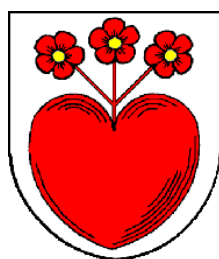


ÚZEMNÍ PLÁN

DOBŘÉ POLE

okr. Břeclav

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 1



I.A TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel: Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí, Náměstí 1,
692 20 Mikulov

Objednatel: Obec Dobré Pole č.1, 691 81 Březí

Projektant územního plánu: AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno

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

Projektant změny č. 1 územního plánu: Ing.arch. Milan Hučík, autorizace č. 02 483

Tel: 774288223

E-mail: milan.hucik@centrum.cz

<http://www.arch.cz/hucik/>

Číslo zakázky: 18

Datum zpracování: 04/2021

*Územní plán Dobré Pole byl spolufinancován z prostředků
Ministerstva pro místní rozvoj.*

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Správní orgán, který poslední změnu ÚP Dobré Pole vydal:

Zastupitelstvo obce Dobré Pole

Pořadové číslo poslední změny

1

Datum nabytí účinnosti poslední změny:

Pořizovatel:

Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí
Náměstí 1, 692 20 Mikulov

Razítko:

Jméno a příjmení oprávněné osoby pořizovatele:

Prochásková Irena

Funkce:

Odborný pracovník úřadu územního plánování

Podpis:

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

| | |
|---|----|
| I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ | 4 |
| I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT | 4 |
| I.B.1. Základní koncepce rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot | 4 |
| I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE | 5 |
| I.C.1. Urbanistická kompozice | 5 |
| I.C.2. Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání | 6 |
| I.C.3. Plochy bydlení | 7 |
| I.C.4. Plochy občanského vybavení | 7 |
| I.C.5. Plochy smíšené obytné | 8 |
| I.C.6. Plochy smíšené výrobní | 8 |
| I.C.7. Plochy výroby a skladování | 9 |
| I.C.8. Plochy veřejných prostranství | 9 |
| I.C.9. Plochy dopravní infrastruktury | 10 |
| I.C.10. Plochy technické infrastruktury | 11 |
| I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY | 11 |
| I.D.1. Doprava | 11 |
| I.D.2. Technická infrastruktura | 12 |
| I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY | 14 |
| I.E.1. Nezastavěné území | 14 |
| I.E.2. Krajinný ráz | 14 |
| I.E.3. Územní systém ekologické stability | 15 |
| I.E.4. Prostupnost krajiny | 16 |
| I.E.5. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi | 17 |
| I.E.6. Rekreační využívání krajiny | 17 |
| I.E.7. Plochy pro dobývání nerostů | 17 |
| I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH | 17 |
| I.F.1. Základní pojmy | 18 |
| I.F.2. Podmínky pro využití ploch | 20 |
| I.F.3. Podmínky prostorového uspořádání | 32 |
| I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT | 35 |
| I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO | 35 |
| I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ | 36 |
| I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV | 36 |
| I.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI | 36 |
| I.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE | 37 |
| I.M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU | 37 |
| I.N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE) | 40 |
| I.O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB | 40 |
| I.P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU | 41 |

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo aktualizováno k datu 30.03.2019. Je zobrazeno v grafické části územního plánu, především ve výkresu základního členění č. I.a.

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

I.B.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

Obec bude:

- zlepšovat kvalitu obytného prostředí s hodnotným přírodním a rekreačním zázemím a nabídkou vybavenosti úměrnou velikosti sídla,
- vytvářet podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit v sídle,
- vytvářet podmínky pro stabilizaci trvale bydlícího obyvatelstva
- chránit přírodní hodnoty, krajinný ráz a posilovat ekologickou stabilitu území

Základní koncepce územního plánu je založena na:

- respektování architektonických, urbanistických a archeologických hodnot v území,
- zajištění územních podmínek pro doplnění a rozvoj ploch bydlení, občanského vybavení, smíšených území,
- vytváření podmínek pro rozvoj pracovních příležitostí a prosperitu území,
- napojení nově navrhovaných významných rozvojových lokalit na dopravní a technickou infrastrukturu
- rozvoji přírodních hodnot návrhem uceleného územního systému ekologické stability
- zajištění prostupnosti krajiny, stabilizací hlavních účelových komunikací a cyklotras
- koncepci oddělení bydlení od obtěžujících funkcí
- řešení koncepce nakládání s odpadními vodami na navrhovanou ČOV Dobré Pole.

Základní koncepce územního rozvoje Dobrého Pole je podřízena tomu, aby si obec udržela charakter vyváženého sídla uspokojujícího jak požadavky na bydlení, tak i požadavky související se zaměstnaností (výroba, občanská vybavenost) a s využitím volného času (sport, rekreace).

Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních, kulturních i civilizačních hodnot území. Předmětem ochrany jsou v územním plánu zejména tyto hodnoty:

Kulturní a architektonické hodnoty

- vyhlášené nemovité kulturní památky
- významné vyhlídkové body a stavební dominanty
- urbanistické hodnoty

Přírodní hodnoty

- územní systém ekologické stability (ÚSES)
- národní přírodní památka a přírodní památka
- významné krajinné prvky
- evropsky významná lokalita
- stávající lesy v řešeném území
- kvalitní zemědělská půda (třída ochrany I. a II.)

Územní plán vymezuje následující opatření směřující k ochraně hodnot v území:

- Plocha EVL - Dunajovické Kopce a národní přírodní památka Dunajovické Kopce byly zahrnuty do ÚSES, což znásobí ochranu tohoto cenného území.
- Územní plán respektuje ochranné podmínky chráněných území a lokalit soustavy Natura 2000
- Vymezené prostorové regulativy zastavitelných ploch zajistí ochranu obrazu obce a krajinného rázu.

I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

I.C.1. URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Při územním rozvoji obce budou respektovány kulturní hodnoty krajiny, její vzhled a typické znaky, k nimž patří i urbanistická skladba sídla, architektura staveb, kompoziční osy (průhledy), urbanistické hodnoty a místní zástavba lidového rázu.

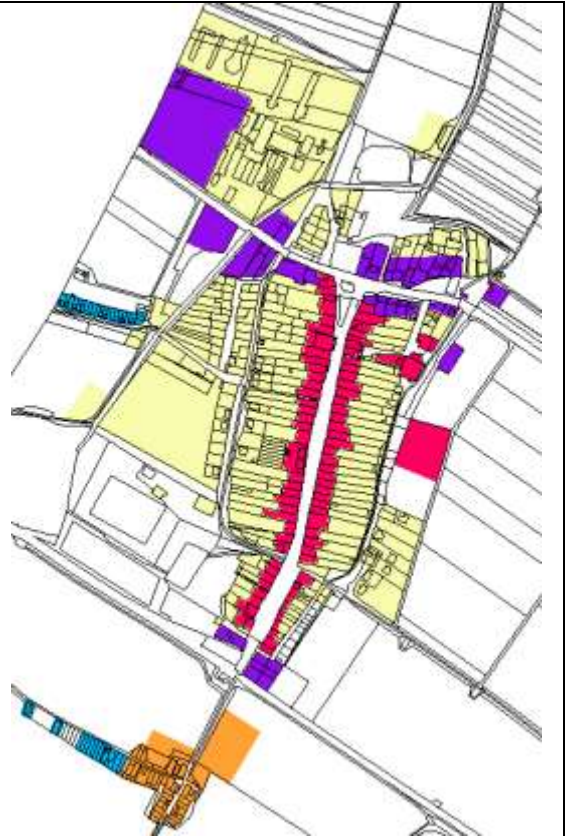
ÚP ve výkrese I.f. „Výkres urbanistické kompozice“ vymezuje:

- architektonicky a urbanisticky významné lokality (náves, okolí kostela a hřbitova, lokality vinných sklepů). Zde je nutné věnovat zvýšenou pozornost architektuře staveb i kvalitě úpravy parteru (dlažba, zeleň, drobná architektura),
- parky a významnou veřejnou zeleň v obci – k ochraně a obnově,
- kompoziční osy a významné průhledy, které jsou nezastavitelné a je doporučeno jejich zohlednění i při výsadbě dřevin (z důvodu zachování průhledů na kostel),
- architektonickou dominantu (kostel a sousední budova občanského vybavení),
- architektonicky cenné objekty – k ochraně a obnově,
- významnou zeleň v krajině (utvářející obraz krajiny) - k ochraně a obnově.

Urbanistická skladba sídla: území obce rozděluje územní plán z hlediska jejich cennosti, vlivu na obraz obce a krajinný ráz, do těchto zón, které jsou znázorněny na vloženém schéma:

Schéma: urbanistická skladba sídla

- A) Historické jádro obce (znázorněno červenou barvou)
- B) Území urbanisticky významné pro obraz obce (fialovou barvou)
- C) Území významné pro obraz obce - sklepní lokalita (oranžovou barvou)
- D) Území dotvářející obraz obce (žlutě)
- E) Území dotvářející obraz obce - sklepní uličky (modře)



V kapitole I.F.3 jsou vymezeny podmínky prostorového uspořádání jednotlivých zón A-C. Významná dominanta kostela, která tvoří genius loci obce, bude respektována a nová zástavba jí nebude konkurovat.

I.C.2. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PLOŠNÉ (FUNKČNÍ) USPOŘADÁNÍ

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

Podmínky využití jednotlivých ploch jsou uvedeny v části I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH.

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

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

Rozvoj občanské vybavenosti buď navazuje na plochy stávající a dále je rozvíjí (Z04) nebo podporuje turistický ruch s vazbou na vinařskou turistiku (Z05, P01). Plochy pro sportovní aktivity jsou územně stabilizovány. Další možné umístění objektů občanského vybavení je řešeno v regulativech ploch smíšených obytných i dalších.

Plochy smíšené obytné jsou vymezeny v rámci návazností na stávající plochy se stejným funkčním využitím (Z07, Z08). Plochy smíšené výrobní – vinné sklepy jsou navrženy jižně pod obcí (Z11, Z12, Z13). Plochy smíšené výrobní – agroturistika (Z09 a Z10), jsou vymezeny na severním, resp. severovýchodním kraji obce. Na základě konkrétního požadavku byla v zastavěném území vymezena plocha smíšená výrobní – zemědělská (Z14).

Plochy výroby a skladování na severním okraji obce jsou stabilizovány v rámci areálu bývalého zemědělského družstva umožňují další rozvoj. Nové plochy výroby a skladování – výroby drobné jsou situovány na severním a západním okraji obce (Z16, Z17).

I.C.3. PLOCHY BYDLENÍ

Plochy bydlení jsou podrobněji členěny na:

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

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

| Označení plochy | Kód plochy Funkční využití plochy | Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy |
|-----------------|---|---|
| Z01 | BR Plochy bydlení - v rodinných domech | Požaduje se zpracování regulačního plánu na vyžádání. Přípustná prostorová struktura zástavby: kompaktní struktura zástavby, částečně uspořádaná struktura zástavby. |
| Z02,Z03 | BR Plochy bydlení - v rodinných domech | Prostorová struktura zástavby: Uspořádaná struktura zástavby. |

I.C.4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy občanského vybavení jsou podrobněji členěny na:

- OV Plochy občanského vybavení
- OX Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport se specifickým využitím
- OZ Plochy občanského vybavení - hřbitovy

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

| Označení plochy | Kód plochy Funkční využití plochy | Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy |
|-----------------|---|--|
| Z04 | OZ Plochy občanského vybavení - hřbitovy | Žádné požadavky. V ploše bude zohledněno vedení stávajících sítí technické infrastruktury (vodovod, kanalizace). Prostorová struktura zástavby: nestanovuje se |
| Z05 | OV Plochy občanského vybavení | Území dílčího záměru je chápáno jako urbanisticky hodnotná lokalita. V navazujícím řízení bude zohledněn architektonický výraz a drobné měřítko stávající zástavby vinných sklepů v sousedství. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená |
| P01 | OV | Situování obytných objektů a dalších objektů |

| | | |
|--|-----------------------------------|---|
| | Plochy občanského vybavení | obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice II. třídy a plochy výroby a skladování je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená |
|--|-----------------------------------|---|

I.C.5. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Plochy smíšené obytné nejsou podrobněji členěny.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

| Označení plochy | Kód plochy Funkční využití plochy | Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy |
|-----------------|---|--|
| Z07 | SO Plochy smíšené obytné | V navazujícím řízení bude zohledněno: <ul style="list-style-type: none"> • pásmo užívání pozemků podél vodního toku, o šířce 6 m od břehové hrany. • situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem. • Prostorová struktura zástavby: Uspořádaná struktura zástavby. |
| Z08 | SO Plochy smíšené obytné | V navazujícím řízení bude zohledněno: <ul style="list-style-type: none"> • Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem. • Prostorová struktura zástavby: Uspořádaná struktura zástavby. |

I.C.6. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Plochy smíšené výrobní jsou podrobněji členěny na:

- SVa Plochy smíšené výrobní - agroturistika
- SVs Plochy smíšené výrobní – vinné sklepy
- SVz Plochy smíšené výrobní - zemědělské

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

| Označení plochy | Kód plochy Funkční využití plochy | Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy |
|-----------------|---|---|
| Z09 | SVa Plochy smíšené výrobní - agroturistika | V navazujícím řízení bude zohledněno: <ul style="list-style-type: none"> • pásmo užívání pozemků podél vodního toku, o šířce 6 m od břehové hrany. • Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska |

| | | |
|------------------------------|---|---|
| | | vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem. <ul style="list-style-type: none"> ochranné pásmo II. stupně přírodních léčivých zdrojů minerálních vod zřidelní oblasti Pasohlávky. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená |
| Z10 | SVa Plochy smíšené výrobní - agroturistika | Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená |
| Z11, Z12, Z13 | SVs Plochy smíšené výrobní - vinné sklepy | Území odloučené lokality vinných sklepů je chápáno jako urbanisticky hodnotná lokalita. V navazujícím bude zohledněna urbanistická i objemová struktura stávajících vinných sklepů. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená |
| Z14 | SVz Plochy smíšené výrobní - zemědělské | Žádné požadavky. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená |

I.C.7. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Plochy výroby a skladování jsou podrobněji členěny na:

- VS plochy výroby a skladování
- VD plochy výroby a skladování - výroba drobná
- VE plochy výroby a skladování - výroba energie na fotovoltaickém principu

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

| Označení plochy | Kód plochy Funkční využití plochy | Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy |
|-----------------|--|--|
| Z16 | VD plochy výroby a skladování - výroba drobná | V navazujícím řízení bude zohledněno: <ul style="list-style-type: none"> ochranné pásmo II. stupně přírodních léčivých zdrojů minerálních vod zřidelní oblasti Pasohlávky. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená |
| Z17 | VD plochy výroby a skladování - výroba drobná | V navazujícím řízení bude zohledněno: <ul style="list-style-type: none"> Omezení vyplývající z pásma užívání pozemků podél vodního toku, o šířce 6 m od břehové hrany. Omezení vyplývající z ochranného pásma II. stupně přírodních léčivých zdrojů minerálních vod zřidelní oblasti Pasohlávky. Dále budou respektovány stávající sítě technické infrastruktury (sdělovací kabely a vodovodní přívaděč s ochranným pásmem). Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená |

I.C.8. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy veřejných prostranství jsou podrobněji členěny na:

- UP Plochy veřejných prostranství - místní a účelové komunikace a veřejná prostranství
- UZ Plochy veřejných prostranství – veřejné (parkové) zeleně

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

| Označení plochy | Kód plochy Funkční využití plochy | Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy |
|-----------------|--|--|
| Z19 | UP Plochy veřejných prostranství - místní a účelové komunikace a veřejná prostranství | V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • Budou respektovány podmínky ochranného pásma železnice. • Budou respektovány podmínky koridoru dopravní infrastruktury KD1 (pro optimalizaci železniční tratě včetně souvisejících staveb). |
| Z20, Z21 | UP Plochy veřejných prostranství - místní a účelové komunikace a veřejná prostranství | Žádné požadavky. |
| Z22 | UZ Plochy veřejných prostranství – veřejné (parkové) zeleně | Žádné požadavky. |
| Z23 | UZ Plochy veřejných prostranství – veřejné (parkové) zeleně | V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> • Bude respektováno el. vedení VN s jeho ochranným pásmem. |

I.C.9. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Plochy dopravní infrastruktury jsou podrobněji členěny na:

- DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava
- DZ Plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava
- DG Plochy dopravní infrastruktury - garáže
- DU Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

| Označení plochy | Kód plochy Funkční využití plochy | Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy |
|-----------------|---|---|
| Z18 | DG Plochy dopravní infrastruktury - garáže | Využití plochy zohlední možné budoucí umístění rodinných domů v ploše územní rezervy R01 - v jihozápadní části plochy Z18 budou ponechány nejméně 2 průjezdy k ploše R01. |
| Z24 | DU Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace | Žádné požadavky. |

I.C.10. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Plochy technické infrastruktury představují v řešeném území plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě (TI).

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

| Označení plochy | Kód plochy Funkční využití plochy | Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy |
|-----------------|---|---|
| Z15 | TI Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě | V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none">• Bude zohledněno el. vedení VN a jeho ochranné pásmo.• Bude respektováno omezení vyplývající z blízkosti lesa (situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem).• Umisťování jakýchkoli staveb a zařízení v záplavovém území včetně terénních úprav je možné pouze se souhlasem věcně a místně příslušného vodoprávního úřadu v souladu s ustanovením § 17 vodního zákona.• Bude respektováno omezení vyplývající z ochranného pásma II. stupně přírodních léčivých zdrojů minerálních vod zřídelní oblasti Pasohlávky. |

I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

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

I.D.1. DOPRAVA

Silnice

Současná silniční síť, reprezentovaná plochou silnice II. třídy II/414 Lechovice – Mikulov, je v území stabilizována a je i dále respektována.

Místní komunikace, účelové komunikace

Zastavitelné plochy jsou napojeny na systém místních komunikací. Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné (Z21). V případě poměrně rozlehlé plochy BR bydlení v rodinných domech Z01) bude dopravní obsluha řešena následnou dokumentací - územní studií.

Pro zlepšení dopravní obsluhy je na severním až severovýchodním okraji obce navržena účelová komunikace (Z24) pro obsluhu Z09 a stávajícího rybníku.

Navržené místní a účelové komunikace jsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby. Krajina je prostupná díky poměrně husté síti cest v krajině. Hlavní účelové komunikace jsou zakresleny v grafické části a jsou stabilizované.

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

V souvislosti s uvažovaným rozšířením hřbitova (plocha Z04) bude upravena poloha stávající místní komunikace, která bude v rámci stabilizované plochy UP přesunuta jižněji, tj. dále od hřbitova.

Doprava v klidu (odstavná stání)

Stávající parkoviště jsou stabilizována. Územní plán řeší plochy pro nová parkoviště v těchto lokalitách:

- při železniční stanici (Z19)
- při obecním úřadu (Z20)

Současně je vymezena na východním okraji obce plocha dopravní infrastruktury - garáže (Z18).

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

Železniční doprava, hluk ze železniční dopravy

Stávající celostátní jednokolejná neelektrizovaná železniční trať č. 246 Břeclav – Znojmo je stabilizována, výhledově je v řešeném území uvažováno s modernizací této trati. Pro výše uvedený záměr je vymezen v ÚP koridor dopravní infrastruktury KD1.

| Označení | Název koridoru | Podmínky využití koridoru |
|------------|---------------------------------|--|
| KD1 | KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY | <p><u>Šířka koridoru:</u> 120 m, v místě kolize se zastavěným územím zúžení na 87 m.</p> <p><u>Hlavní využití:</u> koridor je vymezen pro optimalizaci železniční trati včetně souvisejících staveb, dopravních zařízení, dopravního vybavení.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, stání pro osobní automobily, související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky) drobné sakrální stavby (kříže, sochy apod.) a drobná architektura (například památníky).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> umístění jakýchkoliv staveb a změn v území, které by znemožnily nebo podstatně ztížily či ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci dopravní stavby.</p> |

Cyklistická, turistická a pěší doprava

Územní plán respektuje stávající cyklotrasy. Stabilizovaný stav. Turistická doprava je rovněž stabilizována.

I.D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Koncepce zásobování obce vodou se nemění.

Zastavitelné plochy vymezené územním plánem Dobré Pole budou napojeny na vodovodní síť pro veřejnou potřebu. Napojení jednotlivých zastavitelných ploch na vodovod vyplývá z hlavního výkresu územního plánu, který obsahuje stávající vodovody i navrhované vodovodní řady. V ploše Z01 polohu sítě technické infrastruktury – vodovodů upřesní regulační plán.

Zabezpečení požární vody

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

ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Oddílná splašková kanalizační síť je svedena do obecní ČOV, která v současnosti nevyhovuje. Plocha pro novou ČOV (Z15) je vymezena v nové poloze jihozápadně od obce. Napojení jednotlivých zastavitelných ploch na kanalizaci vyplývá z hlavního výkresu územního plánu, který obsahuje stávající i navrhované kanalizační řady. V ploše Z01 polohu kanalizace upřesní regulační plán.

Srážkové vody budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny lapače šterku, ropných látek a vybudovány usazovací nádrže.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Územní plán respektuje stávající elektrické vedení nadřazené sítě, a to VVN č. 5513 Hrušovany nad Jevišovkou – Míkulov o provozním napětí 110 kV. V souběhu s tímto vedením je navržen koridor technické infrastruktury - KT1 (rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV), jehož trasa je převzata ze ZÚR JMK a zpřesněna.

| Označení | Název koridoru | Podmínky využití koridoru |
|----------|-----------------------------------|---|
| KT1 | KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY | <p><u>Šířka koridoru:</u> 200 m, v místě kolize se zastavěným územím zúžení na 155 m.</p> <p><u>Hlavní využití:</u> koridor je vymezen pro rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV</p> <p><u>Přípustné využití:</u> umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury, související dopravní a technické infrastruktury, cyklostezek, komunikací pro pěší, pozemků veřejných prostranství a ploch okrasné zeleně.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> umístění jakýchkoliv staveb a změn v území, které by znemožnily nebo podstatně ztížily či ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci dopravní stavby.</p> |

Obec je zásobována venkovním vedením VN č. 115 o napěťové hladině 22kV. Stabilizovaný stav. Územní plán umísťuje 1 novou distribuční trafostanici, a to v ploše bydlení v rodinných domech BR Z0, kde její přesnou polohu upřesní regulační plán. Nová rozvodná energetická vedení NN jsou uvažována v kabelovém zemním provedení.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Obec Dobré Pole je plynofikována, trasy VTL plynovodů jsou skrz řešené území stabilizovány. Místní síť v obci je středotlaká, stabilizovaný stav.

Napojení jednotlivých zastavitelných ploch na plynovod vyplývá z hlavního výkresu územního plánu, který obsahuje jak stávající tak navrhované plynovody. V ploše Z01 polohu upřesní regulační plán.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Koncepce zásobování teplem založená na lokálních zdrojích se nemění.

PŘENOS INFORMACÍ

Územní plán respektuje stávající dálkové kabely, sdělovací a datové sítě. Stabilizovaný stav. Nová komunikační zařízení ÚP nenavrhuje.

I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

I.E.1. NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Plochy zemědělské jsou podrobněji členěny na:

- ZZ plochy zemědělské - zahrady a sady v zastavěném území
- ZT plochy zemědělské - trvalé travní porosty
- ZV plochy zemědělské - vinice
- ZO plochy zemědělské - orná půdu

Dále jsou vymezeny tyto plochy:

- NL plochy lesní
- NP plochy přírodní
- NK plochy zeleně - zeleň krajinná (nelesní)
- NV plochy vodní a vodohospodářské

Územní plán vymezuje v krajině následující návrhové plochy :

- NP plochy přírodní: místní (lokální) biocentra

Pro stávající i návrhové plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

I.E.2. KRAJINNÝ RÁZ

Základní koncepce uspořádání krajiny se ÚP Dobré Pole nemění. Všechny zastavitelné plochy navazují na zastavěné území, nová sídla či samoty nejsou navrhovány. Územní plán proto nemá významný vliv na krajinný ráz. Pro veškeré rozvojové plochy jsou stanoveny prostorové i funkční regulativy, které regulují výstavbu v území.

V rámci zachování krajinného rázu byly vypuštěny nerealizované plochy výroby a skladování - výroby energie na fotovoltaickém principu a půda byla navrácena zpět ZPF.

Návrh opatření v krajině:

- Realizovat chybějící části ÚSES.
- Podél silnic obnovit aleje.
- Podél hlavních polních cest vysadit jednostranné aleje dřevin (včetně ovocných).
- Revitalizovat Polní potok, který je lokálním biokoridorem. V nivě toku vytvořit vodní plochy a mokřady, doplněné výsadbami.

Návrh opatření v urbanizovaném území:

- Záměry zástavby v urbanizovaných plochách přizpůsobit kontextu krajiny, nevytvářet rušivé dominanty, formy zástavby a způsoby využívání
- Respektovat výškovou hladinu stanovenou územním plánem.
- U areálů výroby respektovat koeficienty zastavění ploch a podmínku výsadby zeleně především po obvodu areálu ve směru do volné krajiny.

I.E.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

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

Vymezeny jsou následující skladebné části ÚSES:

- vložené regionální biocentrum do nadregionálního biokoridoru K JM04T/RBC 31
- místní biocentra LBC 1, LBC2, LBC 3;
- místní biokoridory LBK 1, LBK 2, LBK 3, LBK 4, LBK 5, LBK 6, LBK 7, LBK 8.

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

Přehled vymezených skladebných částí ÚSES:

| Označení | Funkční typ + biogeografický význam | Cílová společenstva |
|----------------|--|---|
| K JM04T/RBC 31 | vložené regionální biocentrum do nadregionálního biokoridoru | Lesní a nelesní mezofilní |
| LBC 1 | Místní biocentrum | Lesní a nelesní mezofilní |
| LBC 2 | Místní biocentrum | Mokřadní + vodní, Lesní a nelesní mezofilní |
| LBC 3 | Místní biocentrum | Mokřadní + vodní |
| LBK 1 | Místní biokoridor | Mokřadní + vodní |
| LBK 2 | Místní biokoridor | Mokřadní + vodní |
| LBK 3 | Místní biokoridor | Lesní a nelesní mezofilní |
| LBK 4 | Místní biokoridor | Lesní a nelesní mezofilní |
| LBK 5 | Místní biokoridor | Lesní a nelesní mezofilní |
| LBK 6 | Místní biokoridor | Lesní a nelesní mezofilní |
| LBK 7 | Místní biokoridor | Lesní a nelesní mezofilní |
| LBK 8 | Místní biokoridor | Lesní a nelesní mezofilní |

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

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

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

Vodními společenstvy jsou myšlena společenstva tekoucích i stojatých vod.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH ÚSES

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

Hlavní je využití sloužící k posílení či zachování funkčnosti ÚSES.

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

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

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

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

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

I.E.4. PROSTUPNOST KRAJINY

Krajina je propustná díky poměrně husté síti cest v krajině. Hlavní účelové komunikace jsou zakresleny v grafické části a jsou stabilizované. Nově je vymezena plocha dopravní infrastruktury - účelová komunikace DU Z24 na severním okraji obce pro obsluhu stávající vodní plochy a plochy smíšené výrobní - agroturistiky SVa Z09. Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

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

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

K omezení působení větrné budou sloužit stávající i navrhované biokoridory a biocentra místního ÚSES, které bude nutno při zpracování pozemkových úprav doplnit o návrh větrolamů. Vzájemná vzdálenost větrolamů by měla být optimálně 500 m, maximálně 1000 m. Při větší vzdálenosti je již protierozní vliv prakticky zanedbatelný. Protierozní opatření nutno dořešit v pozemkových úpravách.

V erozně ohrožených územích vymezených v územním plánu budou jako protierozní opatření sloužit i navrhované plochy přírodní NP, tedy nově navržená biocentra a plochy pro biokoridory.

Územní plán vymezuje následující opatření pro ochranu území před velkými vodami:

- podél koryta vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené plochy o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku;
- navržena jsou opatření zvyšující retenční kapacitu území – vymezení ploch a dostatečně širokých pásů pozemků podél drobných vodních toků určených k zatravnění;
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené/umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku).

I.E.6. REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Územní plán podporuje rozvoj v území situovaném jižně od obce, kde jsou soustředěny plochy pro rozvoj výstavby vinných sklepů. Jedná se o plochy SVs plochy smíšené výrobní - vinné sklepy (Z11, Z12, Z13) a plochu občanského vybavení OV (Z05). Současně jsou na severním a severozápadním okraji obce vymezeny plochy SVa plochy smíšené výrobní - agroturistika (Z09, Z10).

I.E.7. PLOCHY PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro dobývání nerostů.

I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

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

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

- **Hlavní využití:** jedná se o hlavní funkci, pro kterou je daná plocha určena. Hlavní využití je důležité pro navazující rozhodování v případech, kdy nebude záměr obsažen ve výčtu přípustného ani nepřípustného využití a přípustnost záměru bude posuzována na základě správního uvážení. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
- **Přípustné využití:** jedná se o výčet využití, která jsou v dané ploše přípustná. Zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.

- **Nepřípustné využití:** výčet funkcí, které nejsou v dané ploše přípustné. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.
- **Podmíněně přípustné využití:** nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- **Podmínky prostorového uspořádání:** u vybraných zastavitelných ploch stanovuje územní plán podmínky prostorového uspořádání sloužící k ochraně krajinného rázu, k ochraně obrazu sídla a k ochraně kulturních a civilizačních hodnot území, aby nedošlo k narušení urbanistických a architektonických hodnot stávající zástavby a architektonické jednoty celku (například souvislé zástavby v ulici). Územní plán proto v těchto případech stanovuje např. koeficient využití pozemku a maximální výšku, resp. podlažnost staveb.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Výjimky z podmínek prostorového uspořádání lze povolit pouze v plochách, u kterých je to výslovně uvedeno, a za podmínek tam stanovených.

I.F.1. ZÁKLADNÍ POJMY

1. **Hygienické limity:** jsou nepřekročitelné limity negativních účinků na veřejné zdraví a životní prostředí, stanovené obecně platnými právními předpisy (zákony, vyhláškami, normami). Tyto limitní hodnoty vyjadřují přípustnou míru účinků primárních i druhotných (kumulovaných a synergických).
2. **Občanské vybavení místního významu:** jedná se o občanské vybavení, které
 - slouží převážně obyvatelům přilehlého území (maloobchodní a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m².
 - slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (ubytovací penziony o kapacitě do 20 pokojů, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, služby).
3. **Občanské vybavení vyššího významu:** jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše pozemku nad 1000 m², velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m²) a občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.
4. **Nerušící výroba:** drobné výrobní činnosti, především řemeslného charakteru, výrobní a nevýrobní služby (např. autoservisy) a drobné chovatelské a pěstitelské činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, tj. jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích jejich pozemku hygienické limity.
5. **Rušící výroba:** stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby, které svým provozováním a technickým zařízením mohou potenciálně snížit kvalitu prostředí souvisejícího území, ale jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích maximálních ochranných pásem vymezených v územním plánu hygienické limity. Posuzovány přitom musí být i kumulativní vlivy s dalšími (stávajícími i navrhovanými) stavbami.

6. **Rodinné vinné sklepy:** jsou převážně podzemní objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto podmínky splňují objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, jejichž zastavěná plocha nadzemní části objektu nepřesahuje 80m² a celková zastavěná plocha, včetně podzemní části, nepřesahuje 300 m². Rodinné vinné sklepy mohou mít, pokud to umožňuje maximální podlažnost stanovená pro danou plochu, rekreační nástavbu umožňující ubytování. Trvalé bydlení je v nástavbě rodinných vinných sklepů přípustné jen výjimečně, při splnění podmínek obsažených v kap. I.F.2. Dále mohou rodinné vinné sklepy obsahovat místnost určenou k posezení a degustaci vína, jejíž velikost a kapacita ale musí zohlednit polohu sklepa ve vztahu k nejbližším obytným objektům a objektům občanského vybavení, aby se zamezilo hlukovému obtěžování.
7. **Vinařské provozovny** jsou objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, které nevyhovují podmínkám uvedeným pro „rodinné vinné sklepy“ – viz výše.
8. **Agroturistika:** představuje víceúčelové využití rodinného domu se zemědělským hospodářstvím, nebo zemědělské farmy, pro účely cestovního ruchu. Zahrnuje možnost výstavby penzionů, ubytoven, skupin chat.
9. **Centra dopravních služeb:** zahrnují stavby obchodů a služeb pro motoristy, například prodejny motorových vozidel, autobazary, autoopravny, pneuservisy, autolakovny, autoumývárny, půjčovny motorových vozidel a strojů, parkoviště pro osobní a nákladní automobily a stroje.
10. **Malé stavby odpadového hospodářství:** stavby určené ke shromažďování a třídění komunálních odpadů - sběrné odpadové dvory, o velikosti plochy do 2000 m² včetně. V těchto stavbách nelze provádět jinou činnost s odpady, např. jejich zpracování, kompostování, mletí.
11. **Velké stavby odpadového hospodářství:** odpadové dvory o zastavěné ploše nad 2000 m², skládky městských a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.
12. **Koeficient zastavění plochy (KZP)** je poměr mezi součtem výměr zastavěných částí ploch (u nadzemních staveb se jedná o součet zastavěných ploch pozemku dle § 2 odst. 7 stavebního zákona a výměry dalších zpevněných ploch) k celkové výměře ploch. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy. Nezastavěný zbytek plochy bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění plochy je ochrana krajinného rázu a životního (pracovního) prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v zemědělské krajině a zajištění dostatečných volných ploch kolem výrobních staveb. KZP se uplatní u plochy jako celku, a z důvodu proporcionality i u jednotlivých dílčích ploch ve vlastnictví odlišných vlastníků. Poznámka: do zastavěných částí ploch se pro účely výpočtu KZP započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří), kromě komunikací veřejných (místních komunikací).
13. **Podlažím** se v územním plánu rozumí část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.
14. **Nadzemním podlažím** se v územním plánu rozumí každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní. Podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby.
15. **Podkroví** je přístupný prostor nad nadzemním podlažím, stavebně upravený k účelovému využití. Jeho světlá výška na uliční straně objektu přitom nesmí přesáhnout 1,30 m, jinak se tento prostor považuje za podlaží
16. **Cyklostezkou** územní plán rozumí pozemní komunikaci nebo její jízdní pás (nikoliv jen jízdní pruh) vyhrazenou dopravní značkou pro jízdu na jízdním kole. Je určena pouze pro cyklistickou dopravu, jezdcům na kolečkových bruslích případně chodcům. Automobilová a motocyklová doprava je z ní vyloučena.
17. **Cyklotrasou** územní plán rozumí ty veřejně přístupné pozemní komunikace se smíšeným provozem (motoristickým i cyklistickým), kde je trasa pro cyklisty označena orientačním dopravním značením.
18. **Sakrální stavba** je stavba sloužící pro náboženské úkony, např. kostel, kaple, zvonice a pod.

19. **Souvislá uliční zástavba** je zástavba řadovými domy, dvojdomy, nebo samostatně stojícími domy v souvislé řadě pozemků v ulici nebo na návsi či náměstí.
20. **Hospodářská zvířata** jsou zvířata, která přináší přímý hospodářský užitek (např. skot, prasata, drůbež, ovce, kozy, koně, králíci).

I.F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Pro ochranu veřejného zdraví se v územním plánu stanovuje následující podmíněnost využití ploch:

- Akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb (a to vč. zátěže ze záměrů, které budou uvedeny v platné územně plánovací dokumentaci, u nich lze důvodně předjímat, že budou zdrojem hluku a vibrací po uvedení do provozu, zejména z provozu na pozemních komunikacích nebo železničních drahách).
- Plochy možných negativních vlivů na akusticky chráněné prostory návrhové či stávající lze do území umístit za předpokladu splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku případně vibrací. Nejpozději v rámci projednávání regulačního plánu (územního řízení) pro stavby umísťované na plochy musí být prokázáno, že celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory a na hranici ploch (s možností situovat chráněné prostory) vymezených v územně plánovací dokumentaci, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření.

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

| Kód plochy | Název plochy s rozdílným způsobem využití | Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití |
|------------|---|---|
| BR | PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech</p> <p><u>Přípustné využití:</u> občanské vybavení místního významu, objekty pro rodinnou rekreaci, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše. Rodinné vinné sklepy, pokud jsou součástí objektu pro bydlení (respektive pokud jsou související vedlejší stavbou rodinného domu). Bytové domy, při respektování nejvyšší přípustné podlažnosti.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (v souhrnu), veškeré stavby a činnosti</p> |

| | | |
|-----------|---------------------------------------|--|
| | | <p>nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> přípouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p> |
| BD | PLOCHY BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH | <p><u>Hlavní využití:</u> bydlení v bytových domech</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, řadové a hromadné garáže o úhrnné kapacitě do 20 míst.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v rodinných domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (v souhrnu), veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot..</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> přípouští se objekty o výšce do 4 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p> |
| OV | PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení místního významu (např. staveb pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva).</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daná plocha bezprostředně nesousedí s plochami BR a SO • Že záměr svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území |

| | | |
|-----------|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Že budou vyřešeny nároky na parkování vozidel bez zatěžování veřejných prostranství. <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OV se připouští objekty o výšce do 11 m (od upraveného terénu po římsu střechy), u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p> |
| OX | PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVA A SPORT SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro tělovýchovu a sport. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti (např. stravovacích popř. ubytovacích zařízení), místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily vše za podmínky, že záměry svým charakterem a kapacitou negativně neovlivní stávající chráněná území NATURA 2000 a nezvýší dopravní zátěž v daném území a pokud bude v navazujícím řízení prokázáno respektování požadavků týkajících se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (v souhrnu), veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OT se připouští objekty o výšce do 11 m (od upraveného terénu po římsu střechy), u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> |
| OZ | PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVY | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro hřbitovy. <u>Přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty jednopodlažní. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p> |
| SO | PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro občanské vybavení místního významu. <u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné</p> |

| | | |
|------------|---|--|
| | | <p>a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (v souhrnu), veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území a pokud bude v navazujícím řízení prokázáno respektování požadavků týkajících se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> přípouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p> |
| SVa | PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – AGROTURISTIKA | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro zemědělství a agroturistiku</p> <p><u>Přípustné využití:</u> objekty pro ubytování, stavby a plochy pro sport, výrobní a nevýrobní služby (např. palírny alkoholových destilátů), rodinné vinné sklepy, vinařské provozovny, objekty pro řemeslnou výrobu bez škodlivých vlivů na okolí (např. výroba sýrů), místní a účelové komunikace, související technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro osobní automobily, parkoviště a garáže pro nákladní automobily a speciální automobily a stroje.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, energetiku (kromě fotovoltaických systémů), těžbu surovin, dopravní terminály a centra dopravních služeb, velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> objekty pro bydlení a byty – za podmínky, že budou určeny pro majitele či správce. Fotovoltaické systémy – pouze na střeších objektů.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> přípouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží resp. do 10 m (od upraveného terénu po hřeben střechy).</p> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,3.</p> |
| SVs | PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VINNÉ SKLEPY A REKREACE | <p><u>Hlavní využití:</u> rodinné vinné sklepy</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví v souhrnu překračují nad přípustnou mez hygienické limity stanovené v souvisejících právních předpisech. Dále veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, občanské vybavení vyššího</p> |

| | | |
|-------------------|--|---|
| | | <p>významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u></p> <p>Stavby pro bydlení a občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení), za podmínky, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m (vyhl.č. 501/2006 Sb.) • V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při motorizaci 1:2,5 • Pozemek určený pro trvalé bydlení či občanskou vybavenost lze připojit na základní inženýrské sítě (vodovod, el.energie) • V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy <p>Stavby pro bydlení musí splňovat dále následující podmínky: bude se jednat o bydlení majitele či správce a v územním řízení, popřípadě v odůvodněných případech v dalších řízeních bude prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právními předpisy na úseku veřejného zdraví. Současně se hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby na takovou stavbu nevztahují. Takové byty nelze pronajímat dalším osobám. Stavby pro ubytování jsou přípustné za podmínky, že umístění takových objektů umožní hygienické limity.</p> <p>Podmíněně přípustné jsou i vinařské provozovny – za podmínky prokázání, že negativní vlivy na životní prostředí nepřesáhnou na hranici plochy SVs se sousedními plochami bydlení a plochami občanského vybavení hygienické limity.</p> <p>Prostorové regulativy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Přípouští se objekty o výšce do dvou nadzemních podlaží • Stavby a změny staveb nesmí narušit architektonickou jednotu celku (souvislou zástavbu ulice) |
| <p>SVz</p> | <p>PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ</p> | <p><u>Hlavní využití:</u> vinařské provozovny, objekty pro uložení a garážování zemědělské techniky</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní i nákladní automobily a zemědělské stroje.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro zdravotnictví, školství, stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou živočišnou výrobu (ustájení zvířat), občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p>Prostorové regulativy: přípouští se objekty o výšce o výškové hladině jedno nadzemního podlaží, resp. o výšce do 11 m (od upraveného terénu po hřeben střechy).</p> |

| | | |
|-----------|--|---|
| | | Stavby a změny staveb nesmí narušit architektonickou jednotu celku (souvislou zástavbu ulice) |
| VS | PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ | <p><u>Hlavní využití:</u> rušící výroba.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, vinařské provozovny, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž nerušící výroba, malé stavby odpadového hospodářství a centra dopravních služeb.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby obytné a rekreační, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, ubytovací zařízení, sociální služby, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> fotovoltaické systémy – pouze na střeších objektů a nad parkovišti. Velkoobchodní a maloobchodní zařízení - za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty vytvořené v dané ploše. Pozemky staveb pro zpracování odpadů (kompostárny, recyklační linky) - za podmínky, že jejich provoz nevyvolá nadměrný nárůst dopravy na místních komunikacích s funkcí obslužnou a komunikací se smíšeným provozem (D1) a že bude v navazujícím řízení prokázáno, že hluková zátěž vzniklá provozem zařízení a jeho dopravní obsluhou nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v okolí.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách VS, které mohou ovlivnit krajinný ráz území, se přípouští objekty o výšce do 13 m (od upraveného terénu po hřeben střechy). Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty.</p> |
| VD | PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA DROBNÁ | <p><u>Hlavní využití:</u> nerušící výroba</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej a služby, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro osobní automobily, parkoviště a garáže pro nákladní automobily a speciální automobily a stroje.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby rušící výroby, stavby pro energetiku, těžbu surovin, stavby pro skladování, dopravní terminály, velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> občanské vybavení vyššího významu - za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v území. Malé stavby odpadového hospodářství a centra dopravních služeb – za podmínky, že umístění konkrétních staveb nezhorší hygienické podmínky v plochách bydlení a občanské vybavenosti. Vinařské provozovny – za podmínky prokázání, že negativní vlivy na životní prostředí nepřesáhnou na hranici plochy VD se sousedními plochami bydlení a plochami občanského vybavení hygienické limity. Stavby pro ubytování</p> |

| | | |
|-----------|--|---|
| | | <p>za podmínky, že umístění takových objektů umožní hygienické limity.</p> <p>Fotovoltaické systémy – za podmínky, že budou fotovoltaické panely plnit doplňkovou funkci k jiným stavbám (optimálně že budou umístěny na střeších objektů).</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> přípouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží resp. do 12 m (od upraveného terénu po hřeben střechy).</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p> |
| VE | PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - VÝROBA ENERGIE NA FOTOVOLTAICKÉM PRINCIPU | <p><u>Hlavní využití:</u> výroba elektrické energie na fotovoltaickém principu (fotovoltaické elektrárny, solární parky)</p> <p><u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, plochy okrasné zeleně.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> všechny ostatní druhy staveb.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> přípustné jsou stavby o výšce do 4 m nad terénem.</p> |
| UP | PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - MÍSTNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ | <p><u>Hlavní využití:</u> veřejná prostranství, místní a účelové komunikace</p> <p><u>Přípustné využití:</u> plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, stání pro osobní automobily podél místních komunikací (podélná i kolmá stání),</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky parkovišť pro osobní automobily a v zastavěném území a zastavitelných plochách i pozemky pro garáže – obojí za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že umístění garáží či parkovišť nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, například že svou kapacitou nezvýší významně dopravní zátěž v území.</p> <p>Venkovní kulturní zařízení (kupř. plochy a otevřená zařízení pro konání kulturních akcí), související a doprovodná vybavenost (prodejná stánky, přístřešky předzahrádek restauračních zařízení, pódii kulturních zařízení apod.), které mohou být zdrojem hluku, jsou přípustná za podmínky prokázání, že celková hluková zátěž vzniklá provozem zařízení a jeho dopravní obsluhou nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.</p> <p>Přístřešky pro cyklisty a turisty, dobíjecí stanice pro elektrokola apod., za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a nebude kolidovat s ochrannými pásmy veřejné technické infrastruktury.</p> |
| UZ | PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÉ (PARKOVÉ) ZELENĚ | <p><u>Hlavní využití:</u> parky, plochy okrasné a rekreační zeleně</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná prostranství, dětská hřiště, související technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklistické komunikace.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské</p> |

| | | |
|-----------|---|--|
| | | vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot. |
| TI | PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technické infrastruktury (například vodovodů, vodojemů, kanalizací a čistíren odpadních vod) .</p> <p><u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže apod.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> |
| DS | PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ DOPRAVA | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky³⁾ dálnic, rychlostních silnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní komunikace III. třídy, technická infrastruktura,</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že budou umístěny mimo tělesa dálnic, rychlostních silnic a silnic I. a II. třídy a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • veřejná prostranství • pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (například autobusová nádraží, dopravní terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot, motoresty a motely), • Technická vybavenost, logistická centra a zařízení • komunikace pro cyklisty a pěší • Kde je to účelné, hlavně z důvodu náhrad za záборы doprovodných obslužných účelových obecních cest, lze umístit na těchto plochách souběžně vedenou účelovou komunikaci pro bezprostřední zásobování přílehlého území. <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> |
| DZ | PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DRÁŽNÍ DOPRAVA | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky dráhy⁴⁾, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov, související občanské vybavení.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod.</p> |

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

⁴⁾ Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

| | | |
|-----------|---|--|
| DG | PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - GARÁŽE | <p><u>Hlavní využití:</u> garáže pro osobní automobily (řadové, hromadné a halové).</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura. Pozemky parkovišť pro osobní automobily.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> plochy a objekty pro uložení a garážování zemědělské techniky a nákladních automobilů, stavby doplňkové ke stavbám pro bydlení – vše za podmínky, že jejich umístění nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (ve smyslu hygienickém i architektonickém).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách DG jsou přípustné objekty o výšce do 5 m (od upraveného terénu po římsu střechy).</p> |
| DU | PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ÚČELOVÉ KOMUNIKACE | <p><u>Hlavní využití:</u> účelové komunikace v krajině</p> <p><u>Přípustné využití:</u> komunikace cyklistické a pro pěší dopravu, plochy okrasné a rekreační zeleně, technická infrastruktura.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky parkovišť pro osobní automobily za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.</p> |
| ZZ | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY A SADY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělského půdního fondu⁷⁾.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> stavby pro chov včel a ryb, objekty pro uložení zemědělského nářadí, stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství (například rybníky, tůňky), pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, cyklotrasy a in-line trasy, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, rozhledny do výšky 10m.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz (tzn. například že stavba nebude umístěna na vrcholu nebo hřebenu kopce, v pohledové ose příjezdních silničních komunikací ani v dalších pohledově exponovaných polohách), lze v plochách zemědělských umístit:</p> <ul style="list-style-type: none"> stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky, |
| ZT | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY | <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz (tzn. například že stavba nebude umístěna na vrcholu nebo hřebenu kopce, v pohledové ose příjezdních silničních komunikací ani v dalších pohledově exponovaných polohách), lze v plochách zemědělských umístit:</p> <ul style="list-style-type: none"> stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky, |

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

| | | |
|------------------|--|--|
| <p>ZV</p> | <p>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - VINICE, VINIČNÍ TRATĚ</p> | <p>stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních štáv, stavby pro skladování produktů rostlinné výroby, za podmínky, že budou umístěny mimo záplavová území a že jejich zastavěná plocha nepřesáhne 200 m² a výška 6 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stavby pro ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že budou umístěny mimo záplavová území a že jejich zastavěná plocha nepřesáhne 100 m² a výška 6 m. • ve vzdálenosti nejméně 200 m od hranice zastavěného území a od zastavitelných ploch průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie. Současně lze umístit i přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám. • plochy pro ukládání inertních odpadů, za podmínky že se bude jednat o půdu V. nebo IV. třídy ochrany a že bude v navazujícím řízení posouzen vliv záměru na krajinný ráz a na jednotlivé složky životního prostředí (zejména ochranu vod). Bude se jednat o dočasný zábor ZPF – po ukončení skládkování bude provedena zemědělská rekultivace. |
| <p>ZO</p> | <p>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA</p> | <p>Podmíněně přípustné je i oplocení pozemků zahrad, sadů, vinic a výběhů pro zvířata v nezastavěném území, za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace obsluhující navazující pozemky a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).</p> <p>V drobných plochách zahrnutých do zastavěného území, které jsou umístěny v zemědělských plochách (zpravidla se jedná o bývalé vojenské objekty - bunkry apod.) jsou podmíněně přípustné sklady, občanské vybavení, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně a související dopravní a technická infrastruktura, za podmínky odpovídající dopravní dostupnosti.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, dále stavby pro výrobu, skladování (vyjma některých druhů zemědělských staveb uvedených výše), občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství (vyjma inertních odpadů uvedených v podmíněně přípustném využití). Nepřípustné jsou rovněž některé zemědělské stavby, a to: stavby pro hospodářská zvířata neuvedené v podmíněně přípustném využití, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.</p> |

| | | |
|----|-----------------|---|
| NL | PLOCHY LESNÍ | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky určené k plnění funkcí lesa⁹⁾</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních toků. Na těchto plochách lze dále v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro lesní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz, lze v těchto plochách umístit průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.</p> <p>Oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p> |
| NP | PLOCHY PŘÍRODNÍ | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky biocenter¹¹⁾ a chráněných území.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky lesů a trvalých travních porostů. Použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG). Výsadby nutno realizovat podle projektové dokumentace.</p> <p>Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pokud jde o stavby ve veřejném zájmu.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, těžbu surovin (včetně průzkumných vrtů), občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky dopravní a technické infrastruktury, pozemky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – obojí za podmínky, že se bude jednat o stavby a opatření ve veřejném zájmu a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.</p> <p>Podmíněně přípustné je i dočasné oplocení pozemků, za účelem ochrany založené vegetace, a to za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability.</p> |

⁹⁾ § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

¹¹⁾ § 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

| | | |
|--|--|--|
| <p style="text-align: center;">NV</p> | <p style="text-align: center;">PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</p> | <p><u>Hlavní využití:</u> vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních ploch, koryt vodních toků⁶⁾ a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Přípustné je rekreační využití vodních ploch – koupání, slunění, rybaření. Přípustné jsou rovněž podzemní zásobníky plynu.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> související občanská a technická vybavenost (šatny, občerstvení, hygienické vybavení) – pouze mimo záplavová území.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení nesouvisící s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p> |
| <p style="text-align: center;">NK</p> | <p style="text-align: center;">PLOCHY ZELENĚ KRAJINNÉ (NELESNÍ)</p> | <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky remízků, zemědělsky nevyužívané pozemky (zpravidla svažitě) s přirozeně či uměle vysazenými dřevinami. Výsadby nutno realizovat podle projektové dokumentace. Použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG)</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky trvalých travních porostů a ostatních ploch, lesů, vodních toků. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby pro chov včel. Dále lze v těchto plochách umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz, lze umístit průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.</p> <p>Oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).</p> <p>V drobných plochách zahrnutých do zastavěného území, které jsou umístěny v plochách zeleně krajinné (nelesní) (zpravidla se jedná o bývalé vojenské objekty - bunkry apod.) jsou podmíněně přípustné sklady, občanské vybavení, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně a související dopravní a technická infrastruktura, za podmínky odpovídající dopravní dostupnosti.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod,</p> |

⁶⁾ Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

| | | |
|--|--|---|
| | | občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství. Nepřípustné jsou rovněž zemědělské stavby. |
|--|--|---|

I.F.3. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Stavby a změny staveb musí svou strukturou a umístěním navazovat na historickou urbanistickou strukturu obce a architektonickým výrazem a hmotou zástavby na architekturu staveb v okolí.

Stavby nesmí narušovat siluetu obce, historické urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo architektonickou jednotu celku, například souvislé zástavby v ulici.

Výška zástavby ve volné krajině

U objektů přípustných nebo podmíněně přípustných v plochách zemědělských, lesních, vodních a vodohospodářských a popřípadě dalších plochách ve volné krajině se připouští objekty o výšce jednoho nadzemního podlaží, nebo halové objekty o výšce od upraveného terénu po římsu střechy do 4 m. Stavby vyšší jsou podmíněně přípustné, jsou však zařazeny mezi stavby urbanisticky významné a přípustné za podmínky, že projekt bude dostatečně názorně dokladovat, že nová stavba nenaruší panorama obce a že nebude mít nepříznivý vliv na krajinný ráz.

V zastavěném území a zastavitelných plochách se stanovují tyto základní typy prostorové struktury zástavby:

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

V ÚP Dobré Pole se stanovují pro celé území obce tyto prvky, které mají podrobnost regulačního plánu:

- Ve výkrese č. I.f „Výkres urbanistické kompozice“ jsou stanoveny **maximální výšky staveb v zastavěném území a zastavitelných plochách**. Vymezeny jsou nejvyšší přípustné výšky říms objektů, v metrech, měřeno na uliční straně od povrchu komunikace (před posuzovaným domem, v jejím nejvyšším místě) po spodní úroveň římsy. Ojedinelé stávající stavby, které jsou vyšší, lze považovat za stabilizované, v takovém případě ale není přípustné tento stav zhoršovat.
- Případné střešní vikýře k prosvětlení podkroví nesmí tvořit ustupující podlaží. Nevhodné jsou široké vikýře, velikost vikýřů musí být v architektonickém souladu s objemem stavby, střešní lodžie nejsou přípustné.
- Stavby budou výškově osazeny tak, aby před budovami nebyla umístěna předsunutá schodiště o více než 5 stupních, delší schodiště jsou podmíněně přípustná jen po stranách objektů. Preferováno bude zapuštění schodiště do terénu. Při umístění stavby ve svažitém terénu a nutnosti překonání většího terénního převýšení budou terénní schodiště řešena tak, aby nepůsobila v ulici rušivě.
- V případě umístění garáží v podzemním podlaží není přípustný vjezd do garáže z ulice.
- Budovy ani oplocení (pokud je oplocení v dané zóně přípustné) nebudou obsahovat nadměrně zdobné prvky (balustrády, nadměrně zdobné kovové ploty, zdobné plotové tvarovky, apod.).

- V nezastavěných částech stavebních pozemků směřujících do krajiny jsou nepřipustná plná neprůhledná oplocení.

Podmínky prostorového uspořádání v zónách vymezených v kapitole I.C. „Urbanistická koncepce“:

A) Historické jádro obce (ve schéma zakresleny červeně)

- V zóně „A“ se stanovuje pro zastavěné plochy koeficient zastavění plochy $KZP=0,7$ s tím, že podmíněčně přípustné je i intenzivnější zastavění plochy, za podmínky, že se jedná o současný stav. V takových případech ale není přípustné tento stav zhoršovat.
- Při zástavbě proluk a volných pozemků bude zohledněna historická stopa sídla, tj. umístění stavebních čar zohlední polohu okolních staveb (jejich vzdálenost od komunikace).
- Novou výstavbou nebude narušována kompaktní struktura (řadové) zástavby.
- Bude respektováno měřítko zástavby v ulici, zvláštní důraz bude kladen na architektonický soulad staveb se starou zástavbou.
- Na uliční straně nejsou přípustné balkony a lodžie.
- Stavby budou opatřeny sedlovou střechou, pouze na dvorních křídlech a vedlejších stavbách ve dvoře je přípustná střecha pultová. Sklon střešních rovin bude 35-45°, orientace střešních rovin okapem do ulice.
- Střecha bude souměrná (oboustranně stejný sklon střešních rovin). Přesahy střešních rovin na uliční straně se budou pohybovat v rozmezí 25-50 cm.
- Jako krytina střešních bude použita pálená taška, popřípadě její napodobeniny z masivních materiálů v zemitéch barevných odstínech.
- V exteriérech budou použity tradiční materiály odpovídající architektonickému výrazu historických staveb v obci (omítnuté stěny, tmavší sokl). Obklady fasád dřevem, sklem a jakékoliv lesklé obklady (kupř. glazovanou keramikou) nejsou v průčelí přípustné.
- Vrata garáží a vjezdů do dvorů budou optimálně dřevěná, podmíněčně i z plastových nebo plechových lamel imitujících dřevo.
- Velikost okenních otvorů zohlední tradiční architektonický výraz návsi.
- Oplocení před domy (oplocení předzahrádek v ulici) není přípustné.

B) Území urbanisticky významné pro obraz obce (zakresleno fialovou barvou)

- V zóně „B“ se stanovuje pro zastavěné plochy koeficient zastavění plochy $KZP=0,7$ s tím, že podmíněčně přípustné je i intenzivnější zastavění plochy, za podmínky, že se jedná o současný stav. V takových případech ale není přípustné tento stav zhoršovat.
- Bude respektováno měřítko zástavby v ulici, důraz bude kladen na architektonický soulad staveb se starou zástavbou.
- Na uliční straně nejsou přípustné balkony a lodžie.
- Stavby budou opatřeny sedlovou střechou, pouze na dvorních křídlech a vedlejších stavbách ve dvoře je přípustná střecha pultová. Sklon střešních rovin bude 35-45°, orientace střešních rovin okapem do ulice.
- Střecha bude souměrná (oboustranně stejný sklon střešních rovin). Přesahy střešních rovin na uliční straně se budou pohybovat v rozmezí 25-50 cm.
- Jako krytina střešních bude použita pálená taška, popřípadě její napodobeniny z masivních materiálů v zemitéch barevných odstínech.
- V exteriérech budou použity tradiční materiály odpovídající architektonickému výrazu historických staveb v obci (omítnuté stěny, tmavší sokl). Obklady fasád dřevem, sklem a jakékoliv lesklé obklady (kupř. glazovanou keramikou) nejsou v průčelí přípustné.
- Vrata garáží a vjezdů do dvorů budou optimálně dřevěná, podmíněčně i z plastových nebo plechových lamel imitujících dřevo.
- Oplocení před domy (oplocení předzahrádek v ulici) není přípustné.

C) Území významné pro obraz obce - sklepní lokalita (zakresleny oranžově)

- V zóně „C“ se stanovuje koeficient zastavění plochy $KZP=0,8$.
- Budou chráněny architektonicky cenné objekty vyznačené ve výkrese I.f.
- Nejsou přípustné balkony a lodžie.
- Zastavěná plocha (= plocha zastavěná nadzemní částí stavby) nesmí překročit 100 m².
- Stavby nesmí na sebe navazovat, mezi jednotlivými stavbami musí zůstat volný prostor.
- Stavby budou opatřeny sedlovou střechou o sklonu 35-45°, orientace střešních rovin štítem do ulice. Přesahy střešních rovin na uliční straně a po stranách se budou pohybovat v rozmezí 25-100 cm. Ustanovení o zastřešení se netýká podzemních staveb, u kterých bude nadzemní část tvořit jen vstupní portál.
- V exteriérech budou použity tradiční materiály odpovídající architektonickému výrazu historických staveb v obci (omítnuté stěny, tmavší sokl).

D) Území dotvářející obraz obce (žlutě).

- V zóně „D“ se stanovuje koeficient zastavění plochy $KZP=0,6$. Podmíněně přípustné je intenzivnější zastavění plochy, za podmínky, že se jedná o současný stav. V takových případech ale není přípustné tento stav zhoršovat.
- Rodinné domy na okrajích sídla musí být umístěny tak, aby nezastavěná část jejich pozemku směřovala do krajiny. U staveb pro výrobu a skladování bude pamatováno na výsadbu izolační zeleně, tj. ozelenění areálů po jejich obvodu.
- Při zástavbě proluk umístění nových objektů zohlední polohu okolních staveb (jejich vzdálenost od komunikace).
- Stavby pro bydlení budou opatřeny sedlovou střechou, pouze na dvorních křídlech a vedlejších stavbách ve dvoře je přípustná střecha pultová. Sklon střešních rovin bude 25-40°. U staveb pro výrobu a skladování se připouští sklon střechy nižší (od 15°) a u staveb občanského vybavení a staveb pro výrobu a skladování popřípadě i obloukový tvar zastřešení.
- Oplocení předzahrádek rodinných domů se nepřipouští. Přípustné je oplocení umístěné mezi domy a oplocení po stranách pozemků (mezi sousedy). Oplocení směřující do volné krajiny musí být průhledné.

E) Území dotvářející obraz obce - sklepní uličky (zakresleny modře)

- V zóně „E“ se stanovuje koeficient zastavění plochy $KZP=0,8$.
- Budou chráněny architektonicky cenné objekty vyznačené ve výkrese I.f.
- Nejsou přípustné balkony a lodžie.
- Zastavěná plocha (= plocha zastavěná nadzemní částí stavby) nesmí překročit 120 m².
- Stavby budou opatřeny sedlovou střechou o sklonu 35-45°, orientace střešních rovin štítem do ulice. Přesahy střešních rovin na uliční straně a po stranách se budou pohybovat v rozmezí 25-100 cm.
- V exteriérech budou použity tradiční materiály odpovídající architektonickému výrazu historických staveb v obci (omítnuté stěny, tmavší sokl).

Společné ustanovení pro celé území obce:

stávající stavby, které nevyhovují výše uvedeným podmínkám pro celé území obce a/nebo pro zóny A-D, pokud byly tyto stavby realizovány na základě pravomocného rozhodnutí vydaného do doby nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP Dobré Pole, resp. v souladu se stavebními předpisy platnými v době jejich stavby, lze považovat za stabilizované a územním plánem akceptovatelné.

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

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám (označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.c):

| Označení VPS/VPO | Druh veřejně prospěšné stavby či opatření |
|---|---|
| D1, D2 | veřejná dopravní infrastruktura |
| DT1, DT2 | veřejná dopravní a technická infrastruktura |
| T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9, T10, T11, T12, T13, T14 | veřejná technická infrastruktura |
| V1 | místní biocentrum |

Veškeré VPS a VPO jsou umístěny v k.ú. Dobré Pole.

Koridory pro veřejně prospěšné stavby, pro které je možné u konkrétních staveb vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám (označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.c):

| | |
|-----|--|
| KD1 | KD - Koridor dopravní infrastruktury Jedná se o koridor pro umístění veřejné dopravní infrastruktury (optimalizaci železniční tratě včetně souvisejících staveb). |
| KT1 | KT - Koridor technické infrastruktury Jedná se o koridor pro rekonstrukci a zdvojení VVN 110 kV. |

Koridory vymezují stavbu natolik obecně, aby mohlo být umístění předmětem řešení v navazujícím řízení.

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

Seznam pozemků dotčených veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními, pro které je možné uplatnit zřízení předkupního práva:

| Označení VPS a VPO | Druh veřejně prospěšné stavby či opatření | Umístění (k.ú.) | V či prospěch bude předkupní právo vloženo | Číslo dotčených pozemků (vlastník) |
|--------------------|---|-----------------|--|---|
| P1 | Veřejná prostranství | k.ú. Dobré Pole | Dobré Pole | 421 (ČR), 422 (ČR), 420 (obec), 418 (soukromý vlastník) |

I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Územní plán nestanovuje žádná kompenzační opatření k eliminaci negativních vlivů koncepce na soustavu Natura 2000.

I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

V ÚP Dobré Pole jsou vymezeny tyto plochy a koridory územních rezerv:

| Ozn. | Popis | Podmínky pro využití | Podmínky pro prověření možného budoucího využití plochy |
|------|---|---|---|
| R01 | Územní rezerva pro možné budoucí umístění plochy bydlení v rodinných domech | Při umisťování veřejné dopravní a technické infrastruktury klást důraz na zabránění fragmentaci plochy, které by negativně ovlivnilo její možné budoucí stavební využití. Zákaz umisťování staveb s negativními vlivy na životní prostředí, např. staveb pro zemědělskou výrobu a staveb, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily možné budoucí využití plochy územní rezervy jako plochy pro bydlení. | Účelnost, resp. potřeba využití ploch územních rezerv bude prověřena z hlediska nároků na územní rozvoj obce při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona. Ukáže-li se potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch, bude u jednotlivých ploch územních rezerv před jejich zařazením do zastavitelných ploch (změnou územního plánu) prověřen vliv na krajinný ráz, dopravní obsluhu území, možnost napojení na technickou infrastrukturu, kapacita ploch. |
| R02 | Územní rezerva pro možné budoucí umístění plochy smíšené - vinné sklepy | Při umisťování veřejné dopravní a technické infrastruktury klást důraz na zabránění fragmentaci plochy, které by negativně ovlivnilo její možné budoucí stavební využití. Zákaz umisťování staveb s negativními vlivy na životní prostředí, např. staveb pro zemědělskou výrobu a staveb, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily možné budoucí využití plochy územní rezervy jako plochy pro smíšené vinné sklepy. | |

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

V ÚP Dobré Pole nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb (tzv. dohodou o parcelaci).

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

V ÚP Dobré Pole není vymezena žádná zastavitelná plocha nebo koridor, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

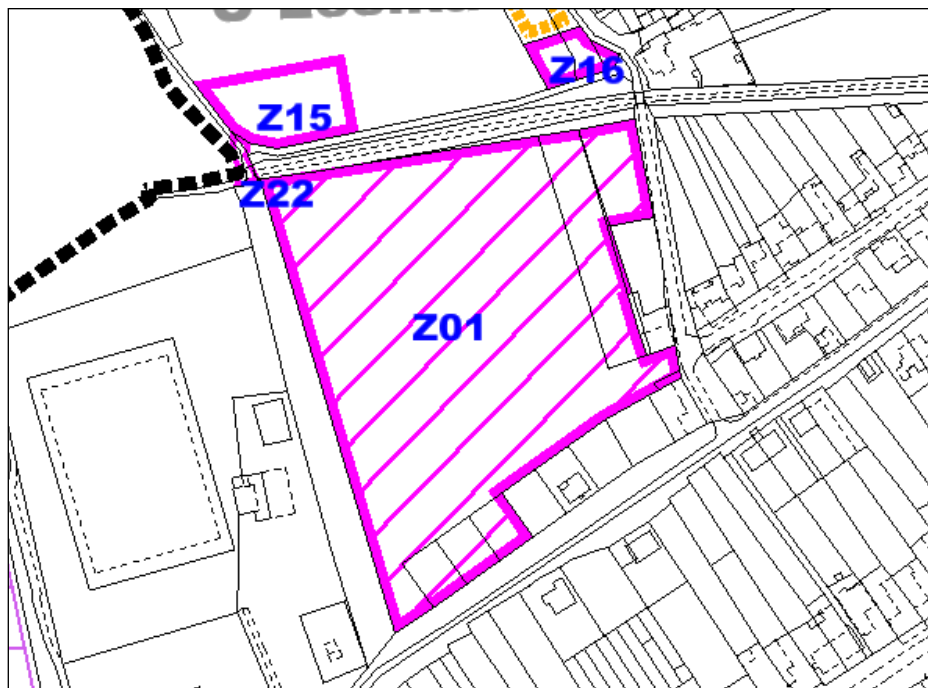
I.M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

V ÚP Dobré Pole je vymezena zastavitelná plocha Z01 (BR), ve které je uloženo pořízení a vydání regulačního plánu.

Před vydáním regulačního plánu na zastavitelnou plochu Z01 musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi. Žadatel, v případě situování stavby do území zatíženého zdrojem hluku předloží příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví pro účely vydání stanoviska podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. měření hluku provedené podle § 32a zákona č. 258/2000 Sb. a návrh opatření k ochraně před hlukem.

a) vymezení řešeného území

Jedná se o zastavitelnou plochu Z01 vymezenou na západním okraji obce v blízkosti hřiště. Plocha je v ÚP určena pro bydlení v rodinných domech, je vyšrafována šikmou růžovou šrafovou – viz vložené schéma.



b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Plocha je určena výhradně pro umístění pozemků rodinných domů a dalších objektů dle podmínek, které jsou v kapitole I.F.2 stanoveny pro plochy BR.

Minimální velikost pozemků pro rodinné domy se stanovuje na 700 m² pro samostatně stojící rodinné domy, 600 m² pro dvojdomy a 500 m² pro rodinné domy řadové. Maximální velikost stavebních pozemků není omezena.

- c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení stavebních pozemků pro zástavbu na jednotlivých parcelách obslužených místní komunikací. Budou stanoveny regulativy zahrnující procento zastavitelnosti parcel, podlažnost, sklon střech. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na veřejnou technickou infrastrukturu.
Prostorové uspořádání staveb: území bude rozděleno do urbanistických bloků, v nichž bude celá skupina domů řešena s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, materiály použité na fasádě, oplocení.
Stanovuje se maximální podlažnost staveb na 1 nadzemní podlaží, přípustné je obytné podkroví.
- d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
Neuplatňuje se požadavek na vymezení veřejných prostranství charakteru parku či ploch sportu – je zohledněna blízkost stávajícího fotbalového hřiště a dalšího rekreačního zázemí.
Podél místních komunikací bude alespoň po jedné straně navrženo stromořadí. Šířka veřejných prostranství obsahujících komunikace proto bude nejméně 10 m.
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury
Regulační plán vymezí a prostorově vyřeší vhodná opatření na nových místních, ke zklidnění (zpomalení) dopravy. Preferovány přitom budou zpomalující prvky směrové (směrové vedení komunikace a její šířkové uspořádání) před prvky výškovými (zpomalovacími prahy).
Upřednostněny budou komunikace funkční skupiny D1. Koncepce dopravy bude navržena tak, aby komunikace průkazně obsloužily celou zastavitelnou plochu vymezenou v územním plánu (Z01) a umožnily její účelné využití. Doprava v klidu bude řešena v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Parkovací místa budou dimenzována na výhledovou automobilizaci 1:2,5.
Veřejná technická infrastruktura bude řešena tak, aby průkazně obsloužila celou zastavitelnou plochu vymezenou v územním plánu. Vodovodní řady je nutno situovat do veřejně přístupných ploch (např. do chodníků, zelených pásů podél komunikací) a hledat možnosti jejich zaokrouhování.
Regulační plán dořeší zásobování lokality požární vodou.
Kanalizace bude řešena jako oddílná. Splaškové odpadní vody budou odvedeny splaškovou tlakovou kanalizací na čistírnu odpadních vod. Dešťové vody z komunikací a veřejných prostranství budou prioritně zasakovány, přebytek bude odveden povrchově nebo dešťovou kanalizací. Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou řešeny akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích.
Nová rozvodná energetická vedení NN i telekomunikační vedení budou řešena v kabelovém zemním provedení.
- f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
Navrhovaná veřejná dopravní a inženýrská infrastruktura bude zařazena mezi veřejně prospěšné stavby.
Mezi veřejně prospěšná opatření budou zahrnuta navržená veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně.
- g) požadavky na asanace
Nejsou známy.
- h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu,

ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Nejsou známy.

- i) výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
Regulační plán nahradí v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a bude závazný pro rozhodování v území. Předpokládá se nahrazení následujících územních rozhodnutí:
- rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků veřejných prostranství
- j) případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
Žádné požadavky.
- k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
Neuplatňuje se.
- l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Textová část regulačního plánu

- vymezení řešené plochy,
- podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- podmínky pro ochranu veřejného zdraví,
- vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,
- vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,
- výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
- druh a účel umísťovaných staveb,
- podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků),
- podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- podmínky pro vymezená ochranná pásma,
- stanovení pořadí změn v území (etapizaci),
- vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.
- údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Grafická část regulačního plánu bude obsahovat:

- hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
- jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a

technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymezit a hranice zastavěného území a ochranných pásem, pokud se v řešené ploše vyskytují,

- výkres pořadí změn v území (etapizace).

Textová část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,
- vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,
- údaje o splnění zadání regulačního plánu,
- komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce,
- informaci o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno,
- vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,
- vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území⁷⁾, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.

Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- koordinační výkres,
- výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

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

ÚP Dobré Pole nestanovuje pro zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajinně pořadí změn využití území (etapizaci).

I.O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

V případě požadavku na umístění ve volné krajinně objektů o výšce od upraveného terénu po římsu přesahující 4 m jsou takové stavby považovány za urbanisticky významné.

⁷⁾ Vyhláška č. /2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

I.P.ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

I. ÚZEMNÍ PLÁN DOBRÉ POLE

I.A. TEXTOVÁ ČÁST - 41 stran

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

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