

Obec Pasohlávky

Zastupitelstvo obce Pasohlávky, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), za použití ustanovení § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

vydává pod bodem usnesení č.:

ze dne:

formou opatření obecné povahy č.

Změnu č. 4 Územního plánu Pasohlávky,

který byl vydán Zastupitelstvem obce Pasohlávky dne 10. 06. 2015 a nabyl účinnosti dne 02. 07. 2015 ve znění po Změně č. 1, která nabyla účinnosti 6. 7. 2017, Změně č. 2, která nabyla účinnosti 21. 5. 2019 a Změně č. 3, která nabyla účinnosti dne 24. 11. 2020.

TEXTOVÁ ČÁST – VÝROK

ZMĚNY Č. 4 ÚP PASOHLÁVKY

V souvislosti se Změnou č. 4 ÚP Pasohlávky byla Textová část – výrok Územního plánu obce (ÚP) Pasohlávky změněna. Níže uvedený text obsahuje pouze měněné části výroku. Tzv. srovnávací text, obsahující jak neměné, tak měněné (rušené/vypuštěné a doplněné) části je uveden v části B2. Odůvodnění.

ad 1): Obsah kapitoly I.A.1. zní:

Zastavěné území bylo aktualizováno k datu 30.06.2022 a je zobrazeno v grafické části územního plánu, především ve Výkrese základního členění č. I.A.

ad 2): Obsah kapitoly I.C.2. zní:

Plochy občanského vybavení jsou podrobněji členěny na:

- OV – plochy občanského vybavení
- OS – plochy pro prodej, služby, ubytování, stravování
- OS/1 – plochy pro prodej, služby, ubytování, stravování
- OP – plochy pro penziony
- OA – plochy archeoparku
- OT – plochy pro tělovýchovu a sport
- OT/1 – plochy pro tělovýchovu a sport
- OL – plochy lázeňské
- 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
Z 10	OV – plochy občanského vybavení	I. Etapa výstavby. II. V navazujícím řízení bude zohledněna zatrubněná vodoteč.
Z 12a	OS – plocha pro prodej, služby, ubytování, stravování	I. Etapa výstavby. V navazujícím řízení bude zohledněno OP elektrického vedení VN 10 m na obě strany od krajních vodičů (nadzemní stavby budou umístěny mimo OP, nebo bude vedení přeloženo). V OP hřbitova se nepřipouští výstavba školských a zdravotnických zařízení.
Z 13	OS – plocha pro prodej, služby, ubytování, stravování	I. Etapa výstavby. Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, v nichž jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby. Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno zpracováním územní studie. Územní studie • upřesní polohu veřejných prostranství o úhrnné výměře nejméně 2500 m². • Architektonický výraz a objem staveb bude řešen tak, aby byla zachována dominanta kostela sv. Anny na návsi, stavby odclonit od stávající rodinné zástavby v sousedství vegetačními úpravami. • Umístění staveb zohlední OP I.stupně přírodních léčivých zdrojů,

		toto OP bude nezastavitelné a bude ozeleněno. V navazujícím řízení bude respektována nutnost vymezení veřejných prostranství o výměře nejméně 2500 m².
Z 18	OV – plochy občanského vybavení	III. etapa realizace výstavby. V navazujícím řízení nutno dále respektovat následující podmínky: - Objekty budou situovány mimo aktivní zónu záplavového území - respektovat OP elektrického vedení VN 10 m, které se dotýká okraje plochy - Objekty budou situovány mimo likvidovaný vrt MND.
Z 19	OL – plochy lázeňské	I. Etapa výstavby Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, v nichž jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby. V územní studii nebo v navazujícím řízení bude upřesněna poloha veřejných prostranství o úhrnné výměře nejméně 11,4 ha, což odpovídá stanovenému KZP=0,4. V územní studii a navazujícím řízení nutno dále respektovat následující podmínky: • přes plochu vede kanalizační sběrač, který bude včetně OP kanalizace respektován. • podpořit výsadbu parkové zeleně, kterou je vhodné koncentrovat do větších ucelených ploch. • Řešit umístění dostatečně kapacitních odstavných a parkovacích ploch • Řešit nakládání s dešťovými vodami z parkovišť v souladu s legislativními předpisy
Z 33	OV – plochy občanského vybavení	I. Etapa výstavby Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, v nichž jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby. Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno zpracováním územní studie. V územní studii a navazujícím řízení nutno dále respektovat následující podmínky: • vzhledem k umístění ploch k okolním zástavbám nejsou tyto plochy vhodné k vybudování potenciálně rušivých druhů občanské vybavenosti (např.: supermarketu s parkovištěm o celkové výměře pozemku nad 1000 m²), • situování staveb řešit se zřetelem k předcházení negativního vlivu hlukové zátěže (případnou stavbu situovat tak, aby odstínila hluk) • v případě realizace záměru s parkovištěm nad 100 stání je nutné zvážení přesného zhodnocení imisní (a případně též hlukové) zátěže s ohledem na stávající zástavbu a na další potenciační záměry v bezprostředním okolí.
Z 36	OS – plocha pro prodej, služby, ubytování, stravování	II. Etapa výstavby (viz kapitola STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE)). Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno zpracováním územní studie. Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, v

		nichž jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby.
Z 38a	OV – plochy občanského vybavení	II. Etapa výstavby (viz kapitola STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE). Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb (uzavřením tzv. dohody o parcelaci). V ploše bude upřesněna poloha veřejných prostranství o úhrnné výměře nejméně 1500 m². Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, v nichž jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby. Případná přeložka vodovodního přívaděče, který vede přes návrhovou plochu, nebo jeho ponechání ve stávající trase a respektování jeho OP bude prověřena v navazujícím řízení.
Z 38b	OV – plochy občanského vybavení	II. Etapa výstavby (viz kapitola STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE). Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb (uzavřením tzv. dohody o parcelaci). V ploše bude upřesněna poloha veřejných prostranství o úhrnné výměře nejméně 800 m². Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, v nichž jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby.
Z 39	OA – plochy archeoparku	I. etapa výstavby Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, v nichž jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby. Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno zpracováním územní studie. V navazujícím řízení nutno dále respektovat následující podmínky: - před zahájením jakýchkoliv zemních prací a úprav terénu stavebník povinen tuto činnost v časovém předstihu oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a musí umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci případné provedení záchranného archeologického výzkumu
Z 61	OT – plochy pro tělovýchovu a sport	I. etapa výstavby V navazujícím řízení nutno respektovat následující podmínky: - Výstavba ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je podmíněna udělením souhlasu dotčeným orgánem. - Zachovat lokálně cennější segment – xerothermní stráň - neuvažovat jiné využití než pro střelnici
Z 75a	OP – plochy pro penziony	I. Etapa výstavby Plochy Z75a i Z75b jsou zařazeny mezi významné urbanisticky exponované plochy, v nichž jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby.
Z 75b	OS – plocha pro prodej, služby, ubytování, stravování	Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno zpracováním územní studie. V územní studii nebo v navazujícím řízení bude v ploše Z75a upřesněna poloha veřejných prostranství o úhrnné výměře nejméně 1000 m². V navazujícím řízení nutno dále respektovat následující podmínky: - přes plochu Z75a vede kanalizační sběrač, který bude včetně OP respektován, - plochu Z75b ponechat bez větších zásahů do biocenóz, které jsou dochovány v západní části plochy,

		- podpořit výsadbu doprovodné parkové zeleně především původních druhů, vytvoření alejí
P 04	OS – plocha pro prodej, služby, ubytování, stravování	I. etapa výstavby
		Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, v nichž jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby.
		V navazujícím řízení nutno respektovat následující podmínky: • dořešit systém odstavných ploch a nakládání se srážkovými vodami v souladu s vodním zákonem, • volit různou výškovou hladinu zástavby (předejít blokovému působení), • řešit bohatou výsadbu doprovodné zeleně
P 401	OS/1 – plocha pro prodej, služby, ubytování, stravování	I. etapa výstavby V navazujícím řízení pro stavby umístované v ploše musí být prokázáno, že celková hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření. Před vydáním územního rozhodnutí, územního souhlasu či uzavřením veřejnoprávní smlouvy musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi.
Z 78	OT - Plochy pro tělovýchovu a sport	I. etapa výstavby V navazujícím řízení pro stavby umístované v ploše musí být prokázáno, že celková hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření. Před vydáním územního rozhodnutí, územního souhlasu či uzavřením veřejnoprávní smlouvy musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi.

ad 3): Na závěr kapitoly I.C.7. se doplňuje následující tabulka:

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z 401	UP Plochy veřejných prostranství a plochy komunikací	I. etapa výstavby.

ad 4): Ruší se čtvrtý odstavec kapitoly I.C.11.

ad 5): Ruší se zmínka o ploše Z35 v kapitole I.C.11.

ad 6): V kap. I.F.2. se do podmínek využití pro plochu BR na závěr doplňuje následující text:

KZP se neuplatňuje u ploch stabilizovaných.

ad 7): V kap. I.F.2. se do podmínek využití pro plochu OV na závěr doplňuje následující text:

KZP se neuplatňuje u ploch stabilizovaných.

ad 8): V kap. I.F.2. plocha OS má následující podmínky využití:

OS	PLOCHY PRO PRODEJ, SLUŽBY, UBYTOVÁNÍ, STRAVOVÁNÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby. <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, sportovní a dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily <u>Podmínečně přípustné využití:</u> v ploše změny Z13 se připouští realizace staveb lázeňského charakteru (lázeňské domy). Vybavenost pro motoristy – za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, tj. pokud vliv na životní prostředí nepřesáhne na hranicích jejich pozemku hygienické limity. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OS se připouští zástavba o výšce do 3 nadzemních podlaží v plochách P04, 2 nadzemních podlaží v ostatních plochách OS. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,7, KZP se neuplatňuje u ploch stabilizovaných.
----	--	--

ad 9): V kap. I.F.2. se doplňuje následující plocha s rozdílným způsobem využití:

OS/1	<u>PLOCHY PRO PRODEJ, SLUŽBY, UBYTOVÁNÍ, STRAVOVÁNÍ</u>	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby. <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, sportovní a dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily <u>Podmínečně přípustné využití:</u> občanské vybavení vyššího významu. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby
------	---	--

		<u>pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</u> <u>Podmínky prostorového uspořádání: v plochách OS/1 se připouští zástavba o výšce do 2 nadzemních podlaží.</u>
--	--	---

ad 10): V kap. I.F.2. se doplňuje následující plocha s rozdílným způsobem využití:

OT/1	<u>PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT</u>	<u>Hlavní využití: pozemky pro tělovýchovu a sport.</u> <u>Přípustné využití: 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, rozhledny.</u> <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 hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a vybavenost pro motoristy, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</u> <u>Podmínky prostorového uspořádání: maximální výšková hladina je určená výškou stávající zástavby v přilehlé ploše OT;</u> <u>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6</u>
------	--	---

ad 11): V kap. I.F.2. plocha SO má následující podmínky využití:

SO	<u>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ</u>	<u>Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení (rodinné domy, bytové domy), pozemky pro občanské vybavení místního významu</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 nepřesahující potřebu dané plochy (doporučuje se volit více malých parkovišť do 20 parkovacích míst), garáže o kapacitě nepřesahující potřebu dané plochy, plochy technického zázemí obce (parkování a garážování automobilů všeho druhu a strojů, uložení materiálu), vinné sklepy.</u> <u>Nepřípustné využití: pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</u> <u>Podmíněně přípustné využití: pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území, a za podmínky vyřešení nároků na parkování vozidel bez zatěžování veřejných prostranství.</u> <u>Vybavenost pro motoristy – za podmínky, že svým provozováním</u>
----	-------------------------------------	---

		a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, tj. pokud vliv na životní prostředí nepřesáhne na hranicích jejich pozemku hygienické limity. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Přípouští se zástavba o výšce do dvou nadzemních podlaží Zástavba nesmí narušit architektonickou jednotu celku (souvislou zástavbu ulice) Koeficient zastavění plochy se stanovuje na $KZP=0,5$ u ploch návrhových (zastavitelných) a $KZP=0,75$ u plochy Z 77.
--	--	--

ad 12): V kapitole I.L. se nahrazuje schéma etapizace:



Obr.: schéma etapizace (plná barva - I. etapa ; šrafa – II. etapa ; obrys – III. etapa)

ad 13): Ruší se zmínka o ploše Z35 v kapitole I.M.

Závěr:

Textová část - výrok Změny č. 4 Územního plánu Pasohlávky tvoří jedinou složku, která má 9 stránek:

Grafická část Změny č. 4 Územního plánu Pasohlávky obsahuje tyto výkresy:

I.A.	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1:5 000
I.B	HLAVNÍ VÝKRES	1:5 000
I.C	VÝKES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1:5 000