

**Změna č. 2**  
**Územního plánu Brod nad Dyjí**  
**I.**

**Textová část**



*Červen 2024*

## Obec Brod nad Dyjí

číslo jednací :.....

V Brodě nad Dyjí dne:.....

Zastupitelstvo obce Brod nad Dyjí příslušné podle § 6 odst. 5 písmena c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) za použití § ustanovení 43 odst. 4 a § 55 odst. 2) a 6) stavebního zákona, § 171, 173 a 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění

### vydává změnu č. 2 územního plánu Brod nad Dyjí

vydaného zastupitelstvem obce Brod nad Dyjí dne ze dne 04.04.2012, účinného od 24.04.2012.  
Změna č. 2 ÚP obsahuje textovou i grafickou část.

## I. Změna č. 2 ÚP Brod nad Dyjí mění textovou část ÚP takto:

Vysvětlivky:

To, co se změnou doplňuje, je uvedeno *kurzívou, tučně*.

To, co se změnou ruší, je uvedeno ~~přeškrtnutým písmem~~.

Platný původní text je citován v uvozovkách.

### 1.

V kapitole 1. se v prvním odstavci doplňuje druhá věta s textem:

***Zastavěné území je aktualizováno k 10.7.2023.***

a ruší se text:

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

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

A v další větě se ruší text: ~~a zastavitelné plochy jsou zakresleny~~ a nahrazuje se textem: ***je zakresleno***

A v další větě se ruší text: ~~hlavních výkresů~~ a nahrazuje se textem: ***výkresu***

### 2.

V kapitole 2. se v nadpisu ruší část textu: ~~Konepce~~ a nahrazuje se textem: ***Základní koncepce***

### 3.

V kapitole 3. se v nadpisu ruší část textu: ~~Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně~~ a nahrazuje se textem: ***Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně***

a doplňuje se podnadpis:

***Koncepce plošného uspořádání***

V podkapitole „3.1 Bydlení“ se v odrážce 2. ruší text :~~2 lokality~~ a nahrazuje se textem: **1 lokalita** a ruší se tet v závorce: ~~BC1a~~

a doplňuje se poslední odrážka s textem:

**6. V obytných plochách nelze umisťovat stavby bydlení ve dvorech a zahradách bez přímého přístupu z veřejného prostranství.**

**4.**

V kapitole 3., v podkapitole „3.5 Výroba a skladování“ se v odrážce 4. ruší text : ~~větrných~~ a dále ve větě se ruší text : (~~výkon do 30 kW~~) a nahrazuje se textem: (**výkon do 50 kW**)

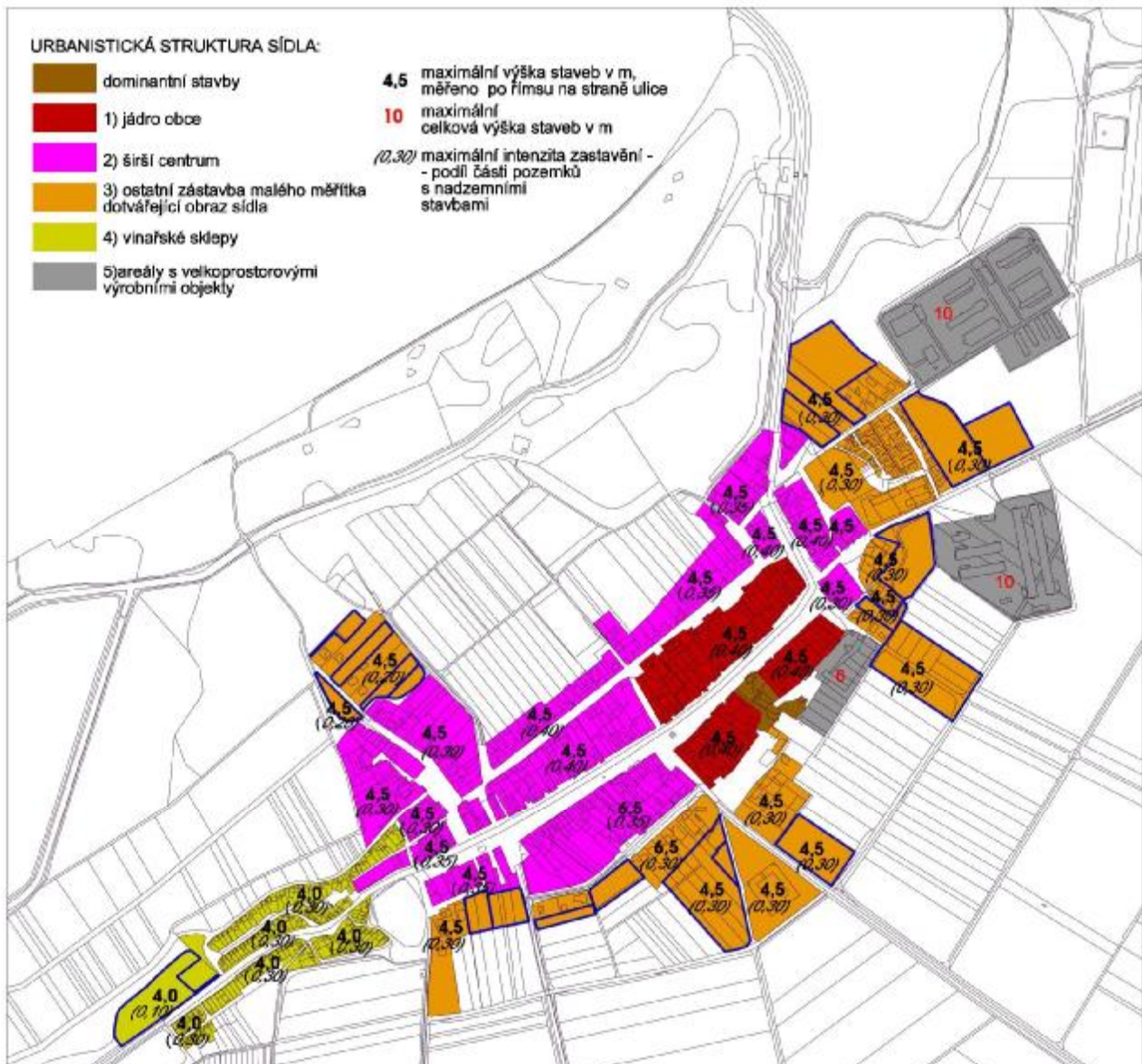
a doplňuje se poslední věta s textem:

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

**5.**

V kapitole 3., se doplňuje podkapitola:

### 3.6 Urbanistická kompozice



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

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

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

*3) Na okraji uvedené centrální zástavby se postupně dotvářely oblasti ostatní zástavby malého měřítka dotvářející obraz sídla. Zástavba je také převážně určena pro bydlení, obsahuje i pozemky kempů a penzionů. Obsahuje i samostatně stojící objekty.*

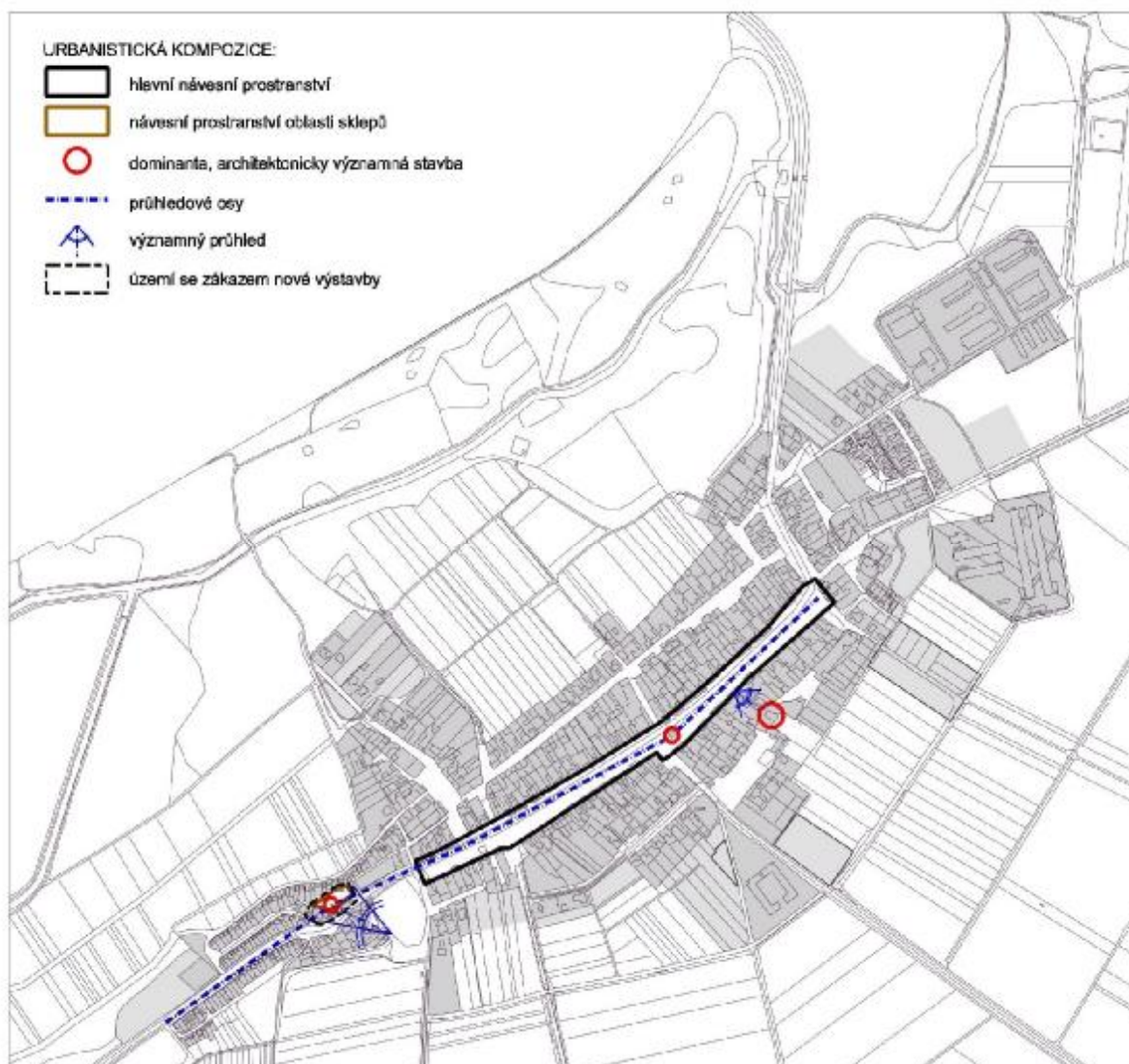
*4) Na jihozápadním okraji obce, za rybníkem, navazuje na centrum oblast vinařských sklepů. Tradičně mají sklepy prostory lisoven vystupujícími svým objemem nad terén. Nadzemní části jsou řazeny vždy do řady podél obslužné komunikace a jsou orientovány ke komunikaci štítem, jsou samostatně stojící. Zástavba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

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

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

**ÚP dále vymezuje:**

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



6.  
V kapitole 3., se doplňují podkapitoly:

### 3.7 Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy:

<i>S01</i>	<i>Smíšeně obytné</i>	<i>situována na severovýchodním okraji zástavby podél cesty k zemědělskému areálu</i>
<i>S03</i>	<i>Smíšeně obytné</i>	<i>situována ve východním cípu zástavby podél cesty k zemědělskému areálu</i>
<i>S04</i>	<i>Smíšeně obytné</i>	<i>situována na jihovýchodním obvodu zástavby podél cesty směřující do zemědělské krajiny</i>
<i>S05</i>	<i>Smíšeně obytné</i>	<i>situována na východním obvodu zástavby podél již jednostranně obestavěného úseku silnice směr Dolní Dunajovice</i>
<i>S06</i>	<i>Smíšeně obytné</i>	<i>situována na východním obvodu zástavby podél již jednostranně obestavěného úseku komunikace směřující do volné krajiny</i>

<i>SO7a, SO7b, SO7c,</i>	<i>Smíšeně obytné</i>	<i>situována na jihozápadním obvodu zástavby podél bývalé záhumení cesty</i>
<i>SO8</i>	<i>Smíšeně obytné</i>	<i>situována na severozápadním obvodu zástavby v proluce mezi stávající zástavbou a izolovaným domem</i>
<i>BC2</i>	<i>Bydlení</i>	<i>situována na východním obvodu zástavby v proluce mezi zástavbou</i>
<i>R1</i>	<i>Rekreace</i>	<i>na západním okraji zástavby obce v návaznosti na stávající sklepy, podél silnice směr Drnholec</i>
<i>O1</i>	<i>Občanská vybavenost</i>	<i>situována na severovýchodním okraji zástavby podél cesty k zemědělskému areálu</i>
<i>O2</i>	<i>Občanská vybavenost</i>	<i>situována na východním okraji zástavby podél cesty k zemědělskému areálu</i>
<i>DK1</i>	<i>Pozemní komunikace</i>	<i>severně od plochy SO8, propojení severního okraje zástavby</i>
<i>TI</i>	<i>technická infrastruktura - ČOV</i>	<i>v severní části katastrálního území</i>

### 3.8 Vymezení ploch přestavby

Nejsou vymezeny.

### 3.9 Vymezení systému sídelní zeleně

Jsou vymezeny plochy sídelní zeleně:

*Ph – zeleň hřbitovní*

*Pz – sídelní zeleň*

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

### 7.

V kapitole 4. se ruší nadpis: 4. — ~~Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování~~ a nahrazuje se textem: **4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

### 8.

V kapitole 4., v podkapitole „4.1.2.3 Parkování“

V první odrážce se ruší text : ~~– pohotovostní parkování na vjezdech a v profilech komunikací.~~

A ruší se text třetí odrážky: ~~• Pro potřeby rekreace a cestovního ruchu je navrženo parkoviště P2 na ploše D1.~~

A ruší se část textu čtvrté odrážky: ~~– popřípadě na přilehlých plochách Dk.~~

A ruší se text šesté odrážky: ~~• Kapacita a přesná poloha všech parkovišť bude určena podrobnější dokumentací.~~

A ruší se část textu sedmé odrážky: ~~— pro další možnou občanskou vybavenost, sportovní plochy a výrobu budou řešeny individuálně podrobnější dokumentací v rámci příslušného řízení.~~

a dále v téže odrážce se ruší text: ~~– v plochách urbanizované zeleně a veřejných prostranství, při pozemních komunikacích nebo na parcelách příslušných objektů.~~

## 9.

V kapitole 4., v podkapitole „4.1.2.4 Veřejná autobusová doprava“

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

## 10.

V kapitole 4., v podkapitole „4.2.5 Odkanalizování“

~~Ruší se text první odrážky: • Dokumentací je navrženo vybudování kanalizace, která bude odvádět splaškové vody na vlastní čističku odpadních vod (ČOV) pod zastavěným územím (plocha T1).~~

~~A nahrazuje se textem: • **Splaškové vody jsou odváděny kanalizací do čističky odpadních vod (ČOV) severně od zástavby obce v ploše T1.**~~

~~A v druhé odrážce se ruší text: orientačně pouze~~

~~a ruší se dále text: Při změnách v území bude kanalizaci řešit podrobnější dokumentace, ve které průběh jednotlivých tras, charakter (dešťová, jednotná, splašková) a lokalizace — především v zastavěném území a zastavitelných plochách — mohou být upraveny v souladu s konkrétními požadavky.~~

~~A ruší se text dvou posledních odrážek:~~

~~• Domovní čističky odpadních vod je možné je umístit do všech ploch zastavěného území a zastavitelných ploch, v nezbytných případech i do jejich bezprostředního okolí. Nesmí však negativně působit na životní prostředí a veřejné zdraví;~~

~~• Do vybudování splaškové kanalizace svedené na ČOV a u objektů, které na kanalizaci z technických důvodů nelze napojit, budou odpadní vody likvidovány způsobem dle výsledků příslušného správního řízení.~~

## 11.

~~V kapitole 5. se ruší text nadpisu: 5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich užívání, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a nahrazuje se textem:~~

~~5. **Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**~~

~~a doplňuje se podnadpis:~~

~~**Koncepce uspořádání krajiny vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**~~

## 12.

~~V kapitole 5. se ruší podkapitola s textem:~~

~~5.6 Prostupnost krajiny~~

~~1. Dokumentací jsou vymezeny páteří účelové komunikace v nezastavěném území, které musí zůstat ve své trase zachovány.~~

~~2. Podmínky využití pro jednotlivé plochy umožňují realizaci i nezakreslených účelových komunikací v krajině.~~

~~a doplňuje se podkapitola s textem:~~

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

Územní plán vymezuje plochy změn v krajině:

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

### 13.

V kapitole 5. se v podkapitole „5.7 Vymezení územního systému ekologické stability“ v poslední odrážce doplňuje text: , **oplocování pozemků**

### 14.

V kapitole 5. se doplňují podkapitoly s textem:

#### 5.8 Prostupnost krajiny

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

#### 5.9 Protierozní opatření

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

#### 5.10 Ochrana před povodněmi

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

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

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

#### 5.11. Rekreace

**Pobytová rekreace je přípustným využitím ploch Rv – Rekreace, vinařství, ploch So – Plochy smíšeně obytné v souladu s podmínkami dle kap.6.**

**Nepobytová rekreace – denní sportovní využití má vytvořeny podmínky v plochách Rs – Sportoviště.**

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



## 5.12 Dobývání nerostů

*Na území obce nejsou stanoveny dobývací prostory a neprobíhá těžba nerostných surovin.  
Na území obce se nachází sesuv potencionální (ostatní) 6332 Brod nad Dyjí  
Na území obce se nenacházejí ložiska nerostných surovin.*

### 15.

V kapitole 5. se ruší text nadpisu: ~~6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití~~

a nahrazuje se textem:

*Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)*

### 16.

V kapitole 6. se pod nadpis doplňuje text:

#### **Definice pojmů a použité zkratky v ÚP Brod nad Dyjí:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*stavby pro chovatelství a pěstitelství -stavby sloužící chovu drobných domácích užitkových zvířat a k uskladnění náradí a plodin, které splňují příslušné hygienické předpisy a normy a nemají negativní vliv (hluk, zápach, obtěžování hmyzem apod.) na užívání staveb ve svém okolí. Max. 1 NP, bez podkroví, do 20 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, max. 1 stavba na pozemku.*

*vinné sklepy (vinařské sklepy) - jsou objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní a vnitřní prostor staveb jiného funkčního využití např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení. Tyto podmínky splňují objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, jejichž zastavěná plocha nadzemní částí objektu nepřesahuje 60 m<sup>2</sup> a celková zastavěná plocha, včetně podzemní části, nepřesahuje 300 m<sup>2</sup>. Vinné sklepy mohou mít rekreační nástavbu umožňující ubytování za podmínky, že bude respektována výšková hladina okolní zástavby (ná vaznost říms) a v objektu bude nadále zachován převažující způsob využití pro zpracování vinné révy a uchování vína. Trvalé bydlení je v nástavbě vinných sklepů nepřípustné. Dále mohou vinné sklepy obsahovat místnost určenou k posezení a degustaci vína, jejíž velikost a kapacita musí zohlednit polohu k nejbližším objektům určeným k bydlení a objektům občanského vybavení, aby se zamezilo hlukovému obtěžování.*

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

*pobytová rekreace - rekreace umožňující ubytování a pobyt*

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

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

*nadlimitní stavby, zařízení a činnosti: jsou stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na 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).*

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

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

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

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

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

*stavební čára je pomyslná linie, vymezená spojnicí uličních fasád stávající zástavby v území tak, aby poloha staveb podél ulic formovala veřejné prostranství ulice nebo návsí. Je vyžadováno respektování této čáry v plochách s prvky regulačního plánu. V plochách změn (rozvojových lokalitách), kde se nenachází stávající zástavba, bude vytvořena ve vzdálenosti 6m od hranice veřejného prostranství, pokud není důvod pro jiné vymezení s ohledem na poměry v území.*

*Od stavební čáry se lze odchýlit nejvýše o 2m, a to výhradně ve směru od hranice veřejného prostranství a pouze tam, kde je tento postup odůvodnitelný kompozicí stavby vzhledem k celkové lokalitě.*

*občanské vybavení místního významu slouží převážně obyvatelům přilehlého území (maloobchodní a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Pozemek nesmí přesáhnout 1000 m<sup>2</sup>.*

*Slouží obyvatelům širšího významu, ale nemá negativní vliv na bezprostřední okolí = ubytovací zařízení a penziony = max. 10 lůžek.*

*Stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby pro kulturu a církevní účely*

*občanské vybavení vyššího významu jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše pozemku nad 1000 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.*

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

## 17.

V kapitole 6., v podkapitole „6.1 Plochy smíšené obytné“, oddíl „So – Plochy smíšené obytné“

V odstavci „Hlavní využití:“

v první odrážce se ruší text : ~~Není stanoveno;~~

A nahrazuje se textem: **Bydlení**

V odstavci „Přípustné využití:“

v druhé odrážce se ruší text : ~~• Bydlení v bytových domech;~~

V odstavci „Podmíněně přípustné využití:“

se doplňuje první odrážka s textem:

• **Bydlení v bytových domech za podmínky stávajících staveb, bydlení v domech s pečovatelskou službou;**

a v druhé odrážce se doplňuje jako první slovo: **Veřejná**

a v páté odrážce se ruší text : ~~• Agroturistika;~~

a v sedmé odrážce se ruší text: ~~a-a~~ a v téže odrážce dále se ruší text: ~~výrobní~~ a v téže odrážce dále se ruší text: ~~podnikatelská činnost a-a~~ a v téže odrážce dále se doplňuje za „služby“ text: **včetně ubytování do kapacity 8 lůžek** a v téže odrážce v závěru se doplňuje text: **a nepotlačují hlavní využití.**

a doplňuje se poslední odrážka s textem:

• **Fotovoltaické elektrárny na střechách (na objektech) za podmínky, že se neuplatní v jádru obce do veřejného prostranství, výroba pouze v kapacitě pro vlastní potřebu**

a ruší se poslední odstavec s textem:

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

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

#### 18.

V kapitole 6., v podkapitole „6.2 Plochy bydlení“, oddíl „Bč – Bydlení čisté“ a ruší se poslední odstavec s textem:

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

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

#### 19.

V kapitole 6., v podkapitole „6.3 Plochy rekreace“, oddíl „Rs – Sportoviště“ a ruší se poslední odstavec s textem:

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

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

#### 20.

V kapitole 6., v podkapitole „6.3 Plochy rekreace“, oddíl „Rv – Rekreace, vinařství“ V odstavci „Hlavní využití:“

v první odrážce se ruší text : ~~Není stanoveno;~~

A nahrazuje se textem: **vinařské sklepy**

V odstavci „Přípustné využití:“

v poslední odrážce se ruší text : ~~Agroturistika;~~

V odstavci „Podmíněně přípustné využití:“

se doplňuje jako poslední odrážka s textem:

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

a ruší se poslední odstavec s textem:

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

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

#### 21.

V kapitole 6., v podkapitole „6.4 Plochy občanského vybavení“, oddíl „Ox – Občanská vybavenost smíšená“

V odstavci „Hlavní využití:“

v první odrážce se ruší text : ~~Není stanoveno;~~

A nahrazuje se textem: **občanské vybavení**

V odstavci „Přípustné využití:“

ve čtvrté odrážce se ruší text : ~~agroturistika;~~

a ruší se poslední odstavec s textem:

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

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

## 22.

V kapitole 6., v podkapitole „6.4 Plochy občanského vybavení“ , oddíl „ Oa – Autokempy“

se ruší se poslední odstavec s textem:

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

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

## 23.

V kapitole 6., v podkapitole „6.4 Plochy občanského vybavení“ , oddíl „ Oc – Církevní zařízení“

se ruší se poslední odstavec s textem:

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

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

## 24.

V kapitole 6., v podkapitole „6.5 Plochy veřejných prostranství“ , oddíl „ Pv – Veřejná prostranství“  
se ruší se poslední odstavec s textem:

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

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

## 25.

V kapitole 6., v podkapitole „6.6 Plochy sídelní zeleně“ , oddíl „ Ph – Zeleň hřbitovní“  
se ruší se poslední odstavec s textem:

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

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

## 26.

V kapitole 6., v podkapitole „6.6 Plochy sídelní zeleně“ , oddíl „ Pz – Sídelní zeleně“  
se ruší se poslední odstavec s textem:

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

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

## 27.

V kapitole 6., v podkapitole „6.8 Plochy technické infrastruktury“

se ruší se poslední odstavec s textem:

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

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

## 28.

V kapitole 6., v podkapitole „6.9 Plochy smíšené výrobní“, oddíl „Vs – Výroba smíšená“

V odstavci „Hlavní využití:“

v první odrážce se ruší text : ~~Není stanoveno;~~

A nahrazuje se textem: **výroba a skladování**

V odstavci „Přípustné využití:“

v sedmé odrážce se ruší text : ~~Administrativa;~~

V odstavci „Podmíněně přípustné:“

v druhé odrážce se ruší text: ~~Bydlení a přechodné ubytování – pokud nejsou narušovány hlavním nebo přípustným využitím v této ploše a dále v textu odrážky se ruší text: – pokud nejsou narušovány hlavním nebo přípustným využitím v této ploše a nahrazuje se textem: **Byt správce, pouze pokud je konstrukčně spojen se stavbou hlavního nebo přípustného využití, jako doplňková funkce hlavního využití;**~~

a doplňuje se jako čtvrtá odrážka s textem: **•Administrativa – pouze jako doplňková funkce hlavního využití;**

A ruší se poslední odstavec s textem:

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

• ~~Maximální počet nadzemních podlaží: stavby pro výrobu 1 NP, ostatní (např. administrativa a jiné) 2 NP. Stávající vyšší stavby jsou respektovány;~~

• ~~Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.~~

## 29.

V kapitole 6., v podkapitole „6.9 Plochy smíšené výrobní“, oddíl „Vz – Výroba zemědělská“

V odstavci „Hlavní využití:“

v první odrážce se ruší text : ~~Není stanoveno;~~

A nahrazuje se textem: **Zemědělská výroba**

V odstavci „Přípustné využití:“

v druhé odrážce se ruší text : ~~• Zemědělská rostlinná a živočišná výroba;~~

V odstavci „Podmíněně přípustné:“

v druhé odrážce se ruší text: ~~Bydlení a přechodné ubytování – pokud nejsou narušovány hlavním nebo přípustným využitím v této ploše a dále v textu odrážky se ruší text: – pokud nejsou narušovány hlavním nebo přípustným využitím v této ploše a nahrazuje se textem: **Byt správce, pouze pokud je konstrukčně spojen se stavbou hlavního nebo přípustného využití, jako doplňková funkce hlavního využití;**~~

a ve čtvrté odrážce se ruší text: ~~a další funkce obsluhující přípustné využití a nahrazuje se textem: ,~~  
**pouze jako doplňková funkce hlavního využití;**

A ruší se poslední odstavec s textem:

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

• ~~Maximální počet nadzemních podlaží: stavby pro výrobu 1 NP, ostatní (např. administrativa a jiné) 2 NP. Stávající vyšší stavby jsou respektovány;~~

• ~~Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.~~

### 30.

V kapitole 6., v podkapitole „6.10 Plochy vodní a vodohospodářské“, oddíl „W –Vodní toky a nádrže“

V odstavci „Podmíněně přípustné využití:“

se doplňuje poslední odrážka s textem:

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

### 31.

V kapitole 6., v podkapitole „6.11 Plochy zemědělské“

V odstavci „Podmíněně přípustné využití:“

se doplňuje jako první odrážka s textem:

- ***Stavby, které lze v souladu s platnou legislativou v nezastavěném území umístit a které odpovídají charakteru plochy - tedy stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení***

V odstavci „Nepřípustné využití:“

se doplňuje jako poslední odrážka s textem:

- ***Doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u staveb přípustná.***

A ruší se poslední odstavec s textem:

Podmínky prostorového uspořádání:

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

### 32.

V kapitole 6., v podkapitole „6.12 Plochy krajinné“

V odstavci „Podmíněně přípustné využití:“

se doplňuje jako první odrážka s textem:

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

a ruší se šestá odrážka s textem:

- ~~Drobná zařízení sloužící cyklo a pěší turistice a ekologickému vzdělávání (i nevyznačená);~~

a ruší se poslední odrážka s textem:

- ~~Elektronické komunikační zařízení (i nezakreslená)~~

V odstavci „Nepřípustné využití:“

se doplňuje jako poslední odrážka s textem:

- ***Doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u staveb přípustná.***

### 33.

V kapitole 6., v podkapitole „6.13 Plochy přírodní“, oddíl „Pr – Regionální biocentra“

V odstavci „Podmíněně přípustné využití:“

se doplňuje jako druhá odrážka s textem:

- ***Stavby, které lze v souladu s platnou legislativou v nezastavěném území umístit a které odpovídají charakteru plochy - tedy stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků***

V odstavci „Nepřípustné využití:“

se doplňuje jako poslední odrážka s textem:

- ***Doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u staveb přípustná.***

### 34.

V kapitole 6., v podkapitole „6.13 Plochy přírodní“, oddíl „Pl – Lokální biocentra“

V odstavci „Podmíněně přípustné využití:“

se doplňuje jako druhá odrážka s textem:

- ***Stavby, které lze v souladu s platnou legislativou v nezastavěném území umístit a které odpovídají charakteru plochy - tedy stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků***

V odstavci „Nepřípustné využití:“

se doplňuje jako poslední odrážka s textem:

- ***Doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u staveb přípustná.***

### 35.

V kapitole 6., v podkapitole „6.14 Plochy lesní“, oddíl „Ls – Plochy lesní“

V odstavci „Podmíněně přípustné využití:“

se doplňuje poslední odrážka s textem:

- ***Ostatní stavby, které lze v souladu s platnou legislativou v nezastavěném území umístit a které odpovídají charakteru plochy – tedy stavby, zařízení, a jiná opatření pro těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků***

V odstavci „Nepřípustné využití:“

se doplňuje jako poslední odrážka s textem:

- ***Doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u staveb přípustná.***



35.

V kapitole 6. se doplňuje nová kapitola s textem:

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

#### **Zásady regulace**

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

#### **Společné ustanovení pro celé území obce:**

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

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

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

#### **Podmínky prostorového uspořádání v zastavěném území a zastavitelných plochách**

### **Výška zástavby**

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

### **Intenzita využití**

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

### **Struktura a kompozice zástavby**

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

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









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

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

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

#### **Zastřešení**

- Stavby budou opatřeny sedlovou střechou, pouze na dvorních křídlech a vedlejších stavbách ve dvoře je přípustná střecha pultová nebo rovná nebo rovná. Sklon střešních rovin bude 35 až 45 stupňů
- orientace střešních rovin okapem do ulice
- Přesahy střešních rovin na uliční straně 20 až 50 cm.
- Zastřešení vikýřů pultové, nikoli sedlové (vylučuje se trojúhelníkový tvar vikýřů). U budov o 2NP se vikýře nepřipouští.

PŘÍKLADY PŘÍPUSTNÝCH TYPŮ VIKÝŘŮ					
valbový P		pultový P			
					
PŘÍKLADY NEPŘÍPUSTNÝCH TYPŮ VIKÝŘŮ					
s průběžnou fasádou O	zvalbený O	štíťový O (trojboký)	srolovaný O	trapézový O	obloukový O
					

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



#### Ostatní regulační prvky







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

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

##### Zastřešení

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

PŘÍKLADY PŘÍPUSTNÝCH TYPŮ VIKÝŘŮ	
valbový P	pultový P
	

PŘÍKLADY NEPŘÍPUSTNÝCH TYPŮ VIKÝŘŮ					
s průběžnou fasádou O	zvalbený O	štíťový O (trojboký)	srolovaný O	trapézový O	obloukový O
					

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

#### Ostatní regulační prvky

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

#### Pro zónu: 4) Vinařské sklepy (žlutá)

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

#### Zastřešení

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

### **Ostatní regulační prvky**

- *prostory lisovny nesmí přesahovat do prostranství před štít stavby*
- *v exteriérech budou použity tradiční materiály odpovídající architektonickému výrazu historických staveb v obci (omítnuté stěny, tmavší sokl či zvýšený suterén, nebo u dvoupodlažních objektů případně celá fasáda přízemí). Obklady fasád dřevem a lesklými keramickými obklady nejsou v průčelí přípustné.*
- *nové stavby budou ctít charakteristické znaky typických staveb vinných sklepů v regionu jako např. symetrická fasáda, světlé odstíny fasády, centrální vstup, malá okna (velikost a proporce obdobné jako u dochovaných původních staveb sklepů v lokalitě) atd.*
- *koeficient zeleně je stanoven min. 30 %, podmíněně přípustné je intenzivnější zastavění plochy, za podmínky, že se jedná o současný stav, který ale není přípustné zhoršovat*
- *komunikace a sjezdy na pozemky budou součástí veřejných prostranství bez možnosti oplocení*
- *zpevněné plochy nesmí být realizovány za stavbami (vzhledem k poloze přístupové komunikace)*
- *nadzemní část stavby smí využít plochu do 30% výměry pozemku (zastavitelná část pozemku), současně však maximálně dosáhne 60m<sup>2</sup> zastavěné plochy*
- *pozemky nesmí být stavebně oploceny*
- *ubytovací kapacita rekreační nástavby je přípustná max do 6 lůžek*
- *je vyžadováno zajištění kapacity parkování dle kapacity objektů (kapacity ubytování)*
- *odkanalizování je požadováno řešit na vlastním pozemku legislativně přípustným způsobem*
- *nové stavby musí dodržet charakteristické znaky původních sklepních staveb, mezi V ploše Ry rozvojové RI: v pozemku parc.č. 4097/1 (dle stavu KN k datu 10.7.2023) lze realizovat pouze 1 stavbu rekreace, vinařství*

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

- *k zajištění pohody prostředí a minimalizace negativního vlivu na mikroklima (např. zahuštěná výsadba dřevin na zelených plochách, použití zatravnovacích nebo jiných propustných dlažeb, zelených střech,...) a vyloučení negativního vlivu na krajinný ráz. U zastavěných ploch je podmíněně přípustné i intenzivnější zastavění plochy, za podmínky, že se jedná o současný stav. V takových případech ale není přípustné tento stav zhoršovat.*
- *U staveb pro výrobu a skladování bude pamatováno na výsadbu izolační zeleně, tj. ozelenění areálů po jejich obvodu.*
- *Stavby pro výrobu a skladování budou opatřeny šikmou střechou, sklon střešních rovin bude 15 - 35 °, orientace střešních rovin se nestanovuje.*
- *V barvě střešní krytiny budou preferovány zemité barevné odstíny (červené, hnědé, tlumené zelené). Přípustné jsou střechy rovné s extenzivní zelení, případně plechová střešní krytina*
- *Ostatní typy staveb (kupř. administrativní budovy) budou opatřeny sedlovou střechou, tyto stavby však budou funkčně i konstrukčně propojena se stavbami pro výrobu a sklon střešních rovin bude 25°- 40°*
- *Oplocení není přípustné z betonových prefabrikovaných neprůhledných ploch*
- *Stavby nesmí narušovat vedutu obce.*

### **Podmínky prostorového uspořádání v nezastavěném území:**

- *Maximální počet nadzemních podlaží: 1*
- *Maximální výška stavby po spodní úroveň římsy 3,0 m (měřeno na vstupní straně od úrovně vstupu)*
- *Stavby musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla, nesmí narušit krajinný ráz.*
- *Ve volné krajině jsou přípustné pouze účelové přístřešky (tedy stavby, které mají minimálně jedno průčelí volné, bez výplně – otevřené stavby) seník, včelín*
- *Max. zastavěná plocha staveb 100 m<sup>2</sup>*

- *Na jednom pozemku lze umístit pouze 1 stavbu*
- *V nezastavěném území je přípustné pouze oplocování sadů a vinic na max. 5 let*
- *V kompozičních osách a průhledech není přípustné umísťovat stavby, které by mohly bránit průhledu na dominantu, stávající stavby ležící v osách, není přípustné zvyšovat, omezuje se i výsadba dřevin, které by mohly zastínit průhled*

**36.**

V kapitole 7. se v bodu č. 2 doplňuje text: *včetně ČOV*

**37.**

V kapitole 8. se doplňuje text v nadpisu kapitoly: *, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona*

a ruší se text *navrženy*. a nahrazuje se textem: *vymezeny*.

**38.**

Za kapitolu 8. se doplňují kapitoly s textem:

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

*Územní plán nestanovuje kompenzační opatření.*

*9. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb*

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

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

*Územní plán dále nevymezuje a nestanovuje:*

- *Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření*
- *plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie*
- *Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání*
- *Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci*
- *Stanovení pořadí změn v území (etapizace)*

**39.**

ruší se označení 9 kapitoly „Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části“

**40.**

Ruší se kapitoly s textem:

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

~~Touto dokumentací nejsou vymezeny územní rezervy.~~

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

Nejsou vymezeny

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

Nejsou vymezeny

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

Není stanovena.

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

~~Touto dokumentací nejsou vymezeny.~~

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

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

## **Změna č.1 ÚP mění grafickou část ÚP takto:**

Grafická část Změny č. 2 Územního plánu Brod nad Dyjí obsahuje 2 výkresy:

<b>Změna č. 2 - 1 - Výkres základního členění území</b>	<b>1:5000</b>
<b>Změna č. 2 – 2 - Hlavní výkres</b>	<b>1:5000</b>
<b>Změna č. 2 – 6 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací</b>	<b>1:5000</b>