

# ÚZEMNÍ PLÁN

# DOLNÍ VĚSTONICE

okr. Břeclav, ORP Mikulov  
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 2  
**SROVNÁVACÍ TEXT**



## I.A TEXTOVÁ ČÁST

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

Objednatel: Obec Dolní Věstonice, Dolní Věstonice 67, 691 29 Dolní Věstonice

Projektant: AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 1183/29a, 627 00 Brno  
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004  
E-mail: mail@arprojekt.cz  
[www.arprojekt.cz](http://www.arprojekt.cz)

Subdodávka Hodnocení vlivu ÚP na životní prostředí a soustavu Natura 2000:  
HBH projekt, spol. s r.o., Kabátníkova 5, 602 00 Brno

Subdodávka ÚSES: HBH projekt, spol. s r.o., Kabátníkova 5, 602 00 Brno

Autor změny č. 1 a 2 ÚP Dolní Věstonice: Ing. arch. Milan Hučík (autorizace  
ČKA 02 483, autorizace se všeobecnou působností A.0)

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který poslední změnu ÚP Dolní Věstonice vydal:

**Zastupitelstvo obce Dolní Věstonice**

Pořadové číslo poslední změny

2

Datum nabytí účinnosti poslední změny:

Pořizovatel:

**Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí**

Jméno a příjmení: Irena Prochásková

Funkce: Odborný zaměstnanec ÚÚP

Podpis:

**Razítko**

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	5
I.B. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT	5
Koncepce rozvoje území, hlavní cíle řešení	5
Ochrana hodnot v území	5
I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE	6
Urbanistická kompozice	6
Urbanistická koncepce	8
Základní zónování obce	8
Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	9
Plochy bydlení	9
Plochy občanského vybavení	12
Smišená území	14
Plochy rekreace	16
Plochy výroby a skladování	17
Plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury	17
Plochy technické infrastruktury	18
Plochy těžby nerostů	18
Plochy vnitrosídelní zeleně	18
I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	19
DOPRAVA	19
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	20
I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	24
Plochy nezastavěné a nezastavitelné	24
Krajinný ráz	24
Územní systém ekologické stability	27
Prostupnost krajiny	28
Protierozní opatření, ochrana před povodněmi	28
Podmínky pro rekreační využívání krajiny	29
Vymezení ploch pro dobývání nerostů	29
Vyloučení umístování staveb v nezastavěném území dle § 18 odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb.,	29
I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	30
Základní pojmy	30
Podmínky pro využití ploch	32
Ostatní podmínky využití ploch	41
Podmínky prostorového uspořádání	41
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	45
Veřejně prospěšné stavby a opatření - vyvlastnění i předkupní právo	45
Asanační úpravy	46
I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	46
I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	46
I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	47
I.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	47

I.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU _____	49
Návrh zadání RP v plochách občanské vybavenosti OV2, OV3 a OV4 _____	49
I.M. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) _____	52
I.N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB ____	52
I.O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU _____	53

## I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo aktualizováno změnou č. ~~1~~2 ÚP Dolní Věstonice k datu ~~13.4.2018~~13.10.2021. Je zobrazeno v grafické části územního plánu, především ve výkresu základního členění č. I.~~01~~a.

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

### Koncepce rozvoje území, hlavní cíle řešení

Sídlo si ponechá svůj obytně-rekreační charakter. Územní plán klade proto důraz na rozvoj bydlení a posílení funkce v oblasti cestovního ruchu popřípadě i rodinné rekreace. Průmyslová, zemědělská a drobná výroba jsou chápány jako v daném území obtěžující prvek a nebudou významně rozvíjeny. Stávající nyní nevyužívaný zemědělský areál, který je umístěn na západním okraji obce, bude zčásti využit pro novou funkci - občanskou vybavenost.

Rozvoj zastavitelných ploch zohledňuje přírodní a krajinářské hodnoty řešeného území, především CHKO Pálava, Přírodní rezervace Věstonická nádrž, Ptačí oblasti Pálava a Střední nádrž Vodního Díla Nové Mlýny, EVL Děvín, ale i dalších chráněných území. Územní plán rovněž respektuje nemovité kulturní památky a jejich ochranné pásmo. Cílem územního plánu je vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel obce.

### Ochrana hodnot v území

V navazujícím řízení budou respektovány přírodní a kulturní hodnoty území obce, a to:

- CHKO Pálava
- Národní přírodní rezervace Děvín-Kotel-Soutěska
- Přírodní rezervace Věstonická nádrž
- Ptačí oblast Pálava (CZ0621029)
- Ptačí oblast Střední nádrž Vodního Díla Nové Mlýny (CZ0621030)
- Evropsky významná lokalita Děvín (CZ0624104)
- Biosférická rezervace Dolní Morava
- Mokřady mezinárodního významu dle Ramsarské úmluvy
- památný strom jeřáb oskeruše
- Národní kulturní památka Archeologické naleziště Dolní Věstonice
- nemovité kulturní památky evidované v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky
- Historická struktura obce, která byla založena jako silnicovka orientovaná po vrstevnici, s rozšířeným návesním prostorem.

## I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

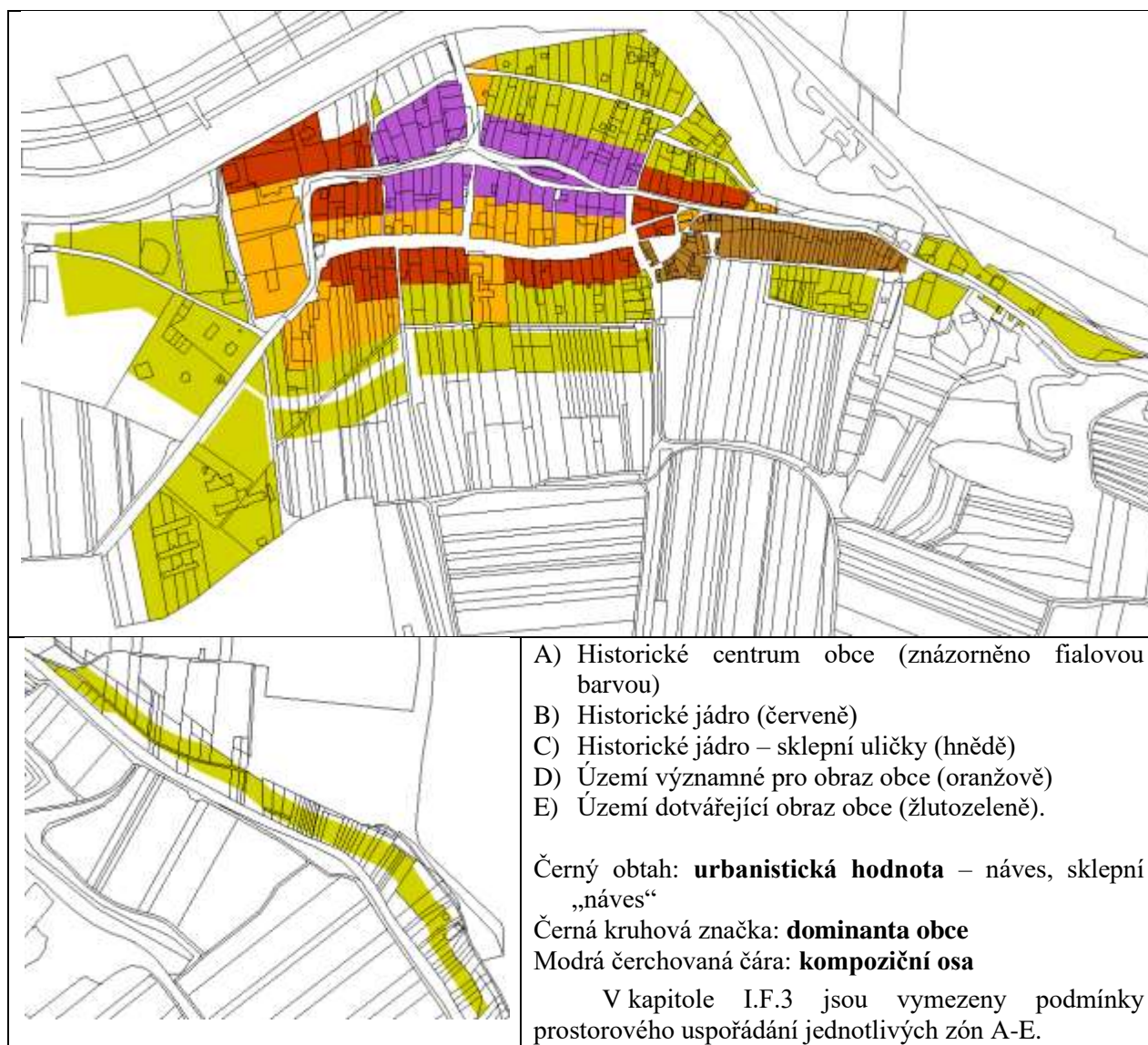
(včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

### 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.

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 následujícím schéma.

Schéma: urbanistická skladba sídla, dominanty, urbanistické hodnoty

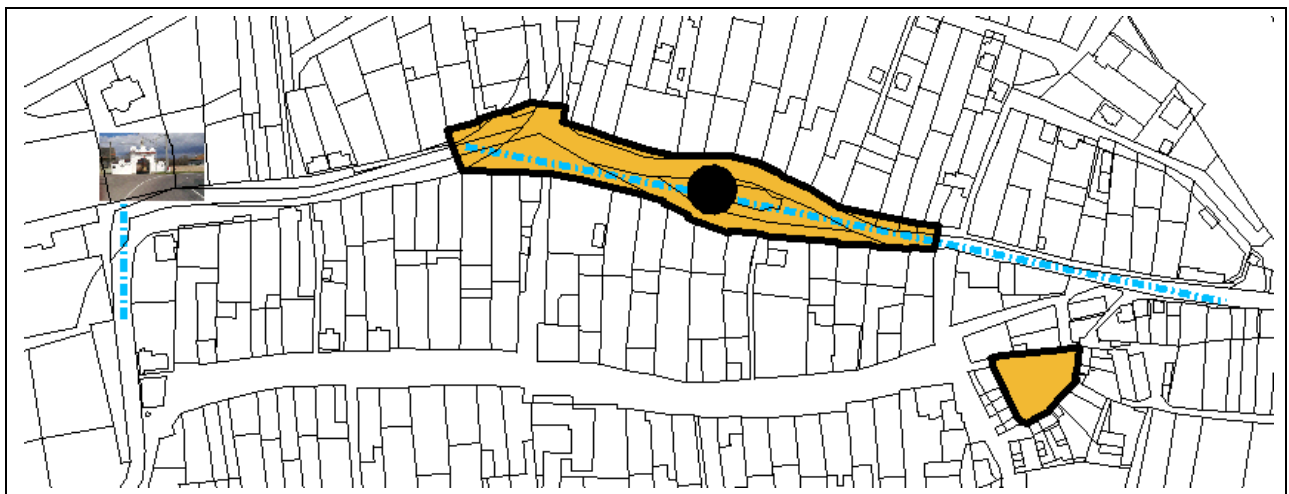


- **Urbanistická struktura zástavby:** v celém území obce je přípustná výhradně řadová zástavba, ať už sevřená (ve formě řadových domů), nebo rozvolněná (volně stojícími domy, dvojdomy). Domy budou umístěny podél stávajících a navrhovaných obslužných komunikací
- **Charakter zástavby:** je stanoven odlišně v jednotlivých zónách A-E, viz kap. I.F., podkapitola „Podmínky prostorového uspořádání“.

ÚP dále vymezuje:

- **stavební dominantu** (budovu kostela) - černá kruhová značka
- **kompoziční osy** (modrá čerchovaná čára), které jsou nezastavitelné a je doporučeno jejich zohlednění i při výsadbě dřevin (z důvodu zachování průhledů na kostel a barokní bránu)
- **urbanisticky hodnotná prostranství** (náves, sklepní „náves“) znázorněny černým obtahem a vybarvením.

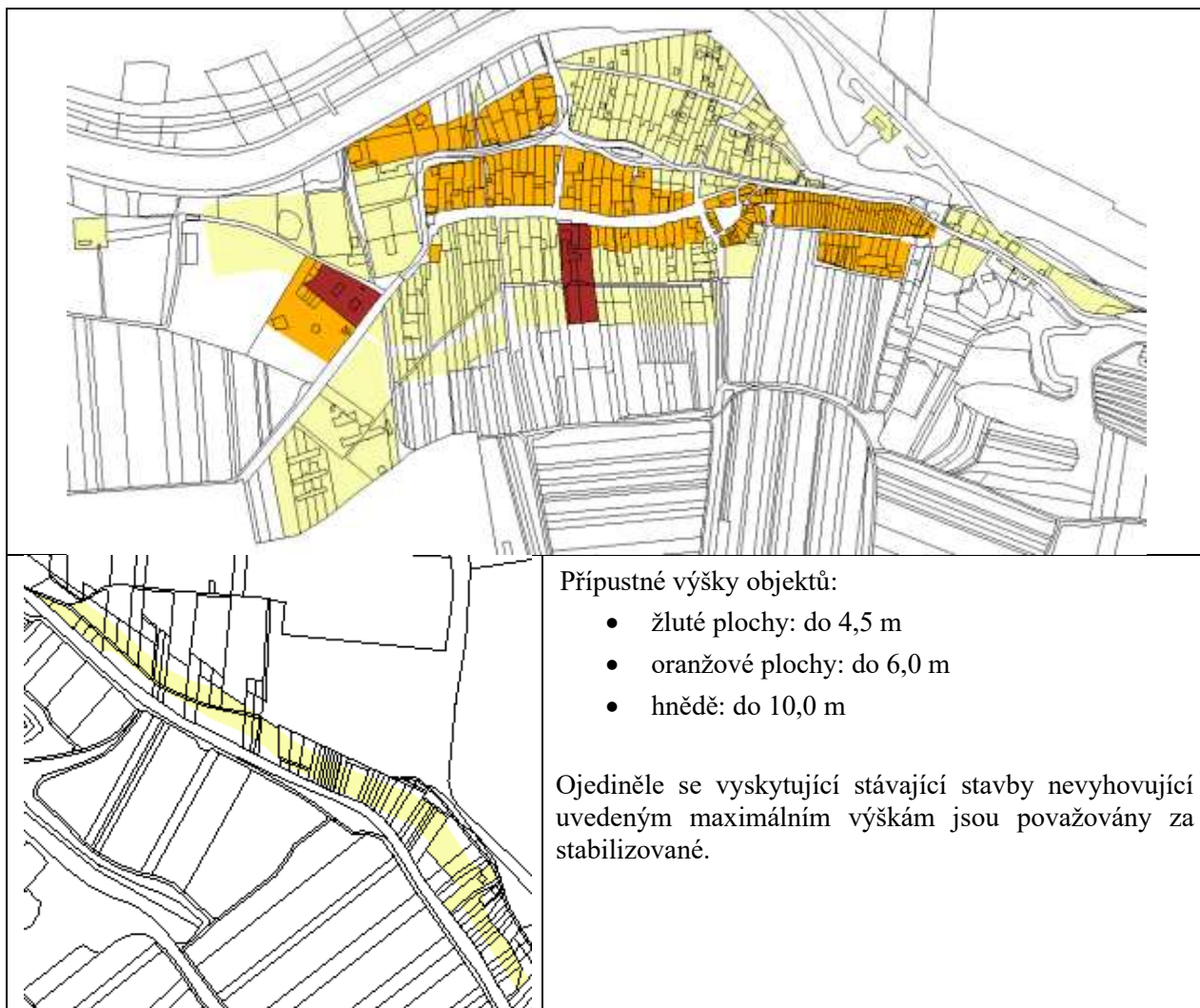
Zde je nutné věnovat zvýšenou pozornost úpravě parteru (dlažba, zeleň, drobná architektura).



Nejvyšší přípustné výšky objektů:

V následujícím schéma jsou vyznačeny a barevně odlišeny plochy s odstupňovanou nejvyšší výškou zástavby, měřeno na uliční straně, od upraveného terénu po římsu střechy.





### Urbanistická koncepce

Vymezení zastavitelných ploch s rozdílným využitím je řešeno s ohledem na specifické podmínky a charakter území, se zřetelem k vytvoření podmínek pro příznivé životní prostředí, zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

Urbanistická koncepce územního rozvoje Dolních Věstonic je podřízena tomu, aby obec měla charakter obytně-rekreační. Územní plán klade důraz na rozvoj bydlení a posílení funkce v oblasti cestovního ruchu popřípadě i rodinné rekreace.

Dopravní kostra je stabilizovaná.

### Základní zónování obce

V územním plánu jde o vymezení ploch s rozdílným funkčním využitím a rozlišnými požadavky na kvalitu životního prostředí. Cílem bylo omezení prolínání funkcí, které by se mohly navzájem negativně ovlivňovat.

Územní rozvoj obce zohlednil historicky založenou urbanistickou strukturu obce. Plochy pro bydlení jsou řešeny na jižním okraji obce (BR1, BR2, BR3, BR4), další rozvojové plochy jsou umístěny na severní straně obce (RI1a,b,c, RI2, RI7) a na východním okraji (BR7).



Plochy smíšené obytné jsou vymezeny na severním okraji obce (SO2, SO3) a na západním okraji (SO1, SO4, SO5).

Na západním okraji obce je řešena změna užívání stávajícího zemědělského areálu na výrobu drobnou (VD2) a občanskou vybavenost (OV1). Současně je řešeno i využití dosud nezastavěných ploch mezi obcí a tímto areálem (umístění další občanské vybavenosti a odpadového dvora).

Naproti vinárny Langr, mezi silnicí a VN Nové Mlýny III, je řešeno umístění ploch občanské vybavenosti (OV2, OV3, OV4) určených pro cestovní ruch (malého kempu), při respektování požadavků na funkčnost nadregionálního ÚSES (NRBK K161). Na jihozápadním okraji obce je vymezena plocha přestavby části bývalého zemědělského areálu na plochu občanské vybavenosti (OV1).

Plochy pro rodinnou rekreaci (rekreační chaty) jsou umístěny na břehu VN Nové Mlýny III (RI5, RI6 - i zde v omezeném rozsahu a s respektováním limitů vyplývajících z polohy v blízkosti nadregionálního biokoridoru K 161N).

Jižní a jihovýchodní část řešeného území, ležící v I. a II. zóně CHKO Pálava, je zahrnuta do ploch přírodních (§ 16 vyhl.č. 501/2006 Sb.), za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.

Rozvoj cestovního ruchu bude rovněž podpořen rozšířením možností sportovního vyžití. Rozvojové plochy pro sport a rekreaci jsou umístěny severozápadně od obce, v blízkosti slepého ramene Dyje (OT1, OT2).

Na jihozápadním okraji obce je vymezena plocha přestavby části bývalého zemědělského areálu na plochu výroby drobné (VD1). Na severozápadním okraji obce je pak vymezena nevelká plocha výroby zemědělské (VZ1).

### Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

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 (BR), plochy občanského vybavení (OV), plochy smíšené obytné (SO), plochy rekreace rodinné (RI), plochy pro tělovýchovu a sport (OT), plochy výroby drobné (VD), plochy výroby zemědělské (VZ), plochy veřejných prostranství (UP), plochy dopravní infrastruktury-plochy záchytných parkovišť (DP), plochy technické infrastruktury.

Podmínky využití jednotlivých ploch jsou uvedeny v části I.F. [#STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH](#).

### Plochy bydlení

Plochy bydlení jsou podrobněji členěny na:

- Plochy bydlení v rodinných domech (BR)
- Plochy bydlení v bytových domech (pouze stávající stav) (BD)
- [Plochy bydlení všeobecného \(BO\)](#)

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<b>BR1</b>	<b>Plocha bydlení v rodinných domech</b>	Výstavba rodinných domů na jihozápadním okraji obce. Podkladem pro rozhodování v území je zaevidovaná územní studie. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace: 2 – v první etapě bude vybudována

		veřejná infrastruktura v ploše UP3.
	CHKO Pálava, 3. zóna	Dohodnout podmínky se Správou CHKO Pálava.
	Ochranné pásmo anody SKAO.	Výstavba v OP anodového uzemnění SKAO je podmíněna souhlasem provozovatele, RWE JMP, a.s., který stanoví podmínky pro umístění staveb a stavebně technické požadavky na budoucí stavby.
	Ochranné pásmo VN vedení 10 m	Navrženo přeložení VN k cestě.
	Viniční tratě	Žádná opatření
	Natura 2000 – ptačí oblast Pálava	Realizovat náhradní výsadbu ovocných stromů a keřů stejného nebo podobné druhové složení např. v prolukách mezi jednotlivými domy, obecních úvozech či na jiné vhodné lokality. Zároveň nutno respektovat koeficient zastavění plochy KZP a nezastavěné části pozemků realizovat jako zahrady s extenzivnějším využitím.
<b>BR2</b>	<b>Plocha bydlení v rodinných domech</b>	Výstavba rodinných domů na jihozápadním okraji obce. Podkladem pro rozhodování v území je zaevidovaná územní studie. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace: 3 – v návaznosti na výstavbu v ploše BR1 (podrobněji viz kap. I.M.).
	CHKO Pálava, 3. zóna	Dohodnout podmínky se Správou CHKO Pálava.
	Ochranné pásmo anody SKAO.	V případě nesouhlasu dotčeného správce bude nutné zastavitelnou plochu zmenšit
	Ochranné pásmo VN vedení 10 m	Navrženo přeložení VN k cestě.
	Viniční tratě	Žádná opatření
	Natura 2000 – ptačí oblast Pálava	Realizovat náhradní výsadbu ovocných stromů a keřů stejného nebo podobné druhové složení např. v prolukách mezi jednotlivými domy, obecních úvozech či na jiné vhodné lokality. Zároveň nutno respektovat koeficient zastavění plochy KZP a nezastavěné části pozemků realizovat jako zahrady s extenzivnějším využitím.
<b>BR3</b>	<b>Plocha bydlení v rodinných domech</b>	Výstavba rodinných domů na jižním okraji obce. Podkladem pro rozhodování v území je zaevidovaná územní studie. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace : 2 – v první etapě bude vybudována veřejná infrastruktura v ploše UP2.
	CHKO Pálava, 3. zóna	Dohodnout podmínky se Správou CHKO Pálava.
	Natura 2000 – ptačí oblast Pálava	Realizovat náhradní výsadbu ovocných stromů a keřů stejného nebo podobné druhové složení např. v prolukách mezi jednotlivými domy, obecních úvozech či na jiné vhodné lokality. Zároveň nutno respektovat koeficient zastavění plochy KZP a nezastavěné části pozemků realizovat jako zahrady s extenzivnějším využitím.
	Viniční tratě	Žádná opatření
<b>BR4</b>	<b>Plocha bydlení v rodinných domech</b>	Podkladem pro rozhodování v území je zaevidovaná územní studie. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace : 2 – v první etapě bude vybudována veřejná infrastruktura v ploše UP1 a UP4.
	CHKO Pálava, 3. zóna	Dohodnout podmínky se Správou CHKO Pálava.
	RR trasa	Žádná opatření, paprsek je v dostatečné výšce

	Viniční tratě	Žádná opatření
	Východní polovina rozvojové plochy je riziková s ohledem na změnu krajinného rázu	Bude prověřeno územní studií a podle výsledků bude možné zmenšit zastavitelnou plochu nebo stanovit přísnější prostorové regulativy.
	Natura 2000 – ptačí oblast Pálava	Žádná opatření
<b>BR7</b>	<b>Plocha bydlení v rodinných domech</b>	Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.
	CHKO Pálava, 4. zóna	Žádná opatření
	Viniční tratě	Žádná opatření
	Natura 2000 – ptačí oblast Pálava	Žádná opatření
	Sesuvy ostatní většího rozsahu (okraj plochy)	Výstavba v sesuvném území je nevhodná, pokud bude přesto nějaká stavba v sesuvném území umístěna, nutno zohlednit při volbě způsobu zakládání (ztížené zakládání) a řešit potřebná stavebně technická opatření. Doporučuje se zpracování geologického posudku.
<b><u>BR8</u></b> <b><u>BR9</u></b>	<b><u>Plocha bydlení v rodinných domech</u></b>	<u>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnic II. a III. třídy 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.</u></li> </ul>
<b><u>BR10</u></b>	<b><u>Plocha bydlení v rodinných domech</u></b>	<u>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice II. třídy 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.</u></li> <li><u>budou zohledněna 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).</u></li> <li><u>architektonické řešení staveb zohlední existenci nemovité kulturní památky v ploše.</u></li> </ul>
<b><u>BR11</u></b>	<b><u>Plocha bydlení v rodinných domech</u></b>	<u>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice II. třídy 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.</u></li> </ul>
<b><u>BR12</u></b> <b><u>BR13</u></b>	<b><u>Plocha bydlení v rodinných domech</u></b>	<u>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>Situování obytných objektů a dalších objektů</u></li> </ul>

		<p><u>obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice II. třídy 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.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>architektonické řešení staveb zohlední existenci nemovité kulturní památky v ploše.</u></li> </ul>
<b>BO1</b>	<b><u>Plocha bydlení v rodinných domech</u></b>	<p><u>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice III. třídy 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.</u></li> </ul>

### Plochy občanského vybavení

Na západním okraji obce bude řešena změna užívání stávajícího zemědělského areálu na občanskou vybavenost (cestovní ruch, sociální nebo zdravotní služby).

Naproti vinárny Langr, mezi silnicí a VN Nové Mlýny III, je řešeno umístění ploch pro cestovní ruch (malého kempu), při respektování požadavků na funkčnost nadregionálního ÚSES (NRBK K161).

Rozvoj cestovního ruchu bude rovněž podpořen rozšířením možností sportovního využití. Rozvojové plochy pro sport a rekreaci jsou umístěny severozápadně od obce, v blízkosti slepého ramene Dyje.

Plochy občanského vybavení jsou podrobněji členěny na:

- OV plochy občanského vybavení
- OT plochy pro tělovýchovu a sport, rekreačně-sportovní plochy
- OZ plochy pro hřbitovy

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby:

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<b>OV1</b>	plochy občanské vybavenosti	<p>Jedná se o nové využití bývalého zemědělského areálu, nyní opuštěného (brownfields). Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>Nejvyšší přípustné kapacity potenciálních zařízení:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rekreace (ubytování) do 45 lůžek (hotely, penziony),</li> <li>▪ Zdravotnictví (např. sanatoria, DPS, domovy důchodců) – kapacita se neomezuje,</li> <li>▪ Agroturistika ve spojení se zemědělskou prvovýrobou: ubytovací kapacita do 20 lůžek.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– CHKO Pálava, 4. zóna</li> <li>– Ochranné pásmo anody SKAO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Žádná opatření</li> <li>– V případě nesouhlasu dotčeného správce bude nutné zastavitelnou plochu zmenšit</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ochranné pásmo el.vedení VN</li> <li>– Natura 2000 – ptačí oblast Pálava</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– OP VN bude respektováno</li> <li>– Zpracováno posouzení SEA: nutno respektovat výše uvedené limitní kapacity zařízení. Dále nutno realizovat náhradní výsadbu ovocných stromů a keřů stejného nebo podobné druhové složení. Zároveň nutno respektovat koeficient zastavění plochy KZP a nezastavěné části pozemků realizovat jako zahrady s extenzivnějším využitím.</li> </ul>
<b>OV2</b> <b>OV3</b> <b>OV4</b>	plochy občanské vybavenosti	Návrh občanské vybavenosti v prostoru pod silnicí Dolní Věstonice - Pavlov. <b>Podmínkou pro rozhodování o změnách v území je zpracování regulačního plánu.</b>  V plochách OV2 a OV4 jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby. Etapa realizace nebyla stanovena.
	Navržená plocha leží v blízkosti nadregionálního biokoridoru –K 161N	Podél vodní nádrže bude respektován NRBK nivní K 161N. Oplocení plochy je přípustné jen ve směru od silnice. Přípustné je umístění kempu o kapacitě do 60-ti ubytovaných. Výstavba chat je možná pouze v jedné řadě, v co největší vzdálenosti od nádrže. Část plochy OV2 zasahující do nadregionálního biokoridoru zůstane nezastavěna a bude zatravněna.  Možné je vytvoření travnatých nebo písčitých pláží s odstraněním betonového opevnění, přípoští se i kotviště lodí, mola apod., ale jen drobné objekty.  Stanovuje se maximální výška staveb – viz schéma v kap. I.C, obytné podkroví není přípustné. Bude zachován lesní porost pod silnicí. Bude zohledněno silniční ochranné pásmo a sesuvné území.  Zásobování vodou bude řešeno z vodovodní sítě pro veřejnou potřebu. Plocha bude odkanalizována splaškovou kanalizací vyústěnou do kanalizace pro veřejnou potřebu.
	Silniční ochranné pásmo	Žádná opatření
<b>OT1</b>	plochy pro tělovýchovu a sport, rekreačně – sportovní plochy	Návrh plochy pro rekreaci a pro sport, umístěné na západním okraji obce, v návaznosti na stávající sportovní areál. Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena. Využití plochy OT1 zohlední požadavek na zachování přítomného dřevinného porostu v této ploše, vyplývající z Hodnocení SEA. Poloha porostu je zakreslena v Hlavním výkrese územního plánu. Na severním okraji plochy bude ponechán nezastavěný ozeleněný pruh v šířce alespoň 15 m od břehové hrany vodoteče. Pro zachování jisté intimity stávajících obytných ploch (pocit „ztráty soukromí“) prostor navrhovaných ploch vizuálně odstínit od obytných budov (např. vhodnou vegetační výsadbou). Koeficient zastavění plochy se stanovuje na ... KZP=0,3.  Nejvyšší přípustné kapacity potenciálních zařízení: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ V případě výstavby kempu nepřesáhne jeho kapacita 50 kempových míst</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ochranné pásmo anody SKAO</li> <li>– Bezpečnostní pásmo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Výstavba v OP anodového uzemnění SKAO je podmíněna souhlasem provozovatele, RWE JMP, a.s., který stanoví podmínky pro umístění staveb a stavebně technické požadavky na budoucí stavby.</li> </ul>

	vrtů a sond hořlavých zemních plynů (PZP).	– Využití plochy, tj. případná výstavba nadzemních objektů, bude možná pouze v případě souhlasu správce PZP (Transgas, a.s.)
<b>OT2</b>	plochy pro tělovýchovu a sport, rekreačně – sportovní plochy	Návrh plochy pro rekreaci a pro sport, umístěné na západním okraji obce, v návaznosti na stávající sportovní areál. Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena. Pro zachování jisté intimity stávajících obytných ploch (pocit „ztráty soukromí“) prostor navrhovaných ploch vizuálně odstínit od obytných budov (např. vhodnou vegetační výsadbou). Koeficient zastavění plochy se stanovuje na ... KZP=0,4  Nejvyšší přípustné kapacity potenciálních zařízení: ▪ V případě výstavby kempu nepřesáhne jeho kapacita 50 kempových míst
	– Ochranné pásmo anody SKAO – Bezpečnostní pásmo vrtů a sond hořlavých zemních plynů (PZP).	– Výstavba v OP anodového uzemnění SKAO je podmíněna souhlasem provozovatele, RWE JMP, a.s., který stanoví podmínky pro umístění staveb a stavebně technické požadavky na budoucí stavby. – Využití plochy, tj. případná výstavba nadzemních objektů, bude možná pouze v případě souhlasu správce PZP (Transgas, a.s.)

### Smíšená území

Územní plán vymezil v centru obce plochy smíšené obytné (SO). Územní rozvoj těchto ploch je navržen na západním okraji obce.

V obci se nachází řada objektů vinných sklepů (SS), k nejvýznamnějším s dochovalými sklepy charakteristickými pro danou oblast patří Habánské sklepy při silnici III/42117 na východním okraji obce.

Pro cestovní ruch je obec Dolní Věstonice zajímavá svou vinařskou tradicí a místním folklórem. Zajímavé by mohly být tématicky zaměřené cyklistické trasy (vinařské). Rozvojový potenciál má obec rovněž v oblasti agroturistiky. Využití agroturistiky v územním plánu je umožněno v regulativech na plochách občanského vybavení označených OV1.

Ubytování je v regulativech umožněno také v soukromých vinných sklepech. V ÚP je umožněn rozvoj měkké turistiky - ubytování v soukromí – ať už v neobydlených rodinných domech, nebo v nevyužitých částech rodinných domů, přípustné jsou i přístavby domů určené právě pro nabídku ubytování.

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<b>SO1</b>	<b>Plochy smíšené obytné</b>	Navrhovaná lokalita na severozápadním okraji obce, plocha leží v zastavěném území. Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.
	Ochranné pásmo anody SKAO.	Využití plochy, tj. případná výstavba nadzemních objektů, bude možná pouze v případě souhlasu správce SKAO (RWE JMP)
<b>SO2</b>	Plochy smíšené obytné	Plocha je vymezena v zastavěném území na severním okraji obce. Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.

		<p>V ploše bude respektováno ochranné pásmo elektrického vedení VN a trafostanic, nebo budou tato zařízení přeložena.</p> <p>Výstavba ve vzdálenosti do 50 m od pozemku lesa je vázána na souhlas dotčeného orgánu.</p> <p>Vybrané objekty v ploše jsou zařazeny mezi architektonicky a urbanisticky významné – viz. kapitola I.N.</p>
SO3	Plochy smíšené obytné	<p>Plocha je vymezena v zastavěném území na severním okraji obce.</p> <p>Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií.</p> <p>Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu.</p> <p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>Výstavba ve vzdálenosti do 50 m od pozemku lesa je vázána na souhlas dotčeného orgánu.</p> <p>Vybrané objekty v ploše jsou zařazeny mezi architektonicky a urbanisticky významné – viz. kapitola I.N.</p>
SO4	Plochy smíšené obytné	<p>Plocha je vymezena v zastavěném území na západním okraji obce, jedná se o plochu přestavby.</p> <p>Plocha je primárně určena pro občanské vybavení sociálního charakteru (např. dům s pečovatelskou službou) a pro bydlení sociálního charakteru (například domovy pro seniory a zdravotně postižené osoby – bytové domy a rodinné domy).</p> <p>V ploše bude zachována a chráněna stávající vzrostlá zeleň, která bude doplněna o další výsadbu.</p> <p>Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií.</p> <p>Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu.</p> <p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p>
SO5	Plochy smíšené obytné	<p>Zastavitelná plocha je vymezena na západním okraji obce.</p> <p>Plocha je primárně určena pro umístění občanské vybavenosti a bydlení sociálního charakteru – pro seniory, pro zdravotně postižené občany.</p> <p>Požaduje se prověření změn využití plochy <b>územní studií</b>.</p> <p>Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu.</p> <p>Etapa realizace nebyla stanovena.</p> <p>Vybrané objekty v ploše jsou zařazeny mezi architektonicky a urbanisticky významné – viz. kapitola I.N.</p> <p>V navazujícím řízení bude respektováno ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu a regulační stanice plynu, ochranné pásmo anodového uzemnění SKAO a zohledněno silniční ochranné pásmo.</p> <p>Dále bude prověřeno využití stávajícího vodního zdroje (studny) nacházejícího se v ploše.</p>
<u>SO6</u>	<u>Plochy smíšené obytné</u>	<p><u>Plocha přestavby je primárně určena především pro občanské vybavení místního významu (zejména pošty), s výjimkou ubytování, které není přípustné (v tomto směru jsou zpřesněny podmínky obsažené v kap. I.F pro plochy SO).</u></p> <p><u>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice II. třídy 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.</u></li> </ul>



## Plochy rekreace

V ÚP jsou navrženy plochy pro rekreaci rodinnou (RI). Jedna plocha je navržena jako proluka mezi stávajícími rekreačními objekty u ramene řeky Dyje na severním okraji obce (RI1a, RI1b, RI1c), druhá plocha je umístěna ve stejné lokalitě východněji (RI2). Další větší rozvojová plocha označená RI5 je výrazně odsunuta východně od obce a leží pod silnicí Dolní Věstonice – Pavlov. Tato zastavitelná plocha je řešena v omezeném rozsahu a s respektováním limitů vyplývajících z polohy v blízkosti nadregionálního biokoridoru K 161N.

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<b>RI1a</b> <b>RI1b</b> <b>RI1c</b>	plocha rekreace rodinné	Jedná se o proluku mezi stávajícími rekreačními objekty u ramene řeky Dyje na severním okraji obce. Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.
	RR trasa Ochranné lesa	Žádná opatření, RR paprsek je v dostatečné výšce Výstavba bude možná jen mimo OP lesa, nebo na základě udělené výjimky i v OP lesa – zahrnout do podmínek využití plochy.
<b>RI2</b>	plocha rekreace rodinné	Tato plocha je na severovýchodním okraji obce. Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.
<b>RI5</b>	plocha rekreace rodinné	Plocha je odsunuta východně od obce pod silnicí Dolní Věstonice - Pavlov. Jedná se o plochu určenou pro rodinnou rekreaci, výstavbu chat, avšak výrazně extenzivního charakteru. Závazným podkladem pro rozhodování v území je platný regulační plán plochy RI5. Etapa realizace nebyla stanovena.
	Navržená plocha leží v blízkosti nadregionálního biokoridoru – K 161N	Podél vodní nádrže bude respektován NRBK. Oplocení plochy či jednotlivých pozemků není přípustné. Výstavba chat je možná pouze v jedné řadě, v co největší vzdálenosti od nádrže. Zpevňování ploch nutno omezit na minimum (pouze příjezdová komunikace).
	Silniční ochranné pásmo	Žádná opatření
<b>RI6</b>	plocha rekreace rodinné	Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: Dopravní obsluha plochy bude řešena z účelové komunikace – plocha nebude obsloužena přímo ze silnice III.třídy. Regulační stavební čára: objekty v ploše budou umístěny ne blíže než 4 m od hranice pozemku veřejného prostranství (tj. od hranice plochy UP5 a hranice plochy veřejného prostranství vymezené v regulačním plánu plochy RI5). Při umístění objektů bude zohledněno silniční ochranné pásmo.
<b>RI7</b>	plocha rekreace rodinné	Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: Regulační stavební čára: navazuje na uliční fasádu stávajícího sousedního objektu na pozemku p.č. st.77. Od regulační stavební čáry se lze odchýlit nejvýše o 2m, a to výhradně ve směru od hranice veřejného prostranství.

V ploše je přípustná štítová orientace objektů.

### Plochy výroby a skladování

#### Výroba zemědělská, zpracovatelské provozy

Stávající zemědělský areál na západním okraji obce není dnes využíván. Územním plánem se využití tohoto areálu navrhuje změnit na plochy občanského vybavení (OV1) a plochu přestavby VD1. Nové velkovýrobní zemědělské areály nejsou navrhovány.

### Plochy výroby a skladování

Územní plán nevymezuje plochy výroby a skladování.

#### Výroba drobná výroba, výrobní služby

Územní plán navrhuje rozvojové plochy pro drobnou výrobu (VD1):

Podmínky využití navrhovaných ploch výroby a skladování:

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<b>VZ1</b>	Plochy výroby drobné	Plocha je určena výhradně pro umístění zpevněných ploch, přístřešků a garáží k parkování a garážování zemědělské techniky a umístění skladů krmiv a zemědělských produktů. Není přípustné umísťování stájí a dalších objektů pro chov zvířectva. Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena. Výstavba ve vzdálenosti do 50 m od pozemku lesa je vázána na souhlas dotčeného orgánu.
	RR trasa Ochranné lesa	Žádná opatření, RR paprsek je v dostatečné výšce Výstavba bude možná jen mimo OP lesa, nebo na základě udělené výjimky i v OP lesa – zahrnout do podmínek využití plochy.
<b>VD1</b>	Plochy výroby drobné	Plocha přestavby – původně plocha zemědělské výroby, nyní brownfield, je nyní určena pro umístění drobné výroby, která nebude mít negativní vliv na své okolí. V ploše se předpokládá i umístění odpadového dvora. Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.
	CHKO Pálava, III. zóna Natura 2000 – ptačí oblast Pálava	Žádná opatření.

### Plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury

Veřejná prostranství jsou v obci stabilizována. Nová veřejná prostranství, resp. plochy dopravní a technické infrastruktury, jsou navrženy pouze v rozvojových plochách pro bydlení, jižně od obce (UP1, UP2 a UP3, UP4) a pro obsluhu ploch rekreace rodinné (UP5).

Nejmenší šířka plochy dopravní a technické infrastruktury, označené **UP1**, která je určena pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy BR4, se stanovuje na 8 m. Součástí této plochy bude komunikace i inženýrské sítě. Plocha UP1 je navržena na pozemcích vedených v katastru nemovitostí jako ostatní plocha-komunikace, s nutným rozšířením jižním směrem na soukromé pozemky (veřejně prospěšná

stavba D3). Navazující územní studie upřesní velikost a polohu obratiště a umístění pozemků veřejných prostranství určených k užívání osobami uvedenými v § 2 odst. 2 písm. e) stavebního zákona.

Nejmenší šířka plochy dopravní a technické infrastruktury, označené **UP2**, která je určena pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy BR3, se stanovuje na 8 m. Součástí této plochy bude komunikace i inženýrské sítě. Plocha UP2 je navržena na pozemcích vedených v katastru nemovitostí jako ostatní plocha-komunikace, s nutným rozšířením jižním směrem na soukromé pozemky (veřejně prospěšná stavba D2). Rozšíření bude nutné i na směru do obce, kde bude komunikace připojena na stávající místní komunikaci. Navazující územní studie upřesní velikost a polohu obratiště na slepém konci UP2.

Nejmenší šířka plochy dopravní a technické infrastruktury, označené **UP3**, která je určena pro dopravní obsluhu zastavitelné ploch BR1 a BR2, se stanovuje na 10 m. Součástí této plochy bude komunikace i inženýrské sítě. Plocha UP3 je navržena převážně na soukromých pozemcích (veřejně prospěšná stavba D1). Navazující územní studie upřesní umístění pozemků veřejných prostranství určených k užívání osobami uvedenými v § 2 odst. 2 písm. e) stavebního zákona.

Šířka plochy veřejného prostranství, označeného **UP4**, která je určena pro příjezdní komunikaci k zastavitelné ploše BR4 a pro umístění parkoviště u základní školy, komunikací pro pěší, komunikace k zásobování školy a veřejné zeleně, je proměnlivá a vyplývá z výkresu. Součástí této plochy bude vedle uvedených komunikací i veřejná technická infrastruktura.

Plochy silniční dopravy mimo zastavěné území (**DS**) jsou reprezentovány především plochami silnic II, a III. třídy.

Veřejná parkoviště (**DP1, DP2**) jsou navržena u hráze a u sportovního areálu.

V blízkosti hráze je vymezena také plocha dopravní infrastruktury – plocha záchytných parkovišť DP3.

### Plochy technické infrastruktury

Odpadový dvůr se navrhuje na východním okraji obce při silnici II/ 420 (plocha TI1).

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<b>TI1</b>	<b>Plochy technického vybavení</b>	Odpadový dvůr
	CHKO Pálava, 4. zóna	Žádná opatření
	Ochranné pásmo anody SKAO	Dohodnout podmínky se správcem
	Natura 2000 – ptačí oblast Pálava	Žádná opatření

### Plochy těžby nerostů

Plochy NT jsou stabilizovány. Jedná se vesměs o vrty a sondy sloužící k těžbě zemního plynu.

### Plochy vnitrosídlní zeleně

Plochy veřejné (parkové) zeleně jsou stabilizovány. Nové plochy zeleně se vzhledem ke kompaktnímu charakteru zastavěného území nenavrhují. Polohu menších ploch zeleně v navrhovaných plochách bydlení upřesní územní studie.

## I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

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

### DOPRAVA

Dopravní kostra silnic II. a III. třídy je stabilizovaná. Rovněž poloha místních a účelových komunikací je v převážné míře stabilizovaná a územní plán doplňuje tyto komunikace pouze v územích navrhované výstavby.

Důraz byl kladen na vyřešení problémů na úseku dopravy v klidu.

#### Silnice

Požadavky na úpravy silnic mimo zastavěné a zastavitelné území dle ČSN 73 6101 „Projektování silnic a dálnic“: krajské silnice II/420 i III/42117 mohou být šířkově upravovány ve stávajících parametrech nebo v parametrech odpovídajících Návrhové kategorizaci krajských silnic JMK.

Číslo silnice	Název silnice	Navrhované kategorie dle ČSN 73 6101
II/420	Nikolčice-Hustopeče-Perná	S7,5/70
III/42117	Lednice-Milovice-Dolní Věstonice	S7,5/60 (50).

Obě silnice zajišťují spojení obce Dolní Věstonice s okolními obcemi a městy a současně i přímou obsluhu zastavby obce, přímé napojování jednotlivých objektů na průjezdní úsek silnice II/420 je ale částečně omezeno. Jejich trasy-Trasy silnic jsou stabilizovány, případné úpravy se budou týkat odstranění dopravních závad a zlepšení jejich technických parametrů.

#### Místní komunikace, účelové komunikace

Dopravní osu místních komunikací tvoří stávající silnice II. a III. třídy. Tyto silnice zajišťují v průchodu obcí přímou dopravní obsluhu okolních objektů s částečným omezením. Tato hlavní dopravní kostra je zahuštěna o místní komunikace v obci.

Zařazujeme je proto dle ČSN 73 6110 do funkční skupiny C, tj. obslužné komunikace, s funkcí obslužnou.

Navržené místní komunikace jsou zařazeny do funkčních skupin C – obslužné komunikace, a D1 – komunikace se smíšeným provozem (pěší zóny, obytné zóny).

Při řešení připojení jednotlivých lokalit na silnice nutno postupovat dle vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Obsluha zemědělských a lesních pozemků je zajištěna stabilizovanými účelovými komunikacemi..

#### Doprava v klidu (odstavná stání)

Všechny nové obytné objekty musí mít řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku dle ČSN 73 6056 a dle zásad ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“. Pro řešené území se přitom stanovuje **stupeň motorizace 1:2,5**.

Nedostatek parkovacích ploch v období turistické sezony je v územním plánu řešen návrhem parkovišť s příslušným vybavením hygienickým (WC, odpadkové koše) a turistickým (orientační a informační tabule).

Územní plán řeší plochy pro nová parkoviště v těchto lokalitách:

- Severně od obce, u hráze (DP2). Toto parkoviště je poměrně vzdáleno od obce, doporučujeme proto jeho vybavení pouze chemickým WC, cca 30 míst.
- U sportovního areálu, cca 30 míst (DP1)
- U starého ramene Dyje (DP3), kapacita cca 50-60 míst.

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<b>DP1 DP2</b>	<b>Plochy dopravní infrastruktury – plochy záchytných parkovišť</b>	Žádné požadavky.
<b>DP3</b>	<b>Plochy dopravní infrastruktury – plochy záchytných parkovišť</b>	Mezi parkovacími stánkami budou zřízeny zelené pruhy o šířce minimálně 2m, které budou osázeny stromy a keři. Stávající čerpací stanice kanalizace zůstane v ploše zachována.

Dále jsou menší parkoviště přípustná i na plochách veřejných prostranství (UP). Vhodné místo je např. na severním okraji obce u trafostanice.

Všechny nové obytné objekty, objekty občanské vybavenosti i výrobní a živnostenské provozovny musí mít řešeno parkování a odstavení vozidel na vlastním pozemku. U rodinných domů se předpokládá výstavba garáže zapuštěné nebo polozapuštěné do rodinného domu, nebo musí dispoziční řešení rodinného domu a jeho situování na pozemku umožňovat alespoň odstavení vozidla, nebo lépe dodatečnou výstavbu garáže.

V nových lokalitách určených územním plánem k prověření regulačním plánem nebo územní studií, bude návrh přiměřeného počtu parkovacích míst upřesněn těmito podklady.

### **Železniční doprava, hluk ze železniční dopravy**

V řešeném území se nenachází.

### **Cyklistická a pěší doprava**

Stávající cyklotrasy a cyklostezky doplňuje územní plán o návrh cyklotrasy z Horních Věstonic, vedený po stávající účelové komunikaci za areálem bývalého ZD.

## **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

### **ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

Obec je zásobována ze SV Dolní Dunajovice. Voda je čerpána do VDJ Dolní Věstonice 2x50 m<sup>3</sup> (224,7/222,6), ze kterého je obec zásobována.

### **Potřeba vody pro obec Dolní Věstonice**

Výpočet potřeby vody pro výhledových 470 obyvatel v roce 2020 je proveden v Odůvodnění územního plánu. Potřeba bude pokryta ze stávajícího vodovodu pro veřejnou potřebu. Koncepce zásobování vodou se nemění. Územní plán řeší napojení rozvojových lokalit na vodovodní síť, navrhované vodovodní řady budou vedeny pokud možno po veřejných pozemcích v zeleném pásmu příp. pod chodníkem a podle možností zokruhovány.

Zastavitelné plochy vymezené územním plánem Dolní Věstonice budou napojeny na vodovodní síť pro veřejnou potřebu:

Ozn. plochy	Funkční využití	Způsob zásobování vodou

BR1 BR2	plochy bydlení v rodinných domech	Plocha pro výstavbu rodinných domů bude napojena na nově navrženou vodovodní síť pro veřejnou potřebu. Vodovodní řad bude připojen na zásobovací řad vedoucí od vodojemu, povede novou ulicí mezi plochami BR1 a BR2 a bude zaokružován na stávající síť při silnici. Polohu zásobovacích řadů upřesní územní studie.
BR3	plochy bydlení v rodinných domech	Zastavitelná plocha bude zásobena z nově navrženého úseku, odbočujícího ze zásobovacího řadu od vodojemu. Polohu zásobovacích řadů upřesní územní studie.
BR4	plochy bydlení v rodinných domech	Zastavitelná plocha bude zásobena z navrženého prodloužení vodovodu do nové ulice při zastavitelné ploše. Vodovod bude zaokružován přes pozemek školy.
BR7	plochy bydlení v rodinných domech	Plocha bude zásobována z plánovaného prodloužení vodovodu východním směrem od obce.
OT1 OT2	plochy rekreačně – sportovní	Je navrženo prodloužení koncového úseku stávající vodovodní sítě na západním okraji obce u zemědělského areálu.
OV1	plochy občanské vybavenosti	Plocha bude napojena ze své severní strany na navržené prodloužení sítě, vedoucí vedle silnice.
OV2	plochy občanské vybavenosti	Plocha bude zásobována z plánovaného prodloužení vodovodu východním směrem od obce.
SO1	Plochy smíšené obytné	Plocha bude připojena na stávající vodovodní řad.
SO2 SO3	Plochy smíšené obytné	Plocha bude připojena na stávající vodovodní řad. Vodovod procházející plochou SO3 bude respektován, nebo přeložen.
SO4	Plochy smíšené obytné	Plocha bude připojena na stávající vodovodní řad.
SO5	Plochy smíšené obytné	Plocha bude připojena na stávající vodovodní řad. Polohy vodovodních řadů uvnitř plochy upřesní územní studie.
RI1a RI1b RI1c	Plochy rekreace rodinné	Plocha bude zásobována z přilehlého stávajícího vodovodního řadu.
RI2	Plochy rekreace rodinné	Plocha bude zásobována z přilehlého stávajícího vodovodního řadu.
RI5	Plochy rekreace rodinné	Plocha bude zásobována navrženou odbočkou z vodovodního přivaděče Pavlov-Dolní Věstonice, který vede podél silnice. Polohu zásobovacích řadů uvnitř plochy RI5 upřesní regulační plán.
TI1	Plochy technického vybavení	Plochu lze napojit ze své severní strany na navržené prodloužení sítě, vedoucí vedle přilehlé komunikace.
TI2	Plochy technického vybavení	Čistírnu odpadních vod lze napojit na vodovodní síť podél navrženého kanalizačního přivaděče.

## **Zabezpečení požární vody**

V zastavěném území se systém zabezpečení požární vody nemění. V zastavitelných plochách vymezených územním plánem jsou navrženy nové nadzemní požární hydranty, v maximálních vzdálenostech dle ČSN 73 0873.

## **ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD**

Obec je odkanalizována prostřednictvím nové kombinované jednotné a oddílné splaškové kanalizace, na čistírnu odpadních vod společnou pro obce Horní a Dolní Věstonice (Sdružení obcí Věstonice) - ČOV Dolní Věstonice. Stabilizovaný stav.

Odkanalizování zastavitelné plochy RI5 a RI6 je navrženo na principu splaškové tlakové kanalizace kupř. typu Presskan. Splaškové vody budou dopraveny na východní okraj obce do výše uvedené čerpací stanice a prostřednictvím kanalizační sítě pro veřejnou potřebu na společnou ČOV Dolní Věstonice-Horní Věstonice.

Kal bude kompostován, vyčištěné odpadní vody budou vypouštěny do slepého ramene Dyje a následně přečerpávány do VN Nové Mlýny III.

Dešťové vody budou přednostně řešeny vsakováním na vlastním pozemku, přebytek bude odváděn stávající dešťovou kanalizací, která bude doplněna o další řady. U nové výstavby bude nakládání s dešťovými vodami řešeno výhradně na vlastním pozemku.

## **ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Obec Dolní Věstonice je zásobována vedením VN č. 873 na napětí 22 kV, které vede jižně od obce. Stabilizovaný stav.

Obec je obsluhována 3 trafostanicemi. Vyhovuje. Územní plán nicméně umísťuje na jižním okraji obce 1 novou distribuční trafostanici „Rezerva“. V případě potřeby lze umístit trafostanice v zastavitelných plochách OT či OV, krátkými odbočkami ze stávajících vedení VN.

Územní plán navrhuje kabelizaci distribuční sítě NN, především v rozvojových lokalitách, v souladu s § 4 odst. 5) vyhl. č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, podle kterého se rozvodné energetické a telekomunikační vedení v zastavěných částech obcí umísťují pod zem.

## **ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

Obec je zásobována středotlakým plynovodním potrubím.

Tato koncepce je územním plánem respektována a obdobným způsobem se navrhuje zásobovat i rozvojové plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, smíšené plochy.

## **ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM**

Koncepce zásobování teplem založená na lokálních zdrojích se nemění.



## **VYUŽITÍ OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE**

Vzhledem k poloze, podmínkám a charakteru řešeného území lze uvažovat rovněž s využitím netradičních zdrojů elektrické energie.

Přehled možností využití netradičních a obnovitelných zdrojů energie:

- Tepelná čerpadla: v řešeném území velmi perspektivní lokální zdroj tepla. Tepelná čerpadla jsou přípustná v zastavěném území a nejbližším okolí.
- Využití energie slunce, fotovoltaické elektrárny: ÚP Dolní Věstonice nevymezuje plochy pro fotovoltaické elektrárny.
- Využití energie větru: s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajinného rázu se v k.ú. Dolní Věstonice neuvažují.

## **PŘENOS INFORMACÍ**

Přes řešené území vedou radioreleové paprsky a dálkový optický kabel DOK RWE Transgas Net, v souběhu se silnicí II/420 je přivedena do obce síť elektronických komunikací - místní sdělovací kabel. Stabilizovaný stav.

Obsluhu rozvojových lokalit telekomunikačními sítěmi uvažujeme v zemních kabelech.

## **ROPOVODY A PRODUKTOVODY**

Nejsou.

## **NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

System nakládání s odpady je stabilizovaný. Územní plán navrhuje umístit trvalý odpadový dvůr na západním okraji obce (plocha TI1), nebo jej bude možné umístit v ploše VD1.

Vytříděné nebezpečné odpady a velkoobjemové odpady budou jednak shromažďovány ve sběrném dvoře, jednak odváženy i mobilními prostředky pravidelným nárazovým sběrem. Vlastní likvidace (neškodlivé uložení nebo druhotné využití) se předpokládá mimo území řešené územním plánem.

## I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

(včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně)

### Plochy nezastavěné a nezastavitelné

Nezastavěné a nezastavitelné plochy jsou členěny na plochy zemědělské, které jsou podrobněji členěny na:

- Ornou půdu (ZO)
- Plochy zahrad a sadů (ZZ)
- Vinice (ZV)
- Trvalé travní porosty (ZT)

Dále jsou v krajině vymezeny plochy:

- Plochy lesní (NL)
- Plochy zeleně krajinné (NK)
- Plochy vodní a vodohospodářské (NV)
- Plochy vodní a vodohospodářské – protipovodňová opatření (NVp)
- Plochy přírodní (NP)
- Plochy smíšené nezastavěného území (NS)

Územní plán navrhuje jižní a jihovýchodní část řešeného území, ležící v I. a II. zóně CHKO Pálava, zahrnout do ploch přírodních (NP), za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.

### Krajinný ráz

DO ÚP Dolní Věstonice byly převzaty z materiálu Vyhodnocení krajinného rázu území CHKO Pálava (Společnost pro životní prostředí, spol. s r.o., 2003) tyto základní oblasti krajinného rázu:

- A – Pavlovské vrchy: do této oblasti patří „suchozemská část“ k.ú. Dolní Věstonice
- C – Sníženiny úvalů: do této oblasti patří Novomlýnské nádrže a rovinatá polní krajina v k.ú. Dolní Věstonice.

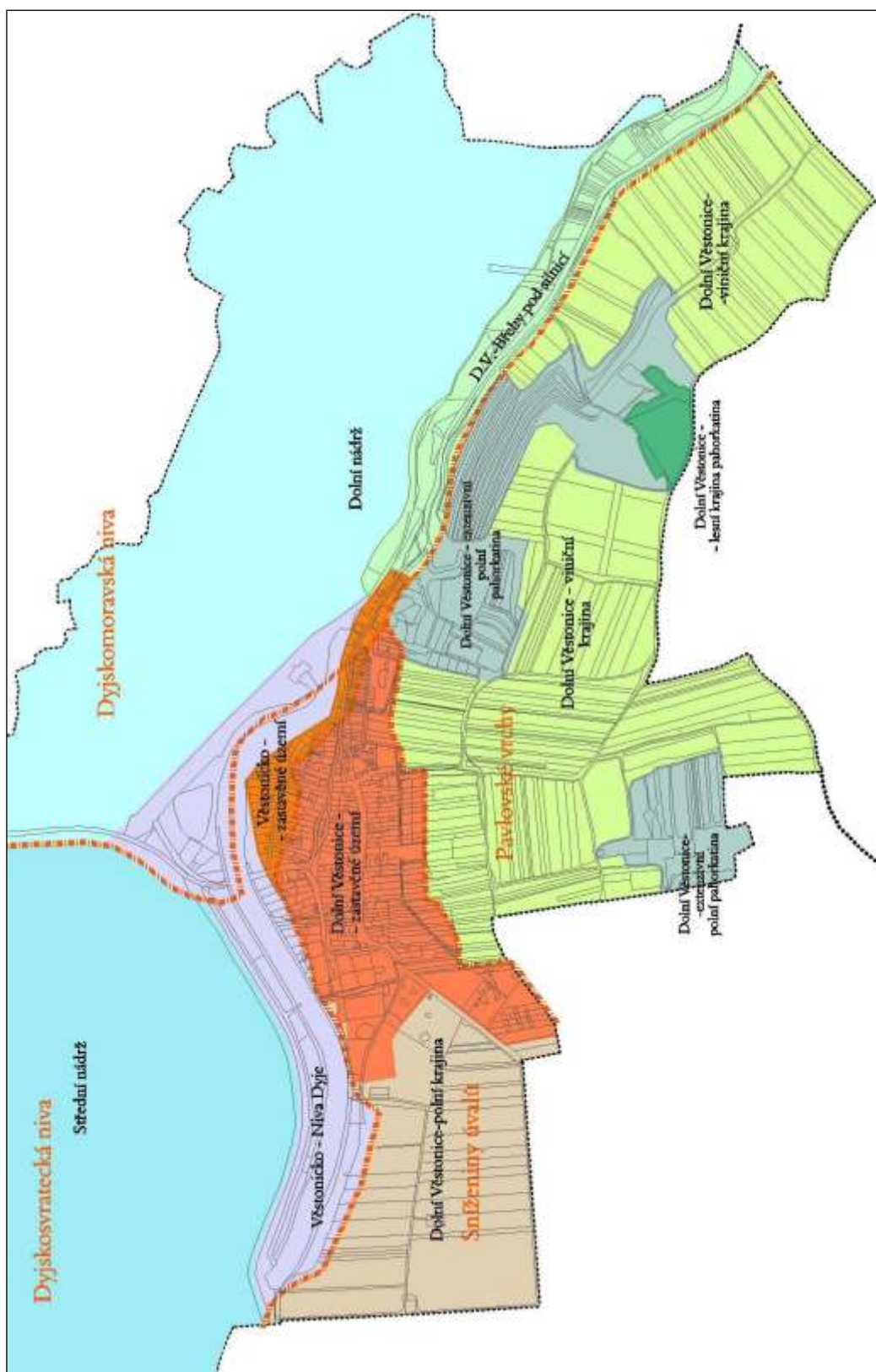
ÚP Dolní Věstonice vymezuje v k.ú. Dolní Věstonice následující místa krajinného rázu:

- Střední nádrž: rozsáhlá uměle vytvořená vodní plocha, přírodě blízká, hnízdiště ptactva. Požívá značné ochrany – Ptačí oblast Natura 2000, PR Věstonická nádrž
- Dolní nádrž: rozsáhlá uměle vytvořená vodní plocha. Z hlediska krajinného rázu a ochrany přírody konfliktní.
- Věstonicko - niva Dyje: slepé původní rameno Dyje, nyní vodní útvar se stojatou vodou. Dále zahrnuje toto místo i zbytky lužních lesů a přilehlé trvalé travní porosty. Výrazný prvek uplatňující se v dálkových pohledech.
- Dolní Věstonice - břehy pod silnicí: jižní břeh VN Nové Mlýny III, území mezi vodní nádrží a silnicí Dolní Věstonice-Pavlov. Svažité terén zahrnující břehové porosty, další krajinnou zeleň, ale i drobné zemědělské pozemky. Velké množství rekreačních objektů, v převážné míře mobilních nebo bez základů (a bez stavebního povolení).

- Dolní Věstonice - zastavěné území: souvislá venkovská zástavba obce Dolní Věstonice, s výraznou dominantou kostela. Vedle kostela se v dálkových pohledech (kupř od Strachotína) uplatňuje jen objekt Povodí Moravy a sousední objekty rodinných domů typu Okal. Ostatní zástavba je ukryta za břehovou zelení.
- Dolní Věstonice – polní krajina: kulturní plochy zemědělské půdy zaujímají rozlehlé plochy orné půdy v rovinatém terénu. Téměř bez rozptýlené zeleně.
- Dolní Věstonice – viniční krajina: kulturní plochy zemědělské půdy ve svažitém terénu zaujímají rozlehlé vinice a orná půda. Krajina je členěna a doplněna rozptýlenou zelení ve formě vegetačních doprovodů cest, remízků a teras se zapojenými keřovými porosty. Výrazný prvek v modelaci terénu při dálkových pohledech. Velké množství pozorovacích stanovišť umožňujících daleké výhledy do krajiny - na obě vodní nádrže, zastavěné území, zemědělskou krajinu říční nivy.
- Dolní Věstonice - extenzivní polní pahorkatina: svažité a velmi svažité plochy charakteru zemědělské půdy (malé vinice, zahrady, extenzivně obhospodařované trvalé travní porosty s rozptýlenou zelení), remízky, doprovodná zeleň podél cest a zeleň uměle vytvořených teras. V současnosti jsou některé zemědělské pozemky opuštěny a ponechány samovolnému vývoji, směřujícímu k formaci lesa. K ekologické stabilitě krajiny přispívají drobná stepní lada. Výrazný prvek v modelaci terénu při dálkových pohledech. Rozptýlená krajinná zeleň, tvořená především doprovodnou zelení podél komunikací, větrolamy a zelení na silně svažitých pozemcích, brání pozorovateli nacházejícímu se v tomto místě krajinného rázu získat celkový vizuální přehled o místě.
- Dolní Věstonice - lesní krajina pahorkatina: svažité a velmi svažité plochy pokryté lesními porosty. Výrazný prvek uplatňující se v dálkových pohledech.

Základní koncepce uspořádání krajiny se ÚP DOLNÍ VĚSTONICE nemění. Všechny zastavitelné plochy, kromě plochy RI5 ve východní části k.ú. D. Věstonice, navazují na již zastavěné území. Na krajinný ráz budou mít vliv zastavitelné plochy umístěné ve vyšší poloze, označené OV1, BR2, BR3, BR4. Problém je řešen prostorovými regulativy.

Oblasti krajinného rázu (červený obtah a popis) a místa kraj. rázu (vybarvena, černý popis)



## Územní systém ekologické stability

Krajina představuje soubor ekosystémů, které se v ní historicky vytvořily. Jedná se jednak o ekosystémy původní, jednak o ekosystémy umělé, vzniklé větším či menším přičiněním člověka. Člověk přírodní pochody, interakce a vazby usměrňuje, ruší a zakládá nové.

K posílení ekologické stability je třeba zachovat, doplnit či nově vytvořit síť záchytných bodů (BIOCENTER) a jejich spojnic (BIOKORIDORŮ), která by zajišťovala spojení mezi stabilními zónami.

Těmito biocentry a biokoridory jsou takové ekosystémy, které jsou druhotně a skladebně bohaté; bude se tedy jednat zejména o lesy, trvalé drnové formace (louky, pastviny, úhory) a trvalou zeleň rostoucí mimo les, vodní toky a nádrže a jejich doprovodné břehové porosty, rašeliniště, mokřady a chráněná území přírody. Dohromady tvoří KOSTRU EKOLOGICKÉ STABILITY. Má-li však tato kostra optimálně plnit svůj účel, je třeba ji doplnit do fungujícího systému o chybějící biocentra a biokoridory. Takto vzniklý systém se nazývá ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY, který má zejména následující funkce:

- uchovává přírodní genofond krajiny
- příznivě působí na okolní, ekologicky méně stabilní území
- umožňuje polyfunkční využívání krajiny

### Nadregionální a regionální územní systém ekologické stability:

Přes katastrální území obce Dolní Věstonice vedou nadregionální biokoridory, které jsou tvořeny lužní osou K142 a nivní osou K142.

**NRBC 2013 PÁLAVA** – unikátní biocentrum reprezentující typické ekosystémy pro CHKO Pálava s průměrnou a vysokou úrovní ekologické stability.

Reprezentuje společenstva přirozená (lesní vegetace) i společenstva entropicky ovlivněná (skalní stepi), či dokonce antropogenní (stepní lada).

**NRBK K 161** – navazuje na NRBC 109 Soutok, od kterého směřuje údolím řeky Dyje k severozápadu, k novomlýnským nádržím, kde se postupně stáčí k jihozápadu. V celém průběhu v okrese Břeclav má dvě osy. Jednu s cílovými vodními (K 161 V) a druhou s cílovými nivními ekosystémy (K 161 H, K161 N) – s několika vloženými regionálními biocentry. Z nich RBC 44 Věstonická nádrž leží v k.ú. Dolní Věstonice, při hrázi mezi vodními nádržemi Nové Mlýny II a Nové Mlýny III.

NRBK 161 stabilizuje hlavní krajinnou hranici – rozhraní niv a ostatního území (tj. v současné době i rozhraní umělé vodní plochy a okolního nezaplaveného území).

Řešené úseky **nadregionálního biokoridoru K161** jsou vymezeny jako složené biokoridory, a to z jedné větve nadregionálního biokoridoru vedeného v ploše vodních nádrží (převaha vodních biotopů) a z jedné větve nadregionálního biokoridoru nivního, vedeného po břehu vodní nádrže a za ochrannými protipovodňovými hrázemi ve volné krajině, kde se obvykle napojují další systémy ekologické stability na nižších hierarchických úrovních (převaha nivních biotopů). Tato soustava skladebných částí tvoří detailní vymezení celého biokoridoru nadregionálního významu podle aktuálního využívání kulturní krajiny v širším okolí Novomlýnských nádrží a je dále neoddělitelná.

RBC č. 44 Věstonická nádrž bylo zpřesněno v hranicích PR Věstonická nádrž (spojení územních regulativů v ochraně přírody). Součástí nového vymezení RBC je tedy celá „Věstonická nádrž“ s fragmenty terestrických nivních biotopů na ostrůvcích i na poloostrovech vybíhajících do nádrže ze břehů.

Dolní novomlýnská nádrž, která je extrémně eutrofní, místy až hypertrofní, byla vymezena jako **souvislý nadregionální biokoridor K 161V mezi biocentry RBC 44 a RBC 8.**

### Místní systém ekologické stability

V k.ú. Dolní Věstonice vymezil ÚP Dolní Věstonice následující prvky místního územního systému ekologické stability:

**LBC Vysoká zahrada, LBC Nad Dyjí** – BC vlhčích řad - lesní, luční, mokřadní a vodní společenstva, reprezentují typický ekosystém pro katastr Dolních Věstonic. Byla vymezena na ose NRBK K 161N.

Interakční prvky zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní méně stabilní až nestabilní krajinu. Vytvářejí existenční podmínky rostlinám a živočichům, kteří mohou působit stabilizačně v kulturní krajině. V interakčních prvcích nacházejí prostředí pro život opylovači kulturních rostlin a predátoři omezující hustotu populací škůdců. Interakčními prvky jsou například ekotonová společenstva lesních okrajů, remízy, skupiny i solitery stromů. Jako velmi pozitivně působící plošný interakční prvek jsou travinobylinná společenstva, která ve formě lučních porostů by měla být uplatňována zejména v údolních nivách potoků a řek.

### **Prostupnost krajiny**

Prostupnost krajiny: územní plán respektuje a stabilizuje stávající místní a účelové komunikace v krajině.

Nové komunikace v krajině nejsou navrhovány, příjezdová cesta k ČOV je obsažena v pozemkových úpravách a zahrnujeme ji proto do stavu.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocením. Oplocení pozemků zahrad, sadů, vinic a výběhů pro zvířata v nezastavěném území je podmíněně přípustné za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, s ostatními oprávněnými zájmy ochrany přírody a krajiny, že nepřeruší účelové komunikace obsluhující navazující pozemky a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).

### **Protierozní opatření, ochrana před povodněmi**

Protierozní opatření byla řešena komplexními pozemkovými úpravami. V územním plánu jsou v erozně nejvíce ohrožených svažitých plochách v jižní části řešeného území navrženy doplňující interakční prvky, které budou mít i protierozní funkci.

ÚP Dolní Věstonice vymezuje v severozápadní části území obce plochu NVp1, plochu vodní a vodohospodářskou – protipovodňová opatření. Jedná se o plochu pro umístění přírodě blízkých protipovodňových opatření a technických protipovodňových opatření.

Opatření specifických koncepčních podmínek pro využití plochy:

Ozn. Plochy	Název plochy	Specifické koncepční podmínky pro využití plochy
NVp1	plocha vodní a vodohospodářská – protipovodňová opatření	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto požadavky: <ul style="list-style-type: none"><li>• Minimalizace plošných zásahů do prvků ÚSES, EVL, PO a ZCHÚ.</li><li>• Minimalizace vlivů na biotopy.</li><li>• Zajistit technická opatření při výstavbě protipovodňových opatření s cílem minimalizace vlivů na skladebné prvky ÚSES, EVL, PO a ZCHÚ.</li><li>• Časový harmonogram výstavby upravit s cílem</li></ul>

		minimalizace rušení živočišných druhů. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimalizovat trvalé i dočasné zábory ZPF.</li> <li>• V rámci technického řešení minimalizovat vlivy na OP vodních zdrojů I. a II. stupně.</li> </ul>
--	--	---

### **Podmínky pro rekreační využívání krajiny**

Jsou stabilizovány.

### **Vymezení ploch pro dobývání nerostů**

Územní plán zohledňuje stávající dobývací prostory stanovené dle § 27 odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění:

- DP Dolní Věstonice, ev.č. 4 0031, stanoven pro organizaci RWE Transgas, a.s.

Nové dobývací prostory územní plán nenavrhuje.

### **Vyloučení umístování staveb v nezastavěném území dle § 18 odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění**

Oplocení je v krajině přípustné podmíněně, při splnění podmínek uvedených v kap. I.E., podkapitole „Prostupnost krajiny“.

Reklamní poutače jsou v krajině přípustné při splnění následujících podmínek:

- Bude se jednat o poutače, které zlepšují podmínky využívání území pro účely rekreace a cestovního ruchu,
- Na území CHKO se omezuje velikost poutačů do 2 m<sup>2</sup>.



---

## 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.
- **Přípustné využití:** jedná se o výčet využití, které jsou v dané ploše přípustné.
- **Nepřípustné využití:** výčet funkcí, které nejsou v dané ploše přípustné.
- **Podmínečně přípustné využití:** výčet funkcí, které jsou v dané ploše přípustné pouze při splnění určených podmínek. Například u území, které je zasaženo hlukem, bude přípustnost bydlení vázána na prokázání dodržení maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení.
  
- **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 (§ 18 odst. 4 zák.č. 183/2006 Sb. v platném znění), 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, maximální výšku staveb anebo převažující způsob zastřešení.

### Základní pojmy

1. **Limity znečištění prostředí:** jsou nepřekročitelné limity stanovené obecně platnými právními předpisy (zákony, vyhláškami, normami) pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto limitní hodnoty vyjadřují přípustnou míru obtěžování hlukem, apod.
2. **Nadlimitní stavby, zařízení a činnosti:** jsou stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezenou plochu, resp. vlivy záměrů umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo hranice vymezené plochy, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných).
3. **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 m<sup>2</sup>,
  - slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (stavby ubytovacích zařízení o kapacitě do 12 lůžek, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely).
4. **Občanské vybavení vyššího významu:** jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše pozemku nad 1000 m<sup>2</sup>, velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m<sup>2</sup>). Dále se jedná o občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.

5. **Nerušící výroba:** drobné řemeslné a výrobní činnosti (výrobní služby) a drobné chovatelné 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 limity znečištění prostředí.
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 částí objektu nepřesahuje 80m<sup>2</sup> a celková zastavěná plocha, včetně podzemní části, nepřesahuje 300 m<sup>2</sup>. Rodinné vinné sklepy mohou mít, pokud to umožňuje maximální výška staveb 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, pro účely cestovního ruchu. Zahrnuje možnost výstavby penzionů, ubytoven, skupin chat.
9. **Malé věže a stožáry:** jedná se o veškeré věže a stožáry o výšce do 15 m, například o vyhlídkové věže, ale i vysílače mobilních operátorů, zesilovače televizního a rozhlasového signálu, stožáry větrných elektráren, komíny.
10. **Velké věže a stožáry:** veškeré věže a stožáry o výšce nad 15 m, například vysílače televizního a rozhlasového signálu, stožáry větrných elektráren, komíny.
11. **Malé stavby odpadového hospodářství:** stavby určené ke shromažďování a třídění městských odpadů - sběrné odpadové dvory, o velikosti plochy do 2000 m<sup>2</sup>. V těchto stavbách nelze provádět jinou činnost s odpady, např. jejich zpracování, kompostování, mletí.
12. **Velké stavby odpadového hospodářství:** skládky městských a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.
13. **Koeficient zastavění plochy (KZP)** je poměr mezi součtem výměr zastavěných pozemků (nadzemní stavby, zpevněné plochy) k celkové výměře této plochy. Nezastavěný zbytek plochy bude využit pro výsadbu izolační a okrasné zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění plochy je zajištění podmínek pro funkčnost územního systému ekologické stability, ochrana krajinného rázu a životního (pracovního) prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v zemědělské krajině a zajištění dostatečných volných ploch kolem výrobních staveb. Poznámka: do zastavěných ploch (pozemků) se započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště).
14. **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.
15. **Cyklotrasou** územní plán rozumí ty veřejně přístupné pozemní komunikace se smíšeným provozem (motoristickým i cyklistickým), kde je trasa pro cyklisty označená orientačním dopravním značením.
16. **Souvislá uliční zástavba** je zástavba řadovými domy, dvojdomy, nebo samostatně stojícími domy v souvislé řadě pozemků v ulici nebo na návsi či náměstí.
17. **Související dopravní a technická infrastruktura** jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení dopravního a technického vybavení, např. účelové komunikace, vodovody, vodojemy, kanalizace, ČOV, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení, atd., související s funkčním využitím dané plochy, anebo ploch navazujících.

## Podmínky pro využití ploch

Stavby, záměry a způsob využití ploch, neuvedené v následujících podmínkách, které nejsou slučitelné s hlavním využitím uváděným u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, jsou nepřipustné; současně je nepřipustné využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Dále uvedené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou u zastavitelných ploch a ploch přestavby v některých případech upřesněny/zúženy – viz kapitola I.C. (specifické podmínky pro využití zastavitelných ploch a ploch přestavby).

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> bydlení v rodinných domech</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, <del>občanské vybavení místního významu</del>, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst, rodinné vinné sklepy.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity znečištění prostředí, 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.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> <u>občanské vybavení místního významu, za podmínky, že se jedná o stávající zařízení, že bylo realizováno před nabytím účinnosti změny č. 2 územního plánu a že stavba nebo její změna nebyla provedena bez příslušných povolení anebo v rozporu s nimi. Tato zařízení ale není přípustné rozšiřovat (ve smyslu zvýšení jejich kapacity).</u></p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> viz kapitoly I.C (podkapitola „Urbanistická kompozice) a I.F (podkapitola „Podmínky prostorového uspořádání“).</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, <del>občanské vybavení místního významu</del>, 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> veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity znečištění prostředí, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, <del>občanské</del></p>

		<p><u>vybavení místního významu</u>, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p>Podmínky prostorového uspořádání: viz kapitoly I.C (podkapitola „Urbanistická kompozice) a I.F (podkapitola „Podmínky prostorového uspořádání“).</p>
<b>BO</b>	<b><u>PLOCHY BYDLENÍ VŠEOBECNÉHO</u></b>	<p><u>Hlavní využití: bydlení v rodinných domech</u>  <u>Přípustné využití: 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, rodinné vinné sklepy.</u></p> <p><u>Nepřípustné využití: bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity znečištění prostředí, 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></p> <p><u>Podmíněně přípustné využití: občanské vybavení místního významu, za podmínky, že bude prokazatelně řešena doprava v klidu na vlastním pozemku, v odpovídající kapacitě (u ubytovacích zařízení 1 parkovací místo na 2,5 lůžka).</u></p> <p>Podmínky prostorového uspořádání: viz kapitoly I.C (podkapitola „Urbanistická kompozice) a I.F (podkapitola „Podmínky prostorového uspořádání“).</p>
<b>OV</b>	<b><u>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</u></b>	<p><u>Hlavní využití: pozemky staveb a zařízení občanského vybavení místního významu i vyššího významu (např. staveb pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva).</u></p> <p><u>Přípustné využití: místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily.</u></p> <p><u>Podmíněně přípustné využití: v ploše OV1 je přípustná agroturistika ve spojení se zemědělskou prvovýrobou za podmínky, že bude pro tuto činnost využita celá plocha OV1. Dále je v ploše OV1 přípustná nerušící výroba za podmínky, že bude prokázáno, že umístění těchto objektů je v souladu s hygienickými limity.</u></p> <p><u>Nepřípustné využití: 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 limity znečištění prostředí (včetně např. diskoték), 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.</u></p>

		<p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> viz kapitoly I.C (podkapitola „Urbanistická kompozice) a I.F (podkapitola „Podmínky prostorového uspořádání“).</p>
<b>OT</b>	PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT, REKREAČNĚ – SPORTOVNÍ PLOCHY	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro tělovýchovu a sport.</p> <p><u>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.</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 limity znečištění prostředí, 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>Podmínky prostorového uspořádání:</u> viz kapitoly I.C (podkapitola „Urbanistická kompozice) a I.F (podkapitola „Podmínky prostorového uspořádání“).</p>
<b>OZ</b>	PLOCHY PRO HŘBITOVY	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro hřbitovy.</p> <p><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.</p> <p><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.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> viz kapitoly I.C (podkapitola „Urbanistická kompozice) a I.F (podkapitola „Podmínky prostorového uspořádání“).</p>
<b>SO</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro bydlení, <del>pozemky pro občanské vybavení místního významu</del></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 o velikosti do 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity znečištění prostředí, 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> <u>občanské vybavení místního významu</u>, pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – <del>obojí vše</del> za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž</p>

		<p>v-území <u>a že bude prokázáno vyřešení dopravy v klidu (u ubytovacích zařízení 1 parkovací místo na 2,5 lůžka).</u></p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> viz kapitoly I.C (podkapitola „Urbanistická kompozice) a I.F (podkapitola „Podmínky prostorového uspořádání“).</p>
<b>SS</b>	PLOCHY SMÍŠENÉ – VINNÉ SKLEPY A REKREACE	<p><u>Hlavní využití:</u> rodinné vinné sklepy</p> <p><u>Přípustné využití:</u> rekreační nástavby vinných sklepů, 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.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bytové domy, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity znečištění prostředí, 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.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení). Rodinné domy a byty za podmínky prokázání, že objekt lze připojit na stávající technickou infrastrukturu (vodovod, elektrickou energii) a za podmínky vyřešení nakládání s odpady (včetně odpadů tekutých) v souladu s platnou legislativou.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> viz kapitoly I.C (podkapitola „Urbanistická kompozice) a I.F (podkapitola „Podmínky prostorového uspořádání“).</p>
<b>RI</b>	PLOCHY REKREACE RODINNÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení místního významu, a pozemky související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami (např. parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v rodinných domech, bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity znečištění prostředí, 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.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> viz kapitoly I.C (podkapitola „Urbanistická kompozice) a I.F (podkapitola „Podmínky prostorového uspořádání“).</p>
<b>VZ</b>	PLOCHY VÝROBY ZEMĚDĚLSKÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> nerušící zemědělská výroba</p>

		<p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a izolační zeleně, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a zemědělské stroje.</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. Stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity znečištění prostředí stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezené ochranné pásmo maximálního možného vlivu výrobních areálů na životní prostředí, resp. vlivy záměrů umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo toto ochranné pásmo, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných).</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> viz kapitoly I.C (podkapitola „Urbanistická kompozice“) a I.F (podkapitola „Podmínky prostorového uspořádání“).</p>
--	--	--



VD	PLOCHY VÝROBY DROBNÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> nerušící výroba</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej a služby, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, 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, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, 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, plochami smíšenými obytnými a plochami občanského vybavení limity znečištění prostředí. Stavby pro ubytování za podmínky, že umístění takových objektů umožní hygienické limity znečištění prostředí.</p> <p>Byty určené pro majitele či správce, pouze v omezeném rozsahu s tím, že v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví. Hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.</p> <p>Solární a fotovoltaické systémy – za podmínky, že budou solární a fotovoltaické panely plnit doplňkovou funkci k jiným stavbám (optimálně že budou umístěny na střeších objektů).</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> viz kapitoly I.C (podkapitola „Urbanistická kompozice“) a I.F (podkapitola „Podmínky prostorového uspořádání“).</p>
UP	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství</p> <p><u>Přípustné využití:</u> plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, stání pro osobní automobily podél místních komunikací, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky).</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.</p>
UZ	PLOCHY VEŘEJNÉ (PARKOVÉ) ZELENĚ	<p><u>Hlavní využití:</u> parky, plochy okrasné a rekreační zeleně</p> <p><u>Přípustné využití:</u> dětská hřiště, související technická</p>

		<p>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 vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>
<b>TI</b>	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení (ČOV, vodojemy, úpravy vod, čerpací stanice, odpadové dvory apod.).</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, velké stavby odpadového hospodářství.</p>
<b>DS</b>	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- SILNIČNÍ DOPRAVA	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky<sup>3)</sup> silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura.</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>
<b>DU</b>	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, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a 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>
<b>DP</b>	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – PLOCHY ZÁCHYTNÝCH PARKOVIŠŤ	<p><u>Hlavní využití:</u> parkoviště pro osobní i nákladní automobily, bez omezení velikosti.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, veřejná technická infrastruktura (včetně kupř. čerpacích stanic kanalizací), související technická infrastruktura, související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky).</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>
<b>NT</b>	PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky sloužící k těžbě ropy a zemního plynu.</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, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské</p>

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

		vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.
<b>ZZ</b>	PLOCHY ZAHRAD A SADŮ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělského půdního fondu <sup>7)</sup> .
<b>ZV</b>	VINICE	<u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou 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, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.
<b>ZT</b>	TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	
<b>ZO</b>	ORNÁ PŮDA	
<b>NL</b>	PLOCHY LESNÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky určené k plnění funkcí lesa <sup>9)</sup> <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. <u>Nepřípustné využití:</u> zakazuje se zmenšovat rozsah lesních porostů, Nepřípustné jsou veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, stavby pro těžbu, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.
<b>NK</b>	PLOCHY ZELENĚ KRAJINNÉ (NELESNÍ)	<u>Hlavní využití:</u> pozemky remízků, zemědělsky nevyužívané pozemky (zpravidla svažitě) s přirozeně či uměle vysazenými dřevinami. <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, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, 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. <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.

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

<sup>9)</sup> § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

NV	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	<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 toků<sup>6)</sup> a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Přípustné je rekreační využití vodních ploch – koupání, slunění, rybaření, včetně výstavby související občanské a technické vybavenosti (šatny, občerstvení, hygienické 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, občanské vybavení nesouvisící s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky národního parku, pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných, pozemky biocenter<sup>11)</sup>.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky lesů a trvalých travních porostů. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umístit stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny.</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>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – obojí za podmínky, že nebudou mít nepřiměřený nežádoucí vliv na hlavní využití.</p>
NS	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky remízku, zemědělsky nevyužívané pozemky (zpravidla svažitě) s přirozeně či uměle vysazenými dřevinami.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky trvalých travních porostů a ostatních ploch, lesů, vodních toků.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem a za podmínky odsouhlasení záměru příslušným orgánem ochrany ZPF popř. orgánem ochrany PUPFL umístit stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, vodní hospodářství, pozemky staveb a zařízení lesního 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>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro</p>

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

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

		bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.
--	--	--

### Ostatní podmínky využití ploch

Celé k.ú. Dolní Věstonice, kromě části VN Nové Mlýny III, leží v zájmovém území AČR.

Proto zde veškerá výstavba musí být předem konzultována s VUSS Brno.

Záměry na umístění zdrojů hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb charakterizovaných právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví a naopak, je nutno posoudit na základě hlukové studie a následně projednat s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. V hlukové studii musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi.

Konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

Umístování staveb zařízení pro výchovu a vzdělávání, škol v přírodě, staveb pro zotavovací akce, staveb zdravotnických zařízení, ústavů sociální péče, ubytovacích zařízení, staveb pro obchod a pro shromažďování většího počtu osob v blízkosti zdrojů znečišťování ovzduší (např. ČOV, farmy živočišné výroby, komunikace atd.), musí být předem projednáno s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. V rámci projektové přípravy musí být deklarováno, že vnitřní prostředí pobytových místností v těchto stavbách odpovídá hygienickým limitům chemických, fyzikálních a biologických ukazatelů upravených prováděcími právními předpisy.

### Podmínky prostorového uspořádání

V ÚP Dolní Věstonice se stanovují **pro celé území obce** tyto podmínky prostorového uspořádání - některé mají podrobnost regulačního plánu:

- Ve schéma v kapitole I.C, odstavci „Urbanistická kompozice“, jsou stanoveny 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.
- 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 podmíněčně přípustná jen po bočních 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 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 centrum obce** (ve schéma v kap. I.C. znázorněno fialovou barvou):

- V zóně se stanovuje pro zastavěné a zastavitelné plochy koeficient zastavění plochy  $KZP=0,7$  s tím, že podmíněně 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 prouků a volných pozemků bude zohledněna historická stopa sídla, tj. umístění stavebních čar zohlední polohu okolních staveb (jejich vzdálenost od komunikace). V severovýchodní části návsi je přípustné mírné odsunutí stavební čáry, za účelem uvolnění kompoziční osy (znázorněna modře) a zlepšení dopravních podmínek:



- Novou výstavbou nebude narušována kompaktní struktura zástavby.
- Preferován bude hákový tvar budov (L) a trojstranný tvar (U). Tvar obdélníkový je přípustný jen u úzkých pozemků (do šířky 15 m). Stávající budovy jiného půdorysného tvaru lze považovat za stabilizované.
- 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 40-45°, orientace střešních rovin okapem do ulice.
- Střecha bude souměrná (oboustranně stejný sklon a délka střešních rovin). Přesahy střešních rovin na uliční straně se budou pohybovat v rozmezí 25-50 cm.
- Případné střešní vikýře budou opatřeny sedlovou stříškou, nikoliv pultovou. Velikost vikýřů bude v přiměřeném poměru k velikosti střechy, nepřipouští se střešní vikýře příliš velké. U budov o 2 nadzemních podlaží se vikýře ani střešní okna nepřipouští.
- Jako krytina střech 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, podmíněně i z plastových nebo plechových lamel imitujících dřevo.
- Velikost okenních otvorů zohlední tradiční architektonický výraz návsi a hlavní ulice, otvory budou pravoúhlé.
- Oplocení před domy (v ulici) není přípustné.

**B) Historické jádro** (ve schéma v kap. I.C. znázorněno červeně)

- V zóně se stanovuje pro zastavěné a zastavitelné plochy a plochy přestavby koeficient zastavění plochy  $KZP=0,7$ , pokud není pro konkrétní návrhovou plochu uvedeno v kapitole I.C. jinak. U

zastavěných ploch je podmíněně přípustné i intenzivnější zastavění plochy, za podmínky, že se jedná o současný stav. V takových případech ale není přípustné tento stav zhoršovat.

- 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.
- Preferován bude hákový tvar budov (L) a trojstranný tvar (U). Tvar obdélníkový je přípustný jen u úzkých pozemků (do šířky 15 m). Stávající budovy jiného půdorysného tvaru lze považovat za stabilizované.
- Bude respektováno měřítko zástavby v ulici,
- 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 40-45°, orientace střešních rovin okapem do ulice. Ojedinelé stávající stavby se štítovou orientací střech a stávající objekty s jiným než uvedeným zastřešením lze považovat za stabilizované.
- Střecha bude souměrná (oboustranně stejný sklon a délka střešních rovin). Přesahy střešních rovin na uliční straně se budou pohybovat v rozmezí 25-60 cm.
- Střešní vikýře budou v přiměřeném poměru k velikosti střechy, nepřipouští se střešní vikýře příliš velké.
- Jako krytina střech 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, podmíněně i z plastových nebo plechových lamel imitujících dřevo.
- Oplocení před domy (v ulici) není přípustné.

### C) Historické jádro – sklepní uličky

- Dostavba proluk bude respektovat charakter a strukturu zástavby v území a měřítko stávajících vinných sklepů, dostavby budou řešeny jako volně stojící stavby.
- Dochované historické vinné sklepy budou považovány za architektonicky cenné.
- Nejsou přípustné balkony a lodžie.
- Stavby budou opatřeny sedlovou střechou, sklon a orientace střešních rovin zohlední charakter zástavby v nejbližším okolí (orientace bude zpravidla štítová). Střecha bude souměrná (oboustranně stejný sklon a délka střešních rovin). Přesahy střešních rovin na uliční straně se budou pohybovat v rozmezí 40-80 cm.
- V exteriérech budou použity tradiční materiály odpovídající architektonickému výrazu historických staveb v obci (omítnuté stěny, tmavší sokl či zvýšený suterén, nebo u dvoupodlažních objektů případně celá fasáda přízemí). Obklady fasád dřevem a lesklými keramickými obklady nejsou v průčelí přípustné.

### D) Území významné pro obraz obce (oranžově)

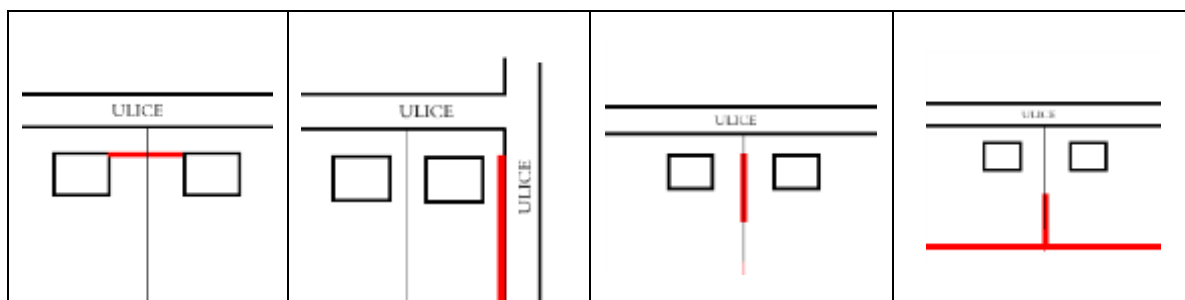
- V zóně se stanovuje koeficient zastavění plochy  $KZP=0,6$ , pokud není pro konkrétní návrhovou plochu uvedeno v kapitole I.C. jinak. U zastavěných ploch je podmíněně přípustné i intenzivnější zastavění plochy, za podmínky, že se jedná o současný stav. V takových případech ale není přípustné tento stav zhoršovat. Zvýšení koeficientu zastavění plochy (KZP) až na 0,7 se připouští za podmínky, že bude v navazujícím řízení při překročení hodnoty  $KZP = 0,6$  prokázáno, že technické řešení nakládání s dešťovými vodami (např. kombinace akumulace a vsakování) vyhoví obecně závazným právním předpisům.

- U stávajících ulic bude při zástavbě proluk a volných pozemků zohledněna poloha okolních staveb (jejich vzdálenost od komunikace).
- Na uliční straně nejsou přípustné balkony.
- 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 zohlední charakter zástavby v ulici, u nových ulic bude orientace střešních rovin rovnoběžná s ulicí (tj. okapem do ulice). Menší objemy staveb mohou mít orientaci střech i kolmou k ulici (např. předsazené vstupy či garáže).
- Preferována bude skládaná střešní krytina v zemitéch barevných odstínech (červená, hnědá).
- V exteriérech budou použity tradiční materiály nebo materiály odpovídající tradicionalistickému výrazu obce (omítnuté stěny, tmavší sokl).
- Oplocení předzahrádek se nepřipouští, přípustné je oplocení mezi domy a ve směru k sousedovi (oplocení dvorů a zahrad).

#### E) Území dotvářející obraz obce (žlutozeleně).

- V ploše RI5 jsou podmínky prostorového uspořádání upraveny regulačním plánem, následující regulativy tedy platí jen mimo území řešené regulačním plánem.
- V ploše RI6 je stanovena regulační stavební čára – viz kap. I.C., podkapitole „Plochy rekreace“, řádek RI6 v tabulce.
- V zóně „E“ se stanovuje koeficient zastavění ploch následovně:  
V plochách rekreace rodinné (RI) na KZP=0,2  
V ostatních plochách na KZP=0,5, pokud není pro konkrétní návrhovou plochu uvedeno v kapitole I.C. jinak. Zvýšení koeficientu zastavění plochy (KZP) až na 0,7 se připouští za podmínky, že bude v navazujícím řízení při překročení hodnoty KZP = 0,6 prokázáno, že technické řešení nakládání s dešťovými vodami (např. kombinace akumulace a vsakování) vyhoví obecně závazným právním předpisům. U zastavěných ploch je podmíněně přípustné i intenzivnější zastavění plochy, za podmínky, že se jedná o současný stav. V takových případech ale není přípustné tento stav zhoršovat.
- Rodinné domy v zastavitelných plochách umístěných na okrajích sídla (BR2, BR4, SO5) 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, objekty občanské vybavenosti a stavby pro výrobu a skladování budou opatřeny sedlovou střechou, pouze na dvorních křídlech a vedlejších stavbách ve dvoře je přípustná střecha pultová. Sklon střešních rovin bude 35-45°, u staveb pro výrobu a skladování 25-40°, orientace střešních rovin okapem do ulice. V ploše RI7 je přípustná štítová orientace objektu.
- V kapitole I.C. je pro plochy RI6 a RI7 stanovena regulační stavební čára.
- Oplocení předzahrádek rodinných domů se nepřipouští, přípustné je oplocení mezi domy, po bočních stranách pozemků, které sousedí s veřejným prostranstvím a ve směru k sousedovi (oplocení dvorů a zahrad). V zadní části pozemku (oplocení zahrady) jsou přípustné jen průhledné typy oplocení, kupř. typu drátěného pletiva na sloupcích. Přípustné umístění oplocení viz následující schéma:





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

### Veřejně prospěšné stavby a opatření - vyvlastnění

Ve smyslu obecně závazných právních předpisů vymezuje územní plán ve výkrese č. I.03c veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, byly vymezeny (označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.03):

<b>D1, D2, D3, D4, D5</b>	veřejná dopravní a technická infrastruktura (plochy komunikací pro motorovou dopravu a plochy pro inženýrské sítě a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení)
<b>Tx Txx</b>	veřejná technická infrastruktura (vedení a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení, například vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, energetická vedení, kabely veřejné komunikační sítě).
<b>U1, U2, U3, U4, U5, U6</b>	Veřejně prospěšná opatření – územní systém ekologické stability: <ul style="list-style-type: none"> <li>• U1 - RBC 44 Věstonická nádrž</li> <li>• U2, U4 - nadregionální biokoridor K 161</li> <li>• U3 - LBC Nad Dyjí</li> <li>• U5 - LBC Vysoká zahrada</li> <li>• U6 – nadregionální biocentrum Pálava</li> </ul>
<b>P1</b>	Veřejně prospěšná opatření – ochrana před povodněmi

Nejmenší šířka plochy dopravní a technické infrastruktury, označené ve výkrese č. I.03-c kódem **D1**, která je určena pro dopravní obsluhu zastavitelných ploch BR1 a BR2, se stanovuje na 10 m. Součástí této plochy bude komunikace i veřejná technická infrastruktura.

Nejmenší šířka plochy dopravní a technické infrastruktury, označené **D2**, která je určena pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy BR3, se stanovuje na 8 m. Součástí této plochy bude komunikace i inženýrské sítě. Plocha UP2 je navržena na pozemcích vedených v katastru nemovitostí jako ostatní plocha-komunikace, s nutným rozšířením jižním směrem na soukromé pozemky. Rozšíření bude nutné i na směru do obce, kde bude komunikace připojena na stávající místní komunikaci. Navazující územní studie upřesní velikost a polohu obratiště na slepém konci D2.

Nejmenší šířka plochy dopravní a technické infrastruktury, označené **D3**, která je určena pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy BR4, se stanovuje na 8 m. Součástí této plochy bude komunikace i inženýrské sítě. Plocha UP1 je navržena na pozemcích v majetku obce, s nutným rozšířením jižním směrem na soukromé pozemky (veřejně prospěšná stavba D3).

#### **Asanační úpravy**

Asanační úpravy v ploše RI5 a jejím okolí upřesní navazující regulační plán.

Stávající stavby postavené bez stavebního povolení, které nebudou polohově vyhovovat požadavkům územního plánu a regulačního plánu, budou určeny k odstranění.

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

V ÚP Dolní Věstonice byly vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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

Označení VPS a VPO	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Umístění (k.ú.)	V čí prospěch bude předkupní právo vloženo	Čísla dotčených pozemků
D4	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Dolní Věstonice	Obec Dolní Věstonice	237/13, 237/9, 237/10, 237/1

## **I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

V ÚP Dolní Věstonice nebyla stanovena žádná kompenzační opatření.

## I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

### a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

V ÚP Dolní Věstonice jsou vymezeny tyto plochy územních rezerv:

Ozn.	Možné budoucí využití	Podmínky pro využití	Podmínky pro prověření možného budoucího využití plochy
R3	Plocha územní rezervy pro možné budoucí využití jako plocha pro bydlení.	Při umístování veřejné dopravní a technické infrastruktury klást důraz na zabránění fragmentaci plochy, které by negativně ovlivnilo její možné budoucí stavební využití. Zákaz umístování 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.

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

### a stanovení podmínek pro její pořizení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

V ÚP Dolní Věstonice nejsou vymezeny zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Jedná se o plochu: SO5 Plochy smíšené obytné

Lhůta pro pořízení územní studie plochy SO5, včetně jejího schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje na 4 roky od vydání Změny č. 1 územního plánu Dolní Věstonice.

#### **Podmínky pro pořízení územní studie v ploše SO5:**

- požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Plocha je určena primárně pro umístění občanské vybavenosti a bydlení sociálního charakteru (domovy pro seniory, domovy pro občany se zdravotním postižením – sociální zařízení, byty a rodinné domy). Nevyužitý zbytek plochy lze využít k výstavbě rodinných domů.

- požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Prostorové uspořádání staveb: území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, materiály použité na fasádě, oplocení.

Stanovuje se maximální výška staveb – viz schéma v kap. I.C, obytné podkrovní není přípustné.

Umístění budov zohlední bezpečnostní pásmo plynovodu a regulační stanice, stejně jako ochranné pásmo anodového uzemnění.

- požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Podél silnice bude umístěn pruh izolační zeleně (alespoň stromořadí).

- požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Územní studie vymeze a prostorově vyřeší umístění místní obslužné komunikace a ploch pro dopravu v klidu o odpovídající kapacitě. Stanovuje se přítom motorizace 1:2,5.

Zásobování vodou bude řešeno z vodovodní sítě pro veřejnou potřebu. Plocha bude odkanalizována splaškovou kanalizací vyústěnou do stávající kanalizace pro veřejnou potřebu.

V následujících plochách bude při rozhodování využita již zpracovaná a zaevidovaná územní studie:

- BR1 – plocha bydlení v rodinných domech, včetně plochy UP3
- BR2 – plocha bydlení v rodinných domech, včetně plochy UP3
- BR3 – plocha bydlení v rodinných domech, včetně plochy UP2
- BR4 – plocha bydlení v rodinných domech, včetně plochy UP1
- SO5 - plocha smíšená obytná.

## I.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

V ÚP Dolní Věstonice jsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých je uloženo rozhodování podmíněno pořízením a vydáním regulačního plánu na žádost. Jedná se o tyto plochy (zákres je proveden ve výkresu č. I.02) :

1. Plocha občanské vybavenosti (OV2)
2. Plocha občanské vybavenosti (OV3)
3. Plocha občanské vybavenosti (OV4)

### Návrh zadání RP v plochách občanské vybavenosti OV2, OV3 a OV4

a) vymezení řešeného území

Jedná se o plochy na východním okraji obce, při výjezdu ve směru na Pavlov, mezi silnicí III/42117 a VN Nové Mlýny III – viz vložené schéma. Jedná se tedy o plochy OV2, OV3 a OV4, rozšířené o pruh pobřeží směrem k vodní nádrži.

Vymezení plochy RP (šrafo):



b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Plocha je určena výhradně pro umístění malého kempu o kapacitě do 60 ubytovaných a související dopravní, technické a hygienické vybavenosti. Není přípustné umísťování staveb obytných, výrobních, skladovacích, staveb pro nakládání s odpady.

Je nezbytné ponechání volného resp. nezastavěného břehu v šířce min 25 m. Možné je vytvoření travnatých nebo písčitých pláží s odstraněním betonového opevnění, připouští se i kotviště lodí, mola apod., a to jen drobné objekty. Nepřípustné je oplocování objektů, oplocení je možné jen na straně od silnice.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Výstavba chat je možná pouze v jedné řadě, v co největší vzdálenosti od nádrže.

Prostorové uspořádání staveb: území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, materiály použité na fasádě, oplocení.

Stanovuje se maximální výška staveb – viz schéma v kap. I.C, obytné podkroví není přípustné.

Oplocení plochy je přípustné jen ve směru od silnice.

- d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území  
Podél vodní nádrže bude respektován nezastavěný pozemek pro nivní NRBK v šířce alespoň 25 m.  
Bude zachován lesní porost pod silnicí.
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury  
Regulační plán vymezí a prostorově vyřeší umístění místní obslužné komunikace a ploch pro dopravu v klidu o kapacitě odpovídající kapacitě kempu. Stanovuje se přítom motorizace 1:2,5.  
Zásobování vodou bude řešeno z vodovodní sítě pro veřejnou potřebu. Plocha bude odkanalizována splaškovou kanalizací vyústěnou do kanalizace pro veřejnou potřebu.
- f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření  
Žádné požadavky.
- 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 umístění staveb
  - rozhodnutí o změně využití území
  - rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků
- 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  
Vydání regulačního plánu podmiňuje obec Dolní Věstonice uzavřením plánovací smlouvy mezi obcí a investorem (investory) dle § 66 odst. 2 zák.č. 183/2006 Sb., v platném znění. Plánovací smlouva bude řešit spoluúčast žadatele na vybudování nové infrastruktury, včetně nákladů na úpravu veřejných prostranství a zeleně, a na vyvolaných úpravách stávající infrastruktury.  
Žadateli o vydání RP se doporučuje uzavření Dohody o parcelaci dle § 66 odst. 2 zák.č. 183/2006 Sb., v platném znění, s ostatními vlastníky pozemků v řešeném území.
- 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.
- (1) 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, 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.

(2) Grafická část regulačního plánu bude obsahovat:

- hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
- 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 vymežit a hranice zastavěného území a ochranných pásem, pokud se v řešené ploše vyskytují,
- výkres pořadí změn v území (etapizace).

(3) 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 území<sup>7)</sup>, 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.

(4) Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

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

---

---

## I.M. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

---

---

Územní plán stanovuje pro zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině:

- plochy bez stanovení pořadí změn (jedná se o plochy, u kterých není v kap. I.C. pořadí výstavby stanoveno). Pro tyto plochy (jedná-li se o plochy zastavitelné) platí z hlediska pořadí změn využití pouze zásada, že v první fázi má být vybudována veřejná infrastruktura a až ve druhé fázi stavba samotných nadzemních objektů,
- plochy se stanovením pořadí změn (výstavba je možná až po využití jiné časově předcházející plochy, tj. po vyčerpání ploch předchozí etapy, nebo po splnění stanovených podmínek). I pro tyto plochy dále platí obecná zásada, že v první fázi má být vybudována veřejná infrastruktura a až ve druhé fázi stavba samotných nadzemních objektů.

Podmínka je uplatněna u **zastavitelných ploch** :

- BR1, v níž je rozhodování přípustné až po realizaci veřejné infrastruktury v ploše UP3. Přípouští se přitom realizace veřejné infrastruktury ve 2-3 dílčích etapách odpovídajících postupu výstavby v ploše BR1.
- BR2, v níž je rozhodování přípustné až po vyčerpání plochy předchozí etapy BR1. Přitom „vyčerpáním plochy“ se rozumí vydání stavebních povolení na výstavbu v plochách o úhrnné výměře přesahující 60% celkové výměry plochy BR1.
- BR3, v níž je rozhodování přípustné až po realizaci veřejné infrastruktury v ploše UP2.
- BR4, v níž je rozhodování přípustné až po realizaci veřejné infrastruktury v plochách UP1 a UP4.

---

---

## I.N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

---

---

V ÚP Dolní Věstonice jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby. Jedná se o tyto stavby v následujících plochách:

- nadzemní stavby o zastavěné ploše přesahující 100 m<sup>2</sup> v urbanisticky exponovaných plochách OV2, OV4. Toto ustanovení se týká jen pozemních staveb. Netýká se komunikací a objektů technické infrastruktury.
- Stavby občanské vybavenosti a objekty pro bydlení v plochách SO2 a SO3.
- Stavby občanské vybavenosti v ploše SO5.



---

---

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

---

---

### I. ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ VĚSTONICE

I.A. TEXTOVÁ ČÁST - 51 stran

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

I.01a	Výkres základního členění území	1 : 5.000	1x
I.02b	Hlavní výkres	1 : 5.000	1x
I.03c	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5.000	1x
I.04d	Výkres technické infrastruktury - zásobování vodou	1 : 5.000	1x
I.05e	Výkres technické infrastruktury - odkanalizování	1 : 5.000	1x
I.06f	Výkres technické infrastruktury - energetika a přenos informací	1 : 5.000	1x