dolní Dunajovice východní část obce	-	<p>plochy v zahradách za školou (43-SO dle zadání)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 21-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena kabelizace <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 1 NP
53-SO	Dolní Dunajovice jižní část obce	-	<p>plochy v zahradách za zástavbou v ul. Rudé armády (změna č. 1.03.d, 10-B dle zadání)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 20-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 1 NP
SV – plochy smíšené výrobní			
59-SV	Dolní Dunajovice západní část obce	-	<p>rozšíření stávajícího areálu smíšeného výrobního jižním a západním směrem (45-SV dle zadání)</p> <p>45-SV – plochy v západní části obce pro rozšíření areálu (záměr obce)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury – účelových komunikací a ze stávajícího areálu — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ PZP — respektovat koridor TK5 <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 2 NP, v případě halových objektů výška římsy max. 5 m

PLOCHY ZMĚN V ÚZEMÍ ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b

I.Č.	stávající funkční využití změny	navržená změna funkčního využití plochy	k.ú.	lokalita	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
SO – plochy smíšené obytné						
1.1	P-plochy zemědělské	plochy smíšené obytné SO	Dolní Dunajovice	jižní část obce, na kenci ulice Rudé armády ve směru na Březi	-	<p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury — umístění chráněných prostorů a chráněných prostorů staveb v dalších stupních projektové přípravy navrhopat tak, aby nebyla oslabena funkce stávajících silnic III. třídy — TI – zajistit obsluhu území v rámci

PLOCHY ZMĚN V ÚZEMÍ ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b						
i.č.	stávající funkční využití změny	navržená změna funkčního využití plochy	k.ú.	lokality	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
						veřejných prostranství a ploch pro dopravu prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP výšková regulace zástavby max. 1 NP + podkroví
1.2	lokality byla vypuštěna při společném jednání					
1.4	P plochy zemědělské	plochy smíšené obytné SO	Dolní Dunajovice	severní část obce, na konci ulice Hlavní ve směru na Brod nad Dyjí	-	obsluha území umístění chráněných prostorů a chráněných prostorů staveb v dalších stupních projektové přípravy navrhopvat tak, aby nebyla oslabena funkce stávajících silnic III. třídy dopravní ze stávajících ploch smíšených obytných TI – zajistit obsluhu ze stávajících ploch smíšených obytných prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn a vodovodního řádu respektovat podmínky OP II. stupně přírodních léčivých zdrojů zřídelní oblasti Pasohlávky výšková regulace zástavby max. 1 NP + podkroví
1.7	P plochy zemědělské	plochy smíšené obytné SO	Dolní Dunajovice	jižní část obce, na konci ulice Rudé armády ve směru na Březi	-	obsluha území umístění chráněných prostorů a chráněných prostorů staveb v dalších stupních projektové přípravy navrhopvat tak, aby nebyla oslabena funkce stávajících silnic III. třídy dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury TI – zajistit obsluhu území v rámci ploch pro dopravu a navržených veřejných prostranství prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP výšková regulace zástavby max. 1 NP + podkroví
1.14	P plochy zemědělské	plochy smíšené obytné SO	Dolní Dunajovice	jižní část obce, na konci ulice U Vodárny	-	obsluha území dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury a navrženého koridoru veřejných prostranství 1.14a TI – zajistit obsluhu území v rámci

PLOCHY ZMĚN V ÚZEMÍ ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b						
i.č.	stávající funkční využití změny	navržená změna funkčního využití plochy	k.ú.	lokality	požadavek na provedení podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
						<p>ploch pro dopravu a navržených veřejných prostranství</p> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <p>— respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP</p> <p>— respektovat trasu a podmínky OP a BP sběrných plynovodů</p> <p>— respektovat trasu a podmínky OP podzemních vedení vn</p> <p>výšková regulace zástavby</p> <p>— max. 1 NP + podkrovní</p>
1.12	P-plochy zemědělské	plochy smíšené obytné SO	Dolní Dunajovice	severní část obce, za ulicí Boční	-	<p>obsluha území</p> <p>— dopravní z navržených ploch smíšených obytných 29-SO</p> <p>— TI – z navržených ploch smíšených obytných 29-SO</p> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <p>— respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP</p> <p>— respektovat trasu a podmínky OP kanalizace</p> <p>— respektovat podmínky OP II. stupně přírodních léčivých zdrojů zřídelní oblasti Pasohlávky</p> <p>výšková regulace zástavby</p> <p>— max. 1 NP + podkrovní</p>
2.14a	navržené plochy smíšené výrobní 60-SV	plochy smíšené obytné SO 1. etapa	Dolní Dunajovice	východní část obce	US1	<p>změna využití části návrhové plochy 60-SV dle ÚP ve východní části obce</p> <p>obsluha území</p> <p>— dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 21-U</p> <p>— TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu</p> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <p>— respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP</p> <p>— respektovat podmínky bezpečnostního pásma sběrných VTL plynovodů</p> <p>— respektovat podmínky OP a BP VTL plynovodu do 40 barů</p> <p>— respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn</p> <p>— orientace zahrad do volné krajiny</p> <p>— řešit vnější ozelenění lokality podél východní hranice</p> <p>výšková regulace zástavby</p> <p>— dle územní studie s preferencí kombinace 1NP + podkrovní a 2NP ve vztahu k pohledové exponovanosti plochy</p> <p>— intenzita využití pozemků dle územní studie s klesajícím</p>

PLOCHY ZMĚN V ÚZEMÍ ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b						
i.č.	stávající funkční využití změny	navržená změna funkčního využití plochy	k.ú.	lokality	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
						podílem zastavitelnosti od 50 % do 30 % k severu do volné krajiny
2.14b	navržené plochy smíšené výrobní 60-SV	plochy smíšené obytné SO 2-etapa	Dolní Dunajovice	východní část obce	US1	změna využití části návrhové plochy 60-SV dle ÚP ve východní části obce obsluha území <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 21-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy — respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena částečná kabelizace — orientace zahrad do volné krajiny — řešit vnější ozelenění lokality podél severní a východní hranice výšková regulace zástavby — max. 1NP + podkrovní ve vztahu k pohledové exponovanosti plochy — intenzita využití pozemků dle územní studie s klesajícím podílem zastavitelnosti od 50 % do 30 % k severu do volné krajiny — stanovena etapizace výstavby (II. etapa), lokality je zastavitelná po realizaci 75 % zástavby lokality 2.14a a po stanovení podmínek vymezené zóny havarijního plánování
U – plochy veřejných prostranství						
1.5	B plochy bydlení, SM plochy smíšené obytné	koridor veřejného prostranství U k obsluze ploch bydlení 1-B a smíšených obytných	Dolní Dunajovice	střed obce, mezi ulicemi Zahradní a Polní	-	obsluha území <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství v ul. Zahradní a Polní — TI – bez napojení na TI prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky OP II. stupně přírodních léčivých zdrojů zřídelné oblasti Pasohlávky
1.6	SO plochy smíšené obytné	koridor veřejného prostranství U k pěšimu propojení	Dolní Dunajovice	jižní část obce, ul. U Rybníka	-	obsluha území <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství v ul. U Rybníka a navržených u hřiště — TI – bez napojení na TI

PLOCHY ZMĚN V ÚZEMÍ ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b						
i.č.	stávající funkční využití změny	navržená změna funkčního využití plochy	k.ú.	lokality	požadavek na provedení podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
		ploch u hřiště s ulicí U Rybníka				prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP
1.14a	DU účelová komunikace	koridor veřejného prostranství U	Dolní Dunajovice	jižní část obce, na konci ulice U Vodárny	-	obsluha území — dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství — TI – bez napojení na TI prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP
SV – plochy smíšené výrobní						
1.8	SM plochy smíšené nezastavěného území	plochy smíšené výrobní SV	Dolní Dunajovice	severovýchodní část obce, v Lipové ulici	-	obsluha území — dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství v ul. Lipové — TI – zajistit obsluhu ze stávajících sítí v plochách veřejných prostranství v ul. Lipové prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování výšková regulace zástavby — max. 1 NP, u halových objektů výška římsy max. 5 m nad terénem
1.14	SM plochy smíšené nezastavěného území, K plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň, P plochy zemědělské	SV plochy smíšené výrobní	Dolní Dunajovice	západně od obce u sklepa Mikrosu	-	obsluha území — dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury — respektovat prostupnost krajiny, stávající polní cesty budou zachovány — TI – zajistit obsluhu území lokálně prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky CHLÚ PZP — respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování — respektovat podmínky OP II, stupně přírodních léčivých zdrojů zřídelní oblasti Pasohlávky výšková regulace zástavby — max. 2 NP
1.18	P plochy zemědělské	plochy smíšené výrobní SV	Dolní Dunajovice		-	obsluha území — dopravní ze stávajících ploch účelových komunikací, v rámci plochy řešit parkování vozidel — TI – zajistit obsluhu území lokálně prostorové uspořádání, ochrana

PLOCHY ZMĚN V ÚZEMÍ ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b						
i.č.	stávající funkční využití změny	navržená změna funkčního využití plochy	k.ú.	lokality	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
						<p>hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování — respektovat podmínky OP II, stupně přírodních léčivých zdrojů zřídolní oblasti Pasohlávky <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 1 NP bez nástaveb s využitím konfigurace ve svahu, zapuštěním do terénu s průčelím k východu
2-07	plochy smíšené nezastavěného území SM	plochy smíšené výrobní SV	Dolní Dunajovice	areál vinných sklepů západně od obce	-	<p>rozšíření plochy SV na celý podsklepený pozemek obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch SV — TI — zajistit obsluhu území ze stávajícího areálu — respektovat podmínky OP léčivého pramene <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — bez zástavby nadzemním objektem, s ohledem na terénní konfiguraci uplatnit podzemní stavbu rozšířením sklepní části — realizovaná zástavba nebude mít negativní vliv na krajinný ráz
2-19	plochy zemědělské P	plochy smíšené výrobní SV	Dolní Dunajovice	jižně od obce	-	<p>plochy stávajícího vinného sklepa obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch pro dopravu, silnice III/414-6 — TI — bude zajištěno lokálně <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — zachovat stávající stav — intenzita využití pozemku max. — zachovat stávající stav
2-22	plochy smíšené nezastavěného území SM	plochy smíšené výrobní SV	Dolní Dunajovice	západně od obce	-	<p>plochy pro zřízení areálu vinařství obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch účelových komunikací — TI — bude zajištěno lokálně <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — ochrana vzrostlého ořešáku a porostů podél západní hranice plochy — provedení vnějšího ozelenění podél severní a jižní hranice — objekty umístit do východní, níže

PLOCHY ZMĚN V ÚZEMÍ ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b						
i.č.	stávající funkční využití změny	navržená změna funkčního využití plochy	k.ú.	lokality	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
						<p>položené části plochy do blízkosti cesty</p> <p>— respektovat podmínky OP léčivého pramene</p> <p>výšková regulace zástavby</p> <p>— max. 2 NP, v případě výrobních a skladových objektů výška římsy ve stabilizované ploše max. 5 m</p> <p>— intenzita využití pozemku max. 50 %</p>
2-24	plochy zemědělské P	na plochy smíšené výrobní SV	Dolní Dunajovice	severní okraj obce	-	<p>obsluha území</p> <p>— dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství</p> <p>— TI — ze stávajících sítí</p> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <p>— respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn</p> <p>— respektovat podmínky OP léčivého pramene</p> <p>— provedení vnějšího ozelenění podél severní hranice plochy</p> <p>výšková regulace zástavby</p> <p>— max. 2 NP</p> <p>— intenzita využití pozemku max. 50 %</p>
2-25	plochy zemědělské P	na plochy smíšené výrobní SV	Dolní Dunajovice	severní okraj obce	-	<p>obsluha území</p> <p>— dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství</p> <p>— TI — ze stávajících sítí</p> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <p>— respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn</p> <p>— respektovat podmínky OP vedovodu</p> <p>— respektovat podmínky OP léčivého pramene</p> <p>— provedení vnějšího ozelenění podél severní a západní hranice plochy</p> <p>výšková regulace zástavby</p> <p>— max. 2 NP</p> <p>— intenzita využití pozemku max. 60 %</p>
T – plochy technické infrastruktury						
2-05	P plochy zemědělské	plochy technické infrastruktury T	Dolní Dunajovice	severní část obce	-	<p>rozšíření stávajícího areálu čistírny odpadních vod severním směrem</p> <p>obsluha území</p> <p>— dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury – účelových komunikací a ze stávajícího areálu</p> <p>— TI — zajistit obsluhu území ze stávajícího areálu</p> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <p>výšková regulace zástavby</p> <p>— je daná technologií zařízení</p>

PLOCHY ZMĚN V ÚZEMÍ ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b						
i.č.	stávající funkce využití změny	navržená změna funkčního využití plochy	k.ú.	lokality	požadavek na provedení podrobnější dokumentaci	další podmínky využití území
2.20b	navržené plochy výroby a skladování, určené pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE dle ÚP)	plochy technické infrastruktury TI	Dolní Dunajovice	pozemek v lokalitě ukončené skládky odpadů západně od obce	-	<p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury – účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky OP léčivého pramene - respektovat vzrostlou zeleň v západní části plochy a provedení dendrologického průzkumu s cílem ochránit perspektivní a druhově hodnotné jedince dřevin <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - bez zástavby - intenzita využití pozemku max. 50 % ve východní části plochy

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

ozn. plochy	způsob využití plochy	umístění plochy	doplňující podmínky využití území
Z.1a Z.1b Z.1c	BU	střed obce, mezi ul. Zahradní a Polní	<p>intenzifikace vnitrobloku mezi ulicemi Zahradní a Polní</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 1 NP + podkroví
Z.2	RU	severní část řešeného území	<p>rekreace u vodní nádrže</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - TI – zajistit obsluhu území lokálně <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky OP léčivého pramene <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP + podkroví
Z.3	PU	jižní část obce, ul. U Rybníka	<p>pěší propojení</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství v ul. U Rybníka a navržených u hřiště - TI – bez napojení na TI <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP
Z.4	PU	jižní část obce, na konci ul. U Vodárny	<p>místní komunikace pro obsluhu ploch Z.46, Z.47, Z.55</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství, ul. U Vodárny - TI – bez napojení na TI <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP

ozn. plochy	způsob využití plochy	umístění plochy	doplňující podmínky využití území
Z.5	SU	jižní část obce, ul. Rudé armády	<u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávající plochy dopravní infrastruktury (ul. Rudé armády) - umístění chráněných prostorů a chráněných prostorů staveb v dalších stupních projektové přípravy navrhopvat tak, aby nebyla oslabena funkce stávající silnice III. třídy - TI – zajistit obsluhu území v rámci plochy dopravní infrastruktury <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP <u>výšková regulace zástavby</u> <ul style="list-style-type: none"> - max. 1 NP + podkroví
Z.6	OS	jižní část obce, ul. U Rybníka	rozšíření hřiště <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.18 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky území s archeologickými nálezy - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn <u>výšková regulace zástavby</u> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
Z.7	PU	severní část obce, ul. Kostelní	veřejné prostranství v severní části Kostelní ul. <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní z navržených ploch veřejných prostranství Z.10 a Z.11 - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP
Z.8	PU	západní část obce, ul. Zemědělská	zpracování územní studie (US.2) je nezbytnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území veřejné prostranství u výrobního areálu <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.15 - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka - respektovat podmínky OP léčivého pramene
Z.9	SU	severní část obce, na konci ulice Hlavní ve směru na Brod nad Dyjí	<u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - umístění chráněných prostorů a chráněných prostorů staveb v dalších stupních projektové přípravy navrhopvat tak, aby nebyla oslabena funkce stávající silnice III. třídy - dopravní ze stávající plochy smíšené obytné - TI – zajistit obsluhu ze stávající plochy smíšené obytné <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn a vodovodního řádu - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <u>výšková regulace zástavby</u> max. 1 NP + podkroví
Z.10	PU	severní část obce	místní komunikace pro obsluhu ploch Z.7, Z.23, Z.24a, Z.24b, Z.26 <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících veřejných prostranství, ul. Kostelní, ul. Pod Vápenkou a ul. U Potoka - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka

ozn. plochy	způsob využití plochy	umístění plochy	doplňující podmínky využití území
Z.11	PU	severní část obce, prodloužení ul. Kostelní	místní komunikace pro obsluhu ploch Z.7, Z.24b, Z.25 <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících veřejných prostranství, ul. Kostelní - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky OP nadz. vedení vn – je navržena přeložka
Z.12	PU	severní část obce, prodloužení ul. Boční	místní komunikace pro obsluhu ploch Z.27, Z.28, Z.29, Z.56 <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících veřejných prostranství, ul. Boční - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky OP trafostanice - respektovat koridor CNU.E3 - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů
Z.13	PU	severní část obce, ul. Hlavní	místní komunikace – propojení ul. Hlavní a ul. U Pekárny <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících veřejných prostranství, ul. Hlavní - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky OP plynovodu - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů
Z.14	PU	severozápadní část obce, ul. Mlýnská	místní komunikace pro obsluhu ploch Z.30, Z.31 <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících veřejných prostranství, ul. Mlýnská - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky OP nadz. vedení vn – je navržena přeložka - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů
Z.15	PU	severozápadní část obce	zpracování územní studie (US.2) je nezbytnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území místní komunikace pro obsluhu ploch Z.8, Z.31, Z.32, Z.33, Z.34, T.13 <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících veřejných prostranství, ul. Zemědělská - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn - respektovat koridor CNU.E5 - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů
Z.16	PU	západní část obce, ul. Příční	zpracování územní studie (US.2) je nezbytnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území místní komunikace pro obsluhu ploch Z.34, Z.35 <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících veřejných prostranství, ul. Příční - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky OP nadz. vedení vn – je navržena přeložka - respektovat koridory CNU.E5 a CNU.E6 - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů
Z.17	PU	severozápad obce, prodloužení ul. Polní	zpracování územní studie (US.2) je nezbytnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území místní komunikace pro obsluhu ploch Z.34, Z.36 <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících veřejných prostranství, ul. Polní - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky OP nadz. vedení vn – je navržena přeložka - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů

ozn. plochy	způsob využití plochy	umístění plochy	doplňující podmínky využití území
Z.18	PU	jižní část obce, ul. Pálavská	místní komunikace (propojení ul. Rudé armády a U Vodárny) pro obsluhu ploch Z.6, Z.41, Z.42, Z.44, Z.45, Z.46, Z.57, T.14 <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících veřejných prostranství, ul. Pálavská - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka - respektovat koridor CNU.E7
Z.19	PU	jižní část obce, ul. Pálavská	místní komunikace pro obsluhu ploch Z.42, Z.43a, Z.43b, T.14 <u>obsluha území</u> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.18 - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka
Z.20	PU	jižní část obce, ul. K Větrolamu	místní komunikace pro obsluhu ploch Z.41, Z.53, Z.57, T.11 <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících veřejných prostranství, ul. K Větrolamu - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP
Z.21	PU	východní část obce, prodloužení ul. Mušovská	místní komunikace pro obsluhu ploch Z.52, Z.58a, Z.58b, T.5 <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících veřejných prostranství, ul. Mušovská - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena kabelizace
Z.22	PU	jihovýchodní část obce, prodloužení ul. Lipová	místní komunikace pro obsluhu ploch Z.47, Z.48, Z.49, Z.50 <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících veřejných prostranství, ul. Lipová - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky OP vodovodu - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn
Z.23	SU	severní část obce, za zástavbou v ul. Pod Vápenkou	<u>obsluha území</u> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.10 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka a nová trafostanice <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z.24a	SU	severní část obce, za zástavbou v ul. Pod Vápenkou	<u>obsluha území</u> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.10 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka a nová trafostanice <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP

ozn. plochy	způsob využití plochy	umístění plochy	doplňující podmínky využití území
Z.24b	SU	severní část obce, za zástavbou mezi ul. Pod Vápenkou a ul. Kostelní	<u>obsluha území</u> - dopravní z navržených ploch veřejných prostranství Z.10 a Z.11 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka a nová trafostanice <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z.25	SU	severní část obce, ul. Kostelní	<u>obsluha území</u> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.11 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka a nová trafostanice <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z.26	SU	severní část obce, ul. Pod Vápenkou	<u>obsluha území</u> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.10 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky OP kanalizace včetně objektu na kanalizaci - respektovat podmínky OP vodovodu a plynovodu <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z.27	SU	severní část obce, ul. Boční	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající plochy veřejného prostranství (ul. Boční) a z navržené plochy veřejného prostranství Z.12, lokalita s ní bude zarovnána - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka - respektovat koridor CNU.E3 - respektovat podmínky OP kanalizace - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z.28	SU	severní část obce, ul. Boční	<u>obsluha území</u> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.12 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat koridor CNU.E3 - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z.29	SU	severní část obce, ul. Boční	<u>obsluha území</u> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.12 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky OP kanalizace - respektovat koridor CNU.E3 - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP

ozn. plochy	způsob využití plochy	umístění plochy	doplňující podmínky využití území
Z.30	SU	severozápadní část obce, mezi ul. Hlavní a ul. Mlýnská	<u>obsluha území</u> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.14 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - realizovat opatření proti vlivům hluku z výrobního areálu - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka - respektovat podmínky OP vodovodu - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z.31	SU	severozápadní část obce, mezi ul. Mlýnská a ul. U Traktorky	zpracování územní studie (US.2) je nezbytnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území <u>obsluha území</u> - dopravní z navržených ploch veřejných prostranství Z.14 a Z.15 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - realizovat opatření proti vlivům hluku z výrobního areálu - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka - respektovat podmínky OP vodovodu - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <u>výšková regulace zástavby</u> - dle územní studie
Z.32	SU	severozápadní část obce, ul. U Traktorky	zpracování územní studie (US.2) je nezbytnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území <u>obsluha území</u> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.15 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - realizovat opatření proti vlivům hluku z výrobního areálu - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <u>výšková regulace zástavby</u> - dle územní studie
Z.33	SU	severozápadní část obce, ul. Zemědělská	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající plochy veřejného prostranství (ul. Zemědělská) a z navržené plochy veřejného prostranství Z.15 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z.34	SU	severozápadní část obce, lok. „Za mlýnem“	zpracování územní studie (US.2) je nezbytnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území <u>obsluha území</u> - dopravní z navržených ploch veřejných prostranství Z.15 a Z.16 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - realizovat opatření proti vlivům hluku z výrobního areálu - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka - respektovat koridor CNU.E5 - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <u>výšková regulace zástavby</u> - dle územní studie

ozn. plochy	způsob využití plochy	umístění plochy	doplňující podmínky využití území
Z.35	SU	západní část obce, lok. „Za mlýnem“	<p>zpracování územní studie (US.2) je nezbytnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.16 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - realizovat opatření proti vlivům hluku z výrobního areálu - respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka - respektovat koridory CNU.E5 a CNU.E6 - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dle územní studie
Z.36	SU	severozápadní část obce, lok. „Za mlýnem“	<p>zpracování územní studie (US.2) je nezbytnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.17 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ PZP - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena přeložka - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dle územní studie
Z.37	SU	západní část obce, ul. Polní	<p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávající plochy veřejného prostranství (ul. Polní) - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 1 NP
Z.38	SU	západní část obce, ul. Sklepní	<p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávající plochy veřejného prostranství (ul. Sklepní) - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování - respektovat podmínky OP kanalizace - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 1 NP
Z.39	SU	jižní část obce, ul. Rudé armády	<p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávající plochy dopravní infrastruktury (ul. Rudé armády) - TI – zajistit obsluhu území v rámci plochy dopravní infrastruktury <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky OP telekomunikačního vedení - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 1 NP

ozn. plochy	způsob využití plochy	umístění plochy	doplňující podmínky využití území
Z.40	SU	jižní část obce, ul. Rudé armády	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající plochy dopravní infrastruktury (ul. Rudé armády) - TI – zajistit obsluhu území v rámci plochy dopravní infrastruktury <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z.41	SU	jižní část obce, mezi ul. K Větrolamu a ul. Pálavská	<u>obsluha území</u> - dopravní z navržených ploch veřejných prostranství Z.18 a Z.20 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z.42	SU	jižní část obce, ul. Pálavská	<u>obsluha území</u> - dopravní z navržených ploch veřejných prostranství Z.18 a Z.19 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena kabelizace <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z.43a Z.43b	SU	jižní část obce, ul. Pálavská	<u>obsluha území</u> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.19 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z.44	SU	jižní část obce, ul. Pálavská	<u>obsluha území</u> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.18 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z.45	SU	jižní část obce, ul. Pálavská	<u>obsluha území</u> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.18 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z.46	SU	jihovýchodní část obce, ul. U Vodárny	<u>obsluha území</u> - dopravní z navržených ploch veřejných prostranství Z.4 a Z.18 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky BP plynovodu - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z.47	SU	jihovýchodní část obce, ul. U Vodárny	<u>obsluha území</u> - dopravní z navržených ploch veřejných prostranství Z.4, Z.18 a Z.22 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství

ozn. plochy	způsob využití plochy	umístění plochy	doplňující podmínky využití území
			<u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ PZP - respektovat podmínky BP plynovodu - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z.48	SU	jihovýchodní část obce, ul. U Vodárny	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající plochy veřejného prostranství (ul. U Vodárny) a z navržené plochy veřejného prostranství Z.22 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ PZP - respektovat podmínky BP plynovodu <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z.49	SU	jihovýchodní část obce, ul. U Vodárny	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající plochy veřejného prostranství (ul. U Vodárny) a z navržené plochy veřejného prostranství Z.22 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky BP plynovodu <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z.50	SU	východní část obce, lok. „za hřbitovem“	<u>obsluha území</u> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.22 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky BP plynovodu <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z.51	SU	východní část obce, ul. U Kina	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající plochy veřejného prostranství (ul. U Kina) - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z.52	SU	východní část obce, zahrady za školou	<u>obsluha území</u> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.21 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování - respektovat podmínky BP plynovodu a OP nadzemního vedení vn <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z.53	SU	jižní část obce, zahrady za zástavbou v ul. Rudé armády	<u>obsluha území</u> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.20 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP

ozn. plochy	způsob využití plochy	umístění plochy	doplňující podmínky využití území
Z.54	SU	jižní část obce, ul. Rudé armády	<p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávající plochy dopravní infrastruktury - umístění chráněných prostorů a chráněných prostorů staveb v dalších stupních projektové přípravy navrhovat tak, aby nebyla oslabena funkce stávající silnice III. třídy - TI – zajistit obsluhu území v rámci plochy dopravní infrastruktury <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 1 NP + podkroví
Z.55	SU	jihovýchodní část obce, ul. U Vodárny	<p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.4 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky BP plynovodu - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 1 NP
Z.56	SU	severní část obce, za ulicí Boční	<p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní z navržené plochy smíšené obytné Z.29 - TI – z navržené plochy smíšené obytné Z.29 <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat trasu a podmínky OP kanalizace - respektovat koridor CNU.E3 - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 1 NP + podkroví
Z.57	SU	jižní část obce, mezi ul. K Větrolamu a ul. Pálavská	<p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní z navržených ploch veřejných prostranství Z.18 a Z.20 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 1 NP
Z.58a	SU	východní část obce, ul. Mušovská	<p>zpracování územní studie (US.1) je nezbytnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.21 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky BP sběrných VTL plynovodů - respektovat podmínky OP a BP VTL plynovodu do 40 barů - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn - orientace zahrad do volné krajiny - řešit vnější ozelenění lokality podél východní hranice <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dle územní studie
Z.58b	SU	východní část obce, ul. Mušovská	<p>zpracování územní studie (US.1) je nezbytnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území</p> <p>je stanovena etapizace výstavby (II. etapa), plocha bude využita po realizaci 75 % zástavby plochy Z.58a a po stanovení podmínek vymezené zóny havarijního plánování</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.21 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství

ozn. plochy	způsob využití plochy	umístění plochy	doplňující podmínky využití území
			<p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn - orientace zahrad do volné krajiny - řešit vnější ozelenění lokality podél severní a východní hranice <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dle územní studie
Z.59	HU	západní část obce, lok. „Traktorka“	<p>rozšíření stávajícího areálu jižním a západním směrem</p> <p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávající plochy dopravní infrastruktury (účelová komunikace) a ze stávajícího areálu - TI – zajistit obsluhu území ze stávající plochy dopravní infrastruktury (účelová komunikace) a ze stávajícího areálu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ PZP - respektovat koridor CNU.E5 - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP, v případě halových objektů výška římsy max. 5 m
Z.60	HU	severovýchodní část obce, ul. Lipová	<p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávající plochy veřejných prostranství (ul. Lipová) - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 1 NP, u halových objektů výška římsy max. 5 m nad terémem
Z.61	HU	areál vinných sklepů západně od obce	<p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - respektovat prostupnost krajiny, stávající polní cesty budou zachovány - TI – zajistit obsluhu území lokálně <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ PZP - respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
Z.62	HU	areál vinných sklepů západně od obce	<p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury, v rámci plochy řešit parkování vozidel - TI – zajistit obsluhu území lokálně <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky bezpečnostního pásma sondy a vnějšího havarijního plánu zóny havarijního plánování - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 1 NP bez nástaveb s využitím konfigurace ve svahu, zapuštěním do terénu s průčelím k východu

ozn. plochy	způsob využití plochy	umístění plochy	doplňující podmínky využití území
Z.63	HU	areál vinných sklepů u bývalé cihelny západně od obce	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - TI – zajistit obsluhu území lokálně <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat vzrostlou zeleň podél západní hranice plochy - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP, v případě výrobních a skladových objektů výška římsy ve stabilizované ploše max. 5 m - intenzita využití pozemku max. 65 %
Z.64	HU	areál vinných sklepů západně od obce	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stabilizované plochy HU - TI – zajistit obsluhu území ze stávajícího areálu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <u>výšková regulace zástavby</u> - bez zástavby nadzemním objektem, s ohledem na terénní konfiguraci uplatnit podzemní stavbu rozšířením sklepní části - realizovaná zástavba nebude mít negativní vliv na krajinný ráz
Z.65	HU	areál vinných sklepů u bývalé cihelny západně od obce	plocha pro realizaci areálu vinařství <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající plochy dopravní infrastruktury - TI – zajistit obsluhu území lokálně <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - ochrana vzrostlého ořešáku a porostů podél západní hranice plochy - provedení vnějšího ozelenění podél severní a jižní hranice - objekty umístit do východní, níže položené části plochy do blízkosti cesty - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP, v případě výrobních a skladových objektů výška římsy ve stabilizované ploše max. 5 m - intenzita využití pozemku max. 50 %
Z.66	HU	severní část obce, ul. Boční a U Potoka	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající plochy veřejného prostranství (ul. Boční a U Potoka) - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn - respektovat koridor CNU.E1 - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů - provedení vnějšího ozelenění podél severní hranice plochy <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP - intenzita využití pozemku max. 50 %
Z.67	HU	severní část obce, ul. Boční	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající plochy dopravní infrastruktury - TI – zajistit obsluhu území v rámci plochy dopravní infrastruktury <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn - respektovat podmínky OP vodovodu - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů - provedení vnějšího ozelenění podél severní a západní hranice plochy <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP - intenzita využití pozemku max. 60 %

ozn. plochy	způsob využití plochy	umístění plochy	doplňující podmínky využití území
Z.68	TU	severní část obce, u ČOV	rozšíření stávajícího areálu čistírny odpadních vod <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury a ze stávajícího areálu - TI – zajistit obsluhu území ze stávajícího areálu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <u>výšková regulace zástavby</u> - je daná technologií zařízení
Z.69	RO	lok. „bývalá cihelna“ západně od obce	plocha pro realizaci rekreačního areálu s převažujícím přírodním charakterem <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - TI – zajistit obsluhu území lokálně <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů - max. respektovat stávající vzrostlou zeleň - zohlednit stávající interakční prvek I148 <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP
Z.70	DS	lok. „bývalá cihelna“ západně od obce	plocha pro realizaci parkoviště <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající účelové komunikace - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů - povrch parkoviště realizovat pouze formou zpevněného štěrkového trávníku, příp. jiným způsobem umožňujícím zasakování - zohlednit stávající interakční prvek I153 <u>výšková regulace zástavby</u> - nebude zastavováno

3.2.2. TRANSFORMAČNÍ PLOCHY PŘESTAVBY

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
O – plochy občanského vybavení			
3-OK	Dolní Dunajovice jižní část obce	-	ulice Rudé armády (změna 1.03.e, 24-O dle zadání) <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
5-OK	Dolní Dunajovice severozápadní část obce	-	areál v Hlavní ulici (21-O dle zadání) <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury a veřejného prostranství - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky OP plynovodu - respektovat podmínky OP léčivého pramene <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP
U – plochy a koridory veřejných prostranství			
9-U	Dolní Dunajovice východní část obce	-	plochy veřejného prostranství Za školou (část 43-SO dle zadání) <u>obsluha území</u>

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
			<ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navrženého koridoru veřejného prostranství 24-U — bez napojení na technickou infrastrukturu prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky OP a BP VTL plynovodu
SO – plochy smíšené obytné			
54-SO	Dolní Dunajovice severní část obce	-	<p>plochy vinných sklepů v Hlavní ulici na plochy smíšeného bydlení (změna 1.05.a, 13-B dle zadání)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury, stávajících ploch a navrženého koridoru veřejného prostranství 13-U — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — řešit opatření k ochraně proti vlivům hluku z dopravy — respektovat podmínky OP plynovodu — respektovat podmínky OP léčivého pramene výšková regulace zástavby — max. 2 NP
55-SO	Dolní Dunajovice severní část obce	-	<p>plochy vinných sklepů v Hlavní ulici na plochy smíšeného bydlení (změna 1.05.b, 14-B dle zadání)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch veřejného prostranství — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky OP léčivého pramene výšková regulace zástavby — max. 2 NP
56-SO	Dolní Dunajovice jižní část obce	-	<p>plochy vinných sklepů v ulici Rudé armády na plochy smíšeného bydlení (změna 1.04, 16-B dle zadání)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury, stávajících ploch veřejného prostranství — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky OP léčivého pramene výšková regulace zástavby — max. 2 NP
T – plochy technické infrastruktury			
57-T	Dolní Dunajovice východní část obce	-	<p>plochy bývalého kina v ulici U Vodárny na sborný dvůr na separovaný odpad (23-T dle zadání)</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch veřejného prostranství — TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu výšková regulace zástavby — max. 1 NP

PLOCHY PŘESTAVBY ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b,

I.Č.	stávající funkce využití změny	navržená změna funkčního využití plochy	k.ú.	lokality	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
B – plochy bydlení						
1.10	SO-plochy smíšené obytné	plochy bydlení B	Dolní Dunajovice	severní část obce, mezi ulicemi U Potoka a Boční	-	<p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní stávajícím způsobem — TI – zajistit obsluhu území v rámci ploch pro dopravu a veřejných prostranství

PLOCHY PŘESTAVBY ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b,						
i.č.	stávající funkční využití-změny	navržená změna funkčního využití plochy	k.ú.	lokalita	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
						<p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky OP II. stupně přírodních léčivých zdrojů zřídelní oblasti Pasehlávky <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 1 NP + podkroví
OV – plochy veřejného občanského vybavení						
1.3	T sběrný dvůr na separovaný odpad	plochy občanského vybavení OV	Dolní Dunajovice	střed obce, v ulici U Vodárny	-	<p>plocha 57-T bude vypuštěna z návrhu, bude navrácena původnímu účelu obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch občanského vybavení — TI – v případě potřeby zajistit obsluhu ze stávajících ploch občanského vybavení <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky OP veřejného pohřebiště <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 1 NP + podkroví
2.23	plochy smíšené výrobní SV	plochy veřejného občanského vybavení OV	Dolní Dunajovice	východ obce	-	<p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní stávajícím způsobem — TI – ze stávajících sítí <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 2 NP + podkroví <p>intenzita využití pozemku respektovat stávající stav</p>
OK – plochy občanského vybavení komerčního						
2.03	plochy smíšené výrobní SV	plochy občanského vybavení komerčního OK	Dolní Dunajovice	východní okraj obce	-	<p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní stávajícím způsobem — TI – ze stávajících sítí <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky bezpečnostního pásma VTL plynovodu do 40 barů <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — max. 2 NP + podkroví, respektovat charakter stávající zástavby — intenzita využití pozemku max. 60%
SO – plochy smíšené obytné						
1.9	DV plochy dopravního vybavení, garáže	plochy smíšené obytné SO	Dolní Dunajovice	severní část obce, v ulici U Potoka	-	<p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch smíšených obytných — TI – zajistit obsluhu území v rámci ploch pro dopravu a veřejných prostranství <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p>

PLOCHY PŘESTAVBY ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b,						
i.č.	stávající funkční využití změny	navržená změna funkčního využití plochy	k.ú.	lokality	požadavek na provedení podrobnější dokumentaci	další podmínky využití území
						<ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky OP II. stupně přírodních léčivých zdrojů zřídlení oblasti Pásohlávky — výšková regulace zástavby — max. 1 NP + podkrovní
1.13	SV plochy smíšené výrobní	plochy smíšené obytné SO	Dolní Dunajovice	jižní část obce, na konci ulice Rudé armády ve směru na Břeží	-	<p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — umístění chráněných prostorů a chráněných prostorů staveb v dalších stupních projektové přípravy navrhopvat tak, aby nebyla oslabena funkce stávajících silnic III. třídy — dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury — TI — zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP — respektovat podmínky OP II. stupně přírodních léčivých zdrojů zřídlení oblasti Pásohlávky — výšková regulace zástavby — max. 1 NP + podkrovní
1.16	P plochy zemědělské, navržené změnou v území č. 4 na plochy obchodního vybavení OK	plochy smíšené obytné SO	Dolní Dunajovice	jižní část obce, na konci ulice Rudé armády	-	<p>změna funkčního využití plochy</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury — TI — zajistit obsluhu území v rámci ploch pro dopravu a navržených veřejných prostranství <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ PZP a dobývacího prostoru PZP — výšková regulace zástavby — max. 1 NP + podkrovní
1.17	P plochy zemědělské, navržené změnou v území č. 3 na plochy obchodního vybavení OK	plochy smíšené obytné SO	Dolní Dunajovice	jižní část obce, na konci ulice Rudé armády	-	<p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní z navržených ploch dopravní infrastruktury — TI — zajistit obsluhu území v rámci ploch pro dopravu a veřejných prostranství <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat podmínky CHLÚ PZP a dobývacího prostoru PZP — výšková regulace zástavby — max. 1 NP + podkrovní
2.01	plochy smíšené výrobní SV	plochy smíšené obytné SO	Dolní Dunajovice	centrum obce	-	<p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní stávajícím způsobem — TI — ze stávajících sítí <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot</p>

PLOCHY PŘESTAVBY ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b,						
i.č.	stávající funkční využití změny	navržená změna funkčního využití plochy	k.ú.	lokality	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
						území, krajinného rázu — respektovat plochu s vzrostlou zelení v JV části plochy — chránit borovice v JV části plochy a ochrana vzrostlých lip výšková regulace zástavby — max. 2 NP + podkroví, respektovat charakter stávající zástavby — intenzita využití pozemku max. 50 %
2.06	plochy obchodního vybavení OK	plochy smíšené obytné SO	Dolní Dunajovice	sever-obce	-	obsluha území — dopravní stávajícím způsobem — TI – zajistit obsluhu území v rámci ploch veřejných prostranství — respektovat podmínky OP léčivého pramene prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu výšková regulace zástavby — max. 2 NP + podkroví — intenzita využití pozemku max. 50 %
2.08	plochy veřejného prostranství U	plochy smíšené obytné SO	Dolní Dunajovice	východní-okraj obce	-	obsluha území — ze stávajících ploch smíšených obytných SO prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu výšková regulace zástavby — max. 1 NP + podkroví — intenzita využití pozemku max. 50 %
2.13	plochy veřejného prostranství U	plochy smíšené obytné SO	Dolní Dunajovice	střed-obce	-	obsluha území — ze stávajících ploch smíšených obytných SO prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu výšková regulace zástavby — bez zástavby
2.21	plochy sportu A	plochy smíšené obytné SO	Dolní Dunajovice	jih-obce	-	obsluha území — dopravní z navržených ploch veřejných prostranství — TI – zajistit obsluhu území v rámci ploch veřejných prostranství prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu — respektovat podmínky OP nadzemního vedení výšková regulace zástavby — max. 2 NP + podkroví — intenzita využití pozemku max. 50 %
SV – plochy smíšené výrobní						
2.04	navržené plochy výroby a skladování, určené pro fotovoltaické elektrárny (58-V-FVE dle ÚP)	plochy smíšené výrobní SV	Dolní Dunajovice	západně-od-obce	-	obsluha území — dopravní ze stávajících ploch účelových komunikací — TI – zajistit obsluhu území lokálně — respektovat podmínky OP léčivého pramene prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu

PLOCHY PŘESTAVBY ZMĚNA Č. 1, 2a, 2b,						
l.č.	stávající funkční využití změny	navržená změna funkčního využití plochy	k.ú.	lokality	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
						<ul style="list-style-type: none"> — respektovat plochy s vzrostlou zelení podél západní hranice plochy — výšková regulace zástavby — max. 2 NP, v případě výrobních a skladových objektů výška římsy ve stabilizované ploše max. 5 m — intenzita využití pozemku max. 65 %

ozn. plochy	způsob využití plochy	umístění plochy	doplňující podmínky využití území
T.1	BU	severní část obce, mezi ul. U Potoka a ul. Boční	<u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství (ul. Boční a U Potoka) - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <u>výšková regulace zástavby</u> <ul style="list-style-type: none"> - max. 1 NP + podkroví
T.2	OK	jižní část obce, ul. Rudé armády	<u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávající plochy dopravní infrastruktury (ul. Rudé armády) - TI – zajistit obsluhu území v rámci plochy dopravní infrastruktury <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP <u>výšková regulace zástavby</u> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
T.3	OK	severní část obce, mezi ul. Hlavní a ul. U Pekárny	<u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávající plochy dopravní infrastruktury (ul. Hlavní) a příp. z navazujících veřejných prostranství - TI – zajistit obsluhu území v rámci ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky OP plynovodu - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <u>výšková regulace zástavby</u> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
T.4	OK	východní okraj obce, mezi ul. Mušovská a ul. Rudé armády	<u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní stávajícím způsobem - TI – ze stávajících sítí <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky bezpečnostního pásma VTL plynovodu do 40 barů <u>výšková regulace zástavby</u> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP + podkroví, respektovat charakter stávající zástavby - intenzita využití pozemku max. 60%
T.5	PU	východní část obce, ul. Mušovská	<p>plocha veřejného prostranství za školou</p> <u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.21 - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky OP a BP VTL plynovodu
T.6	SU	severní část obce, mezi ul. Hlavní a ul. U Pekárny	<u>obsluha území</u> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávající plochy dopravní infrastruktury (ul. Hlavní), stávající plochy veřejného prostranství (ul. U Pekárny) a

ozn. plochy	způsob využití plochy	umístění plochy	doplňující podmínky využití území
			<p>z navržené plochy veřejného prostranství Z.13</p> <ul style="list-style-type: none"> - TI – zajistit obsluhu území v rámci ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - řešit opatření k ochraně proti vlivům hluku z dopravy - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
T.7	SU	severní část obce, ul. U Pekárny	<p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávající veřejného prostranství (ul. U Pekárny) - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
T.8	SU	jižní část obce, ul. Rudé armády	<p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávající plochy dopravní infrastruktury (ul. Rudé armády) a stávajících ploch veřejných prostranství (ul. Polní) - TI – zajistit obsluhu území v rámci ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP
T.9	SU	severní část obce, ul. U Potoka	<p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávající plochy veřejných prostranství (ul. U Potoka) - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 1 NP + podkroví
T.10	SU	jižní část obce, ul. Rudé armády	<p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávající plochy dopravní infrastruktury (ul. Rudé armády) - umístění chráněných prostorů a chráněných prostorů staveb v dalších stupních projektové přípravy navrhopvat tak, aby nebyla oslabena funkce stávající silnice III. třídy - TI – zajistit obsluhu území v rámci plochy dopravní infrastruktury <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 1 NP + podkroví
T.11	SU	jižní část obce, zahrady za zástavbou v ul. Rudé armády	<p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní z navržené plochy veřejného prostranství Z.20 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 1 NP + podkroví
T.12	SU	východní část obce, mezi ul. Kostelní a ul. Lipová	<p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství (ul. Kostelní a Lipová) - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat plochu s vzrostlou zelení v JV části plochy - chránit borovice v JV části plochy a ochrana vzrostlých lip

ozn. plochy	způsob využití plochy	umístění plochy	doplňující podmínky využití území
			<u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP + podkroví, respektovat charakter stávající zástavby - intenzita využití pozemku max. 50 %
T.13	SU	severozápadní část obce, ul. Zemědělská	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající plochy veřejného prostranství (ul. Zemědělská) a z navržené plochy veřejného prostranství Z.15 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP + podkroví - intenzita využití pozemku max. 50 %
T.14	SU	jižní část obce, ul. Pálavská	<u>obsluha území</u> - dopravní z navržených ploch veřejných prostranství Z.18 a Z.19 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržena kabelizace <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP + podkroví - intenzita využití pozemku max. 50 %
T.15	BU	střed obce, ul Zahradní	plocha pro realizaci bytových domů a domu s pečovatelskou službou <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající plochy veřejného prostranství (ul. Zahradní) a z navržené plochy veřejného prostranství T.17 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2 NP+ podkroví, výška říms do ulice: max. 7,5 - 8,5m od UT - sklon střech: 15-35 st. - směrem do ul. Zahradní respektovat stávající výškovou hladinu říms bytových domů s odchylkou do +-0,5m - u občanského vybavení nebo obecních stavebních záměrů libovolný typ střechy s max. výškou římsy nebo atiky do 10,5m od UT
T.16	OV	střed obce, mezi ul. Rudé armády a Zahradní	plocha pro realizaci dopravního terminálu s vybaveností <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající plochy veřejného prostranství (ul. Zahradní) a z navržené plochy veřejného prostranství T.17 - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 2NP, římsa nebo atika max. 10,5m od UT + ustupující hmota technologického zázemí do 12,5m od UT
T.17	PU	střed obce, mezi ul. Rudé armády, Polní, Zahradní a Nová	<u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající plochy dopravní infrastruktury (ul. Rudé armády) a ze stávající plochy veřejného prostranství (ul. Zahradní) - řešit zastávky autobusů ve vazbě na navazující plochu (T.16) pro dopravní terminál s vybaveností - řešit dopravní propojení do ul. Nová - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP - respektovat podmínky OP přírodních léčivých zdrojů

ozn. plochy	způsob využití plochy	umístění plochy	doplňující podmínky využití území
T.18	OV	střed obce, mezi ul. Kostelní a Lípová	<p>plocha pro rozšíření areálu MŠ <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících ploch veřejných prostranství (ul. Lípová a Kostelní) - TI – zajistit obsluhu území v rámci veřejných prostranství <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 2 NP+ podkroví, nebo ustupující podlaží
T.19	PU	střed obce, mezi ul. Kostelní a Lípová	<p><u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících ploch veřejného prostranství (ul. Kostelní) - řešit pěší propojení z ul. Kostelní ke kostelu sv. Jiljí a revitalizaci prostranství okolo kostela - bez napojení na technickou infrastrukturu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat podmínky CHLÚ a dobývacího prostoru PZP

3.3. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Vzhledem k historickému vývoji území je sídelní zeleň tvořena veřejnou zelení v centru obce podél vodoteče a soukromou zelení zahrad rodinných domů.

Stávající veřejná sídelní zeleň je založena v parku u Dunajovického potoka.

Nejsou navrženy plochy změn pro rozvoj veřejné zeleně.

3.4. VYMEZENÍ DALŠÍCH ZMĚN

~~1.15 úprava mapového podkladu, vzniklá posunutím parcelních hranic na aktuálním mapovém podkladu~~

~~1.19 vymezení zastavěných ploch včetně stanovení podmínek pro dle požadavku Ministerstva obrany ČR, Agentury hospodaření s nemovitým majetkem, OÚSM Brno~~

~~2.09 změna (úprava) podmínek pro plochy smíšené nezastavěného území SM v podmíněně přípustném využití pro pozemky parc. č. 5448/3, 5448/2~~

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

4.1. KONCEPCE DOPRAVY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Koncepce dopravní infrastruktury je vyznačena v grafické části dokumentace ve výkresech č. I.2 Hlavní výkres a č. I.3 Hlavní výkres – koncepce veřejné infrastruktury – dopravní infrastruktura, zásobování vodou, odkanalizování.

Dopravní napojení sídla je v daných podmínkách vyhovující.

Koncepce dopravy respektuje stávající plochy dopravní infrastruktury, místní komunikace v rámci veřejných prostranství a účelové komunikace dle generelu komplexních pozemkových úprav, zajišťující prostupnost krajiny a vstupy na pozemky.

Koridor plánované trasy rychlostní silnice R52 nezasahuje do řešeného území.

Výhledové zájmy sledované sítě železniční, letecké a vodní dopravy nejsou řešením ÚP Dolní Dunajovice dotčeny.

Ostatní plochy dopravní infrastruktury zůstávají beze změn.

Veřejná doprava zůstává respektována dle systému IDOS JmK.

Ve stabilizovaných plochách je stanoven stupeň automobilizace 400 vozidel na 1000 obyvatel. Odstavování a parkování vozidel pro nově navrhovanou zástavbu bude řešeno na pozemcích stavebníka. Ve stabilizovaných plochách je třeba dle možností plochy pro parkování a odstavení vozidel řešit v rámci stávajících a navržených ploch dopravní infrastruktury, ploch veřejných prostranství (dle příslušných norem) a v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, které plochy pro parkování a odstavení vozidel připouštějí jako související dopravní případně veřejnou infrastrukturu.

Pěší doprava je vedena po chodnicích podél většiny komunikací. Řešení nemotorové dopravy respektuje stávající pěší trasy. Navrženo je zprůchodnění pěší trasy mezi ulicemi Polní a Zahradní.

Řešení nemotorové dopravy respektuje stávající značenou nadregionální cykloturistickou trasu č. 4 Hevlín – Novosedly – Židlochovice – Brno.

Vzhledem k nízkým dopravním intenzitám jsou silnice v řešeném území vhodné pro cykloturistiku.

Doplnění sítě účelových komunikací (polních cest) je přípustné v rámci ploch zemědělských.

Územní plán řeší napojení ploch změn v území **koridory vymezenými plochami** veřejných prostranství pro umístění veřejné infrastruktury včetně dopravní.

Odstavování a parkování vozidel u nové zástavby musí být řešeno výstavbou garáží či odstavných stání v rámci vlastních objektů či pozemků.

Koncepce dopravní infrastruktury je vyznačena v grafické části dokumentace ve výkrese č. 3 Koncepce dopravní a technické infrastruktury a ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

ZMĚNA Č. 1 ÚP

PLOCHY ZMĚN BUDOU OBSLUHOVÁNY

- zm. 1.1 — dopravní napojení z ulice Rudé armády
- zm. 1.3 — dopravní napojení z ulice U Vodárny
- zm. 1.4 — dopravní napojení ze stávajících ploch smíšených obytných v Hlavní ulici
- zm. 1.5 — dopravní napojení z ulice Polní a Zahradní
- zm. 1.6 — dopravní napojení z ulice U Rybníka
- zm. 1.7 — dopravní napojení z ulice Rudé armády
- zm. 1.8 — dopravní napojení z Lipové ulice a polních cest v nezastavěném území
- zm. 1.9 — dopravní napojení z ulice U Potoka
- zm. 1.10 — dopravní napojení z ulice Boční a U Potoka
- zm. 1.11 — dopravní napojení z ulice U Vodárny koridorem veřejného prostranství 1.11a
- zm. 1.11a — dopravní napojení z ulice U Vodárny
- zm. 1.12 — dopravní napojení ze stávajících ploch smíšených obytných v Boční ulici
- zm. 1.13 — dopravní napojení stávajícím způsobem z ulice Rudé armády
- zm. 1.14 — dopravní napojení ze stávajících ploch účelových komunikací
- zm. 1.16 — dopravní napojení ze stávajících ploch veřejných prostranství
- zm. 1.17 — dopravní napojení z ulice Rudé armády
- zm. 1.18 — dopravní napojení ze stávajících ploch účelových komunikací
- zm. 1.19 — dopravní napojení stávajícím způsobem

ZMĚNA Č. 2a ÚP

PLOCHA ZMĚNY BUDE OBSLUHOVÁNA

- zm. 2.05 — dopravní napojení ze stávajícího areálu ČOV

ZMĚNA Č. 2b ÚP

PLOCHY ZMĚN BUDOU OBSLUHOVÁNY

- zm. 2.01 — dopravní napojení z ulice Kostelní a Lipové
- zm. 2.03 — dopravní napojení stávajícím způsobem z ulice Rudé armády
- zm. 2.04 — dopravní napojení ze stávajících ploch účelových komunikací
- zm. 2.06 — dopravní napojení ze stávajících ploch veřejných prostranství z ulice Zemědělské
- zm. 2.07 — dopravní napojení ze stávajících ploch smíšených výrobních
- zm. 2.08 — dopravní napojení ze stávajících ploch veřejných prostranství z ulice Kostelní
- zm. 2.12 — dopravní napojení ze stávajících ploch účelových komunikací
- zm. 2.13 — dopravní napojení ze stávajících ploch veřejných prostranství z ulice Polní
- zm. 2.14a — dopravní napojení z navrženého koridoru veřejných prostranství 21-U
- zm. 2.14b — dopravní napojení z navrženého koridoru veřejných prostranství 21-U
- zm. 2.19 — dopravní napojení ze stávajících ploch pro dopravu, silnice III/414-6
- zm. 2.20a — dopravní napojení ze stávajících ploch účelových komunikací
- zm. 2.20b — dopravní napojení ze stávajících ploch účelových komunikací
- zm. 2.21 — dopravní napojení z navrženého koridoru veřejných prostranství
- zm. 2.22 — dopravní napojení ze stávajících ploch účelových komunikací

zm. 2.23 — dopravní napojení ze stávajících ploch veřejných prostranství, z ulice U kina

zm. 2.24 — dopravní napojení ze stávajících ploch veřejných prostranství, z ulice Boční

zm. 2.25 — dopravní napojení ze stávajících ploch veřejných prostranství, z ulice Boční

4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Plochy a koridory a návrh koncepce technické infrastruktury jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkresech Hlavní výkres a Koncepce dopravní a technické infrastruktury.

Koncepce technické infrastruktury je vyznačena v grafické části dokumentace ve výkresech č. I.2 Hlavní výkres, č. I.3 Hlavní výkres – koncepce veřejné infrastruktury – dopravní infrastruktura, zásobování vodou, odkanalizování a č. I.4 Hlavní výkres – koncepce veřejné infrastruktury – zásobování plynem, el. energií, spoje.

- inženýrské sítě v zastavěném území a zastavitelných plochách změn budou řešeny v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury; další průběh sítí v rozvojových plochách bude řešen následnou dokumentací
- dešťové vody v maximální míře uvádět do vsaku

ZMĚNA Č. 1 ÚP

Lokality (1.14 a 1.18) budou řešeny lokálně.

ZMĚNA Č. 2a ÚP

zm. 2.05 — dopravní napojení ze stávajícího areálu ČOV

ZMĚNA Č. 2b ÚP

Lokality (2.04, 2.19, 2.22) budou řešeny lokálně.

4.2.1. KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

ZÁSADY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ KORIDORŮ

- Koridory jsou vymezeny jako ochrana území pro realizaci záměrů výstavby technické infrastruktury. Tato území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění těchto staveb v navazujících řízeních (včetně prostoru pro OP plynoucích z příslušných právních předpisů) a popřípadě také následný přístup k nim.
- Působnost koridoru pro technickou infrastrukturu končí realizací stavby. Pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající využití území.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ KORIDORŮ

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení technické infrastruktury, včetně dílčích úprav a napojení na stávající zařízení
- plochy pro ochrannou a izolační zeleň, ÚSES
- nutné asanační úpravy

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- budování inženýrských sítí, propojení pěších a cyklistických tras, účelových komunikací před realizací záměru za podmínky kolmého, příp. nejkratšího možného křížení s navrženou plochou

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- v těchto plochách není dovoleno takové využití, které by znemožnilo realizaci navrženého záměru
- není dovoleno povolovat žádné stavby ani dočasné vyjma navrhovaných staveb tech. infrastruktury (a staveb přímo souvisejících), pro které je toto území chráněno

V rámci ÚP jsou vymezeny tyto koridory pro technickou infrastrukturu:

TK1 — koridor pro přeložku nadzemního vedení vn — u lokality 24-SO

TK2 — koridor pro nadzemní vedení vn včetně trafostanice — napojení lokalit 23-SO, 24-SO, 25-SO

TK3 — koridor pro přeložku nadzemního vedení vn — u lokality 27-SO

TK4 — koridor pro přeložku nadzemního vedení vn — u lokality 30-SO

TK5 — koridor pro přeložku nadzemního vedení vn — u lokalit 34-SO, 35-SO

TK6 — koridor pro podzemní vedení vn — napojení stávající trafostanice

TK7 — koridor pro podzemní vedení vn — kabelizace vedení u lokality 42-SO

TK8 — koridor pro podzemní vedení vn — kabelizace vedení u lokality 52-SO

ozn.	účel koridoru
CNU.E1	koridor pro přeložku nadzemního vedení vn
CNU.E2	koridor pro nadzemní vedení vn včetně trafostanice
CNU.E3	koridor pro přeložku nadzemního vedení vn
CNU.E4	koridor pro přeložku nadzemního vedení vn
CNU.E5	koridor pro přeložku nadzemního vedení vn
CNU.E6	koridor pro podzemní vedení vn – napojení stávající trafostanice
CNU.E7	koridor pro podzemní vedení vn – kabelizace vedení

4.2.2. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

4.2.2.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Koncepce zásobování vodou Dolních Dunajovic je v řešeném území stabilizována. Stávající systém zásobování pitnou vodou odebírá pitnou vodu ze stávajícího skupinového vodovodu.

- rozvody v zastavěném a zastavitelném území a plochách změn budou řešeny v rámci ploch veřejných prostranství a ploch pro dopravu dopravní infrastruktury
- v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu dopravní infrastruktury budou stávající vodovodní řady v maximální možné míře zaokružovány

ZMĚNA Č. 1 ÚP

Lokality (1.14 a 1.18) budou řešeny lokálně.

ZMĚNA Č. 2A, 2B ÚP

Lokality (2.04, 2.19, 2.22) budou řešeny lokálně.

OCHRANNÁ PÁSMA

Viz. Odůvodnění územního plánu – kap. Ochranná pásma.

4.2.2.2. ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Koncepce odkanalizování včetně likvidace odpadních vod je stabilizována. V obci je vybudovaná jednotná kanalizace, která pomocí jedné čerpací stanice odvádí odpadní vody na stávající čistírnu odpadních vod.

- zastavitelné plochy změn řešit jednotnou kanalizací
- u zastavitelných ploch změn uvádět v maximální míře dešťové vody do vsaku
- kanalizační sběrače v zastavěném a zastavitelném území a plochách změn budou řešeny v rámci ploch veřejných prostranství a ploch pro dopravu dopravní infrastruktury
- pro rozšíření ČOV je vymezena zastavitelná plocha Z.68

ZMĚNA Č. 1 ÚP

Lokality (1.14 a 1.18) budou řešeny lokálně.

ZMĚNA Č. 2A, 2B ÚP

Lokality (2.04, 2.19, 2.22) budou řešeny lokálně.

OCHRANNÁ PÁSMA

Viz. Odůvodnění územního plánu – kap. Ochranná pásma.

4.2.2.3. VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

VODNÍ TOKY

KONCEPCE ROZVOJE

Nejsou navrhovány úpravy vodních toků, předpokládá se pouze běžná údržba.

VODNÍ NÁDRŽE, RYBNÍKY

Území je z hlediska vodních ploch stabilizováno. Nejsou navrhovány nové vodní plochy.

Navržena je revitalizace rybníka s možností regulovaného propojení přilehlého vodního toku Dunajovický potok (ID 412770000100).

4.2.3. ENERGETIKA

4.2.3.1. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Koncepce zásobování el. energií je v řešeném území stabilizována. Stávající systém zásobování el. energií bude zachován. Dolní Dunajovice budou i nadále zásobovány ze stávající rozvodny Mikulov.

KONCEPCE ROZVOJE

- pro zajištění výhledových potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících trafostanic; v případě nutnosti je možno stávající trafa vyměnit za výkonnější
- jsou navrženy přeložky nadzemního vedení vn (koridory TK1, TK3, TK4, TK5 CNU.E1, CNU.E3, CNU.E4, CNU.E5) pro „vyčištění“ ploch
- je navržen koridor pro nadzemní vedení vn včetně trafostanice (koridor TK2 CNU.E2)
- jsou navrženy koridory pro kabelizaci nadzemního vedení vn (koridory TK6, TK7, TK8 CNU.E6, CNU.E7)
- síť nízkého napětí bude rozšířena a zahuštěna novými vývody v rámci ploch veřejných prostranství a ploch pro dopravu dopravní infrastruktury
- v rámci zastavitelné plochy ploch změn lze umístit novou trafostanici

ZMĚNA Č. 1 ÚP

Lokality (1.14 a 1.18) budou řešeny lokálně.

ZMĚNA Č. 2a, 2b ÚP

Lokality (2.04, 2.19, 2.22) budou řešeny lokálně.

OCHRANNÁ PÁSMA

Viz: Odůvodnění územního plánu — kap. Ochranná pásma.

4.2.3.2. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Koncepce zásobování plynem Dolních Dunajovic je v řešeném území stabilizována. Stávající systém zásobování plynem bude zachován. Dolní Dunajovice budou i nadále zásobovány plynem ze stávající VTL regulační stanice.

KONCEPCE ROZVOJE

- STL a NTL plynovody v zastavěném a zastavitelném území a plochách změn budou řešeny v rámci ploch veřejných prostranství a ploch pro dopravu dopravní infrastruktury
- zastavitelné plochy změn napojit na STL plynovody

ZMĚNA Č. 1 ÚP

Lokality (1.14 a 1.18) budou řešeny lokálně.

ZMĚNA Č. 2a, 2b ÚP

Lokality (2.04, 2.19, 2.22) budou řešeny lokálně.

OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA

Viz: Odůvodnění územního plánu — kap. Ochranná pásma.

4.2.3.3. ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Koncepce zásobování teplem je v řešeném území stabilizována. Stávající systém zásobování teplem bude i nadále v převážné míře využívat zemní plyn.

KONCEPCE ROZVOJE

- lokálně lze využívat alternativních zdrojů

ZMĚNA Č. 1 ÚP

Lokality (1.14 a 1.18) budou řešeny lokálně.

ZMĚNA Č. 2a, 2b ÚP

Lokality (2.04, 2.19, 2.22) budou řešeny lokálně.

OCHRANNÁ PÁSMA

Viz. Odůvodnění územního plánu — kap. Ochranná pásma.

4.2.4. TELEKOMUNIKACE, RADIOKOMUNIKACE**4.2.4.1. POŠTA A TELEKOMUNIKACE****KONCEPCE ROZVOJE**

- území je stabilizováno, nejsou nároky na nové plochy
- telekomunikace jsou stabilizované

OCHRANNÁ PÁSMA

Viz. Odůvodnění územního plánu — kap. Ochranná pásma.

4.2.4.2. RADIOKOMUNIKACE**KONCEPCE ROZVOJE**

- radiokomunikace jsou stabilizované
- v případě rozvoje mobilních operátorů navrhnout společný objekt

OCHRANNÁ PÁSMA

Viz. Odůvodnění územního plánu — kap. Ochranná pásma.

4.3. KONCEPCE ROZVOJE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Koncepce občanského vybavení je vyznačena v grafické části dokumentace ve výkrese č. 1.2 Hlavní výkres.

Občanské vybavení v obci je stabilizováno. Vzhledem k významu obce je na dobré úrovni.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

Transformační plochy (T.16, T.18) jsou vymezeny v centrální části obce pro realizaci dopravního terminálu s vybaveností a rozšíření areálu MŠ.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ

Územní plán navrhuje plochu změny v území pro obchodní vybavení (4-OK). Dále jsou navrženy plochy přestavby areálu v severní části obce (5-OK) a areálu v jižní části obce (3-OK). Plochy změn jsou vymezeny na jižním okraji obce (T.2), v severozápadní části obce (T.3) a na východním okraji obce (T.4).

OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY

Areál hřbitova je stabilizován.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT

Pro rozvoj tělovýchovy a sportu je navrženo rozšíření stávajícího sportovního hřiště jižním směrem (6-A Z.6).

Zařízení občanského vybavení je možno rozvíjet v rámci ploch smíšených obytných.

Koncepce občanského vybavení je vyznačena v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

4.4. KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Koncepce veřejných prostranství je vyznačena v grafické části dokumentace ve výkrese č. 1.2 Hlavní výkres.

ÚP Dolní Dunajovice vymezuje plochy veřejných prostranství sloužící obecnému užívání, a to jak stávající, tak i navržené.

Ve smyslu § 7 vyhlášky č. 269/2009, kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území jsou navrženy Jsou vymezeny plochy veřejných prostranství v severní části Kostelní ulice (7-U Z.7),

v Přičení ulici Zemědělské (8-U Z.8) a Za školou (9-U T.5). Slouží pro zajištění urbanistické kvality prostředí v území.

Koridory Ostatní plochy veřejných prostranství jsou navrženy pro obsluhu lokalit č. 6-A, 7-U, 8-U, 9-U, 19-U, 23-SO, 24-SO, 24a-SO, 25-SO, 26-SO, 27-SO, 28-SO, 29-SO, 30-SO, 31-SO, 32-SO, 34-SO, 35-SO, 36-SO, 41-SO, 42-SO, 43-SO, 44-SO, 45-SO, 47-SO, 48-SO, 49-SO, 50-SO, 52-SO, 60-SV ploch změn. Jedná se o prostranství k umístění zejména místní komunikace a inženýrských sítí, která zahrnují místní komunikace, pěší komunikace, plochy pro parkování, technickou infrastrukturu a doprovodnou zeleň.

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

ZMĚNA Č. 1 ÚP

Navrženy jsou nové koridory 1.5, 1.6 a 1.11a.

ZMĚNA Č. 2a ÚP

Navržené řešení nemá dopad na plochy veřejných prostranství.

ZMĚNA Č. 2b ÚP

Navržené řešení nemá dopad na plochy veřejných prostranství, změny č. 2.08. a 2.13 řeší pouze problematiku vlastnických vztahů bez vlivu na koncepci veřejných prostranství.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. I.2 Hlavní výkres.

5.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Historická krajina oblasti Podyjí je zemědělského charakteru. Pro její doplnění v části intenzivně zemědělsky využívané jsou navrženy a rozvojové plochy pro založení prvků ÚSES a systém zeleně jako ekologický prvek a protierozní ochrana (proti větrné erozi).

PODMÍNKY PRO ZMĚNY VE VYUŽITÍ PLOCH V KRAJINĚ

- změny využití ploch jsou přípustné v rámci vymezení ploch využití území a navržených podmínek využití
- pro udržení a posílení ekologické stability území je vyznačen územní systém ekologické stability (ÚSES) včetně výsadby dřevin na některých plochách a regulativů pro využívání krajiny, jsou navrženy pásy a plochy krajinné zeleně s izolační funkcí

5.1 VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

I.Č.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
E – plochy přírodní			
61-E	Dolní Dunajovice	-	<p>plochy pro místní biocentrum LBC 4 severně od obce obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury, účelových komunikací — bez napojení na technickou infrastrukturu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat meliorační zařízení — respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — nebude zastavováno
62-E	Dolní Dunajovice	-	<p>plochy pro místní biocentrum LBC3 jižně od obce obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury, účelových komunikací — bez napojení na technickou infrastrukturu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn — respektovat meliorační zařízení — respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — nebude zastavováno
63-E	Dolní Dunajovice	-	<p>plochy pro místní biocentrum LBC1 na jihu obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury, účelových komunikací — bez napojení na technickou infrastrukturu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — nebude zastavováno
64-E	Dolní Dunajovice	-	<p>plochy pro místní biocentrum LBC5 na severu obsluha území</p>

I.C.	katastrální území	požadavek na provedení podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
			<p>— dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury, účelových komunikací</p> <p>— bez napojení na technickou infrastrukturu</p> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <p>— respektovat stanovištní podmínky při výsadbě</p> <p>výšková regulace zástavby</p> <p>— nebude zastavováno</p>
82-E	Dolní Dunajovice	-	<p>— plochy pro místní biocentrum LBC2</p> <p>obsluha území</p> <p>— dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury, účelových komunikací</p> <p>— bez napojení na technickou infrastrukturu</p> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <p>— respektovat stanovištní podmínky při výsadbě</p> <p>výšková regulace zástavby</p> <p>— nebude zastavováno</p>
K – plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zelen			
65-K	Dolní Dunajovice	-	<p>— plochy pro nadregionální biokoridor K 161 N na severu</p> <p>obsluha území</p> <p>— dopravní ze stávajících účelových komunikací</p> <p>— bez napojení na technickou infrastrukturu</p> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <p>— respektovat stanovištní podmínky při výsadbě</p> <p>výšková regulace zástavby</p> <p>— nebude zastavováno</p>
L – plochy lesní			
66-L	Dolní Dunajovice	-	<p>— plochy pro zalesnění – interakční prvek I107 severně od obce</p> <p>obsluha území</p> <p>— dopravní ze stávajících účelových komunikací</p> <p>— bez napojení na technickou infrastrukturu</p> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <p>— respektovat stanovištní podmínky při výsadbě</p> <p>výšková regulace zástavby</p> <p>— nebude zastavováno</p>
67-L	Dolní Dunajovice	-	<p>— plochy pro zalesnění – interakční prvek I108 severně od obce</p> <p>obsluha území</p> <p>— dopravní ze stávajících účelových komunikací</p> <p>— bez napojení na technickou infrastrukturu</p> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <p>— respektovat stanovištní podmínky při výsadbě</p> <p>výšková regulace zástavby</p> <p>— nebude zastavováno</p>
68-L	Dolní Dunajovice	-	<p>— plochy pro zalesnění – interakční prvek I109 severně od obce</p> <p>obsluha území</p> <p>— dopravní ze stávajících účelových komunikací</p> <p>— bez napojení na technickou infrastrukturu</p> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <p>— respektovat stanovištní podmínky při výsadbě</p> <p>výšková regulace zástavby</p> <p>— nebude zastavováno</p>
69-L	Dolní Dunajovice	-	<p>— plochy pro zalesnění – interakční prvek I111 severně od obce</p> <p>obsluha území</p> <p>— dopravní ze stávajících účelových komunikací</p> <p>— bez napojení na technickou infrastrukturu</p> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <p>— respektovat stanovištní podmínky při výsadbě</p> <p>výšková regulace zástavby</p> <p>— nebude zastavováno</p>
70-L	Dolní Dunajovice	-	<p>— plochy pro zalesnění – interakční prvek I112 severně od obce</p>

I.C.	katastrální území	požadavek na provedení podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
			<p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících účelových komunikací — bez napojení na technickou infrastrukturu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — nebude zastavováno
71-L	Dolní Dunajovice	-	<p>plochy pro zalesnění – interakční prvek I113 severně od obce</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících účelových komunikací — bez napojení na technickou infrastrukturu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — nebude zastavováno
72-L	Dolní Dunajovice	-	<p>plochy pro zalesnění – interakční prvek I114 severně od obce</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících účelových komunikací — bez napojení na technickou infrastrukturu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — nebude zastavováno
73-L	Dolní Dunajovice	-	<p>plochy pro zalesnění – interakční prvek I115 severně od obce</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících účelových komunikací — bez napojení na technickou infrastrukturu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — nebude zastavováno
74-L	Dolní Dunajovice	-	<p>plochy pro zalesnění – interakční prvek I116 severně od obce</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících účelových komunikací — bez napojení na technickou infrastrukturu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — nebude zastavováno
75-L	Dolní Dunajovice	-	<p>plochy pro zalesnění – interakční prvek I117 severně od obce</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících účelových komunikací — bez napojení na technickou infrastrukturu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — nebude zastavováno
76-L	Dolní Dunajovice	-	<p>plochy pro zalesnění – interakční prvek I118 severně od obce</p> <p>obsluha území</p> <ul style="list-style-type: none"> — dopravní ze stávajících účelových komunikací — bez napojení na technickou infrastrukturu <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <ul style="list-style-type: none"> — respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <p>výšková regulace zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> — nebude zastavováno
77-L	Dolní Dunajovice	-	<p>plochy pro zalesnění – interakční prvek I119 severně od obce</p> <p>obsluha území</p>

I.C.	katastrální území	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
			<p>— dopravní ze stávajících účelových komunikací</p> <p>— bez napojení na technickou infrastrukturu</p> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <p>— respektovat stanovištní podmínky při výsadbě</p> <p>výšková regulace zástavby</p> <p>— nebude zastavováno</p>
78-L	Dolní Dunajovice	-	<p>plochy pro zalesnění – interakční prvek I120 severně od obce</p> <p>obsluha území</p> <p>— dopravní ze stávajících účelových komunikací</p> <p>— bez napojení na technickou infrastrukturu</p> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <p>— respektovat stanovištní podmínky při výsadbě</p> <p>výšková regulace zástavby</p> <p>— nebude zastavováno</p>
79-L	Dolní Dunajovice	-	<p>plochy pro zalesnění – interakční prvek I134 jižně od obce</p> <p>obsluha území</p> <p>— dopravní ze stávajících účelových komunikací</p> <p>— bez napojení na technickou infrastrukturu</p> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <p>— respektovat stanovištní podmínky při výsadbě</p> <p>výšková regulace zástavby</p> <p>— nebude zastavováno</p>
80-L	Dolní Dunajovice	-	<p>plochy pro zalesnění – interakční prvek I133 jižně od obce</p> <p>obsluha území</p> <p>— dopravní ze stávajících účelových komunikací</p> <p>— bez napojení na technickou infrastrukturu</p> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <p>— respektovat stanovištní podmínky při výsadbě</p> <p>výšková regulace zástavby</p> <p>— nebude zastavováno</p>
84-L	Dolní Dunajovice	-	<p>plochy pro zalesnění – interakční prvek I132 jižně od obce</p> <p>obsluha území</p> <p>— dopravní ze stávajících účelových komunikací</p> <p>— bez napojení na technickou infrastrukturu</p> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <p>— respektovat stanovištní podmínky při výsadbě</p> <p>výšková regulace zástavby</p> <p>— nebude zastavováno</p>
2.12-SMr	Dolní Dunajovice	-	<p>plocha pro letní posezení s ohništěm</p> <p>obsluha území</p> <p>— dopravní ze stávajících ploch účelových komunikací</p> <p>— TI – bez napojení</p> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <p>— bez zástavby</p>
2.20a-K	Dolní Dunajovice	-	<p>plochy pro krajinnou zeleň</p> <p>obsluha území</p> <p>— dopravní ze stávajících účelových komunikací</p> <p>— bez napojení na technickou infrastrukturu</p> <p>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</p> <p>— respektovat stanovištní podmínky a místně příslušné (autochtonní) druhy při výsadbě</p> <p>výšková regulace zástavby</p> <p>— nebude zastavováno</p>

Územní rozsah je vymezen v grafické části dokumentace ve výkresu č. 2 Hlavní výkres.

5.1.1. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (N)

V řešeném území jsou respektovány veškeré stávající vodní plochy, toky i vodní kanály.

5.1.2. PLOCHY PŘÍRODNÍ (E)

Řešené území je převážně stabilizováno. Navrhováno je rozšíření plochy přírodní jihovýchodně západně od zastavěného území obce v prostoru soutoku s prokázaným výskytem chráněných druhů rostlin a živočichů. Plochy změn (K.1 – K.5) jsou vymezeny severně a jižně od obce pro realizaci lokálních biocenter.

5.1.3. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (P)

Rozsah ploch je dlouhodobě stabilizován.

Územní plán navrhuje rozvoj zastavitelných ploch na úkor ploch zemědělských (zastavitelné plochy vymezené zejména severně od zastavěného území obce).

5.1.4. PLOCHY LESNÍ

Stabilizované plochy jsou respektovány. Plochy změn (K.8 – K.23) jsou vymezeny severně a jižně od obce pro realizaci zalesnění – interakčních prvků.

5.1.4.5. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – KRAJINNÁ ZELEŇ (K) KRAJINNÉ

PŘÍRODNÍ PRIORITY

Plochy extenzivně využívané již částečně zarostly náletovou vegetací, případně byly v nedávné minulosti hospodářsky obhospodařované, v současné době vykazují stav druhově pestrých remízů a dřevin rostoucích mimo les.

Územní plán navrhuje rozšíření těchto ploch pro realizaci územního systému ekologické stability v severní části katastru obce. Plocha změny (K.6) je vymezena v severní části řešeného území pro realizaci nadregionálního biokoridoru.

5.1.5. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (SM)

ZEMĚDĚLSTVÍ EXTENZIVNÍ

Plochy využívané převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.

Rozsah ploch je dlouhodobě stabilizován.

REKREACE NEPOBYTOVÁ

Pro realizaci letního posezení s ohništěm je vymezena plocha změny (K.7) v areálu vinných sklepů západně od obce.

Územní rozsah ploch je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.

5.1.6. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

ozn. plochy	způsob využití plochy	umístění plochy	doplňující podmínky využití území
K.1	NU	severně od obce, u Dunajovického potoka	plocha pro realizaci lokálního biocentra LBC.4 <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat meliorační zařízení - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <u>výšková regulace zástavby</u> - nebude zastavováno
K.2	NU	jižně od obce	plocha pro realizaci lokálního biocentra LBC.3 <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn

ozn. plochy	způsob využití plochy	umístění plochy	doplňující podmínky využití území
			<ul style="list-style-type: none"> - respektovat meliorační zařízení - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <u>výšková regulace zástavby</u> - nebude zastavováno
K.3	NU	jižní okraj řešeného území	<p>plocha pro realizaci lokálního biocentra LBC.1 <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nebude zastavováno
K.4	NU	severní část řešeného území, u vodní nádrže	<p>plocha pro realizaci lokálního biocentra LBC.5 <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nebude zastavováno
K.5	NU	jihozápadní část řešeného území, u silnice na Březí	<p>plocha pro realizaci lokálního biocentra LBC.2 <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nebude zastavováno
K.6	MU.p	severní část řešeného území, u vodní nádrže	<p>plocha pro realizaci nadregionálního biokoridoru NRBK.K161N <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nebude zastavováno
K.7	MU.r	areál vinných sklepů u bývalé cihelny západně od obce	<p>plocha pro letní posezení s ohništěm <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících ploch účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - bez zástavby
K.8	LU	severní část řešeného území	<p>plocha pro zalesnění – interakční prvek I107 <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nebude zastavováno
K.9	LU	severní část řešeného území	<p>plocha pro zalesnění – interakční prvek I108 <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nebude zastavováno

ozn. plochy	způsob využití plochy	umístění plochy	doplňující podmínky využití území
K.10	LU	severní část řešeného území	plocha pro zalesnění – interakční prvek I109 <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <u>výšková regulace zástavby</u> - nebude zastavováno
K.11	LU	severní část řešeného území	plocha pro zalesnění – interakční prvek I111 <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <u>výšková regulace zástavby</u> - nebude zastavováno
K.12	LU	severní část řešeného území	plocha pro zalesnění – interakční prvek I112 <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <u>výšková regulace zástavby</u> - nebude zastavováno
K.13	LU	severní část řešeného území	plocha pro zalesnění – interakční prvek I113 <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <u>výšková regulace zástavby</u> - nebude zastavováno
K.14	LU	severní část řešeného území	plocha pro zalesnění – interakční prvek I114 <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <u>výšková regulace zástavby</u> - nebude zastavováno
K.15	LU		plocha pro zalesnění – interakční prvek I115 <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <u>výšková regulace zástavby</u> - nebude zastavováno
K.16	LU	severní část řešeného území	plocha pro zalesnění – interakční prvek I116 <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <u>výšková regulace zástavby</u> - nebude zastavováno
K.17	LU	severní část řešeného území	plocha pro zalesnění – interakční prvek <u>obsluha území</u>

ozn. plochy	způsob využití plochy	umístění plochy	doplňující podmínky využití území
			<ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <u>výšková regulace zástavby</u> - nebude zastavováno
K.18	LU	severní část řešeného území	<p>plocha pro zalesnění – interakční prvek I118 <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <u>výšková regulace zástavby</u> - nebude zastavováno
K.19	LU	severní část řešeného území	<p>plocha pro zalesnění – interakční prvek I119 <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <u>výšková regulace zástavby</u> - nebude zastavováno
K.20	LU	severní část řešeného území	<p>plocha pro zalesnění – interakční prvek I120 <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <u>výšková regulace zástavby</u> - nebude zastavováno
K.21	LU	jižní část řešeného území	<p>plocha pro zalesnění – interakční prvek I134 <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <u>výšková regulace zástavby</u> - nebude zastavováno
K.22	LU	jižní část řešeného území	<p>plocha pro zalesnění – interakční prvek I133 <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <u>výšková regulace zástavby</u> - nebude zastavováno
K.23	LU	jižní část řešeného území	<p>plocha pro zalesnění – interakční prvek I132 <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dopravní ze stávajících účelových komunikací - bez napojení na technickou infrastrukturu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat stanovištní podmínky při výsadbě <u>výšková regulace zástavby</u> - nebude zastavováno

5.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability je vyznačen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 12 Hlavní výkres.

KONCEPCE ROZVOJE

Územní systém ekologické stability zahrnuje biocentra a větve biokoridorů reprezentujících základní typy ekosystémů v krajině. Vymezen byl oborovou dokumentací ÚSES, upřesněn při řešení komplexních pozemkových úprav. Vymezený ÚSES navazuje na místní systém ekologické stability vymezený v katastrálních územích okolních obcí. Identifikace skladebných je koordinována identifikací v Zásadách územního rozvoje JM kraje.

NADREGIONÁLNÍ ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Nadregionální územní systém ekologické stability je zastoupen dvěma osami nadregionálních biokoridorů K161, a to osy vodní (NRBK.K161V) a osy nivní (NRBK.K161N), která je vymezena podél jižního břehu nádrže Nové Mlýny. Biokoridor je existující, částečně funkční, v nivní ose je navrženo posílení funkce biokoridoru založením vloženého lokálního biocentra místního významu v severozápadní části řešeného území.

NRBK.KJM04T – nadregionální biokoridor vymezený v jižní části řešeného území.

REGIONÁLNÍ ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

RBC31 Dunajovické vrchy – existující a funkční regionální biocentrum vymezení na západní hranici řešeného území.

LOKÁLNÍ ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

ID	VÝZNAM	POPIS	NÁVRH
LBC1	lokální biocentrum vložené do nadregionálního biokoridoru	Neexistující a nefunkční lokální biocentrum vložené do nadregionálního biokoridoru NRBK.KJM04T vymezené na orné půdě v jižní části k.ú. obce	Založit výsadbou dle stanovištních podmínek (respektovat místně příslušné druhy dřevin)
LBC2	lokální biocentrum vložené do nadregionálního biokoridoru	Neexistující a nefunkční lokální biocentrum vložené do nadregionálního biokoridoru NRBK.KJM04T vymezené na orné půdě v jihozápadní části k.ú. obce	Založit výsadbou dle stanovištních podmínek (respektovat místně příslušné druhy dřevin)
LBC3	lokální biocentrum	Neexistující a nefunkční lokální biocentrum vymezené zčásti na orné půdě, zčásti zahrnuje porosty větrolamu, jižně od zastavěného území obce	Založit výsadbou dle stanovištních podmínek (respektovat místně příslušné druhy dřevin)
LBC4	lokální biocentrum	Neexistující a nefunkční lokální biocentrum vymezené na orné půdě severně od zastavěného území obce	Založit výsadbou dle stanovištních podmínek (respektovat místně příslušné druhy dřevin)
LBC5	lokální biocentrum vložené do nadregionálního biokoridoru	lokální biocentrum vložené do nadregionálního biokoridoru, vymezeno převážně na orné půdě, nutno založit	Lokální biocentrum nutno založit výsadbou dle stanovištních podmínek (respektovat místně příslušné druhy dřevin)
LBC6	lokální biocentrum	Existující, funkční lokální biocentrum vymezené v severozápadní části katastru obce, zahrnuje náletové porosty a postagrární lada	Zachovat stávající využívání

ID	VÝZNAM	POPIS	NÁVRH
LBK1	lokální biokoridor	Existující, funkční lokální biokoridor vymezený v jižní části katastru podél větrolamu	Zachovat stávající využívání
LBK2	lokální biokoridor	Existující, funkční lokální biokoridor vymezený v jižní části katastru podél komunikace a navazujících náletových porostů	Zachovat stávající využívání
LBK3	lokální biokoridor	Existující, funkční lokální biokoridor vymezený jižně od zastavěného území obce, podél větrolamu	Zachovat stávající využívání
LBK4	lokální biokoridor	Existující, funkční lokální biokoridor vymezený v jižní části katastru podél větrolamu	Zachovat stávající využívání
LBK5	lokální biokoridor	Existující, funkční lokální biokoridor vymezený v jižní části katastru podél větrolamu	Zachovat stávající využívání

ID	VÝZNAM	POPIS	NÁVRH
LBK 6	lokální biokoridor	Existující, funkční lokální biokoridor vymezený na severozápadě katastru obce, zahrnuje postagrání porosty, doprovodnou zeleň cest apod.	Zachovat stávající využívání
LBK 7	lokální biokoridor	Existující, funkční lokální biokoridor vymezený severně od zastavěného území obce, podél vodního toku, zahrnuje vlastní tok a břehové porosty	Zachovat stávající využívání
LBK 8	lokální biokoridor	Existující, funkční lokální biokoridor vymezený v severozápadně části katastru obce, zahrnuje porosty postagráních mezí	Zachovat stávající využívání
LBK 9	lokální biokoridor	Existující, funkční lokální biokoridor vymezený v jižní části katastru podél větrolamu	Zachovat stávající využívání

INTERAKČNÍ PRVKY

Na území obce ~~je komplexní pozemkovou úpravou vymezeno celkem 65 interakčních prvků jsou vymezeny interakční prvky~~ I101 – I165. Interakční prvky zahrnují rozmanité krajinné formace, větrolamy, meze, vodní prvky v území. Většina vymezených interakčních prvků je existujících, funkčních. ~~Změnu využití území vyžadují následující interakční prvky.~~ K založení jsou navrženy následující interakční prvky: I109, I108, I107, I114, I113, I112, I111, I120, I119, I118, I117, I116, I115, I134, I133, I132.

ÚPRAVY ÚSES PO ZMĚNĚ Č. 1

~~Žádná z dílčích změn změny č. 1 nezasahuje nebo jinak neovlivňuje skladebné části ÚSES (biocentra a biokoridory). Identifikace a hierarchická úroveň vymezeného nadregionálního biokoridoru K JM04T byla dána do souladu (platný ÚP vymezoval dle původní koncepce v době schválení ÚP regionální biokoridor RK 123). Bylo prověřeno trasování nadregionálního biokoridoru K JM04T a na základě aktuálního stavu v území byl po upřesnění ponechán vymezený biokoridor v původní trase dle ÚP. Aktuální poloha využívá stabilizovaných porostů v území bez nutnosti realizovat zeleň na úkor existujících vinic. Jedná se o podnět pro aktualizaci ZUR – upravit rozsah koridoru pro K JM04T.~~

5.3. PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny je řešena vymezením ploch dopravní infrastruktury ~~účelových komunikací (DX), zahrnujících účelové komunikace~~, které tvoří základní kostru zajišťující přístup na pozemky ZPF a PUPFL. Územní plán respektuje řešení komplexních pozemkových úprav, které vymezily základní síť obslužných komunikací v krajině.

5.4. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Řešeny jsou organizací ploch zemědělské půdy. Nejsou vymezeny plochy s nutností realizace protierozních opatření plošného charakteru.

5.5. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

V řešeném území není stanoveno záplavové území.

KONCEPCE ROZVOJE

- dešťové vody budou odváděny stávajícím systémem dešťové a jednotné kanalizace
- pro minimalizaci extravilánových vod je nutno provést změnu organizace povodí - navrhnout organizační (osevní postupy, velikost a tvar pozemků), agrotechnická (vrstevnicová orba) a stavebně-technická (průlehy, zelené pásy) opatření

PODMÍNKY PRO OCHRANU PROTI ZÁPLAVÁM A PŘÍVALOVÝM VODÁM

- správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku, a to:
 - u drobných vodních toků nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry
 - u významných vodních toků nejvýše v šířce do 8 m od břehové čáry
- nesmí docházet ke zmenšování průtočného profilu

5.6. REKREACE

Koncepce rozvoje rekreace je založena na využití stávajícího rekreačního potenciálu řešeného území. Řešené území se nachází na jižním břehu horní nádrže Nové Mlýny. Na protilehlém břehu je rozvíjeno letoviště Pasohlávky včetně balneoprovozů.

Přírodní celky vhodné pro rekreaci jsou v řešeném území zastoupeny Dunajovickými kopci, v sousedství obce je rekreační fenomén Pálavy a dostupný je i Lednickovaltický areál.

Významný podíl krátkodobé rekreace činí i vinařská turistika.

V obci se nachází vysoký počet ubytovacích zařízení, penzionů, případně ubytování v soukromí.

V řešeném území není navržena rekreace individuální.

Pro pohybovou rekreaci – pěší turistiku a cykloturistiku bude využita stávající síť účelových komunikací a cest.

Pro krátkodobou rekreaci obyvatel a návštěvníků obce slouží plochy tělovýchovy a sportu s rozvojovou plochou 6-A Z.6 a plochy veřejných prostranství v centru obce.

V rámci ploch smíšených obytných je umožněno podnikání v oblasti rekreace a turistického ruchu – plochy umožňují situování zařízení pro stravování, ubytování, agroturistiku apod.

REKREACE VŠEOBECNÁ

Zájmem obce je využití rekreační nádrže. Pro rozvoj rekreace v řešeném území je navržena je vymezena plocha změny v území pro rekreaci hromadnou 2-R Z.2.

REKREACE NA ODDYCHOVÝCH PLOCHÁCH

Pro realizaci rekreačního areálu s převládajícím přírodním charakterem je vymezena plocha změny (Z.69) v lokalitě bývalé cihelny západně od obce.

REKREACE NEPOBYTOVÁ

Viz kap. 5.1.5.

Smíšeným využitím ploch (plochy smíšené obytné) je umožněno podnikání v oblasti rekreace a turistického ruchu – plochy umožňují situování zařízení pro stravování, ubytování, agroturistiku apod.

5.7. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V řešeném území se nachází výhradní ložisko Dolní Dunajovice - podzemní zásobník plynu (PZP) se stanoveným dobývacím prostorem (DP Dolní Dunajovice stanoveného rozhodnutím č. j. 1770/90 ze dne 14. 11. 1980 a změnou pod č. j. 1738/80 ze dne 16. 11. 1983) a dvěma chráněnými ložiskovými územími (CHLÚ Dolní Dunajovice a CHLÚ Dolní Dunajovice I. – PZP).

Severně od podzemního zásobníku plynu se nachází výhradní ložisko Dolní Dunajovice I. s chráněným ložiskovým územím Dolní Dunajovice II.

5.8. DEFINICE POJMŮ A POUŽITÉ ZKRATKY

uliční čára	rozhraní mezi pozemkem určeným pro bydlení resp. občanskou vybavenost a pozemkem veřejného prostranství
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. 130 cm
podzemní podlaží	každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úroveň přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu

řemeslná výroba	výroba netovárního charakteru, stavby a zařízení, které svým provozováním nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území nad míru obvyklou; za řemeslnou výrobu nelze považovat např. klempírny, lakovny, betonárny a provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území
maloobchodní zařízení	způsob prodeje zpravidla menšího objemu zboží konečnému spotřebiteli – tedy obchod v malém měřítku, např. pekařství, cukrárna, smíšené zboží apod.
územní systém ekologické stability (ÚSES)	koncepte územního zajištění ekologické stability, skládající se z vymezení kostry ekologické stability jako souboru existujících a relativně ekologicky stabilních segmentů krajiny významných z hlediska biodiverzity a z plánování územních systémů ekologické stability, výsledkem obou operací v krajině je návrh ekologické sítě (Buček, 2007). Skladebné prvky ÚSES - územní systém ekologické stability se skládá z účelně vybraných ekologicky významných segmentů krajiny, doplněných o další skladebné části (Löw a kol., 1995). Dle převažující funkce jsou skladebné části ÚSES děleny na biocentra, biokoridory a interakční prvky. ÚSES je dále členěn do tří hierarchických úrovní (lokální, regionální, nadregionální).
biocentrum	je biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému. Pro biocentrum musí být dodrženy takové parametry (hlavně rozloha a stupeň ekologické stability), aby bylo možné zajistit trvalou existenci cílových druhů a společenstev přirozeného genofondu krajiny (Sklenička 2003).
biokoridor	je území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť.
interakční prvek (IP)	zprostředkovává pozitivní působení ekologicky stabilnějších krajinných prvků na okolní relativně labilnější krajinu. Na rozdíl od biocenter a biokoridorů, nemusí nutně splňovat podmínku propojení s ostatními elementy (Löw a kol., 1995)
intenzita využití pozemků	v plochách (koeficient zastavění) stanovení optimálního využití příslušného stavebního pozemku zastavitelné plochy; je dáno podílem celkové zastavěné plochy (stavbou hlavní a stavbami doplňkovými) k celkové ploše stavebního pozemku – vyjádření v %
výšková hladina zástavby	výška staveb nad přilehlým terénem, dána převládající výškou hřebenů střech (či atik rovných střech) stávající zástavby v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě Výšková hladina zástavby je charakteristická výška staveb v určitém území nebo uliční frontě, vyjádřená výškou hlavní hmoty stavby, zpravidla měřenou jako výška římsy nebo atiky nad upraveným terénem. Výšková hladina se posuzuje v kontextu převažující zástavby uliční fronty, nikoli podle jednotlivé výškové odchylky nebo výjimečné stavby. Výšková hladina se stanovuje: a) v uliční frontě jako převažující výška hlavní hmoty staveb v souvislé zástavbě v rozsahu minimálně 50 m na každou stranu od posuzovaného záměru, b) v ostatních případech jako výška odpovídající převažujícímu prostorovému uspořádání okolní zástavby, c) s přihlédnutím k charakteru území, typu zástavby a způsobu zastřešení. Za rozhodující se považuje výška římsy nebo atiky; u staveb bez výrazné římsy může být rozhodující výška hřebene nebo horní hrany hlavní hmoty stavby.
výšková regulace zástavby	počet nadzemních podlaží nad sebou, počítá se po hlavní římsy nebo atiku (bez podkroví)
související dopravní infrastruktura	dopravní infrastruktura sloužící pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a navazující části sídla a zajišťující její provozování (např. komunikace, obratiště, parkování), nepřenáší nadmístní dopravní vztahy
negativní vlivy na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví	miní se negativní účinky zhoršující hlukové poměry a kvalitu ovzduší v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod,

	půdu a horninové prostředí anebo životní podmínky pro biotu (škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod apod.)
občanské vybavení – veřejná infrastruktura (veřejné občanské vybavení)	stavby, zařízení a pozemky sloužící veřejnosti, například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, vědu a výzkum...
plochy změn, plochy rozvojové	plochy (lokality), jejichž využití se návrhem mění - plochy zastavitelné, plochy k přestavbě transformační, plochy navržené pro rozvoj krajiny změn v krajině
plochy stabilizované	plochy (lokality) stávajícího stavu, soubor převážně zastavěných pozemků, které umožňují zastavění podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
transformační plochy přestavby	plochy navržené ke změně využití území uvnitř zastavěného území na plochách zastavěných
zeleň ochranná a izolační	zpravidla vzrostlá zeleň, sloužící zejména k odclonění rušivých provozů od okolí z hygienických a estetických důvodů
oplocení pozemků v krajině	přípustné na lesních pozemcích je dle zákona č. 289/1995 Sb. v platném znění dle § 32 odst. 8, dle vodního zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, § 67 odst. 2 písm. c) je zákaz oplocování uplatněn na aktivní zóny záplavových území, dle zákona č. 114/1992 Sb. je oplocení řešeno v § 63 Přístup do krajiny
objekt hygienické ochrany	je stavba vyžadující hygienickou ochranu (obytné, rekreační, školské, potravinářské, zdravotnické a jiné budovy). vzdálenost objektů chovu a objektu hygienické ochrany se uvažuje od nejbližšího bodu negativního ovlivnění prostředí (ovzduší, hluk, zápach)
dominanta nadmístní	dominanta viditelná ze širšího okolí
dominanta lokální	dominanta viditelná z pohledů, či průhledů v obci

POUŽITÉ ZKRATKY

k.ú., katastr	katastrální území
ÚP	územní plán
ČOV	čistírna odpadních vod
OP	ochranné pásmo
TI	technická infrastruktura
OP	ochranné pásmo
BP	bezpečnostní pásmo
CHLÚ	chráněné ložiskové území
DP	dobývací prostor
PZP	podzemní zásobník plynu
CHÚZZK	chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry
MŠ	mateřská škola
UT	upravený terén

6. **STANOVENÍ PODMÍNEK, PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ PODMÍNEK, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ, VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)**

6.1. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají bezezbytku a jednoznačně celé řešené území. Z hlediska časového horizontu jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované (stav) a plochy změn (návrh).

Územní rozsah ploch s rozdílným způsobem využití je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. 12 Hlavní výkres.

V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ JSOU VYMEZENY TYTO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

plochy bydlení – B

plochy rekreace – R

plochy občanského vybavení – O

plochy veřejného vybavení – OV*

plochy obchodního vybavení – OK*

plochy hřbitova – OH*

plochy sportu – A**

plochy veřejných prostranství – U

plochy sídelní zeleně – Z**

plochy smíšené obytné – SO

plochy dopravní infrastruktury – D

plochy silniční dopravy – DS*

plochy účelových komunikací – DU*

plochy dopravního vybavení – DV*

plochy technické infrastruktury – T

plochy výroby a skladování – V

plochy smíšené výrobní – SV

plochy vodní a vodohospodářské – N

plochy zemědělské – P

plochy lesní – L

plochy přírodní – E

plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň – K*

plochy smíšené nezastavěného území – SM

plochy smíšené nezastavěného území rekreační nepobytové – SMr

plochy specifické – F

plochy specifické – FX

POZNÁMKA:

* – plochy jsou podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území

** – plocha vymezena nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

PLOCHY BYDLENÍ	Bydlení všeobecné	BU
PLOCHY REKREACE	Rekreace všeobecná	RU
	Rekreace na oddechových plochách	RO
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	Občanské vybavení veřejné	OV
	Občanské vybavení komerční	OK
	Občanské vybavení hřbitovy	OH
	Občanské vybavení sport	OS
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	Veřejná prostranství všeobecná	PU
PLOCHY ZELENĚ	Zeleň všeobecná	ZU
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	Smíšené obytné všeobecné	SU
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	Doprava silniční	DS
	Doprava silniční – dopravní vybavení	DS.v
	Doprava jiná	DX
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	Technická infrastruktura všeobecná	TU
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	Výroba všeobecná	VU
PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	Smíšené výrobní všeobecné	HU
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	Vodní a vodohospodářské všeobecné	WU
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	Zemědělské všeobecné	AU
PLOCHY LESNÍ	Lesní všeobecné	LU
PLOCHY PŘÍRODNÍ	Přírodní všeobecné	NU
PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ	Přírodní priority	MU.p
	Zemědělství extenzivní	MU.z
	Rekreace nepobytová	MU.r

VYMEZENÍ HRANIC PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Hranice ploch je možno přiměřeně zpřesňovat. Za přiměřené zpřesnění hranice plochy se považuje úprava vycházející z jejich vlastností nepostižitelných v podrobnosti územního plánu (vlastnických hranic, terénních vlastností, tras inženýrských sítí, zpřesnění hranic technickou dokumentací nových tras komunikací a sítí apod.), která podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporcii ploch.

6.1.1. PLOCHY BYDLENÍ -B

BU	BYDLENÍ VŠEOBECNÉ
-----------	--------------------------

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Bydlení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bytové domy, rodinné domy a související dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství
- sídelní zeleň (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná)
- do těchto ploch nebudou navrhovány služby, aktivity komerční, výrobní atd., které svou povahou a provozem mohou mít negativní dopad na zdraví obyvatelstva z hlediska nepříznivých účinků rizikových faktorů životních podmínek, např. hluku a vibrací

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například veřejné občanské vybavení, rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- do těchto ploch nebudou navrhovány služby, aktivity komerční, výrobní atd., které svou povahou a provozem mohou mít negativní dopad na zdraví obyvatelstva z hlediska nepříznivých účinků rizikových faktorů životních podmínek, např. hluku a vibrací

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby:
 - stabilizovaná území – respektování stávajícího stavu
 - plochy změn - max. 2 NP + podkroví viz doplňující podmínky využití území (kap. 3.2.1. a 3.2.2.)

6.1.2. PLOCHY REKREACE -R

RU	REKREACE VŠEOBECNÁ
-----------	---------------------------

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení sloužící k uspokojování potřeb občanů a návštěvníků obce.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb pro hromadnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství
- činnosti, zařízení a stavby které souvisejí a jsou slučitelné s aktivitami rekreace (např. altány, hřiště, rekreační louky, přístřešky, společný sklad náčiní, apod.)
- zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, např. odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, obslužné komunikace, plochy pro pěší a cyklostezky za podmínky, že není potlačena hlavní funkce a není snížena kvalita prostředí ve vymezené ploše

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- do těchto ploch nebudou navrhovány služby, komerční aktivity, výroba atd., které svou povahou a provozem mohou mít negativní dopad na zdraví uživatelů z hlediska nepříznivých účinků rizikových faktorů životních podmínek, např. hluku a vibrací

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby - max. 2 NP + podkroví

RO	REKREACE NA ODDECHOVÝCH PLOCHÁCH
-----------	---

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Rekreace na oddechových plochách s převažujícím přírodním charakterem území.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, zařízení a stavby které souvisejí a jsou slučitelné s aktivitami rekreace (např. lesní školka, minizoo, občerstvení, informační centra, ekologická hygienická zařízení, rekreační louky, odpočívadla, mobiliář, stavby pro vyhlídky, informační tabule, apod.)
- přírodní sportoviště, hřiště a posilovny, cyklistické stezky, turistické trasy, pumptrack
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství
- pozemky pro extenzivní zemědělství (sady, vinice, pastviny, apod.)
- zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná), vodní plochy a toky
- opatření přispívající k vyšší ekologické stabilitě území, např. interakční prvky
- opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, pro zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- činnosti a zařízení snižující ekologickou hodnotu území

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby - max. 1 NP + podkroví

6.1.3 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ -O**6.1.3.1. PLOCHY VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ -OV**

OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
-----------	----------------------------------

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy jsou určeny k uskutečňování činností, dějů a zařízení poskytující služby obyvatelstvu v oblasti veřejné správy, školství, zdravotnictví a sociální péče, pro společenské a kulturní aktivity a k poskytování duchovních služeb obyvatelům.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb a zařízení služeb obyvatelům a návštěvníkům obce
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství, **dopravní terminál**
- sídelní zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení smí být v těchto plochách umístěno pouze v případě, že budou v chráněném venkovním prostoru takových staveb dodrženy hygienické limity hluku

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby:
 - stabilizované území – max. 3 NP
 - plochy změn – **dle podmínek využití viz. kap. 3.2.1. Zastavitelné plochy viz doplňující podmínky využití území (kap. 3.2.2.)**

6.1.3.2. PLOCHY OBCHODNÍHO VYBAVENÍ – OK**OK OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ****HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Plochy jsou určeny k uskutečňování činností, dějů a zařízení poskytující služby obyvatelstvu, zejména obchodní a komerční zařízení.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, tělovýchovu a sport, vědu a výzkum
- pozemky veřejného občanského vybavení
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství
- sídelní zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, izolační)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení smí být v těchto plochách umístěno pouze v případě, že budou v chráněném venkovním prostoru takových staveb dodrženy hygienické limity hluku

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby:
 - stabilizované území – max. 3 NP
 - plochy změn – dle podmínek využití viz. kap. 3.2.1. Zastavitelné plochy viz doplňující podmínky využití území (kap. 3.2.2.)

6.1.3.3. PLOCHY HŘBITOVA – OH**OH OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY****HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Plochy sloužící pro situování hřbitovů.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící k provozování veřejného pohřebiště
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství
- sídelní zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, izolační)
- poskytování duchovních služeb

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci a souvisejí s provozem veřejného pohřebiště

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby:
 - stabilizované území – max. 1 NP

6.1.4. PLOCHY SPORTU – A**OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT****HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení sloužící k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů, a to na veřejně přístupných plochách.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství
- sídelní zeleň různých forem (např. veřejná, vyhrazená, izolační)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení, které mají víceúčelové využití nebo tvoří doplňkovou funkci (např. ubytování, stravování, služby, obchodní prodej, veřejné občanské vybavení) za podmínky, že hlavní funkci tvoří sportovní využití
- bydlení za podmínky, že se jedná o byt správce nebo majitele zařízení

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby:
 - stabilizované území – max. 1 NP
 - plochy změn – viz doplňující podmínky využití území (kap. 3.2.1. a 3.2.2.)

6.1.5.4. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – U**PU VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ****HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Plochy, které jsou přístupné každému bez omezení. Zprostředkovávají bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- návsi, chodníky, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších, zastávky a zálivy hromadné dopravy
- odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky
- veřejná zeleň
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- zařízení a aktivity, např. altány, veřejná WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště, dětská hřiště apod., v případě, že svou funkcí a architektonickým výrazem nejsou v rozporu s posílením funkce centra obce a svým charakterem odpovídají významu území

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby:
 - maximálně 1 nadzemní podlaží pro podmíněně přípustné objekty

6.1.6.5. PLOCHY SÍDELNÍ (VEŘEJNÉ) ZELENĚ – Z

ZU	ZELEŇ VŠEOBECNÁ
-----------	------------------------

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Parkově upravené plochy zeleně s odpovídající druhovou skladbou dřevin, které plní funkci kompoziční a odpočinkovou a slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel, případně izolační zeleň.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky veřejně přístupné zeleně
- pozemky izolační zeleně
- pozemky pro pěší pohyb a cyklostezky
- objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, dětská hřiště, vodní prvky a plochy, naučné stezky

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veřejná prostranství v případě, že nedojde k potlačení funkce hlavní
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, například parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery, obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slčitelné s odpočinkovými aktivitami

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby:
 - doplňkové objekty max. 1 NP

6.1.7.6. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SO

SU	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ
-----------	---------------------------------

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy jsou určeny pro bydlení, dále pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby a řemesla).

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení, tělovýchovy a sportu a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní vlivy na kvalitu životního prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních vlivů musí být prokázáno v rámci územního řízení)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby:
 - maximálně 2 nadzemní podlaží stabilizovaná území – respektování stávajícího stavu
 - plochy změn – viz doplňující podmínky využití území (kap. 3.2.1. a 3.2.2.)

6.1.8.7. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – D**6.1.8.1. SILNIČNÍ DOPRAVA – DS**

DS	DOPRAVA SILNIČNÍ
-----------	-------------------------

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy slouží zpravidla k zajištění dopravní dostupnosti a pro obsluhu řešeného území dopravní infrastrukturou.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- silnice, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- plochy pro pěší a cyklisty, různé formy zeleně, např. izolační zeleň
- odstavná a parkovací stání, hromadné a řadové garáže
- zálivy zastávek hromadné dopravy, odpočívadla, protihluková opatření

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití

6.1.8.2. ÚČELOVÉ KOMUNIKACE – DU

DX	DOPRAVA JINÁ
-----------	---------------------

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy veřejně přístupných komunikací, sloužících pro obsluhu nemovitostí a pozemků v sídle a krajině a umožňující bezpečný průchod krajinou (například průchod cyklistických, pěších tras).

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- účelové komunikace, doprovodná a izolační zeleň, manipulační plochy, cyklistické a pěší trasy, odpočívadla

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- činnosti, které narušují přírodní hodnoty území, například rušení mezí
- činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití

6.1.8.3. PLOCHY DOPRAVNÍHO VYBAVENÍ – DV

DS.v	DOPRAVA SILNIČNÍ – DOPRAVNÍ VYBAVENÍ
-------------	---

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy slouží zpravidla k zajištění služeb pro dopravu.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- čerpací stanice pohonných hmot včetně doprovodných funkcí
- maloobchodní a obchodní provozy, stravování
- služby pro motoristy (autoservis, motorest...)
- silnice, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- plochy pro pěší a cyklisty, různé formy zeleně, např. izolační zeleň
- parkovací stání
- zálivy zastávek hromadné dopravy, odpočívadla, protihluková opatření

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení za podmínky, že se jedná o byt správce nebo majitele zařízení

6.1.9.8. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY –T**TU TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ****HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Plochy slouží pro umístování zařízení, činnosti a dějů související se zajištěním obsluhy území technickým vybavením. Plochy a koridory a návrh koncepce technické infrastruktury jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkresech č. 3 Koncepce dopravní a technické infrastruktury a č. 2 Hlavní výkres. Řešení koncepce technické infrastruktury je popsáno v samostatné kapitole 4.2.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, trafostanic, podzemního zásobníku plynu (PZP), energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- pozemky související dopravní infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby:
 - maximálně 1 nadzemní podlaží
 - objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině

6.1.10.9. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ –V**VU VÝROBA VŠEOBECNÁ****HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Plochy slouží pro umístění ploch výroby a skladování, zemědělských areálů.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení pro zemědělskou, průmyslovou a lesnickou výrobu a skladování
- související veřejná infrastruktura
- stavby pro řemeslnou a jinou výrobu, služby a skladování
- sběrná místa komunálního odpadu
- izolační zeleň, vyhrazená zeleň

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení občanského vybavení pro stravování, ochranu obyvatelstva (např. hasičská zbrojnice) v případě, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
- stavby pro bydlení v případě, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, majitele provozovny

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby:
 - maximálně 3 nadzemní podlaží
 - v případě výrobních a skladových objektů výška římsy ve stabilizované ploše max. 7 m
 - objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině

6.1.11-10. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ –SV**HU SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ****HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Plochy slouží k umístění pozemků staveb výroby, vinařské výroby včetně zpracování a skladování produktů, které svou činností neovlivňují negativně životní prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb pro řemeslnou a jinou výrobu, služby a skladování
- maloobchodní a obchodní provozy
- vinařství – výroba, prezentace a degustace produktů
- pozemky související veřejné infrastruktury
- parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a strojů, včetně služeb
- sběrná místa komunálního odpadu
- ochranná a izolační zeleň

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- ubytování a stravování spojené s prezentací a degustací výrobků (vinařský dům)
- výzkumná zařízení v případě, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
- občanské vybavení a sport za podmínky že se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem ovlivňovat nad přípustnou míru
- bydlení pro osoby zajišťující dohled nebo majitele provozovny

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby
 - **stabilizovaná území** – maximálně 2 nadzemní podlaží
 - v případě výrobních a skladových objektů výška římsy ve stabilizované ploše max. 8 m
 - **plochy změn** – viz doplňující podmínky využití území (kap. 3.2.1.)

6.1.12-11. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ –N**WU VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ****HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Zahrnuje plochy vod tekoucích a stojatých s přístupnou vodní hladinou se zvláštním estetickým významem pro utváření krajinného rázu území.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území a koloběhem vody v přírodě
- výstavba vodních ploch
- revitalizace toků a protipovodňová opatření

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti a zařízení související s rybářstvím nebo rekreací v případě, že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu - čistoty vod

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu
- nepřípustná je výstavba objektů v těsné blízkosti břehů
- činnosti, děje a zařízení, které narušují krajinný ráz

6.1.13.12. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ -P**AU ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ****HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Plochy sloužící k zajištění podmínek pro převážně zemědělské využití.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury
- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na lyžích a na saních
- opatření pro posilování ekologické rovnováhy území
- opatření pro přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pouze nezbytně nutné stavby pro lesnictví a myslivost, ochranu přírody a krajiny, dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku
- výstavba menších vodních nádrží, v případě, že jejich využití bude extenzivní
- zalesnění mimo zemědělské půdy v I. až III. třídě ochrany ZPF

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- činnosti a zařízení snižující ekologickou hodnotu území a narušující hodnoty území

6.1.14.13. PLOCHY LESNÍ -L**LU LESNÍ VŠEOBECNÉ****HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Slouží k plnění funkcí lesa a činnostem souvisejícím s touto hlavní funkcí.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- hospodaření na PUPFL, nezbytné stavby a zařízení lesního hospodářství
- účelové komunikace, komunikace pro pěší, cyklisty, pro jízdu s potahem a na koni
- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území, realizace ÚSES, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pouze nezbytně nutné stavby pro lesnictví a myslivost, ochranu přírody a krajiny
- pouze nezbytně nutné stavby dopravní a technické infrastruktury
- výstavba malých vodních nádrží

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

6.1.15.14. PLOCHY PŘÍRODNÍ – E

NU	PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ
-----------	---------------------------

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Zahrnuje plochy s účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. V řešeném území se jedná o plochy biocenter.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- změnou využití území nesmí dojít k narušení nebo omezení přírodní funkce současných ploch ÚSES

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení. Umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich včetně rušivých činností jako je např. odvodňování pozemků

6.1.16.15. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - KRAJINNÁ ZELEŇ – K KRAJINNÉ

MU.p	PŘÍRODNÍ PRIORITY
-------------	--------------------------

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot, tvoří je plochy rozptýlené zeleně v krajině, liniová zeleň.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti a zařízení, které souvisí s extenzivní zemědělskou výrobou, se zachováním ekologické rovnováhy území
- realizace ÚSES
- realizace vodních ploch, opatření pro zadržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenci krajiny
- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, výstavba objektů pro ochranu přírody a krajiny, včelíny, seníky

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- výstavba vodních nádrží, pokud jejich využití bude extenzivní a nedojde ke změně krajinného rázu

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- činnosti a zařízení snižující ekologickou hodnotu území a narušující hodnoty území

6.1.17. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – SM**MU.z ZEMĚDĚLSTVÍ EXTENZIVNÍ****HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Plochy využívané převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, manipulační plochy
- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem a na koních
- opatření pro zachování ekologické rovnováhy území
- pozemky staveb pro ochranu přírody a krajiny
- opatření pro přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- nezbytně nutné pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví a myslivost (např. včelíny, seníky nebo stavby pro chov drobného ptactva, které budou umístěny do vzdálenosti větší než 50 m od objektu hygienické ochrany)
- dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku za podmínky (nárůstu plochy o max. 20 % prvotně zkolaudované plochy)
- výstavba menších vodních nádrží, v případě, že jejich využití bude extenzivní

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- činnosti a zařízení snižující ekologickou hodnotu území a narušující hodnoty území

6.1.17.1 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ REKREAČNÍ NEPOBYTOVÉ – SMR**MU.r REKREACE NEPOBYTOVÁ****HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Plochy převážně sezónního charakteru v krajině, které slouží oddechu, rekreaci, sportu a pobytu v přírodě.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- plochy sloužící pro odpočívky, piknikové louky, rekreační louky, informační centra, plochy pro slunění apod.)
- související zařízení, například mobilní hygienická zařízení

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- dosadba autochtonních dřevin za podmínky, že nebude výsadbou ohrožena druhová pestrost lokality
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury za podmínky nenarušení hlavního využití

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

6.1.18. PLOCHY SPECIFICKÉ – F**HLAVNÍ VYUŽITÍ**

Plochy po ukončené těžbě případně ukládání odpadů, jiným způsobem upravené pozemky.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- rekultivace, změna využití
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, manipulační plochy
- izolační zeleň, vyhrazená zeleň
- pozemky ZPF a PUPFL, vodní plochy
- realizace ÚSES

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

6.1.19-16. PLOCHY SPECIFICKÉ – FX

XZ	SPECIFICKÉ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ
-----------	-------------------------------------

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Pozemky staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu apod.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, manipulační plochy
- pozemky krajinné zeleně

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- realizace ÚSES
- pozemky výroby a skladování, smíšené výroby

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant

6.2. NAVRŽENÉ ZÁSADY, PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A DALŠÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**OBECNÉ PODMÍNKY PRO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ**

- respektovat charakter, měřítko a urbanistickou skladbu okolní zástavby
- v zastavěném území obce při doplnění a přestavbě lokalit (dostavba území, nástavby, přístavby nebo stavební úpravy objektů) respektovat stabilizované linie a výšky zástavby uličního prostoru (odchyly jsou podmíněné na základě posouzení konkrétní situace), při úpravě staveb nerespektujících historickou zástavbu zohlednit původní strukturu a návrh přizpůsobit, nepřipustit chaotickou výstavbu rodinných domů za přední uliční frontou při hlubších parcelách
- v případě výstavby nesouvisející s dobýváním v chráněném ložiskovém území v zastavitelných plochách, dodržet podmínky určené při stanovení CHLÚ a chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry (CHÚZZK)
- v území nebudou vytvářeny nové **nadmístní** dominanty, ať již **hmotností souborů nebo jeho částí** **výškou, či objemovými parametry staveb**

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- výška zástavby:
 - max. 1 – 2 NP + podkroví, ve stabilizovaných plochách dle převažující výškové hladiny zástavby a způsobu zastřešení okolních staveb, v plochách změn dle stanovených doplňujících podmínek, nebo dle zhotovené a schválené územní studie
 - ve stabilizovaných plochách je *podmíněně přípustná* výstavba v prolukách a přestavba stávajících staveb (např. zvýšení stávající stavby RD z 1 NP na 2 NP + podkroví) pouze za podmínky, že bude respektována stávající výšková hladina a způsob zastřešení okolní zástavby a nedojde k narušení hodnot území a charakteru okolní zástavby (prokázat zákresem návrhu do stávající uliční fronty v délce ulice min. 50 m na každou stranu od stavebního záměru)
 - *podmíněně přípustné* je umístění stavby vyšší, než je výšková hladina stávající okolní zástavby, a to v případě, že dojde k vytvoření pozitivní lokální dominanty v území (např. nároží, nebo stavby solitérního charakteru), stavba bude řešena vhodným architektonickým ztvárněním a nedojde k narušení charakteru stávající okolní zástavby a hodnot území
 - ve vzdálenosti 50 m od okraje obce (hranice zastavěného území + plochy změn na okrajích zastavěného území) směrem do zastavěného území neumísťovat stavby vyšší než 1 NP + podkroví
- intenzita využití pozemků, hustota a kapacita zástavby:
 - u ploch bydlení a ploch smíšených obytných = max. 50 %
 - u ploch občanského vybavení = max. 80 %
 - u ploch smíšených výrobních = max. 60 %, v zastavěném území max. 80%
 - intenzitu využití pozemků ve stabilizovaných plochách respektovat a dále nezvyšovat, tento požadavek se neuplatní u staveb občanského vybavení
 - u ploch rekreace bude intenzita využití pozemků posuzována individuálně ve vztahu k navrženému způsobu využití, zohledněn bude význam zeleně a její vazba na zeleň krajinnou
 - ve stabilizovaných plochách bydlení (**BU**) a stabilizovaných plochách smíšených obytných (**SU**) je *nepřípustné* zahušťování stávající zástavby takovým způsobem, že po demolici původního RD bude tento nahrazen dvěma, či více stavbami nových RD
 - *nepřípustná* je výstavba nových staveb pro bydlení v zahradách stabilizovaných ploch a ploch změn pro bydlení (**BU**) a ploch smíšených obytných (**SU**) bez přímého přístupu z veřejného prostranství, které splňuje šířkové parametry dle platné legislativy
 - ve stabilizovaných plochách bydlení (**BU**) a stabilizovaných plochách smíšených obytných (**SU**) s převažující nízkopodlažní zástavbou RD je *nepřípustná* výstavba kapacitních bytových domů (nad 6 BJ) a ubytovacích zařízení (hotel, penzion, apod.)
 - v příslušných plochách změn je výstavba kapacitních bytových domů (nad 6 BJ) a ubytovacích zařízení (hotel, penzion, apod.) *podmíněně přípustná* za podmínek, že nedojde k narušení hodnot území a charakteru okolní zástavby, odpovídající parkovací kapacity budou zajištěny na vlastním pozemku ze 100% a na základě zhotovené a schválené územní studie
- velikost pozemků:
 - v plochách změn, umožňujících výstavbu RD (plochy **BU**, **SU**), bude velikost stavebního pozemku min. 450 m², v případě řadové zástavby min. 400 m²
 - v případě realizace RD s více bytovými jednotkami bude velikost stavebního pozemku min. 400 m² na jednu bytovou jednotku
- parkování a odstavování vozidel:
 - parkování a odstavování vozidel bude řešeno u nové výstavby vždy na pozemku stavebníka
 - při realizaci komerčních a výrobních zařízení (novostavby, přestavby, nebo změny užívání stavby) ve stabilizovaných plochách i plochách změn budou odpovídající parkovací kapacity zajištěny na vlastním pozemku ze 100%

- stavby v krajině:

stavby pro zemědělství	<ul style="list-style-type: none"> otevřené přístřešky pro volné ustájení dobytka – max. 1 NP, bez podkrovní, bez podsklepení, max. 50 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky stavby pro ukládání krmiva a steliva (sena, slámy apod.) – max. 1 NP, bez podkrovní, bez podsklepení, do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky stavby sloužící pro uskladňování výpěstků (stavby neslouží k trvalému bydlení, nejedná se o stavby pro rekreaci) – max. 1 NP + podkrovní, max. 1 podzemní podlaží, do 25 m² zastavěné plochy stavby pro chovatelství a pěstitelství, přístřešky, seníky, kůlny, altány – max. 1NP, bez podkrovní, bez podsklepení, do 20 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky včelíny – max. 1 NP, bez podkrovní, bez podsklepení, do 15 m² zastavěné plochy a do 3 m výšky
stavby pro lesnictví a myslivost	<ul style="list-style-type: none"> stavby k zajištění provozu lesních školek, k provozování myslivosti (např. krmelce, stavby pro skladování krmiva, sazenic stromů...) – max. 1 NP, bez podkrovní, bez podsklepení, do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky posedy, kazatelny zařízení pro chov, např. voliéry
stavby pro ochranu přírody a krajiny	<ul style="list-style-type: none"> stavby k zajištění ochrany přírody a krajiny – max. 1 NP, bez podkrovní, bez podsklepení, do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky
hygienická zařízení	Veřejná WC vybavená zdravotně technickými zařízeními předměty. Max. 1 NP, bez podkrovní, bez podsklepení, do 20 m ² zastavěné plochy a do 3 m výšky.
informační centra	Stavby pro osvětu a informaci návštěvníků území se zaměřením např. na ochranu přírody a krajiny, prezentaci kulturních a přírodních hodnot území... Max. 1 NP, bez podkrovní, bez podsklepení, do 30 m ² zastavěné plochy a do 5 m výšky.

PROSTOROVÉ ZÁSADY USPOŘADÁNÍ, NAVRŽENÉ V URBANISTICKÉ KONCEPCI OSTATNÍ PODMÍNKY PRO VYMEZENÉ PLOCHY ZMĚN

- výšková hladina zástavby pro bydlení je stanovena na max. 3 nadzemní podlaží v případě bydlení hromadného (mimo střešních prostor), u zástavby smíšené obytné na max. 2 nadzemní podlaží (mimo střešních prostor)
- při doplnění proluk a stavebních úpravách ve stabilizovaném území výšku zástavby přizpůsobit okolní zástavbě, je nepřipustná je zástavba nevhodná měřítkem (objemy narušující strukturu tradiční zástavby)
- v případě výrobních a skladových objektů je maximální výška římsy v rozvojové ploše max. 7 m
- v případě objektů smíšených výrobních je maximální výška římsy v rozvojové ploše max. 8 m
- nevytvářet negativní dominanty v obrazu obce
- při rekonstrukcích a novostavbách respektovat charakter zástavby a vycházet z typické architektury v obci
- plochy výroby budou umísťovány tak, aby emise z těchto výrob nezasahovaly do obytné zástavby a neobtěžovaly zejména zápachem

6.3. NÁVRH UKAZATELŮ PRO SLEDOVÁNÍ VLIVU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

V souladu s OŽP JmK jsou pro sledování vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí navrženy monitorovací ukazatele, rámcově vycházející ze SEA vyhodnocení. Tyto ukazatele budou u postupného zastavování území řešené změny územního plánu průběžně konfrontovány se stavem složek životního prostředí v území:

OBLAST	INDIKÁTOR
KRAJINA – VYUŽITÍ ÚZEMÍ	zastavěná plochy (podíl zastavěné/nezastavěné plochy)
KRAJINA – VEŘEJNÁ ZELENĚ	realizovaná zeleň podíl ploch pro zeleň v rámci rozvojových ploch
VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ A JAKOST VOD	podíl obyvatel (domů) připojených na kanalizaci a ČOV

OBLAST	INDIKÁTOR
BIODIVERZITA	realizované skladebné části ÚSES
PUĎA A HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ	zábory ZPF a PUPFL zábory ZPF s přihlédnutím k záborům nejkvalitnějších půd

6.3. REGULAČNÍ PRVKY

REGULAČNÍ PRVKY V ÚZEMÍ ZÁSADNÍHO VÝZNAMU PRO CHARAKTER SÍDLA

- maximálně respektovat historickou stavební čáru
- respektovat měřítko zástavby v ulici, důraz bude kladen na architektonický soulad staveb se starou zástavbou
- při zástavbě proluk zohlednit polohu bezprostředně navazující zástavby včetně jejich vzdálenosti od komunikace
- respektovat řadový způsob zástavby
- respektovat hákový a trojstranný tvar zástavby
- výšková hladina zástavby musí respektovat okolní zástavbu
- zastřešení sedlovou střechou se sklonem 30-45°, s orientací střešních rovin okapem do ulice, přípustné jsou dále valbové střechy za dodržení poměru délky střechy a délky hřebene min. 2 : 1
- stavby občanského vybavení mohou mít jiné řešení zastřešení, v případě rovných střech max. výška atiky 10,5 m
- nepřípustné jsou pásové střešní vikýře, střešní lodžie, balkony
- respektovat tradiční barevnost fasád, barva střešní krytiny červená, hnědá
- předzahrádky nebudou oplocovány
- ploty na hranici s veřejným prostranstvím budou vysoké max. 2 m, nepřípustné je použití betonových prvků

REGULAČNÍ PRVKY V OSTATNÍM ÚZEMÍ

- respektovat stavební čáru vzniklou stavebním vývojem, tento požadavek se neuplatní pro stavby občanského vybavení s požadavkem na řešení veřejného předprostoru stavby
- při zástavbě proluk zohlednit polohu bezprostředně navazující zástavby, včetně jejich vzdálenosti od komunikace, tento požadavek se neuplatní pro stavby občanského vybavení s požadavkem na řešení veřejného předprostoru stavby
- u jednopodlažní zástavby bude výška římsy do 4,5 m, měřeno na uliční straně, od upraveného terénu po římsu střechy nebo dle stávající výškové hladiny vyskytující se ve stávající uliční frontě
- u dvoupodlažní zástavby výška římsy do 6,5 m, měřeno na uliční straně, od upraveného terénu po římsu střechy nebo dle stávající výškové hladiny vyskytující se ve stávající uliční frontě
- zastřešení sedlovou střechou se sklonem 30-45° (v plochách změn bude sklon střech min. 25-35°), s orientací střešních rovin okapem do ulice, přípustné jsou dále valbové střechy za dodržení poměru délky střechy a délky hřebene min. 2 : 1
- v plochách změn jsou místo sedlové či valbové střechy s podkrovím *podmíněně přípustná* i jiná řešení zastřešení v případě, že nedojde k narušení hodnot území a charakteru okolní zástavby nebo dle zhotovené a schválené územní studie
- v zástavbě sklepů v ulicích U Pekárny, Vinařské a Sklepní je přípustné zastřešení štítem do ulice
- na dvorních křídlech a vedlejších stavbách ve dvoře je přípustná pultová nebo vegetační střecha, neuplatní se regulace týkající se sklonu a orientace střech, regulace se na vedlejší stavby nevztahují
- stavby občanského vybavení mohou mít jiné řešení zastřešení, v případě rovných střech max. výška atiky 10,5 m
- respektovat tradiční barevnost fasád a střešní krytiny
- v plochách smíšených výrobních bude realizována výsadba zeleně, především po jejich obvodu
- rodinné domy v zastavitelných plochách umístěných na okrajích sídla musí být umístěny tak, aby nezastavěná část jejich pozemku směřovala do krajiny
- předzahrádky nebudou oplocovány
- oplocení na hranici s veřejným prostranstvím budou vysoké max. 2 m
- oplocení do volné krajiny bude řešeno jako propustné, bez podezdívky, max. výšky 2 m

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

Územní rozsah veřejně prospěšných staveb a opatření je vymezen ve výkrese č. 5 *Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace* I.5 *Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací*. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření níže uvedených nevyklučuje možnost vymezení další veřejně prospěšné stavby, opatření příp. asanace v navazující územně plánovací dokumentaci.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY		
ozn.	účel-VPS	katastrální území
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		
VT1	Rozšíření čistírny odpadních vod	Dolní Dunajovice

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ			
VP0	charakteristika VPO	k.ú., parcelní čísla	identifikace, využití plochy
založení prvků územního systému ekologické stability			
VU1	plochy pro biocentrum LBC3	Dolní Dunajovice p.č. 6265, 7030, 7044	62-E
VU2	plochy pro biocentrum LBC4	Dolní Dunajovice p.č. 7244, 7245, 7246, 7249	63-E
VU3	plochy pro nadregionální biokoridor K161-N	Dolní Dunajovice p.č. 7321, 7322, 7569	65-K
VU4	plochy pro biocentrum LBC2	Dolní Dunajovice p.č. 6914	82-E

7.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

ozn.	účel VPS	katastrální území
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		
VT.1	rozšíření čistírny odpadních vod	Dolní Dunajovice
OBČANSKÉ VYBAVENÍ		
VO.1	dopravní terminál	Dolní Dunajovice
VO.2	rozšíření areálu MŠ	
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ		
VP.1	veřejné prostranství Za školou	Dolní Dunajovice
VP.2	komunikace, technická infrastruktura	
VP.3	prodloužení ulice Boční – komunikace, technická infrastruktura	
VP.4	propojení ul. Hlavní a U Pekárny – komunikace, technická infrastruktura	
VP.5	komunikace, technická infrastruktura	
VP.6	komunikace, technická infrastruktura	
VP.7	komunikace, technická infrastruktura	
VP.8	propojení ul. Rudé armády a U Vodárny – komunikace, technická infrastruktura	
VP.9	komunikace, technická infrastruktura	
VP.10	komunikace, technická infrastruktura	
VP.11	komunikace, technická infrastruktura	
VP.12	komunikace, technická infrastruktura	
VP.13	pěší propojení, technická infrastruktura	
VP.14	komunikace, pěší propojení, technická infrastruktura	
VP.15	veřejné prostranství okolo kostela, pěší propojení, technická infrastruktura	

7.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

ozn.	účel VPO	katastrální území
VYTVÁŘENÍ PRVKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY		
VU.1	lokální biocentrum LBC.3	Dolní Dunajovice
VU.2	lokální biocentrum LBC.1	

ozn.	účel VPO	katastrální území
VU.3	nadregionální biokoridor NRBK.K 161N	
VU.4	lokální biocentrum LBC.2	
VU.5	lokální biocentrum LBC.4	

7.3. ASANACE A ASANAČNÍ OPATŘENÍ

Nejsou vymezeny.

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

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY			
VPS	charakteristika VPS	k.ú., parcelní čísla	identifikace, využití plochy
plochy veřejných prostranství			
PP1	plochy veřejného prostranství Za školou – VPS pro obec	Dolní Dunajovice p.č. 5400, 5401, 5404	9-U
koridory veřejných prostranství (komunikace a inženýrské sítě –)			
PP2	koridor veřejného prostranství k obsluze ploch smíšených obytných 23-SO, 24-SO, 24a-SO, a 26-SO – VPS pro obec	Dolní Dunajovice p.č. 5516, 5534, 5537	10-U
PP3	koridor veřejného prostranství k obsluze ploch smíšených obytných 27-SO, 28-SO a 29-SO, prodloužení ulice Boční – VPS pro obec	Dolní Dunajovice p.č. 1258, 5573/2, 5581, 5586	12-U
PP4	koridor veřejného prostranství, propojení v Hlavní ulici – VPS pro obec	Dolní Dunajovice p.č. 11/3	13-U
PP5	koridor veřejného prostranství k obsluze ploch smíšených obytných 31-SO a 32-SO – VPS pro obec	Dolní Dunajovice p.č. 3573, 3574, 5582, 5604, 5605, 5609, 5614, 5618, 5622, 5627, 5631, 5643, 5645, 5653, 5677	15-U
PP6	koridor veřejného prostranství k obsluze ploch smíšených obytných 34-SO a 35-SO – VPS pro obec	Dolní Dunajovice p.č. 5677, 5683, 5688	16-U
PP7	koridor veřejného prostranství k obsluze ploch smíšených obytných 34-SO a 36-SO, prodloužení ul. Polní – VPS pro obec	Dolní Dunajovice p.č. 5583, 5587, 5588, 5591, 5593, 5601, 5609, 7627/2	17-U
PP8	koridor veřejného prostranství propojující ul. Rudé armády s ulicí U Vodárny k obsluze ploch smíšených obytných 41-SO, 42-SO, 44-SO, 45-SO, 19-U a 6-A – VPS pro obec	Dolní Dunajovice p.č. 271, 5337, 5338, 5339, 5340, 5341, 5342, 5344, 5345, 5352, 6266, 6267, 6305, 6963, 7674/119	18-U
PP9	koridor veřejného prostranství k obsluze ploch smíšených obytných 42-SO a 43-SO – VPS pro obec	Dolní Dunajovice p.č. 237/1, 238, 242/1, 246, 252, 255/1, 264/1, 269, 276, 5343, 5346, 5347, 5348, 5349, 5351, 9577/1	19-U
PP10	koridor veřejného prostranství k obsluze ploch smíšených obytných 41-SO, 52-SO, 3-O a 4-OK – VPS pro obec	Dolní Dunajovice p.č. 6230/1, 6230/2, 6230/3, 6258	20-U
PP11	koridor veřejného prostranství k obsluze ploch smíšených obytných 52-SO, 9-U a 60-SV – VPS pro obec	Dolní Dunajovice p.č. 5400, 5408, 5413, 5414, 5416	21-U
PP12	koridor veřejného prostranství k obsluze ploch smíšených obytných 47-SO, 48-SO, 49-SO a 50-SO – VPS pro obec	Dolní Dunajovice p.č. 5364, 5365, 5366, 5367, 5368, 5369, 5370, 5371, 5372, 5373, 5374, 5375, 5376, 5377, 5378, 5380, 5382/1	22-U
PP1.5	koridor veřejného prostranství k obsluze ploch pro bydlení 1-B a ploch smíšených obytných – VPS pro obec	Dolní Dunajovice p.č. 132/2, 132/5, 137/16, 146/4, 146/5, 148/1, 148/2, 152/1, 153/1, 154/1, 156/1, 164/25, 164/28, 164/31, 666, 1321	1.5
PP1.6	koridor veřejného prostranství k pěšimu propojení a uložení sítě technické infrastruktury – VPS pro obec	Dolní Dunajovice p.č. 255/1	1.6

9.8. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO

VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Územní rozsah je vymezen v grafické části ve výkresu **č. I.1 Výkres** základního členění území.

V řešeném území jsou zpracováním územní studie podmíněny plochy:

ozn.	plochy změn	způsob využití území	lokality	u vymezených ploch bude předmětem řešení:
US.1	2.14a 2.14b Z.58a Z.58b	plochy smíšené obytné SO SU		<ul style="list-style-type: none"> • rozsah a způsob uspořádání zástavby • prověřit příp. umístění bytových domů • výšková regulace zástavby - dle územní studie s preferencí kombinace 1NP + podkroví a 2NP ve vztahu k pohledové exponovanosti plochy 2.14a Z.58a a limit 1NP + podkroví pro plochu 2.14b Z.58b • intenzita využití pozemků dle územní studie s klesajícím podílem zastavitelnosti od 50% do 30% k severu do volné krajiny • orientace zahrad do volné krajiny • řešit vnější ozelenění lokality podél severní hranice plochy 2.14b Z.58b a východní hranice obou ploch. • obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou • střety s trasami technické infrastruktury a ostatními limity využití území • vymezení veřejného prostranství (odpočinkové plochy pro oddych a setkávání občanů, bez pozemních komunikací) o odpovídající výměře dle platné legislativy • prověření potřeby umístění veřejného občanského vybavení • prověření lokalizace ploch se zelení zejména při severní a východní hranici plochy • podmínkou pro realizaci zastavitelné plochy je provedení vnějšího ozelenění lokality podél severní hranice plochy 2.14b Z.58b a východní hranice obou ploch, včetně zachování větrolamu u východní hranice • prověření odtokových poměrů • prověření podmínek zástavby v zóně havarijního plánování (lokality 2.14b Z.58b)
US.2	Z.8 Z.15 Z.16 Z.17 Z.31 Z.32 Z.34 Z.35 Z.36	plochy veřejných prostranství PU , plochy smíšené obytné SU		<ul style="list-style-type: none"> • rozsah a způsob uspořádání zástavby • prověřit příp. umístění bytových domů • upřesnit výškovou regulaci zástavby • obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou • střety s trasami technické infrastruktury a ostatními limity využití území

Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do **evidence územně plánovací činnosti národního geoportálu územního plánování** se stanovuje na **4 roky 6 let** od nabytí účinnosti změn č. **2 3** územního plánu.

10.9. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Etapizace je stanovena pro lokality **2.14a a 2.14b**, které mění funkční využití plochy **60-SV** dle ÚP na plochy smíšené obytné **plochy změn Z.58a, Z.58b**. V první etapě bude zpracována územní studie **US1** pro území ploch **2.14a a 2.14b** plochu dle podmínek stanovených v kap. 9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do **evidence územně plánovací činnosti**, s respektováním podmínek využití území, stanovených pro plochy **2.14a a 2.14b** v kap. 3.2.1 Zastavitelné plochy.

V první etapě bude realizována plocha **2.14a Z.58a** a ve druhé etapě plocha **2.14b**, plocha **Z.58b** bude využita po realizaci **75 % zástavby plochy Z.58a** a po stanovení podmínek vymezené zóny havarijního plánování.

11. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY Č. 2b ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Dokumentace územního plánu Dolní Dunajovice po vydání změny č. 2b obsahuje 65 listů grafické části:

GRAFICKÁ ČÁST

1.	Výkres základního členění území	1 : 5 000
2.	Hlavní výkres	1 : 5 000
3.	Koncepce veřejné infrastruktury – zásobování vodou, odkanalizování, doprava	1 : 5 000
4.	Koncepce veřejné infrastruktury – zásobování plynem, el. energií, spoje	1 : 5 000
5.	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000
O/1	Koordinační výkres	1 : 5 000

PROTOKOL O KONTROLE ETL

Bude doplněno.