

Obsah:

B1. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
1. Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu	3
2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, právních předpisů, stanovisky dotčených orgánů a nadřazenou územně plánovací dokumentací	3
2.1 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a požadavky stavebního zákona.....	3
2.2 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	4
2.3 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje	4
2.4 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	6
2.5 Územně analytické podklady	11
2.6 Koordinace z hlediska širších vztahů	12
2.7 Oborové dokumenty Jihomoravského kraje	12
3. Vyhodnocení souladu se Zadáním změny ÚP	12
3.1 Požadavky vyplývající ze schválené Zprávy o uplatňování.....	12
G. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné.....	12
3.2 Další požadavky.....	23
4. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	26
4.1 Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	26
4.2 Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	26
4.3 Stanovisko příslušného úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, se sdělením jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	27
5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	27
5.1 Aktualizace zastavěného území obce.....	27
5.2 Základní koncepce rozvoje obce	27
5.3 Urbanistická koncepce.....	28
5.3.1 Stabilizované plochy vymezené změnou ÚP	28
5.3.2 Zastavitelné a transformační plochy vymezené změnou ÚP	29
5.3.3 Zastavitelné plochy, které se Změnou č. 5 ÚP ruší	31
5.4 Koncepce veřejné infrastruktury	32
5.4.1 Dopravní infrastruktura.....	32
5.4.2 Technická infrastruktura.....	32
5.5 Koncepce uspořádání krajiny.....	33
5.6 Plochy s rozdílným způsobem využití	34
5.7 Veřejně prospěšné stavby a opatření	35
5.8 Plochy a koridory podmíněné zpracováním územní studie.....	36
5.9 Plochy a koridory podmíněné dohodou o parcelaci	36
5.10 Stanovení změn v území (etapizace).....	36
5.11 Územní rezervy.....	37
5.12 Odůvodnění vyloučení záměrů podle § 122, odst. 3 Stavebního zákona	37
6. Limity využití území	37
6.1 Ochrana přírody a krajiny.....	37
6.2 Památková péče	37
6.3 Vodní zákon	38
6.4 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR	38
6.5 Požadavky civilní ochrany.....	38
6.6 Ochrana ovzduší.....	39
6.7 Geologická stavba, těžba nerostných surovin.....	39
7. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	39
8. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	39
8.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	39
8.2 Potřeba zastavitelných ploch	40
8.2.1 Plochy bydlení a smíšené obytné	40
8.2.2 Plochy občanského vybavení.....	42
8.2.3 Plochy zeleně a zahrad.....	42
9. Výčet prvků regulačního plánu	43
10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	43
10.1 Zábor zemědělského půdního fondu	43
10.1.1 Použitá metodika.....	43
10.1.2 Údaje o uspořádání ZPF v území.....	43
10.1.3 Přehled BPEJ v zast. území a jeho bezprostředním okolí.....	43
10.1.4 Závlahy, odvodnění, stavby k ochraně pozemku před erozní činností	44
10.1.5 Vyhodnocení záborů ZPF.....	44
10.1.6 Etapizace záborů ZPF.....	46

10.1.7 Zdůvodnění zvoleného řešení.....	47
10.2 Zábor lesních pozemků.....	71
11. Vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění.....	71
12. Uvedení územního plánu do souladu s aktuální legislativou na úseku stavebního práva	71
12.1 Uvedení do souladu s Vyhláškou č. 157/2024 Sb. ve znění pozdějších předpisů	71
12.2 Uvedení do souladu s přílohou č. 8 Stavebního zákona	74
13. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem.....	75
14. Textová část (výrok) územního plánu s vyznačením změn	76

B1. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

(Dle osnovy přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů)

Obec Pasohlávky má v současné době platný Územní plán. Poslední změnou je změna č. 4, která nabyla účinnosti 21. 2. 2023.

Pro větší srozumitelnost předložené dokumentace platí následující:

- Je-li v textu uvedeno **Územní plán, ÚP**, popřípadě **původní dokumentace, dosavadní dokumentace**, je tím vždy myšlen územní plán Pasohlávky ve znění Změny č. 4 (2023).
- Jde-li se o řešení, které je předmětem Změny č. 5, je uvedeno „**tato dokumentace**“, „**tato změna ÚP**“, popřípadě **Změna č. 5 ÚP**.

Obsahem této změny je zejména:

- Prověření souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR, PÚR).
- Aktualizace zastavěného území obce,
- Vymezení stabilizovaných ploch souvisejících s aktualizací stavu území,
- Vymezení zastavitelných ploch Smíšených obytných Z.502, Z.503a, Z.503d, včetně souvisejících zahrad Z.503b, Z.503c, Z.503e,
- Vymezení zastavitelných ploch občanského vybavení Z.501, Z.504 a Z.506.
- Vymezení zastavitelných ploch zeleně Z.505 a Z.507,
- Vymezení ploch změn v krajině K.501 a K.502,
- Vymezení koridorů dopravní infrastruktury CNU.501 a CNU.502,
- Rušení zastavitelných ploch Z 08 (bydlení), Z50a, Z50b, Z50c (smíšené obytné), Z.38a, Z.39 a větší část Z.38b (občanské vybavení) a souvisejících ploch veřejných prostranství.
- Rušení územních rezerv R 01, R 02, R 04 a R 05.
- Uvedení územního plánu do souladu s aktuální legislativou na úseku stavebního práva (nový stavební zákon), zejména převedení do *Jednotného standardu územně plánovací dokumentace* (Vyhláška č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

1. Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu

Bude doplněno pořizovatelem.

2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, právních předpisů, stanovisky dotčených orgánů a nadřazenou územně plánovací dokumentací

2.1 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a požadavky stavebního zákona

Bude doplněno po společném jednání.

2.2 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno po společném jednání.

2.3 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Územní plán Pasohlávky ve znění změny č. 5 je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008, schválenou usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, Aktualizace č. 6 PÚR ČR závazné od 1. 9. 2023 a Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024. Dne 29. 01. 2025 byla schválena Změna č. 9 Politiky územního rozvoje ČR, která je závazná od 01. 03. 2025, následně byla 27. 08. 2025 schválena Změna č. 8 Politiky územního rozvoje ČR, která je závazná od 01. 10. 2025 (dále jen PÚR ČR).

PÚR konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech. Územní plán Pasohlávky ve znění změny č. 5 zohledňuje vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území následujícím způsobem:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, například i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Vyhodnocení: Celková koncepce řešení návrhu Změny č. 5 ÚP Pasohlávky respektuje stávající hodnoty území a svým řešením plně napomáhá jejich dalšímu rozvoji.

Priorita je dodržena.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Vyhodnocení: Celková koncepce řešení návrhu Změny č. 5 ÚP Pasohlávky respektuje

stávající hodnoty území a svým řešením plně napomáhá jejich dalšímu rozvoji.

Priorita je dodržena.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Vyhodnocení: V řešeném území se nacházejí rozsáhlá chráněná území (NATURA 2000 – EVL Mušovský luh (CZ0624103) a PO Střední nádrž vodního díla Nové Mlýny (CZ0621030)), a dále PR Věstonická nádrž a PP Betlém, čímž je do značné míry redukována možnost volného rozvoje území. Navržené rozvojové záměry zohledňují tyto přírodní limity.

Platná změna č. 2 územního plánu upřesnila regionální a nadregionální ÚSES a přispěla tak ke zvýšení ekologické stability území.

Priorita je dodržena platným územním plánem i změnou č. 5 ÚP.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní

infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Vyhodnocení: V řešeném území byly předchozí Změnou č. 2 ÚP Pasohlávky řešeny požadavky na dopravní infrastrukturu. Změna ÚP vymezila koridory dopravní infrastruktury K1-DS04/CNZ.DS04 a K2-DS04/CNZ.DS04, pro umístění dálnice D52.

Priorita je dodržena platným územním plánem.

Z výše uvedeného posouzení vyplývá, že Územní plán Pasohlávky ve znění změny č. 5 je z hlediska republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území v souladu s PÚR ČR, a touto změnou tedy není třeba navrhopvat žádné záležitosti, které by měly za cíl z tohoto důvodu uvádět tuto dokumentaci do souladu s PÚR ČR.

Vztah rozvojových oblastí, os, specifických oblastí, koridorů a ploch dopravy, koridorů a ploch technické infrastruktury vymezených v PÚR, k řešené změně územního plánu:

- Obec Pasohlávky leží v území ORP Pohořelice, které není součástí žádné rozvojové osy. Nejsou žádné požadavky na změnu ÚP.

- Obec Pasohlávky leží v území ORP Pohořelice, jehož severní a střední část je součástí Metropolitní rozvojové Oblasti Brno, samotná obec však v této rozvojové oblasti po zpřesnění v ZÚR JMK neleží. Nejsou žádné požadavky na změnu ÚP.
- Obec Pasohlávky leží ve Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Lze konstatovat, že ÚP Pasohlávky ve znění Změny č. 5 je v souladu s PÚR ČR, neboť v přiměřené míře reflektuje požadavky z ní vyplývající, např. respektováním vodních nádrží určených pro zdržování vody v krajině a dále návrhem dalších vhodných hydrotechnických a protierozních opatření, která umožňují podmínky využití pro jednotlivé plochy.
- Obec Pasohlávky je součástí území ORP Pohořelice, které leží v trase koridoru silnice R52 (nově D52). Již změna č. 2 ÚP Pasohlávky pro daný rozvojový záměr vymezila koridor dopravní infrastruktury – D52 Pohořelice – Mikulov – hranice ČR/Rakousko.
- Obec Pasohlávky je součástí území ORP Pohořelice, které neleží v trase Transevropského multimodálního koridoru (TEMMK). Nejsou žádné požadavky na změnu ÚP.
- Obec Pasohlávky je součástí území ORP Pohořelice, které neleží v trase žádného koridoru železničního, dopravy vodní, letecké, koridoru elektroenergetiky, koridoru plynárenského a koridoru pro dálkovody. Nejsou žádné požadavky na změnu ÚP.

Předmětem Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky, která se týká území ORP Vyškov, je zejména vymezení dvou nových specifických oblastí. První oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření (SOB10). Druhou oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie (SOB11). Tyto specifické oblasti vymezují území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie (z energie slunečního záření a z větrné energie).

Vymezování těchto akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).

Vymezení akcelerační oblasti v územně plánovací dokumentaci bude možné až po splnění obou těchto podmínek.

Pro řešené území nevyplývají z PÚR žádné další požadavky. Řešená obec neleží v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose, jiné specifické oblasti vymezené v PÚR, nezasahují do jejího území žádné koridory dopravní nebo technické infrastruktury.

2.4 Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem jsou Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR), které byly vydány na 29. zasedání zastupitelstva Jihomoravského kraje dne 5. 10. 2016 usnesením č. 2891/16/Z 29. Nabytí účinnosti ZÚR JMK bylo dne 3.11.2016. Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje byla vydána na 33. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 17.9.2020. Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje byla vydána na 33. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 17. 9. 2020 (dále ZÚR JmK). Dne 15. 6. 2024 nabyla účinnosti Aktualizace č. 3a ZÚR JmK a dne 26. 10. 2024 nabyla

účinnosti Aktualizace č. 3b. Aktualizace č. 4 ZÚR JmK byla vydána na 3. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 24.02.2025 usnesením č. 205/25/Z3 a nabyla účinnosti dne 18.04.2025.

V roce 2023 nabyla účinnosti změna č. 4 ÚP Pasohlávky, v rámci které již byl prověřen soulad se ZÚR JmK.

Dne 15. 6. 2024 nabyla účinnosti Aktualizace č. 3a ZÚR JmK a dne 26. 10. 2024 nabyla účinnosti Aktualizace č. 3b. Z těchto aktualizací pro tuto změnu ÚP nevyplývají žádné nové požadavky.

Na 3. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 24.2.2025 byla usnesením č. 205/25/Z3 vydána Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Nabytí účinnosti bylo dne 18.4.2025. V této aktualizaci ZÚR byla zpřesněna specifická oblast SOB9, jejíž vymezení vyplývá z Politiky územního rozvoje ČR (viz kap. 2.3 části B1. Odůvodnění).

Změna č. 5 ÚP Pasohlávky respektuje zásady vymezené ÚP Pasohlávky ve znění Změny č. 4 a nevymezuje žádné další zásady, které by byly v rozporu se ZÚR JmK. Z důvodu úplnosti přesto bylo provedeno níže uvedené vyhodnocení:

A) Priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje (kap. A ZÚR)

(1) Nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulsům, poskytujícího svým obyvatelům prostor pro kvalitní život.

ÚP ve znění této změny umožňuje územní připravenost na zvýšené požadavky na změny v území, zejména pro realizaci záměrů nadmístní dopravní a technické infrastruktury (viz dále).

(3) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje vyvažující silnou republikovou a mezinárodní pozici krajského města Brna vytvářením územních podmínek pro rozvoj dalších významných center osídlení kraje. Za tímto účelem je třeba:

- a) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi městy a venkovem s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje;*
- b) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi prostorově blízkými centry osídlení s cílem podpořit formování kooperačních územních vztahů a prostorovou dělbu práce;*
- c) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb k centrům na území sousedních krajů Jihočeského, Olomouckého, Pardubického, Vysočiny a Zlínského a k centrům v přiléhajícím území sousedních zemí Rakouska a Slovenska, s cílem podpořit sídla v marginálních územích po obvodu kraje.*

Touto dokumentací jsou navrženy zastavitelné plochy smíšené obytné, které zvýší atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje;

(4) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k řešení územních dopadů různých forem urbanizace (zejména v území metropolitní rozvojové oblasti Brno), v koordinaci s obyvateli a dalšími uživateli území hledat vyvážená řešení zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel.

ÚP ve znění této změny prověřil možnost nabídky rozvojových ploch pro bydlení zohledňujících ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel.

(5) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a obcí (představujícího objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek).

ÚP ve znění této změny komplexně posuzuje řešené území a vymezuje smíšené plochy (plochy smíšené obytné, plochy smíšené výrobní) a vytváří podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury.

(7) Vytvářet územní podmínky pro kvalitní dopravní napojení Jihomoravského kraje na evropskou dopravní síť včetně zajištění požadované úrovně a parametrů procházejících multimodálních koridorů. Vytvářet podmínky pro zajištění kvalitní dopravní infrastruktury pro propojení Jihomoravského kraje s okolními kraji, státy a dalšími evropskými regiony.

(8) Vytvářet územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury zajišťující dostupnost všech částí kraje a dosažení optimální obslužnosti území integrovaným dopravním systémem a individuální dopravou. Dbát zvláště na:

- a) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění krajské silniční sítě včetně potřebných infrastrukturních úprav zvláště v socioekonomicky oslabených územích kraje v návaznosti na plánovanou výstavbu a přestavbu dálnic a silnic I. třídy;*
- b) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění železniční infrastruktury, zejména optimalizaci regionálních tratí v návaznosti na modernizaci celostátních tratí pro každodenní i rekreační využití jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě;*
- c) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění infrastruktury pro cyklistickou dopravu jako alternativní formy každodenní dopravy na kratší vzdálenosti, pro podporu rozvoje infrastruktury pro rekreační cyklistickou dopravu ke zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace;*
- d) vytváření územních podmínek pro rozvoj integrovaného dopravního systému, zejména při zajišťování dostupnosti pracovních a obslužných center v systému osídlení kraje a posilování vzájemných vazeb jednotlivých dopravních modů v uzlech systému.*

Dokumentací jsou respektovány všechny pozemní komunikace (silnice, místní komunikace), je navržena dopravní obsluha zastavitelných ploch. Dokumentací jsou dále zpřesněny koridory dopravní infrastruktury vymezené ZÚR.

(9) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje. U zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími vazbami v území. Upřednostňovat centrální čištění odpadních vod na mechanicko-biologických ČOV před čištěním vod v malých ČOV či jiných, méně účinných zařízeních.

ÚP ve znění této změny prověřil koncepci technické infrastruktury. U zastavitelných ploch je navrženo zásobení vodou, odkanalizování a zásobování energiemi.

(10) Nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění a fragmentaci krajiny.

Plochy vymezené touto dokumentací navazují na zastavěné území, popřípadě jsou v něm přímo situovány. Nevytvářejí bariéry v její průchodnosti, ani nezpůsobují její fragmentaci.

(11) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. U zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.

ÚP stabilizuje plochy veřejného občanského vybavení a vytváří podmínky pro rozvoj ostatních druhů občanského vybavení.

(13) Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci vlivů nových záměrů, aby nedocházelo k významnému zhoršování stavu v území, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.

Plochy vymezené touto dokumentací navazují na zastavěné území, popřípadě jsou v něm přímo situovány. Vzhledem k jejich funkčnímu využití nebudou zdrojem imisí.

(14) Podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje.

ÚP ve znění této změny respektuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, které odrážejí místní charakteristické znaky území a stanoví podmínky pro jejich ochranu.

(15) Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny.

ÚP v maximální míře respektuje prostor kulturní zemědělské krajiny. V rámci stanovení podmínek využití území v krajině jsou tyto funkce rozvíjeny tak, aby byla zajištěna dobrá dostupnost ploch, podmínky obhospodařování a eliminovány rizika potenciálních ohrožení, např. erozí.

(16) Podporovat stabilizaci a rozvoj hospodářských funkcí a sociální soudržnosti v území kraje. Zvláště v metropolitní rozvojové oblasti Brno a rozvojových osách vymezených podle politiky územního rozvoje a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu usilovat o koordinaci ekonomických, sociálních a environmentálních požadavků na uspořádání území. Dbát zvláště na:

a) vytváření územních podmínek pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou, podpořit příznivá urbanistická a architektonická řešení, zajistit dostatečnou zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny;

b) vytváření územních podmínek pro přednostní využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů před výstavbou ve volné krajině;

c) vytváření územních podmínek pro zachování a zhodnocení stávající zástavby před demolice či rozsáhlými asanacemi;

d) vytváření územních podmínek pro rozvoj aktivit rekreace, cestovního ruchu, turistiky a lázeňství na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v dotčeném území a s využitím kulturního potenciálu území při zachování a rozvoji jeho kulturních hodnot.

ÚP podporuje stabilizaci a rozvoj zejména drobných hospodářských činností a činností přispívajících k sociální soudržnosti, např. vymezením smíšených ploch. Přispívá k hospodárnému využívání zastavěného území zejména vymezením ploch přestavby.

(18) Vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území.

Součástí této dokumentace jsou zajištěny podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze) a potenciálními riziky návrhem protierozních opatření, odvodňovacích příkopů a suchých poldrů v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

B) Rozvojové osy a oblasti, specifické oblasti (kap. B ZÚR)

Pasohlávky jsou součástí krajské rozvojové osy N-OS2. ÚP Pasohlávky ve znění Změny č. 5 zohledňuje následující požadavky a úkoly ZÚR na uspořádání a využití území v této rozvojové ose:

b) vytvářet územní podmínky pro rozvoj obcí s výraznou vazbou na dopravní osu (Brno –) Pohořelice – Mikulov (– Vídeň).

Řešená obec leží ve Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Lze konstatovat, že Územní plán Bohdalice-Pavlovice ve znění změny č. 3 je v souladu s PÚR ČR, neboť v přiměřené míře reflektuje požadavky z ní vyplývající, např. respektováním a návrhem vodních nádrží určených pro zdržování vody v krajině a dále dalších vhodných hydrotechnických a protierozních opatření, která umožňují podmínky využití pro jednotlivé plochy.

D. Požadavky na vymezení ploch a koridorů

Obec	Plochy a koridory			
	Dopravní infrastruktura	Technická infrastruktura	Protipovodňová ochrana	ÚSES
Pasohlávky	DS04		POP02	RBC 44, RBC 342, K 161N, K 161V

Plochy a koridory byly prověřeny, popřípadě uvedeny do souladu se ZÚR již Změnou č. 3 ÚP Pasohlávky (2020), touto změnou ÚP není třeba předmětnou problematiku řešit. V souladu s Jednotným standardem územního plánu byl koridor dopravní infrastruktury přejmenován na CNZ.DS04, prvky ÚSES na RBC.44, RBC.342, NRBK.161N a NRBK.161V.

E. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Pro vytváření územních podmínek ochrany a rozvoje kulturních hodnot se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

- Vytvářet územní podmínky pro zachování výjimečných hodnot památkového fondu kraje, regionů lidové architektury, území s archeologickými nálezy, významných poutních míst a území významných urbanistických hodnot.*
- Vytvářet územní podmínky k využití kulturních hodnot pro udržitelné formy cestovního ruchu.*

Podmínky byly prověřeny z hlediska souladu se ZÚR již Změnou č. 3 ÚP Pasohlávky (2020), touto změnou ÚP není třeba předmětnou problematiku řešit.

F. Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Na území obce vymezují ZÚR JMK krajinné celky 17 Dyjsko – Svratecký a 35 Znojensko – Pohořelický.

Krajinný celek 17 Dyjsko – Svratecký:

Cílová kvalita krajiny:

- Rovinatá zemědělská krajina, ve struktuře převládají středně velké bloky orné půdy, menší lesní porosty lužních lesů a menší rybníční soustavy.
- Krajina údolních niv Dyje a dolních toků Svratky, Jihlavy a Jevišovka s dochovanými fragmenty přirozených říčních systémů.
- Krajina s kontrastem horizontály vodních ploch novomlýnských nádrží s hřebeny Pálavy.
- Krajina s významnou architektonickou dominantou rajhradského kláštera.

Území katastru splňuje popsanou cílovou kvalitu krajiny, která je touto dokumentací respektována.

Krajinný celek 35 Znojensko – Pohořelický:

Cílová kvalita krajiny:

- Přehledná zemědělská krajina se středně velkými bloky zemědělských půd, vinicemi a ovocnými sady a menším zastoupením lesních porostů.
- Členitější partie s pestrá strukturou využití (zejm. hřbet mezi Hostěradicemi a Miroslaví, údolí Dyje a Jevišovka, Ječměniště).

Území katastru splňuje popsanou cílovou kvalitu krajiny, která je touto dokumentací respektována.

Územní plán Pasohlávky ve znění Změny č. 5 je v souladu s touto kapitolou ZÚR JmK a nevyplyvají z ní žádné změny.

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby vymezené ZÚR JmK jsou následující:

- Koridor dopravní infrastruktury DS04
- Plocha pro protipovodňová opatření POP02

Uvedené plochy a koridory byly již zpřesněny ÚP Pasohlávky ve znění Změny č. 3, pro tuto změnu ÚP tedy nevyplyvají žádné požadavky. V souladu s Jednotným standardem územního plánu byl koridor dopravní infrastruktury přejmenován na VD.DS04, protipovodňová opatření na VN.1

H. Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury

Obec	Plochy a koridory			
	Dopravní infrastruktura	Technická infrastruktura	Protipovodňová ochrana	ÚSES
Pasohlávky	DS04		POP02	RBC 44, RBC 342, K 161N, K 161V

Plochy a koridory byly prověřeny, popřípadě uvedeny do souladu se ZÚR již Změnou č. 3 ÚP Pasohlávky (2020), touto změnou ÚP není třeba předmětnou problematiku řešit. V souladu s Jednotným standardem územního plánu byl koridor dopravní infrastruktury přejmenován na CNZ.DS04, prvky ÚSES na RBC.44, RBC.342, NRBK.161N a NRBK.161V.

Obec	Označení cyklistické trasy a sítě
Pasohlávky	EuroVelo 9 Ivaň, Pasohlávky, Přibice, Vranovice
Pasohlávky	Cyklostezka Brno-Vídeň Ivaň, Pasohlávky, Přibice, Vranovice
Pasohlávky	Krajská síť Cvrčovice, Ivaň, Pasohlávky, Pohořelice, Přibice, Vranovice

Plochy a koridory byly prověřeny, popřípadě uvedeny do souladu se ZÚR již Změnou č. 3 ÚP Pasohlávky (2020), touto změnou ÚP není třeba předmětnou problematiku řešit.

2.5 Územně analytické podklady

Do předložené dokumentace byly promítnuty aktuální limity využití území dle podkladů poskytnutých příslušným úřadem územního plánování (MěÚ Pohořelice, ke dni 6.5. 2025). Hodnoty a záměry v území a problémy evidované v územně analytických

podkladech, které by byly aktualizovány od poslední Změny ÚP, a které by byly třeba prověřit nebyly zjištěny.

2.6 Koordinace z hlediska širších vztahů

V rámci návaznosti ÚSES byla prověřena návaznost prvků lokálních ÚSES s obcemi Drnholec a Pohořelice:

- Pohořelice (ÚP ve znění Změny č. 3, 2024), lokální biokoridor LBK.11 je zkoordinován (navazuje) na LBK.8 na území města Pohořelice.
- Drnholec (ÚP 2024), v řešeném území k hranicím předmětné obce přiléhá LBC. Velký žleb, který nevyžaduje přesah na území obce Drnholec. Při hranicích obcí Pasohlávky a Drnholec se nenacházejí žádné další prvky lokálního ÚSES (např. LBK), jejichž průběh (návaznost) by bylo třeba koordinovat.

2.7 Oborové dokumenty Jihomoravského kraje

Byly prověřeny platné oborové dokumenty Krajského úřadu Jihomoravského kraje, zejména:

- Strategie rozvoje Jihomoravského kraje
- Územně energetická koncepce Jihomoravského kraje 2021-2027
- Program zlepšování kvality ovzduší
- Koncepce rozvoje cyklistiky Jihomoravského kraje do roku 2030
- Plán odpadového hospodářství Jihomoravského kraje
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje
- Plán pro zvládání sucha
- Přizpůsobení území JMK dopadům klimatických změn – prostorová analýza vhodných lokalit pro přípravu a realizaci malých vodních ploch;

V uvedených dokumentech nebyly zjištěny žádné požadavky, které z hlediska podrobnosti a dalších náležitostí bylo třeba konkrétně zohlednit touto změnou v závazné části ÚP.

3. Vyhodnocení souladu se Zadáním změny ÚP

3.1 Požadavky vyplývající ze schválené Zprávy o uplatňování

G. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné

Pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 5 Územního plánu Pasohlávky

Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Nadřazená územně plánovací dokumentace a podklady zpracované JMK:

1. Při zpracování Změny č. 5 ÚP Pasohlávky respektovat Politiku územního rozvoje ČR 2008 v aktuálním znění (v době zpracování zprávy ve znění aktualizací č. 1, č. 2, č. 3, č. 5, č. 4, č. 6 a č. 7 viz kapitola C. Zprávy, poslední aktualizace schválená usnesením vlády ČR č. 89 ze dne 7. února 2024). Prověřit a respektovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, které se týkají urbanistické koncepce obce a úkoly pro územní plánování vyplývající ze zařazení obce Pasohlávky do Specifické oblasti SO9 – oblasti ohrožené suchem.

Respektováno, viz kap. 2.3 části B1. Odůvodnění.

2. Změna č. 5 bude respektovat Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje v aktuálním znění (nyní aktualizace č. 1 a 2 viz. kapitola C. Zprávy). Změnou č.5 ÚP Pasohlávky budou respektovány stanovené priority a koridory a plochy na území obce Pasohlávky. Řešení změny bude zohledňovat stanovené cílové kvality krajiny.

Respektováno, viz kap. 2.4 části B1. Odůvodnění.

3. Při zpracování Změny č. 5 budou do ÚP Pasohlávky promítnuty aktualizované limity, hodnoty a záměry v území a dále budou prověřeny problémy evidované v územně analytických podkladech;

Respektováno, viz kap. 2.5 části B1. Odůvodnění.

4. Respektovat platné územně plánovací dokumentace sousedních obcí a koordinovat s nimi funkční a prostorové využití řešeného území (zejména veřejnou infrastrukturu nadmístního významu, skladebné části ÚSES apod.);

Proveřeno, viz kap. 2.6 části B1. Odůvodnění.

5. Ve Změně č. 5 ÚP Pasohlávky zohlednit platné oborové dokumenty Krajského úřadu Jihomoravského kraje, zejména:
 - Strategie rozvoje Jihomoravského kraje
 - Územně energetická koncepce Jihomoravského kraje 2021-2027
 - Program zlepšování kvality ovzduší
 - Koncepce rozvoje cyklistiky Jihomoravského kraje do roku 2030
 - Plán odpadového hospodářství Jihomoravského kraje
 - Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje
 - Plán pro zvládání sucha
 - Přizpůsobení území JMK dopadům klimatických změn – prostorová analýza vhodných lokalit pro přípravu a realizaci malých vodních ploch;

Proveřeno, viz kap. 2.7 části B1. Odůvodnění.

Požadavky na urbanistickou koncepci:

6. Ve Změně č. 5 bude aktualizováno zastavěné území v souladu s platnou legislativou. Aktualizací zastavěného území nesmí dojít k legalizaci černých staveb. Budou aktualizovány výměry zastavitelných ploch.

Respektováno, viz kap. 5.1 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

7. Zachovat stávající sídelní strukturu, respektovat nezastavěné horizonty.

Stávající sídelní struktura reprezentovaná aktualizovaným zastavěným územím je respektována.

8. Provéřit stávající zastavitelné plochy a nově navrhované zastavitelné plochy především s ohledem na respektování principů udržitelného rozvoje, ale také s důrazem na zachování, či zlepšení kvality stávajícího a budoucího života obyvatel.

Respektováno, viz kap. 5.3 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

9. Změnou č. 5 ÚP Pasohlávky bude prověřena a zaktualizována kapitola „stanovení podmínek pro využití ploch“, bude uvedena do souladu s legislativou, nebude obsahovat procesní podmínky a další podmínky v podrobnosti, které nepřísluší územnímu plánu.

Respektováno, viz kap. 5.6 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

10. Provéřit následující návrhy na pořízení změn územního plánu:

č.	Parcela(ly)	k. ú.	Požadovaná změna	Vyhodnocení projektanta
1.	5049, 5198/16, 5047/3 včetně st. p. č. 544 a 543	Pasohlávky	Změna funkčního využití území z ploch BR – bydlení v RD na plochy OS – prodej, služby, ubytování, stravování.	Byla vymezena transformační plocha T.501 s podmínkami OS/OK
2.	5032/2	Mušov	Změna funkčního využití území z plochy NS – smíšené nezastavěného území na plochu OP - penziony	Byla vymezena zastavitelná plocha Z.501 s podmínkami OP/OK.2
3.	3163/745, 3163/550 3163/549	Mušov	Změna využití území z plochy územní rezervy R06 na plochy SO – smíšené obytné.	Na parcelách 3163/745 a 3163/550 byla vymezena zastavitelná plocha Z.502 s podmínkami SO/SV. Územní rezerva R06/R.06 byla o tuto plochu zmenšena. Na základě jednání na obci

				Pasohlávky dne 21.5.2025 byla parcela 3163/549 vypuštěna
5.	5058, 5056	Mušov	Změna části územní rezervy R02 a plochy UZ 94 na plochy SO – smíšené obytné.	Byla vymezena zastavitelná plocha Z.503 s podmínkami SO/SV. Na základě jednání na obci Pasohlávky dne 21.5.2025 byla zařazena pouze jihozápadní část parcel podél stávající komunikace Pasohlávky -Mušov. Plocha zabírá část plochy UZ 94/K.94, která byla tímto zmenšena. Plocha byla na základě dalších konzultací rozčleněna na plochy Z.503a až Z.503e, včetně zahrad na obvodu, etapizace a podmínky územní studie.
6.	5749, 5750 + další (územní rezerva R 05) + 5744	Pasohlávky	Převod územní rezervy R 05 na zastavitelnou plochu OV – občanské vybavení + posun (zúžení) trasy LBK 8.	Na uvedených parcelách a územní rezervě R 05 byla vymezena zastavitelná plocha Z.504 s podmínkami OV/OU. Na základě jednání na obci Pasohlávky dne 21. 5. 2025 byla plocha zpřesněna pouze v severozápadní třetině R 05. Zbytek R 05/R.05 je zachován, včetně trasy LBK.8
8.	5699, 5698, 5702, 5705 , 891	Pasohlávky	Změna funkčního využití tak, aby mohly být pozemky převedeny bezúplatně na obec a následně obcí využity.	Byla vymezena zastavitelná plocha Z.505 s podmínkami OS - sportoviště. S tím,

				že do této plochy byly zahrnuty parcely č. 5698, 5699 a 5702 (část) ve vlastnictví ČR a z koncepčních důvodů rovněž celé p. č. 5695, /:6, :/7 a části parcel č. 5685 a :/6 v rozsahu plochy UZ 16. Ostatní uvedené parcely 5705, 891 ve vlastnictví ČR, ani obce nejsou. Uvedená plocha zabírá část plochy změny v krajině UZ 16/K.16 která bude tímto zmenšena. Plocha veřejných prostranství Z106/Z.106, která rovněž zasahuje do některých uvedených parcel je respektována. Toto řešení bylo odsouhlaseno na jednání na obci Pasohlávky dne 21. 5. 2025.
9.	5701, 5700 (plocha Z15 - SO)	Pasohlávky	Změna funkčního využití území z ploch SO – smíšené obytné na plochy OV – občanského vybavení	Na části plochy Z 15/Z.15 byla vymezena zastavitelná plocha Z.506 s podmínkami OV/OU. Toto řešení bylo odsouhlaseno na jednání na obci Pasohlávky dne 21. 5. 2025.
10.	4992/38 + další (plocha Z13 – OS – prodej,	Pasohlávky	Změnit funkční využití území z ploch OS – prodej, služby, ubytování, stravování na plochy UZ – veřejné (parkové) zeleně + možnost	Byla vymezena zastavitelná plocha Z.507 s podmínkami ZP – zeleň v rozsahu části plochy Z 13/Z.13.

	služby, ubytování, stravování)		realizovat drobný mobiliář + hřiště apod. Zrušit podmínku zpracování územní studie s tím, že podél jižní části plochy bude vymezen koridor pro veřejně prospěšnou stavbu obslužné komunikace , který bude navazovat na plochu Z 103.	Jihovýchodní část plochy Z.13 byla zachována. Toto řešení bylo odsouhlaseno na jednání na obci Pasohlávky dne 21. 5. 2025. Podél jižní části plochy byl vymezen koridor dopravní infrastruktury CNU.502, který byl rovněž vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.502.
11.	4933/203, 4991, 4992/42, 4992/6	Pasohlávky	Aktualizovat hranici zastavěného území, část plochy Z05 je zastavěna a zrušit podmínku zahájení výstavby v ploše Z05 – BR až po kabelizaci stávajícího vzdušného vedení VN. Zrušit návrh VPS T8 – veřejné technické infrastruktury.	Byla provedena aktualizace zastavěného území, s tím, že část plochy Z 05 v zastavěném území byla převedena do stabilizovaných ploch. Zbývající část zastavitelné plochy Z 05/Z.05 byla ponechána jako plocha návrhová. Veřejně prospěšná stavba T8 byla zrušena
12.	Ve stabilizovaných plochách bydlení bude zakázána změna užívání rodinného domu na penzion, či jinou stavbu pro krátkodobé ubytování. V tomto případě bude použit institut prvků regulačního plánu.			Uvedené funkce byly zahrnuty do nepřípustného využití v plochách BI, BH a SV.

11. Prověřit vymezené zastavitelné plochy a koridory z hlediska stavu jejich využití – zohlednění ploch již využitých, nevyužitelných z důvodů územně technických, nevyužitelných z důvodů nečinnosti / nezájmu majitelů, nevyužitelných z důvodů střetu se sledovanými limity, záměry a chráněnými přírodními prvky.

Respektováno, viz kap. 5.3 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

12. Součástí Změny č. 5 bude prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch dle platné legislativy.

Respektováno, viz kap. 8.2 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

13. Při zpracovávání Změny č. 5 budou respektovány (případně zapracovány) všechny vydané územní rozhodnutí a územní souhlasy (případně ekvivalentní správní akty), kterými byly umístěny a povoleny stavby na území obce Pasohlávky.

Respektováno, viz kap. 5.3 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

14. Změna č. 5 může ve vymezených částech obsahovat i prvky regulačního plánu viz požadavek 12. v tabulce výše v odst. 10.

Respektováno, viz kap. 9 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury:

15. Změnou č. 5 ÚP Pasohlávky bude prověřena stávající koncepce veřejné infrastruktury, její aktuálnost a případný střet se sledovanými limity, záměry a chráněnými přírodními prvky. Z kapitoly budou vypuštěny části, které obsahují podrobnost nepříslušející územnímu plánu.
16. Zastavitelné plochy situovat přednostně ve vazbě na stávající komunikační systém
a v případě potřeby navrhnout kapacitně vyhovující dopravní napojení zastavitelných ploch.
17. Respektovat ochranná pásma elektrických zařízení dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon).
18. Respektovat ochranná pásma silnic dle § 30 Zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.
19. Respektovat ochranná pásma podzemních komunikačních vedení ve smyslu zákona
č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, případně navrhnout jejich přeložky.
20. V zastavitelných plochách dbát na vymezení odpovídajícího rozsahu veřejných prostranství v souladu s § 7 a § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (stanovení nejmenší šíře veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace).

Respektováno, viz kap. 5.4 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území a koncepci uspořádání krajiny:

21. Prvky ÚSES jsou územním plánem respektovány, až na LBC Mušov, kde je celá lokalita rekreačně využívána a nemá funkcí biocentra. Velká část především lokálních ÚSES není realizována. V rámci návaznosti ÚSES je třeba řešit ve změně č. 5 návaznost prvků lokálních ÚSES s obcemi Drnholec a Pohořelice.

Respektováno, viz kap. 5.5 a 2.6 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

22. Kapitola Koncepce uspořádání krajiny bude prověřena a aktualizována.

Respektováno, viz kap. 5.3 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

23. Při návrhu rozvoje území respektovat zásady stanovené zákonem č. 114/1992 Sb.,

o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhláškou č. 395/1992 Sb.

Respektováno, viz kap. 5.3 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

24. V souladu s ustanovením § 12 zákona musí územní plán respektovat zejména přírodní, kulturní a historickou charakteristiku určitého místa či oblasti a jeho stanovenou ochranu před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, mohou být tedy prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Respektováno, viz kap. 5.2 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

25. Respektovat vzrostlou zeleň na nelesní půdě, zejména doprovodné porosty vodních toků a komunikací.

Respektováno, není předmětem změny.

26. Při zpracování návrhu Změny č. 5 je nutno postupovat v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zákona ochrany ZPF. Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF. Dále jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Musí být prokázána potřeba a nezbytnost konkrétního navrhovaného nezemědělského využití. Z tohoto pohledu je tedy třeba i změnu funkčního využití opětovně záborově vyhodnotit a řádně zdůvodnit ve smyslu zákona o ochraně ZPF, je-li ZPF dotčen. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Respektováno, viz kap. 10 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

27. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami (jako ochranu před suchem).

Respektováno, není předmětem změny.

28. Dbát na ochranu vodních poměrů, erozní odolnost a retenční schopnost krajiny, zastavitelné plochy navrhnout tak, aby nebyly negativně ovlivněny odtokové poměry a kvalita povrchových vod.

Respektováno, není předmětem změny.

29. Při zpracování návrhu Změny č. 5 je nutno postupovat v souladu se základním požadavkem na snižování úrovně znečištění i znečišťování vnějšího ovzduší. Obecně platí, že není vhodná těsná návaznost obytné zástavby a ploch pro výrobu, průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Proto je nutné zvolit umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících i nových zdrojů znečišťování ovzduší – průmyslových areálů, smíšených výrobních areálů apod.

Respektováno, viz kap. 6.6 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

30. Návrh Změny č. 5 musí být v souladu s opatřením obecné povahy Ministerstva životního prostředí – Program zlepšování kvality ovzduší zóna Jihovýchod – CZ06Z.

Respektováno, viz kap. 6.6 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

31. Respektovat kulturní a historické hodnoty v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči zejména nemovité kulturní památky.

Respektováno, viz kap. 6.2 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

32. Do územního plánu promítnout prostřednictvím změny č. 5 Rozhodnutí Ministerstva kultury ze dne 18. 6. 2019, kterým se zvětšuje prostor kulturní památky „**Římský vojenský tábor Mušov – Hradisko**“ rej. č. ÚSKP 15909/7-1582.

Respektováno, viz kap. 6.2 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

33. V případě, že změna územního plánu předpokládá zábor PUPFL, je nutné v textové části ÚPD, v kapitole záborů vypracovat případné návrhy odnětí a omezení PUPFL podle ustanovení § 14 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích; tyto navrhopvat pouze za podmínky, že navrhovaný zábor nelze řešit umístěním navrhované plochy mimo pozemky určené k plnění funkcí lesa. Dále je nutno v části odůvodnění územního plánu vyhodnotit veškeré zastavitelné plochy umísťované ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa, Také v tomto případě se zkoumají vlivy na PUPFL. V případě těchto navržených ploch je nezbytné vyhodnotit, zda bude s ohledem na existenci lesního porostu výstavba vůbec možná, tj. zda bude zachována funkce lesa a nebude ohrožena bezpečnost samotných staveb, v případech, kdy by výška stromů v době mýtního věku přesahovala nejdelší rozměr konkrétního pozemku.

Respektováno, viz kap. 10 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

34. Případné odnětí nebo omezení pozemků určených k plnění funkcí lesa navrhnout

v souladu s ust. § 14, odst. 1) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (lesního zákona) pouze za podmínky, že navrhovaný zábor nelze řešit alternativou – umístěním navrhované plochy mimo pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Respektováno, viz kap. 10 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

35. Na základě zákona č. 149/2023 Sb., kterým se mimo jiné mění lesní zákona č. 289/1995 Sb., upravit hranici ochrany lesa na 30 m.

Respektováno, viz koordinační výkres.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

1. Změnou č. 5 ÚP Pasohlávky bude prověřena účelnost, resp. potřeba využití ploch územních rezerv.
2. V rámci zpracování návrhu Změny č. 5 mohou být vhodně vytipovány nové plochy a koridory územních rezerv.

Respektováno, viz kap. 5.11 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění

1. Změnou č. 5 mohou být v případě potřeby vhodně vytipovány záměry, které budou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby a opatření.
2. Změnou č. 5 budou zrušena všechna předkupní práva s ohledem na nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., který již institut předkupního práva nezná.

Respektováno, viz kap. 5.7 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování**o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

1. Změnou č. 5 ÚP Pasohlávky bude kapitola Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie prověřena a aktualizována v souladu s platnou legislativou.
2. U plochy Z13 bude podmínka zpracování územní studie zrušena.
3. V rámci zpracování návrhu Změny č. 5 mohou být vhodně vytipovány plochy a koridory, u kterých bude stanovena podmínka zpracování územní studie v souladu s platnou legislativou.
4. Zastavitelné plochy, kde bylo nařízeno územním plánem uzavřít dohodu o parcelaci, budou prověřeny a případně bude nalezen vhodnější nástroj jako např. plánovací smlouva.

Respektováno, viz kap. 5.8 a 5.9 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

U ploch, kde byla nařízena etapizace a prozatím nebylo zahájeno jejich využívání Změna č. 5 Pasohlávky prověří stanovenou etapizaci a případně provede její aktualizaci v souladu s platnou legislativou.

Respektováno, viz kap. 5.10 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

Požadavek na zpracování variant řešení

Požadavek není stanoven.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu Změny č. 5 Územního plánu Pasohlávky a na uspořádání obsahu odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Respektováno, viz strukturu dokumentace.

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Respektováno, viz kap. 4 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

Další požadavky vyplývající z projednání

1. Požadavky na zpracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části návrhu změny č. 5.

Respektováno, viz kap. 6.4 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

2. Respektovat CHLÚ ev.č. 40019000 Dolní Dunajovice I. - PZP, které bylo stanoveno pro ochranu výhradního ložiska zemního plynu, podzemní zásobník plynu, ev.č. 3214572. V území se nachází chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry s názvem Dolní Dunajovice 1-PZP ev. č. 4001900 pro zemní plyn, podzemní zásobník plynu a respektovat ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů II Pasohlávky.

Respektováno, viz kap. 6.7 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

3. Při zpracování návrhu změny č. 5 územního plánu Pasohlávky je nutno postupovat v souladu s § 5 odst. 1 a 2 zákona o ochraně ZPF.

Respektováno, viz kap. 10 části B1. Odůvodnění s odkazy na závaznou část.

4. Umístění výroby (technologické a zemědělské) a obytné zástavby bude provedeno tak, aby emise z případných výrobníh nezasařovaly do obytné zástavby a neobtěžovaly zejména zápachem.

Touto Změnou ÚP nejsou navrhovány žádné plochy výroby, ani obytné plochy v jejich bezprostřední blízkosti.

5. Při zpracování návrhu změny budou u všech ploch a koridorů nadmístního významu vyhodnoceny návaznosti na správní území sousedních obcí (resp. další katastry) a

jejich zajištění ve stávající či pořizované ÚPD těchto obcí (eventuálně lze konstatovat případný nesoulad, jeho důvody a možné řešení – tedy stanovit požadavky na zajištění návazností v ÚPD sousedních obcí).

Touto Změnou ÚP nejsou navrhovány žádné plochy a koridorů nadmístního významu.

6. Do koordinčního výkresu návrhu Změny č. 5 Územního plánu Pasohlávky je požadováno zakreslit všechna uvedená plynárenská zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem a v textové části návrhu Změny č. 5 Územního plánu Pasohlávky doporučujeme uvést informace o uvedených plynárenských zařízeních ve správě NET4GAS, s.r.o. (viz WEB portálu <http://portal.geostore.cz/uap/>, přístupy lze obdržet na adrese: data@net4gas.cz).

Respektováno, viz výkres II.A.

7. Nově navrhované vodovodní řady budou vedeny pokud možno po veřejných pozemcích v zeleném pásu, případně v chodníku a budou podle možností zaokružovány. Pro ÚP Pasohlávky bylo provedeno hydraulické posouzení vodovodu - viz Příloha č. 1, 2 (textová a grafická část). Z výsledků hydraulických výpočtů výhledového stavu vodovodní sítě byly pro zastavitelné plochy, uvedené v TAB č. I/Příloha č. 1., následně určeny povolené kapacity maximální denní spotřeby (Qd limit) tak, aby nebyla překročena max. kapacita vodního zdroje v Nové Vsi - viz TAB č. I/Příloha č. 1. Žádáme, aby výstupy hydraulického posouzení byly zohledněny v dalším návrhu změny ÚP.

Jedná se o podrobnost větší než ÚP umožňuje a bude řešeno v rámci územní studie US.503, která bude řešit hlavní zastavitelné území.

Výše vyhodnocený návrh byl následně změněn dalšími požadavky:

3.2 Další požadavky

- A. Na základě jednání Rady obce dne 5. 2. 2025 (č.j. :OUPA-224/225) bylo zadání doplněno o tyto požadavky:
 - Změna ve vymezení lokálního biokoridoru LBK 12/LBK.12, což se promítlo zejména v hlavním výkrese (viz kap. 5.5 části B1. Odůvodnění). Upřesnění pro vymezení tohoto prvku ÚSES bylo doručeno projektantovi e-mailem dne 7.8.2025. Viz kap. 5.5 části B1. Odůvodnění.
 - Změna plochy bydlení na parc. č. 547 st. ve prospěch plochy umožňující drobné podnikání. Byla vymezena transformační plocha smíšeně obytná T.502 s podmínkami využití SV.
- B. Na základě jednání na ObÚ Pasohlávky za účasti zastupitelů obce, pořizovatele a projektanta dne 21. 5. 2025 a **Souhrn závěrů z pracovního jednání k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Pasohlávky ze dne 23. 5. 2025 byly provedeny následující úpravy:**
 - 1) Na pozemku p. č. 5148 v k. ú. Mušov bude v rámci aktualizace zastavěného území opraveno funkční využití území dle skutečného stavu, a to tak, aby byl pozemek

funkčně zařazen do nezastavěného území, kde dle ust. § 122 stavebního zákona jsou informační centra bez pobytové funkce přípustná.

Vyhodnocení: Parcela byla vyjmuta ze ZU a byla (kromě NRBK) zařazena do ploch MU – Plochy smíšené nezastavěného území.

- 2) Plocha Z.504 s funkcí OU bude zmenšena pouze po hranici plochy Z.77 viz obr. včetně toho, že tato plocha bude vymezena pro VPS – zařízení pro vzdělávání a výchovu.

Vyhodnocení: Respektováno, vymezena VPS VO.501

- 3) Plocha Z.505 bude vymezena, jako plocha občanského vybavení – sportu a bude vymezena pro realizaci veřejně prospěšné stavby – přesun sportovního hřiště.

Vyhodnocení: Respektováno, vymezena plocha OS a vymezena VPS VO.502

- 4) Plocha Z.502 bude vymezena jen na pozemcích p. č. 3163/550 a 3163/745 v k. ú. Mušov viz zákres v bodě 5).

Vyhodnocení: Respektováno

- 5) Plocha Z.503 bude vymezena na částech pozemků 5058 a 5056 v k. ú. Mušov viz zákres:

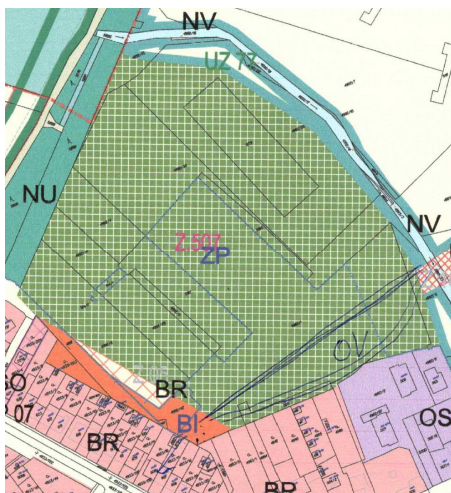


Vyhodnocení: Na základě dalšího projednání, zejména dne 11. 6. 2025 v Brně (projektant+zastupitelé) plocha zvětšena k větrolamu (do vel. 10 ha, po obvodu zmenšena o pruh zeleně-zahrad). Rozdělena na Z.503a – I. etapa, Z.503d – II. etapa + celé to US).

- 6) Z plochy Z.506 (OU) bude vypuštěn pozemek p. č. 5701 v k. ú. Pasohlávky, na kterém je povolen bytový dům a na tomto pozemku bude tedy ponechána současná plocha SO Z.15.

Vyhodnocení: Respektováno, parcela zůstala zařazena do ploch SO/SV, zastavitelné plochy Z 15/Z.15.

- 7) V jihovýchodním cípu plochy Z.507 bude vymezena plocha občanské vybavenosti. Plocha Z.507 bude vymezena pro veřejně prospěšnou stavbu - veřejná zeleň – lesopark.



Vyhodnocení: Respektováno, parcela zůstala zařazena do ploch občanského vybavení OS/OK, zmenšené zastavitelné plochy Z 13/Z.13. Plocha Z.507 byla zařazena do VPS – zelené infrastruktury VZ.501

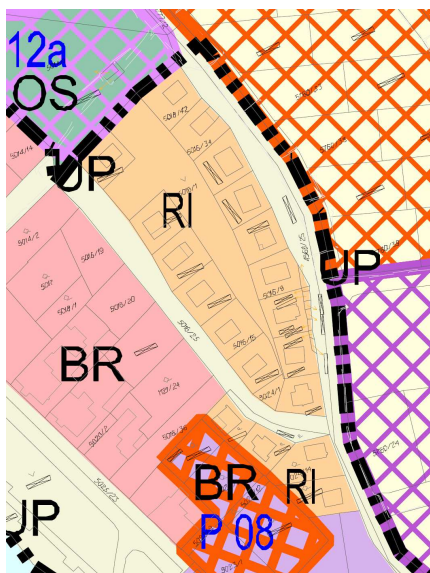
- 8) Ze zastavitelných ploch bude vypuštěna plocha Z 08 (BR) viz obr. v bodu 2).

Vyhodnocení: Respektováno, zastavitelná plocha byla zrušena. Nahrazena stabilizovanou plochou AP.

- 9) Pozemky p. č. 5806 a 5634 v k. ú. Pasohlávky budou vymezeny jako veřejná zeleň – veřejně prospěšná stavba.

Vyhodnocení: Respektováno, navržena plocha změny v krajině K.501 s podmínkami využití ZP. Plocha K.501 byla zařazena do VPS – zelené infrastruktury VZ.502

- 10) Stávající plochy RI u komunikace na pozemku p. č. 5016/25 v k. ú. Pasohlávky viz obr. níže budou nově zařazeny do ploch s indexem např. RI₁, kde bude možné převádět stávající rekreační chaty na objekty určené k trvalému bydlení (RD).



Vyhodnocení: Respektováno, vymezena stabilizovaná plocha RI.1

- C. Na základě dalšího projednání, zejména dne 11. 6. 2025 v Brně bylo dohodnuto:

- Zrušení zastavitelných ploch v oblasti Římský tábor, zejména celých Z 50a, Z 50b, Z 50c, Z 39, Z38a a části Z38b, mimo parcelu 3163/548 (e-mail z 11.6.2025 od určeného zastupitele)
- Vymezení plochy zeleně K.502 (námet zastupitele Mgr. Kupsy).

D. Na základě dalších požadavků doručených projektantovi e-mailem od obce Pasohlávky dne 10. a 11. 9. 2025, 5. 1. 2026 a 15. 1. 2026 byly provedeny následující úpravy:

- Klín pod plochou Z.05 byl přidán do stabilizované plochy BI, stejně jako okolní plocha. Tímto lze celou předmětnou plochu považovat za využitou a její identifikátor zaniká.
- V původním ÚP vede návrh místní komunikace přes soukromé pozemky, což se touto změnou ÚP ruší a je nahrazena koridorem CNU.502 přes obecní pozemky (přibližně v trase současné zaužívané cesty).
- Na Pasohlávkách východ plocha Z40a byly přidány tři parcely (5759/1, 5759/14 a 5759/15) do stabilizovaných ploch BI. Na dvou parcelách je již postaveno a na jedné je těsně před vydáním stavebního povolení.
- Plocha Z.505 byla místo plochy OS občanské vybavení – sport na navržena jako plocha ZP – zeleň.
- Byly upraveny plochy Z1.2b/DXp a Z.12a /OK na parcelách 5010/1 a 5014/1 v k.ú. Pasohlávky dle skutečnosti na ortofo CÚZK.
- Bylo provedeno zarovnání plochy Z.401 (špička) a zvětšení plochy K.78.
- Stavba bývalého TIC (č.e.1033, část obce Pasohlávky) byla zařazena do stabilizovaných ploch občanského vybavení OU, včetně bezprostředního okolí.
- Parcely č. st. 391 až 759, k.ú. Pasohlávky, včetně souvisejících zastavěných stavebních pozemků byly zařazeny do stabilizovaných ploch SV.1 s koeficientem zastavění 0,8.

4. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

4.1 Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Bude doplněno po společném jednání.

4.2 Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Bude doplněno po společném jednání.

4.3. Stanovisko příslušného úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, se sdělením jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Bude doplněno po vydání stanoviska.

5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

5.1 Aktualizace zastavěného území obce

Zastavěné území bylo aktualizováno dle aktuálních podkladů z katastru nemovitostí. Údaje byly uvedeny v kapitole 1 výroku a zakresleny do výkresu 1 Výkres základního členění území a dalších výkresů. Zastavěné území obce bylo aktualizováno k datu 17. 02. 2025, mapa katastru nemovitostí je ze stejného data.

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

Do zastavěného území jsou zahrnuty pozemky v intravilánu (1. 9. 1966) a dále pozemky vně intravilánu, a to:

- a) zastavěné stavební pozemky, kterým se rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.
- b) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.

Ze zastavěného území byla vyjmuta parcela č. 5148 k.ú. Mušov a to na základě konzultací ze dne 21.5.2025 na ObÚ Pasohlávky (zápis ze dne 23. 5. 2025).

Aktualizované zastavěné území obce je znázorněno zejména ve výkrese I.A Výkres základního členění území a mění se kap. I.A Textové části – výroku.

V souvislosti s aktualizací zastavěného území a stavu území byly rovněž vymezeny stabilizované plochy uvedené v kap. 5.3.1.

5.2 Základní koncepce rozvoje obce

Není předmětem změny.

V souladu s ustanovením § 12 zákona územní plán respektuje zejména přírodní, kulturní a historickou charakteristiku určitého místa a oblasti a jeho stanovenou ochranu před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, mohou být tedy prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

5.3 Urbanistická koncepce

5.3.1 Stabilizované plochy vymezené změnou ÚP

V souvislosti s aktualizací zastavěného území a stavu území byly vymezeny následující stabilizované plochy:

- Plochy BI – Bydlení individuální a DS – Doprava silniční - obytný okrsek na východním obvodu zástavby Pasohlávek (č.p. 253 až č.p. 283). Jedná se o využitou část zastavitelné plochy Z 40a/Z.40a. Uvedená návrhová plocha bude o tuto stabilizovanou plochu zmenšena.
- Plochy BI – Bydlení individuální. Jedná se o využitou zastavitelnou plochu Z 05 (viz také kap. a) bod 10. Zadání této změny ÚP, návrh změny č. 11 v kap. 3 části B1. Odůvodnění). Plocha byla celá využita a její identifikátor zaniká (viz 3.2.D v kap. 3 části B1. Odůvodnění).
- Plochy BI – Bydlení individuální – proluka v jižní části zástavby Pasohlávek. Jedná se o využitou návrhovou plochu P 08, která byla celá využita.
- Plocha OU – Občanské vybavení všeobecné. Jedná se o zastavěný stavební pozemek návštěvnického centra Brána do Římské říše, využitou část zastavitelných ploch Z38a a Z50b.
- Plochy SV – Smíšené obytné venkovské – obytný okrsek na východním obvodu zástavby Pasohlávek (č.p. 327 až č.p. 335) . Jedná se o využitou část zastavitelné plochy Z 77/Z.77 a plochy UZ 81/K.81. Uvedené návrhové plochy budou o tuto stabilizovanou plochu zmenšeny.
- Plochy SV – Smíšené obytné venkovské – obytný okrsek na východním obvodu zástavby Pasohlávek (č.p. 287 až č.p. 299) . Jedná se o využitou část zastavitelné plochy Z 40b/Z.40b. Uvedená návrhová plocha bude o tuto stabilizovanou plochu zmenšena.
- Plochy SV – Smíšené obytné venkovské – proluky v západní části zástavby Pasohlávek. Jedná se o využitou návrhové plochy Z 02 a P 05, které byly celé využity.
- Plochy ZP – Zeleň parková a parkově upravená. Jedná se o využitou část plochy UZ 81/K.81, která bude o tuto část zmenšena.
- Plocha MU – Smíšené krajinné všeobecné na parcele č. 5148 k.ú. Mušov¹, obdobně jako sousední parcely 5149 a další.
- Plocha OU – Občanské vybavení všeobecné. Jedná se o stavbu bývalého TIC (č.e.1033, část obce Pasohlávky), která je v KN zapsána jako plocha občanského vybavení a z důvodu uvedení do souladu se skutečným využitím byla z ploch veřejných prostranství zařazena do stabilizovaných ploch občanského vybavení OU, včetně bezprostředního okolí. Je zde uvažováno se zřízením ordinace, zdravotnické zařízení plochy OU umožňuje. Dále bylo do této plochy zahrnuto i bezprostřední uvedené stavby, v případě potřeby jejího rozšíření. V současnosti jsou zde plochy s charakterem veřejného prostranství, což je rovněž v souladu s podmínkami využití pro plochu OU.

Dále jsou vymezeny stabilizované plochy zemědělské AP, AL, AT.z, AT.v a dopravní DX.u v místech rušených zastavitelných ploch (viz kap. 5.3.3 části B1. Odůvodnění).

Tab. 5.3.1: Zastavitelné plochy dosud využití:

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry	Poznámka
-----------------	------------------	---------------	----------

¹ Na základě konzultací ze dne 21.5.2025 na ObÚ Pasohlávky (zápis ze dne 23. 5. 2025).

(ha)			
Z 01	Bydlení	0,22	Zbytek přejmenován na Z.01
Z 02	Smíšená obytná	0,3	Využita celá
Z 05	Bydlení	0,51	Využita celá
P 05	Smíšená obytná	0,08	Využita celá
P 08	Bydlení	0,19	Využita celá
Z 15	Smíšená obytná	0,5	Zbytek přejmenován na Z.15
Z 19	Občanské vybavení	0,18	Zbytek přejmenován na Z.19
	Bydlení		Zbytek přejmenován na
Z 40a		2,62	Z.40a
	Smíšená obytná		Zbytek přejmenován na
Z 40b		2,48	Z.40b
Z 77	Smíšená obytná	0,71	Zbytek přejmenován na Z.77
	Celkem	7,79	

Zkonzumované: Celkem 7,79 ha

Tato skutečnost se projevila zejména ve výkrese č. I.B Hlavní výkres. Vzhledem k *Jednotnému standardu územně plánovací dokumentace* (viz přílohu č. 10 a 12 §, odst. 3 uvedené Vyhlášky č. 157/2024 Sb. ve znění pozdějších předpisů) nemohly být graficky odlišeny od stabilizovaných ploch vymezených původním ÚP, u kterých se rovněž jejich zobrazení uvádí do souladu s předmětným standardem (viz kap. 12. části B1. Odůvodnění). Grafické odlišení nově vymezených stabilizovaných ploch je proto zobrazeno v Koordinačním schématu II.B.

Na znění Textové části – výroku mají tyto změny vliv, kdy položky Z 02, Z 05, P 05 a P 08 zanikají, což se projevuje v kap. I.C.

5.3.2 Zastavitelné a transformační plochy vymezené změnou ÚP

Na základě schváleného Zadání této změny ÚP (viz kap. 3 části B1. Odůvodnění) a dalších konzultací byly vymezeny následující zastavitelné a transformační plochy (viz zejména schéma II.B):

- Z.501 – plocha občanského vybavení,
- Z.502 – plocha smíšená obytná,
- Z.503a a Z.503d – plochy smíšené obytné,
- Z.503b, Z.503c, Z.503e – plochy zahrad související s plochami Z.503a a Z.503d,
- Z.504 a Z.506 – plochy občanského vybavení,
- Z.505 a Z.507 – plochy zeleně,
- T.501 – plocha občanského vybavení,
- T.502 – plocha smíšená obytná.

Plocha Z.501 – Občanské vybavení. Je umístěna v severní části k.ú. Mušov, v oblasti vinných sklepů podél silnice I/52. Bude se jednat o rozšíření stávajícího zařízení pro výrobu a konzumaci vína, s tím, že vymezená plocha se bude nacházet z převážné části nad stávající podzemní částí vinného sklepa.

Plocha Z.502 – Smíšeně obytná. Je umístěna v západní části k.ú. Mušov, při místní komunikaci mezi místními částmi Pasohlávky a Mušov. Je určena pro rozvoj bydlení.

Plochy Z.503a a Z.503d – Smíšené obytné. Jsou umístěny na hranicích k.ú. Pasohlávky a k.ú. Mušov, při místní komunikaci mezi místními částmi Pasohlávky a Mušov. Jedná se o obecní pozemky, které obec plánuje využít pro rozvoj obce. V obci je dlouhodobě nedostatek disponibilních míst, kde by v dohledné době bylo možné realizovat obytnou zástavbu. Kromě toho se vzhledem k realizaci lázeňských zařízení (OLÚ) v bezprostřední blízkosti na ploše Z.19 a v budoucnosti i v ploše Z.50 dá v dohledné budoucnosti očekávat poptávka po obytných nemovitostech ze strany budoucích zaměstnanců těchto zařízení. Vzhledem k tomu, že se jedná o poměrně rozlehlé území, bude podrobnější využití zpřesněno územní studií US.503

Plochy Z.503b, Z.503c, Z.503e – zahrady. Plochy jsou určeny pro realizaci zahrad po obvodu zastavitelných ploch smíšených obytných. Budou mít jednak produkční funkci (ovoce a zeleniny) a také budou tvořit plynulý přechod mezi obytnou zástavbou a zemědělskou krajinou. Vzhledem k tomu, že jsou plochy součástí poměrně rozlehlého území, bude podrobnější využití zpřesněno územní studií US.503

Plocha Z.504 – Občanské vybavení. Je umístěna ve východní části k.ú. Pasohlávky na východním obvodu stejnojmenné místní části. Plocha je určena pro umístění nové základní školy, z důvodu, že současné školské zařízení již kapacitně není dostačující a vzhledem k množství vymezení zastavitelných ploch bydlení a smíšených obytných v obci, lze očekávat nárůst obyvatel. Plocha, na které se současná škola nachází, je obklopena stávající, vesměs obytnou zástavbou, do které se není možné rozšiřovat.

Plocha Z.505 – Zeleň. Je umístěna na severním obvodu m.č. Pasohlávky. Plocha je určena pro umístění oddechové zóny. Stávající hřiště je situováno v centru obce a je obklopeno vesměs obytnou zástavbou. Vzhledem k tomu, že se zde pořádají různé sportovní akce a cvičení hasičů, které zejména hlukem ruší pohodu v přilehlých plochách bydlení, je vymezena předmětná plocha, na které by se mohly konat uvedené akce, aniž by docházelo k nežádoucím střetům.

Plocha Z.506 – Občanské vybavení. Je umístěna na severním obvodu m.č. Pasohlávky. Plocha je určena pro umístění občanského vybavení, zejména obchodního zařízení (supermarketu), který by se nacházel při vjezdu do obce a u křižovatky s plánovaným obchvatem, a který by využívaly zejména návštěvníci obce.

Plocha Z.507 – zeleň. Je určena pro realizaci lesoparku, v místech větší části zastavitelné plochy občanského vybavení Z 13.

Plocha T.501 – Občanské vybavení. Plocha se nachází na jižním okraji zástavby. Je určena pro plochu občanského vybavení s možností umístění prodeje, služeb, ubytování, stravování.

Plocha T.502 – Smíšeně obytná. Plocha je situována v zastavěném území obce, v její centrální části. Změna plochy bydlení BI ve prospěch plochy umožňující drobné podnikání.

Tab. 5.3.2: Plochy navržené změnou č. 5 ÚP:

Označení plochy	Navržené využití	Kód plochy	Souhrn výměry (ha)
Z.502	Smíšené obytné	SV	1,26
Z.503a	Smíšené obytné	SV	7,01
Z.503d	Smíšené obytné	SV	2,66
T.502	Smíšené obytné	SV	0,04
Celkem	Smíšené obytné		10,97
Z.503b	Zahrady	AT.z	0,35
Z.503c	Zahrady	AT.z	0,30

Z.503e	Zahrady	AT.z	0,78
Celkem	Zahrady		1,43
Z.501	Občanské vybavení	OK.2	0,05
Z.504	Občanské vybavení	OU	2,70
Z.506	Občanské vybavení	OU	0,10
T.501	Občanské vybavení	OK	0,10
Celkem	Občanské vybavení		2,95
Z.505	Zeleň	ZP	2,45
Z.507	Zeleň	ZP	2,46
Celkem	Zeleň		4,91

Tato skutečnost se projevila zejména ve výkrese č. I.B Hlavní výkres. Vzhledem k *Jednotnému standardu územně plánovací dokumentace* (viz přílohu č. 10 a 12 §, odst. 3 uvedené Vyhlášky č. 157/2024 Sb. ve znění pozdějších předpisů) nemohly být graficky odlišeny od stabilizovaných ploch vymezených původním ÚP, u kterých se rovněž jejich zobrazení uvádí do souladu s předmětným standardem (viz kap. 12. části B1. Odůvodnění). Grafické odlišení nově vymezených stabilizovaných ploch je proto zobrazeno v Koordinačním schématu II.B.

Ostatní výše neuvedené zastavitelné nebo transformační plochy začínající kódy Z. a T. (např. Z.01, T.01 atd.) zakreslené ve výkresové části dokumentace **nejsou** předmětem této změny, ale jedná se o plochy vymezené původní dokumentací, které jsou uvedeny do souladu s tzv. jednotným standardem dokumentace (viz kap. 12 části B1. Odůvodnění).

5.3.3 Zastavitelné plochy, které se Změnou č. 5 ÚP ruší

Touto Změnou ÚP se ruší následující zastavitelné plochy vymezené původním ÚP:

- Z 08 – Plocha bydlení. Jedná se o plochu, která není dlouhodobě využívána a z hlediska rozvoje obce se tedy nejeví jako perspektivní.
- Z 38a, Z 38b, Z39 – Plochy občanského vybavení a Z50a, Z 50b, Z 50c – Smíšené obytné. Rozhodnutím Ministerstva kultury ze dne 18. 6. 2019 se zvětšuje prostor kulturní památky „**Římský vojenský tábor Mušov – Hradisko**“ rej. č. ÚSKP 15909/7-1582. Z toho důvodu jsou touto změnou ÚP zrušeny zastavitelné plochy, které se nacházejí na území této kulturní památky, jmenovitě plochy občanského vybavení a smíšené obytné Z 38a, Z 38b (větší část), Z 39, Z 50a, Z 50b, Z 50c a přilehlá veřejná prostranství navržená pro jejich obsluhu Z 101, Z 111, Z 202.
- Z 107 – Veřejné prostranství. Jedná se veřejné prostranství, které bylo navrženo pro „obchvat“ obce (na severovýchodním obvodu m.č. Pasohlávky). Vzhledem k tomu, že v místech předmětné plochy jsou touto změnou ÚP navrženy zastavitelné plochy smíšené obytné 503a, a 503d a také obec disponuje návrhem podrobnějšího řešení uvažované komunikace (s menším poloměrem), byla plocha Z 107 nahrazena koridorem dopravní infrastruktury CNU.501.

Tab. 5.3.3: Plochy rušené změnou č. 5 ÚP:

Označení plochy	Navržené využití	Kód plochy	Souhrn výměry (ha)	Poznámka
Z 08	Bydlení	BR	1,6	Ruší se celá
Z 38a	Občanské vybavení	OV	2,03	Ruší se celá
Z 38b	Občanské vybavení	OV	2,22	Ruší se část, zbytek přejmenován na Z.38b
Z 39	Občanské vybavení	OA	5,79	Ruší se celá
Z 50a	Smíšená obytná	SO	5,52	Ruší se celá
Z 50b	Smíšená obytná	SO	3,38	Ruší se celá
Z 50c	Smíšená obytná	SO	1,35	Ruší se celá
Z 101	Veř. Prostr.	UP	1,99	Ruší se celá

Z 111	Veř. Prostr.	UP	0,26	Ruší se část, zbytek přejmenován na Z.111
Z 107	Veř. Prostr.	UP	1,09	Ruší se celá, nahrazena CNU.501
Z 202	Veř. Prostr.	UP	0,24	Ruší se celá

Rekapitulace:

Plochy bydlení: 1,60 ha

Plochy občanského vybavení: 10,04 ha

Plochy smíšené obytné: 10,25 ha

Plochy veřejných prostranství: 3,58 ha

Rušené celkem: 25,47 ha

5.4 Koncepce veřejné infrastruktury

5.4.1 Dopravní infrastruktura

Touto dokumentací se mění následující náležitosti týkající se dopravní infrastruktury:

Ruší se vybrané *závazné směry místních komunikací* – návrh vymezené původním ÚP zakreslené v hlavním výkrese. Jedná se:

- Místní komunikace – severovýchodní obchvat Pasohlávek, část v oblouku v zastavitelné ploše Z107 (která se rovněž ruší) a je nahrazena koridorem CNU.501, dle aktuálních požadavků poskytnutých obcí (menší směrový poloměr oblouku osy komunikace).
- Místní komunikace mezi plochami Z.13 a Z.507, nahrazena je koridorem CNU.502, který přesněji odpovídá směrovému vedení stávající zaužívané komunikace.
- Místní komunikace v okrsku Římský tábor, kde dochází k rušení zastavitelných ploch smíšeně obytných a občanského vybavení a souvisejících veřejných prostranství.

Navrhují se koridory dopravní infrastruktury:

- CNU.501 – koridor pro obchvat obce, který nahrazuje původní veřejné prostranství Z107.
- CNU.502 – koridor pro místní komunikaci mezi plochami Z.13 a Z.507, který nahrazuje místní komunikaci navrženou původním ÚP. Tento koridor umístěním přesněji odpovídá poloze stávající zaužívané komunikace.

Zbývající koncepce dopravy na pozemních komunikacích je respektována. Dopravní obsluha zastavitelných ploch navržených touto změnou je popsána přímo u jednotlivých ploch v kap. 5.3.2 části B1. Odůvodnění.

Uvedené změny se projevují ve výkrese 1.B Hlavní výkres a kap. I.D.1 Textové části - výroku. Jsou přehledně znázorněny ve výkrese II.02 Koordinační výkres – schéma věcných změn.

5.4.2 Technická infrastruktura

Elektrická energie:

- Respektováno stávající vzdušné vedení VN v lokalitě Římský tábor. Původním ÚP bylo toto vedení navrženo ke zrušení – nahrazení zemním kabelem a přeložkou trafostanice Vodojem z důvodu návrhu zastavitelných ploch v této lokalitě. Vzhledem k tomu, že se předmětné zastavitelné plochy ruší, je navržena kabelizace a přeložka

trafostanice bezpředmětná a tedy jsou stávající vedení VN a trafostanice respektovány ve stávající poloze a podobě.

- Stávající trafostanice Vodojem je respektována ve stávající poloze a podobě, navrhovaná přeložka se z důvodu rušení zastavitelných ploch v lokalitě Římský tábor ruší.
- Ruší se navrhovaná trafostanice v lokalitě Římský tábor (rušená plocha 50a), včetně krátké vzdušné přípojky VN.
- Ruší se navrhovaná kabelizace zemním kabelem přípojky VN k trafostanici Sídliště (viz zadání kap. G. a) bod 10. řádek 11 Tabulky. Byla ponechána stávající vzdušná přípojka VN k trafostanici Sídliště

Plyn:

- Ruší se navržená distribuční síť STL plynovodu v rušených zastavitelných plochách v lokalitě Římský tábor.

Vodovod a kanalizace:

- Respektováno stávající vodovodní potrubí do vodojemu Pasohlávky v lokalitě Římský tábor. Původním ÚP bylo toto vedení navrženo k přeložce z důvodu návrhu zastavitelných ploch v této lokalitě. Vzhledem k tomu, že se předmětné zastavitelné plochy ruší, je navržená přeložka bezpředmětná a je tedy stávající vedení vodovodu ve stávající poloze respektováno.
- Ruší se navržená síť vodovodu a kanalizace v rušených zastavitelných plochách v lokalitě Římský tábor.

Zbývající koncepce technické infrastruktury je respektována. Obsluha zastavitelných ploch navržených touto změnou je popsána přímo u jednotlivých ploch v kap. 5.3.2 části B1. Odůvodnění.

Na základě požadavku zadání bylo provedeno sloučení výkresů technické infrastruktury I.D a I.E.

5.5 Koncepce uspořádání krajiny

Na základě schváleného Zadání této změny ÚP viz kap. 3 části B1. Odůvodnění) a dalších konzultací byly vymezeny následující zastavitelné a transformační plochy (viz zejména schéma II.B):

- K.501 a K.502 – plochy zeleně.

Tab. 5.5.1: Plochy navržené změnou č. 5 ÚP:

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry (ha)
K.501	Zeleň	0,49
K.502	Zeleň	0,31
Celkem	Zeleň	0.80

Na základě požadavku obce a dle předaných podkladů bylo upraveno vedení lokálního biokoridoru LBK.12 (viz kap. 3.2 části B1. Odůvodnění).

V původní dokumentaci je předmětný LBK vymezen v jižních částech parcel č. 5890², 5891, 5892 a 5889 a v rámci řešeného území větrolamu č. 4 na parcele č. 5925 severně podél polní cesty na parcel č. 5893. V těchto částech je LBK vymezen jako nefunkční. S ohledem na nadzemní elektroved a jeho ochranné pásmo není možné LBK realizovat. Z těchto důvodů pro zachování vhodných podmínek pro migraci živočichů (podpořeno přímou vazbou se zástavbou obce) je vhodné vymezit LBK na navazujících parcelách: 5894, 5896, 5897 a 5900, které jsou součástí liniového vegetačního prvku č. 3, a parcelách č. 5902 a 5906, které jsou součástí liniového vegetačního prvku č. 4. Na těchto parcelách ve vlastnictví obce je možné realizovat požadované liniové vegetační prvky náležité prostorové struktury a druhové skladby mimo nadzemní elektroved a jeho OP. Současně vymezený LBK byl o tyto parcely rozšířen. Výše uvedený výčet se rovněž týká rozšíření LBK 13/LBK.13

Kromě výše uvedených parcel byly do LBK.12 a LBK. 13 zahrnuty menší mezilehlé parcely č. 5899, 5901, 5903, 5839, 5864 (vedené jako komunikace) všechny ve vlastnictví obce Pasohlávky.

Všechny uvedené parcely, o které se LBK.12 a LBK.13 zvětšují, jsou ve vlastnictví obce Pasohlávky. Z toho důvodu nepovažujeme za účelné zahrnovat je do veřejně prospěšných opatření.

Výše uvedené požadavky se promítly zejména do Výkresu I.B Hlavní výkres a jsou zvláště vyznačeny v schématu II.B. Na znění Textové části – výroku nemají tyto změny vliv.

Prvky ÚSES jsou v území respektovány, až na LBC Mušov, kde je celá lokalita rekreačně využívána a nemá funkci biocentra. Předmětné biocentrum není předmětem této změny ÚP, pouze bylo z důvodu Jednotného standardu změněno jeho označení LBC Mušov/LBC.Mušov. Skutečnost, že území dosud nemá funkci biocentra a je rekreačně využíváno je třeba řešit v navazujících řízeních spojených s realizací tohoto prvku ÚSES, popřípadě s odstraněním nelegálních staveb.

Velká část především prvků lokálních ÚSES není realizována, jsou však předmětnou změnou respektovány a nic nebrání v budoucnu jejich realizaci.

V rámci návaznosti ÚSES byla ve změně č. 5 prověřena návaznost prvků lokálních ÚSES s obcemi Drnholec a Pohořelice, viz kap. 2.6 části B1. Odůvodnění.

Prvky ÚSES (biocentra a biokoridory) byly upraveny dle aktuální legislativy, zejména jejich grafické vyjádření a označení (viz kap. 12 této části odůvodnění). Kromě výše uvedeného, tato úprava nemá žádný vliv na jejich plošné vymezení, ani jiné věcné náležitosti stanovené územním plánem.

5.6 Plochy s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití byly upraveny dle aktuální legislativy, zejména jejich grafické vyjádření a označení bylo uvedeno do souladu s jednotným standardem (viz kap. 12 této části odůvodnění).

Změny podmínek využití pro jednotlivé plochy vyplývají z dalších požadavků zadání. Jedná se zejména:

- Do plochy BI bylo doplněno podmíněno přípustné využití podnikatelská činnost.

² Všechny uvedené parcely jsou v k.ú. Pasohlávky.

- Do ploch BI, BH a SV – stabilizovaných bylo doplněno nepřípustné využití: změna užívání rodinného domu na penzion, či jinou stavbu pro krátkodobé ubytování.
- Vymezena plocha RU – do přípustného využití byla doplněna možnost převedení stávajících rekreačních chat na objekty určené k trvalému bydlení

Podmínky využití ostatních ploch nejsou předmětem této změny, ale jedná se o plochy vymezené původní dokumentací, které jsou uvedeny do souladu s tzv. jednotným standardem dokumentace (viz kap. 12 části B1. Odůvodnění).

5.7 Veřejně prospěšné stavby a opatření

Problematika veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO) je touto změnou dotčena následujícím způsobem:

A) Touto změnou ÚP **se vymezují** následující VPS:

- VD.501 – VPS dopravní infrastruktury totožná s koridorem CNU.501 (nahrazuje DT13) vymezený pro obchvat obce (viz též kap. 5.4.1 části B1. Odůvodnění).
- VD.501 – VPS dopravní infrastruktury totožná s koridorem CNU.502 (viz též kap. 5.4.1 části B1. Odůvodnění).
- VO.501 – VPS občanského vybavení totožná se zastavitelnou plochou Z.504 určenou pro záměr výstavby školy,
- VZ.501 – VPS zelené infrastruktury totožná se zastavitelnou plochou Z.507 určenou pro záměr výsadby lesoparku,
- VZ.502 – VPS zelené infrastruktury totožná s plochou změny v krajině K.501 určenou pro záměr výsadby zeleně krajinné.
- VZ.503 – VPS zelené infrastruktury totožná se zastavitelnou plochou Z.505 určenou pro oddechovou zónu.

B) Touto změnou ÚP **se ruší** následující VPS:

- T8 – Technická infrastruktura: Přípojka VN k trafostanici Sídliště.
- DT13 – Veřejná dopravní a technická infrastruktura, která byla totožná s rušenou zastavitelnou plochou Z 107. Je nahrazena VPS dopravní infrastruktury VD.501
- DT9, DT12 Veřejná dopravní a technická infrastruktura, která je totožná s rušenými plochami veřejných prostranství v okrsku Římský vojenský tábor.
- VPS technické infrastruktury v okrsku Římský vojenský tábor.

C) Veřejně prospěšné stavby, které byly vymezené původním ÚP se **uvádí do souladu** s tzv. *Jednotným standardem územního plánu*. Jedná se pouze o změnu jejich označení a grafického vyjádření (viz kap. 12 části B1. Odůvodnění), bez jakékoliv jiné změny.

Na základě legislativních změn (nový stavební zákon) byly zrušeny VPS s předkupním právem.

Změny se projeví ve Výkresu č. I.C Veřejně prospěšné stavby a opatření. Změny v Textové části výroku lze sledovat v kap. č. I.G části B2. Odůvodnění – srovnávací text.

5.8 Plochy a koridory podmíněné zpracováním územní studie

Změnou č. 5 ÚP Pasohlávky byla kapitola Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (ÚS) prověřena a aktualizována v souladu s platnou legislativou. Identifikátor (označení) plochy, které jsou podmíněny zpracováním územní studie byl v souladu s jednotným standardem změněn na US.XX, např. Z 33 na US.33. U dalších ploch, které jsou touto změnou rušeny (např. Z 08) se společně s jejich rušením ruší i podmínka zpracování územní studie.

U plochy Z13/Z.13 byla podmínka zpracování územní studie zrušena, protože tato plocha byla z větší části nahrazena zastavitelnou plochou Z.507. Zbytková část plochy je poměrně malá a prostorově předurčená, stanovení podmínky zpracování ÚS tedy nepovažujeme za účelné.

V rámci zpracování návrhu Změny č. 5 byly vytipovány plochy a koridory, u kterých byla stanovena podmínka zpracování územní studie v souladu s platnou legislativou. Jedná se o plochu:

- US.501, která je tvořena zastavitelnými plochami Z.503a, Z.503b, Z.503c, Z.503d, Z.503e.

5.9 Plochy a koridory podmíněné dohodou o parcelaci

Na základě požadavku zadání byly prověřeny zastavitelné plochy, kde bylo nařízeno územním plánem uzavřít dohodu o parcelaci, což aktuální stavební zákon již neumožňuje. Jednalo se o konkrétní plochy Z 50a, Z 50b, Z 50c, Z 38a a Z 38b. Všechny uvedené plochy se touto změnou ruší, kromě menší části plochy Z 38b/Z.38b.

Protože se plocha Z.38b (společně s přilehlými zastavitelnými plochami) nachází na jediné parcele (č. 3163/548, k.ú. Mušov) považujeme za neúčelné pro ní stanovovat obdobný nástroj, jako např. plánovací smlouva.

5.10 Stanovení změn v území (etapizace)

U zastavitelných ploch navržených touto změnou je navržena následující etapizace:

II. etapa: Zastavitelná plocha Z.503d a Z.503e

I. etapa: Všechny ostatní zastavitelné, transformační a plochy změny v krajině navržené touto změnou ÚP.

Stanovení etapizace bylo uvedeno u jednotlivých ploch v kap. I.C.3 Textové části-výroku a specifikováno v kap. I.L. Textové části – výroku.

Etapizace navržená původní dokumentací je respektována – nebyly zjištěny důvody pro její změnu.

5.11 Územní rezervy

Touto změnou se ruší následující územní rezervy:

- R 01 – nachází na západním obvodu zástavby jako pokračování zastavitelné plochy Z.1. Vzhledem k tomu, že zastavitelná plocha Z.1 není dosud z větší části využita, není účelné vymezovat územní rezervu, která na ní navazuje.
- R 02, R 04, R 05 – jsou z větší části nahrazeny zastavitelnými plochami vymezenými touto změnou ÚP.

Žádné územní rezervy touto změnou ÚP nejsou vymezeny.

5.12 Odůvodnění vyloučení záměrů podle § 122, odst. 3 Stavebního zákona

Nejsou vyloučeny.

6. Limity využití území

V tomto oddíle jsou uvedeny limity využití území vyplývající z platné legislativy a správních rozhodnutí, které nebyly již uvedeny v předchozích oddílech.

6.1 Ochrana přírody a krajiny

Zájmy ochrany přírody a krajiny nejsou touto změnou dotčeny, změny se odehrávají mimo Přírodní památku Betlém, Přírodní rezervaci Věstonická nádrž a mimo prvky soustavy NATURA EVL Mušovský luh a PO Střední nádrž vodního díla Nové Mlýny.

6.2 Památková péče

Nemovitě kulturní památky jsou touto změnou respektovány, nejsou plochami změn dotčeny.

Rozhodnutím Ministerstva kultury ze dne 18. 6. 2019 se zvětšuje prostor kulturní památky „**Rímský vojenský tábor Mušov – Hradisko**“ rej. č. ÚSKP 15909/7-1582. Z toho důvodu jsou touto změnou ÚP zrušeny zastavitelné plochy, které se nacházejí na území této kulturní památky, jmenovitě plochy občanského vybavení a smíšené obytné Z 38a, Z 38b (větší část), Z 39, Z 50a, Z 50b, Z 50c a přilehlá veřejná prostranství navržená pro jejich obsluhu.

Celé správní (katastrální) území obce je územím archeologického zájmu ve smyslu § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Při zemních zásazích do terénu na takovém území dochází s vysokou pravděpodobností k narušení archeologických nálezů a z hlediska památkové péče je tedy nezbytné provedení záchranného archeologického výzkumu.

Před zahájením zemních prací je proto investor povinen svůj záměr oznámit organizaci oprávněné k provádění záchranného archeologického výzkumu (Archeologický ústav AV ČR Brno, popřípadě jiné) a této organizaci umožnit provedení záchranného archeologického průzkumu na dotčeném území (dle ustanovení § 22 odst. 2 zák. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

6.3 Vodní zákon

Plochy dotčené touto změnou se nacházejí mimo stanovená záplavová území a mimo manipulační pásma vodních toků.

6.4 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- **OP RLP - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- **Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby**, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb:

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

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

6.5 Požadavky civilní ochrany

Požadavky ochrany obyvatelstva v územním plánování, vyplývající z havarijních plánů a krizových plánů, jsou obsaženy v platném ÚP Pasohlávky po změně č. 3. Beze změn.

V rámci zabezpečení vody pro hašení požárů (§29 odst. 1) písm. k) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění) je nutné zajistit splnění požadavků na hydrantovou síť v souvislosti s případným odběrem požární vody (ČSN 73 0873), včetně dostatečných dimenzí, akumulace, tlakových podmínek, pravidelných revizí atd. a dále pak doplnění a údržbu dalších zdrojů požární vody.

Úpravy dopravní sítě musí mimo jiné odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky a jednotek integrovaného záchranného systému, včetně jednotek hasičských záchranných sborů (ČSN 73 0820, ČSN 73 0833, ČSN 73 0840 atd.).

6.6 Ochrana ovzduší

Při zpracování návrhu územního plánu je postupováno v souladu se základním požadavkem na snižování úrovně znečištění i znečišťování vnějšího ovzduší. Není navrhována těsná návaznost obytné zástavby a ploch pro výrobu, průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Proto je při změnách v území nutné zvolit umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících i nových zdrojů znečišťování ovzduší – průmyslových areálů, smíšených výrobních areálů apod., konkrétně mimo ochranné pásmo stanovené zvláštním rozhodnutím. Umístění případných jednotlivých zdrojů znečišťování ovzduší v lokalitách bude v rámci podrobnějšího řízení posuzováno individuálně na základě zpracovaných rozptylových studií v rámci procesu EIA, procesu umísťování vyjmenovaných stacionárních zdrojů krajským úřadem (možno využít kompenzační opatření) nebo nevyjmenovaných stacionárních zdrojů (kompetence ORP).

Územní plán Pasohlávky ve znění Změny č. 5 je v souladu s opatřením obecné povahy Ministerstva životního prostředí č.j.: 30724/ENV/16 ze dne 27.05.2016, kterým byl vydán Program zlepšování kvality ovzduší zóna Jihovýchod – CZ06Z. Územním plánem jsou navržena protierozní opatření odpovídající podrobnosti územního plánu, která budou mít za následek snížení erozní ohroženosti území (např. plochy systémů větrolamů, plochy zatravnění, plochy protierozních mezí, plochy ÚSES, apod.)

6.7 Geologická stavba, těžba nerostných surovin

V jihovýchodní části řešeného území se nachází CHLÚ ev.č. 40019000 Dolní Dunajovice I. - PZP, které bylo stanoveno pro ochranu výhradního ložiska zemního plynu, podzemní zásobník plynu, ev.č. 3214572. V území se nachází chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry s názvem Dolní Dunajovice 1-PZP ev. č. 4001900 pro zemní plyn, podzemní zásobník plynu a ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů II Pasohlávky.

Výše uvedené limity využití území jsou respektovány.

7. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

Touto dokumentací nejsou navrhovány žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly součástí zásad územního rozvoje.

8. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

8.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Touto změnou ÚP bylo aktualizováno zastavěné území obce v souladu s platnou legislativou (více viz kap. 9.1 Odůvodnění). Jedná se o více zastavěných území, přičemž největší je zastavěné území samotného sídla, kolem kterého je několik menších, izolovaných enkláv

např. plochy rekreace, stavby technické infrastruktury a další (viz 1.A Výkres základního členění území).

Dle terénního šetření a údajů v katastru nemovitostí (k datu uvedeném v kap. 9.1 Odůvodnění) bylo zjištěno, že zastavěná území obce jsou kompaktní, bez výraznějších proluk. Většinu zabírají zastavěné stavební pozemky náležející a využívané v souvislosti s jednotlivými stavbami. Většinu zástavby tvoří řada staveb (často řadová zástavba), která lemuje veřejná prostranství. Mezi ní nebyly zjištěny žádné významnější proluky, které by v minulosti nebyly zastavěny (např. zahrady v přerušení zástavby). Dále jsou v zastavěném území vnitrobloky nebo další pozemky (většinou zemědělské), bez přímého přístupu z veřejného prostranství a vzhledem k tomu jsou k samostatné zástavbě nevhodné. Zastavěné území dále tvoří plochy rekreace, veřejných prostranství, komunikací a případně zeleně, které z různých důvodů nejsou vhodné k zástavbě (ať už zajištění veřejného přístupu, nebo jejich malé plochy, popřípadě využití jako břehové nebo liniové zeleně).

8.2 Potřeba zastavitelných ploch

8.2.1 Plochy bydlení a smíšené obytné

Tab. 8.2.1.: Počet obyvatel v obci k 31. 12. v období 2018 – 2023 (ČSÚ 30. 05. 2025, https://www.czso.cz/csu/czso/csu_a_uzemne_analyticke_podklady):

obec	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Pasohlávky	719	739	743	727	757	775

Celkový nárůst obyvatel ve sledovaném období je 56 obyvatel.

Údaje jsou poskytnuty ČSÚ, údaje ROB (Ministerstvo vnitra, registr obyvatel) mohou být mírně odlišné. Těmito údaji disponuje obec a může je v tomto smyslu korigovat).

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch bydlení:

V níže uvedené rozvaze je počet rodinných domů (RD) ztotožněn s počtem bytových jednotek (b.j.), protože zastavitelné plochy bydlení jsou navrženy jako plochy bydlení v rodinných domech. V těch se v souladu se současnými trendy i výstavbou probíhající na území obce s největší pravděpodobností dají předpokládat ve většině RD s jedinou b.j.

a) Požadavky z demografického vývoje:

Celkový nárůst obyvatel ve sledovaném období je 56 obyvatel. Při průměrné obsazenosti bytu 2,5 osobami je tedy vyčíslená potřeba ($56:2,5=22,4$) **22 b.j.**

b) Požadavky ze společného soužití (ČSÚ 30. 05. 2025 <https://vdb.czso.cz>):

Počet sňatků v letech:

2018	3
2019	7
2020	3
2021	2
2022	3
2023	2

Celkem: 20 b.j.

c) Požadavky z nechtěného soužití (ČSÚ 30. 05. 2025 <https://vdb.czso.cz>):

Počet rozvodů v letech:

2018 5
 2019 1
 2020 1
 2021 3
 2022 1
 2023 0

Celkem: 11 b.j.

d) Požadavky z polohy obce:

Obec se nachází ve spádové oblasti města Brna, při kapacitní infrastruktuře, atraktivní místo pro bydlení. Odborný odhad činí **30 b.j.**

e) Rezerva:

Rezerva se obvykle vymezuje v rozsahu 20 – 30%, činí tedy **25 b.j.**

Tab. 8.2.2.: Rekapitulace:

a)	Požadavky z demografického vývoje	22 b.j.
b)	Požadavky ze společného soužití	20 b.j.
c)	Požadavky z nechtěného soužití	11 b.j.
d)	Požadavky z polohy obce	30 b.j.
e)	Rezerva	25 b.j.
	Celkem	108 b.j.

Celková potřeba je tedy **108 bytových jednotek**.

Při obvyklé velikosti zastavěného stavebního pozemku 0,12 ha + 0,03 ha obslužná komunikace + 0,10 ha veřejných prostranství na každé 2 ha zastavitelných ploch, celková **požadovaná výměra** zastavitelných ploch pro bydlení je $16,2 + 0,81 = \mathbf{17,01\ ha}$.

Plochy bydlení a smíšené obytné, včetně souvisejících veřejných prostranství (celé nebo části), které se touto změnou **ruší**, jsou vyčísleny v níže uvedené tabulce:

Tab. 8.2.3.: Plochy rušené:

Označení plochy	Navržené využití	Kód plochy	Souhrn výměry (ha)	Poznámka
Z 08	Bydlení	BR	1,6	Ruší se celá
Z 50a	Smíšená obytná	SO	5,52	Ruší se celá
Z 50b	Smíšená obytná	SO	3,38	Ruší se celá
Z 50c	Smíšená obytná	SO	1,35	Ruší se celá
Z 101	Veř. Prostr.	UP	1,99	Ruší se celá
Z 111	Veř. Prostr.	UP	0,26	Ruší se část, zbytek přejmenován na Z.111
Z 202	Veř. Prostr.	UP	0,24	Ruší se celá
Celkem			14,34	

Plochy bydlení a smíšené obytné (celé nebo části), které **byly využity**, jsou vyčísleny v níže uvedené tabulce:

Tab. 8.2.4.: Plochy využití

Označení	Navržené využití	Souhrn	Poznámka
----------	------------------	--------	----------

plochy		výměry (ha)	
Z 01	Bydlení	0,22	Zbytek přejmenován na Z.01
Z 02	Smíšená obytná	0,3	Využita celá
Z 05	Bydlení	0,51	Využita celá
P 05	Smíšená obytná	0,08	Využita celá
P 08	Bydlení	0,19	Využita celá
Z 15	Smíšená obytná	0,5	Zbytek přejmenován na Z.15
Z 40a	Bydlení	2,62	Zbytek přejmenován na Z.40a
Z 40b	Smíšená obytná	2,48	Zbytek přejmenován na Z.40b
Z 77	Smíšená obytná	0,71	Zbytek přejmenován na Z.77
Celkem		7,61	

Návrhem změny územního plánu jsou navrženy zastavitelné plochy a transformační pro bydlení a smíšené obytné o celkové výměře **10,97 ha**. Tato výměra je kompenzována zejména plochami bydlení a smíšeně obytnými, které se ruší a které mají výměru 14,34 ha, tedy větší než je výměra ploch navrhovaných. K tomu lze připočíst i výměru ploch využitých (zkonsumovaných), která činí 7,61 ha. Plochy rušené a využití mají tedy výměru 21,95 ha, tedy přibližně dvojnásobnou výměru než zastavitelné plochy touto změnou navrhované.

Podrobnější kapacita, popis a další zdůvodnění zastavitelných ploch je v kapitole 5.3.2 Odůvodnění.

8.2.2 Plochy občanského vybavení

Plochy bydlení a smíšené obytné, včetně souvisejících veřejných prostranství (celé nebo části), které se touto změnou **ruší**, jsou vyčísleny v níže uvedené tabulce:

Tab. 8.2.5.: Plochy rušené:

Označení plochy	Navržené využití	Kód plochy	Souhrn výměry (ha)	Poznámka
Z 38a	Občanské vybavení	OV	2,03	Ruší se celá
Z 38b	Občanské vybavení	OV	2,22	Ruší se část, zbytek přejmenován na Z.38b
Z 39	Občanské vybavení	OA	5,79	Ruší se celá
	Občanské vybavení	OS		Z větší části nahrazena zastavitelnou plochou Z.507
Z 13			2,46	
Celkem:			12,50	

Návrhem změny územního plánu jsou navrženy zastavitelné plochy pro občanské vybavení o celkové výměře **2,95 ha**. Tato výměra je kompenzována zejména plochami občanského vybavení, které se ruší a které mají výměru 12,50 ha, tedy několikanásobnou výměru než zastavitelné plochy touto změnou navrhované.

Podrobnější kapacita, popis a další zdůvodnění zastavitelných ploch je v kapitole 5.3.2 Odůvodnění.

8.2.3 Plochy zeleně a zahrad

Plocha Z.505 – Zeleň. Plocha je určena pro umístění oddechové zóny. Plocha je určena pro přemístění různých sportovních akcí a cvičení hasičů, které se odehrávají na hřišti v centru obce a které narušují pohodu v přilehlých plochách bydlení.

Plocha Z.507 – zeleň. Je určena pro realizaci lesoparku, v místech větší části zastavitelné plochy občanského vybavení Z 13.

Plochy Z.503b, Z503c, Z503e – zahrady. Plochy jsou určeny pro realizaci zahrad po obvodu zastavitelných ploch smíšených obytných. Budou mít jednak produkční funkci (ovoce a zeleniny) a také budou tvořit plynulý přechod mezi obytnou zástavbou a zemědělskou krajinou.

9. Výčet prvků regulačního plánu

Ve stabilizovaných plochách bydlení BV, BH a ploch smíšených obytných SV je zakázána změna užívání rodinného domu na penzion, či jinou stavbu pro ubytování.

Tento požadavek byl navržen na základě schváleného zadání změny, kap. G.a, bod 10., č. 12 v tabulce.

10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

10.1 Zábor zemědělského půdního fondu

10.1.1 Použitá metodika

Toto vyhodnocení je zpracováno ve smyslu Vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, která upravuje v ust.:

- § 3 předmět vyhodnocení důsledků územního plánu,
- § 5 obsah zdůvodnění navrhovaného řešení,
- § 9 společná ustanovení pro obsah a rozsah vyhodnocení důsledků při pořizování a zpracování územně plánovací dokumentace.

10.1.2 Údaje o uspořádání ZPF v území

Obec se nachází v kukuřičné výrobní oblasti. Z hlediska způsobu primární zemědělské produkce jsou na správním území obce zastoupeny orné půdy, vinice, sady, zahrady a trvalé travní porosty.

10.1.3 Přehled BPEJ v zast. území a jeho bezprostředním okolí

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). Pětimístný kód půdně ekologických jednotek vyjadřuje:

1. místo - Klimatický region.

2. a 3. místo - Hlavní půdní jednotka je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě.

4. místo - Kód kombinace sklonitosti a expozice.

5. místo - Kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy.

Tab. 10.1.1.: Přehled BPEJ a tříd ochrany:

BPEJ	Třída ochrany
0.01.00	I.
0.03.00	I.
0.60.00	I.
0.08.10	II.
0.05.01	II
0.08.50	III.
0.04.01	IV.
0.21.12	V.

01

Černoze typické i karbonátové na spraši, středně těžké s převážně příznivým vodním režimem

03

Černoze lužní na spraši nebo na spraši uložené na slínu, středně těžké s příznivým vodním režimem.

06

Černoze typické, karbonátové a lužní na slinitých a jílovitých substrátech, těžké půdy, avšak lehčí s ornici a těžkou spodinou, občasně převlhčené.

21

Hnědé půdy a drnové půdy, rendziny, a ojediněle i nivní půdy na pískách, velmi lehké a silně vysušné

60

Černice pelické i černice pelické karbonátové na nivních uloženinách, sprašových hlínách, spraších, jílech i slínech, těžké i velmi těžké, bez skeletu, sklon k převlhčení.

Převážnou část katastrálního území zabírají zvláště chráněné půdy, včetně zastavěného území a jeho bezprostředního okolí.

10.1.4 Závlahy, odvodnění, stavby k ochraně pozemku před erozní činností

Území s investicemi do půdy – odvodněná území a závlahy - jsou v řešeném území zastoupeny poměrně velkou rozlohou.

Informace o jejich dotčení je v níže uvedené tabulce.

10.1.5 Vyhodnocení záborů ZPF

a) Změnou č. 3 ÚP jsou nově vymezovány následující zastavitelné a transformační plochy:

Tab. 10.1.2: Plochy záborů ZPF navržené změnou č. 5 ÚP:

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry (ha)	Výměra záborů podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Závlahy, odvodnění, stavby k ochraně pozemku	Informace podle ust. § 3 odst. 1 písm.g)
			I.	II.	III.	IV.	V.			
Z.502	Smíšené obytné	1,26		0,36		0,90		0	ANO	NE
Z.503a	Smíšené obytné	7,01		5,60		1,41		0	ANO	NE
Z.503d	Smíšené obytné	2,66		2,66				0	ANO	NE
Celkem	Smíšené obytné	10,93		8,62		2,31				
Z.501	Občanské vybavení	0,05			0,05			0	NE	NE
Z.504	Občanské vybavení	2,70		2,70				0	ANO	NE
Z.506	Občanské vybavení	0,10		0,10				0	NE	NE
T.501	Občanské vybavení	0,01	0,01					0	NE	NE
Celkem	Občanské vybavení	2,86	0,01	2,80	0,05					
Z.505	Zezeň	2,45		2,45				0	ANO	ANO
Z.507	Zezeň	2,46	2,46					0	ANO	NE
K.501	Zezeň	0,46	0,04	0,42				0	ANO	NE
K.502	Zezeň	0,31	0,31					0	ANO	NE
Celkem	Zezeň	5,68	2,81	2,87						
Z.503b	Zahrady	0,35		0,35				0,35	ANO	NE
Z.503c	Zahrady	0,30				0,30		0,30	ANO	NE
Z.503e	Zahrady	0,78		0,78				0,78	ANO	NE
Celkem	Zahrady	1,43		1,13		0,30		1,43		
Celkem		20,90	2,82	15,42	0,05	2,61		1,43		

b) Změnou č. 5 ÚP se ruší následující zastavitelné plochy vymezené původním ÚP:

Touto Změnou ÚP se ruší následující zastavitelné plochy vymezené původním ÚP:

- Z 08 – Plocha bydlení. Jedná se o plochu, která není dlouhodobě využívána a z hlediska rozvoje obce se tedy nejeví jako perspektivní.
- Z 38a, Z 38b, Z39 – Plochy občanského vybavení a Z50a, Z 50b, Z 50c – Smíšené obytné. Rozhodnutím Ministerstva kultury ze dne 18. 6. 2019 se zvětšuje prostor kulturní památky „Římský vojenský tábor Mušov – Hradisko“ rej. č. ÚSKP 15909/7-1582. Z toho důvodu jsou touto změnou ÚP zrušeny zastavitelné plochy, které se nacházejí na území této kulturní památky, jmenovitě plochy občanského vybavení a smíšené obytné Z 38a, Z 38b (větší část), Z 39, Z 50a, Z 50b, Z 50c a přilehlá veřejná prostranství navržená pro jejich obsluhu Z 101, Z 111, Z 202.
- Z 107 – Veřejné prostranství. Jedná se o veřejné prostranství, které bylo navrženo pro „obchvat“ obce (na severovýchodním obvodu m.č. Pasohlávky). Vzhledem k tomu, že v místech předmětné plochy jsou touto změnou ÚP navrženy zastavitelné plochy smíšené obytné 503a, a 503d a také obec disponuje návrhem podrobnějšího řešení uvažované komunikace (s menším poloměrem), byla plocha Z 107 nahrazena koridorem dopravní infrastruktury CNU.501.

Tab. 10.1.3.: Plochy záborů ZPF rušené změnou č. 5 ÚP:

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry (ha)	Výměra záborů podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Závlahy, odvodnění, stavby k ochraně pozemku	Informace podle ust. § 3 odst. 1 písm.g)
			I.	II.	III.	IV.	V.			
Z 08	Bydlení	1,60	0,72	0,88						
Celkem	Bydlení	1,60	0,72	0,88						
Z 38a	Občanské vybavení	2,03		2,03						
Z 38b	Občanské vybavení	2,22	0,16	2,06						
Z 39	Občanské vybavení	5,79		4,92	0,87					
Celkem	Občanské vybavení	10,04								
Z 50a	Smíšená obytná	5,52	0,01	5,51						
Z 50b	Smíšená obytná	3,38		3,38						
Z 50c	Smíšená obytná	1,35		1,35						
Celkem	Smíšené obytné	10,25								
Z 101	Veř. Prostr.	1,99		1,81	0,18					
Z 111	Veř. Prostr.	0,26	0,01	0,25						
Z 107	Veř. Prostr.	1,09		1,09						
Z 202	Veř. Prostr.	0,24		0,24						
Celkem	Veř. Prostranství	3,58								
Celkem		25,47								

Rekapitulace:

Plochy bydlení: 1,60 ha

Plochy občanského vybavení: 10,04 ha

Plochy smíšené obytné: 10,25 ha

Plochy veřejných prostranství: 3,58 ha

Rušené celkem: 25,47 ha

K rušeným plochám občanského vybavení 10,04 ha je třeba připočíst i část plochy Z 13, která se z občanského vybavení touto změnou převádí na plochu zeleně (Z.507) o výměře 2,46 ha. **Celkem tedy rušené plochy občanského vybavení mají výměru (10,04+2,46=) 12,50 ha.**

c) Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením:

Viz dále u každé plochy v kap. 10.1.7 a).

10.1.6 Etapizace záborů ZPF

Touto dokumentací je navržena následující etapizace:

- I. Etapa: Zejména plochy Z.503a, Z.503b a Z.503 a ostatní zastavitelné (Z.XXX) a transformační (T.XXX) plochy vymezené touto dokumentací. Pro plochy změn v krajině (K.XXX) se etapizace nestanovuje,
- II. Etapa: Plochy Z.503d a Z.503e.

Pro veškeré stavby v II. Etapě s výjimkou staveb dopravní nebo technické infrastruktury je možné územní rozhodnutí nebo obdobné povolení vydat až po vydání územních rozhodnutí nebo obdobných povolení pro stavby bydlení na stavebních pozemcích, jejichž výměra tvoří min. 2/3 součtu ploch uvedených v I. Etapě.

Etapizace ploch navržených původní dokumentací je respektována.

Výše uvedená etapizace je zakreslena do výkresu O3 Vyhodnocení záborů ZPF a doplněna do závazné části ÚP.

10.1.7 Zdůvodnění zvoleného řešení

Aby ochrana zemědělského půdního fondu byla při územně plánovací činnosti prováděná podle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů zajištěna, je povinností řídit se zásadami obsaženými zejména v § 4 Zákona o ochraně ZPF. Je třeba navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Pro tyto účely bylo provedeno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond pro jednotlivé zastavitelné plochy dle ustanovení obsažených § 4 Zákona o ochraně ZPF.

Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona, obsahuje:

- a) zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant,
- b) prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona.

a) Vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu

Plochy záborů jsou uspořádány dle tabulky výše v kap. 10.1.5 a).

Plocha Z.502 – Smíšeně obytná. Je umístěna v západní části k.ú. Mušov, při místní komunikaci mezi místními částmi Pasohlávky a Mušov. Je určena po rozvoj bydlení.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Zastavitelná plocha navazuje na stávající veřejnou komunikační síť a územní rezervu vymezenou již původní dokumentací. Plocha byla již součástí územní rezervy R 06 vymezené původní dokumentací, která byla určena pro funkci smíšeně obytnou.

c) upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Zastavitelná plocha zabírá z větší části méně kvalitní půdy (IV. třídu ochrany). Kvalitnější půdy (II. třída ochrany) se nacházejí mezi méně kvalitními půdami a veřejnou komunikační sítí, je tedy nezbytný zábor kvalitnějších půd, aby byl umožněn přístup na ty méně kvalitní.

d) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a sít' zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha navazuje na veřejnou komunikační síť a zabírá jednu z řady parcel podél stávající komunikace. Jedná se tedy o řadu zemědělských pozemků s vlastním přístupem z veřejné komunikace, které mohou být obhospodařovány samostatně. Okolní zemědělské pozemky tedy nejsou dotčeny, přes plochu není vedena žádná zemědělská účelová komunikace.

e) určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Plocha byla již součástí územní rezervy R 06 vymezené původní dokumentací, která byla určena pro funkci smíšeně obytnou. Vzhledem k této skutečnosti a vzhledem k tomu, že se poměrně velká výměra zastavitelných ploch smíšených obytných touto změnou ÚP ruší/navrací do ZPF (viz kap. 10.1.5 b)) považujeme vymezení této plochy za odůvodněné. Dále je nezbytnost vyhodnocena v kap. 8.2 části B1. Odůvodnění.

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

f) upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní venkovské zástavbě. Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

h) co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrální, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrální, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny nejsou narušeny. Plocha navazuje na veřejnou komunikační síť a zabírá jednu z řady parcel podél stávající komunikace. Jedná se tedy o řadu zemědělských pozemků s vlastním přístupem z veřejné komunikace, které mohou být obhospodařovány samostatně. Okolní zemědělské

pozemky tedy nejsou dotčeny, přes plochu není vedena žádná zemědělská účelová komunikace.

(2)

Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v [odstavci 1](#) na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. d) a e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

(3)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Viz dále písm. b) této kapitoly.

(4)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle [§ 8a](#).

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)

Ustanovení [odstavce 3](#) se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby⁴⁸. Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸ a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)

Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Bude řešeno v rámci podrobnější projektové dokumentace v souladu s obecně závaznými předpisy.

Plochy Z.503a a Z.503d – Smíšené obytné. Jsou umístěny na hranicích k.ú. Pasohlávky a k.ú. Mušov, při místní komunikaci mezi místními částmi Pasohlávky a Mušov. Jedná se o obecní pozemky, které obec plánuje využít pro rozvoj obce. V obci je dlouhodobě nedostatek disponibilních míst, kde by v dohledné době bylo možné realizovat obytnou zástavbu. Kromě toho se vzhledem k realizaci lázeňských zařízení (OLÚ) v bezprostřední blízkosti na ploše Z.19 a v budoucnosti i v ploše Z.50 dá v dohledné budoucnosti očekávat poptávka po obytných nemovitostech ze strany budoucích zaměstnanců těchto zařízení.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v

územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Zastavitelná plocha navazuje na stávající veřejnou komunikační síť a zastavitelné plochy vymezené původní dokumentací, kde postupně již probíhá výstavba.

c) upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Zastavitelná plocha zabírá z části méně kvalitní půdy (IV. třídu ochrany).

d) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha navazuje na veřejnou komunikační síť a zabírá jednu z řady parcel podél stávající komunikace. Jedná se tedy o řadu zemědělských pozemků s vlastním přístupem z veřejné komunikace, které mohou být obhospodařovány samostatně. Okolní zemědělské pozemky tedy nejsou dotčeny, přes plochu je sice vedena zemědělská účelová komunikace, která je však spojnicí jiných polních cest a její přerušení nenaruší zemědělskou dopravu na navazujících cestách. Kromě toho přibližně v její ose je navržen koridor místní komunikace – obchvat obce a obslužná komunikace pro předmětnou zastavitelnou plochu.

e) určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Plocha byla již součástí územní rezervy R 02 vymezené původní dokumentací, která byla určena pro funkci bydlení a také návrhové plochy veřejné (parkové) zeleně UZ 94. Vzhledem k této skutečnosti a vzhledem k tomu, že se poměrně velká výměra zastavitelných ploch bydlení a smíšených obytných touto změnou ÚP ruší/navrací do ZPF (viz kap. 10.1.5 b)) považujeme vymezení této plochy za odůvodněné. Dále je nezbytnost vyhodnocena v kap. 8.2 části B1. Odůvodnění.

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

f) upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní venkovské zástavbě. Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

h) co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulární a retenční, pufrární, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrální, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny nejsou narušeny. Plocha navazuje na veřejnou komunikační síť a zabírá jednu z řady parcel podél stávající komunikace. Jedná se tedy o řadu zemědělských pozemků s vlastním přístupem z veřejné komunikace, které mohou být obhospodařovány samostatně.

(2)

Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v [odstavci 1](#) na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. d) a e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

(3)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Viz dále písm. b) této kapitoly.

(4)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle [§ 8a](#).

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)

Ustanovení [odstavce 3](#) se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby⁴⁸). Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)

Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Bude řešeno v rámci podrobnější projektové dokumentace v souladu s obecně závaznými předpisy.

Plocha Z.501 – Občanské vybavení. Je umístěna v severní části k.ú. Mušov, v oblasti vinných sklepů podél silnice I/52. Bude se jednat o rozšíření stávajícího zařízení pro výrobu a konzumaci vína, s tím, že vymezená plocha se bude nacházet z převážné části nad stávající podzemní částí vinného sklepa.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území, má stejného vlastníka jako navazující zastavěný stavební pozemek.

c) upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Zastavitelná plocha zabírá méně kvalitní půdy (III. třídu ochrany).

d) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha navazuje na zastavěné území a zabírá jednu z řady drobných parcel různých vlastníků, které jsou využívány vesměs jako vinice nebo menší zahrady v zadních částech sklepní uličky. Jedná se tedy o řadu samostatně obhospodařovaných zemědělských pozemků s vlastním přístupem z veřejné komunikace. Okolní zemědělské pozemky tedy nejsou dotčeny.

e) určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

K nezemědělskému účelu je určena pouze nezbytná část, pozemek nacházející se za stávající plochou vinných sklepů patřící jednomu vlastníkov, který tuto plochu potřebuje pro rozvoj aktivit, spojených s provozováním vinařství.

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

f) upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní zástavbě vinné uličky. Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

h) co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulární a retenční, pufrární, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Funkce filtrační, akumulární a retenční, pufrární, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky

mikroklimatu a environmentální stability krajiny nejsou narušeny. Plocha navazuje na zastavěné území a zabírá jednu z řady drobných parcel různých vlastníků, které jsou využívány vesměs jako vinice nebo menší zahrady v zadních částech sklepní uličky. Jedná se tedy o řadu samostatně obhospodařovaných zemědělských pozemků s vlastním přístupem z veřejné komunikace. Okolní zemědělské pozemky tedy nejsou dotčeny.

(2)

Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v [odstavci 1](#) na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. d) a e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

(3)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(4)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle [§ 8a](#).

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)

Ustanovení [odstavce 3](#) se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby⁴⁸. Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸ a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)

Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Bude řešeno v rámci podrobnější projektové dokumentace v souladu s obecně závaznými předpisy.

Plocha Z.504 – Občanské vybavení. Je umístěna ve východní části k.ú. Pasohlávky na východním obvodu stejnojmenné místní části. Plocha je určena pro umístění nové základní školy, z důvodu, že současné školské zařízení již kapacitně není dostačující a vzhledem k množství vymezení zastavitelných ploch bydlení a smíšených obytných v obci, lze očekávat nárůst obyvatel. Plocha, na které se současná škola nachází, je obklopena stávající, vesměs obytnou zástavbou, do které se není možné rozšiřovat.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané

odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Zastavitelná plocha navazuje na zastavitelné plochy vymezené původní dokumentací, kde postupně již probíhá výstavba. Také navazuje na navržené plochy veřejné infrastruktury – veřejná prostranství a zeleň vymezené původní dokumentací.

c) upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Viz dále písm. b) této kapitoly.

d) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha navazuje na navrženou veřejnou komunikační síť a zabírá jednu z řady pozemků podél stávající komunikace. Jedná se tedy o blok zemědělských pozemků s vlastním přístupem z veřejné komunikace, které mohou být dále obhospodařovány samostatně. Okolní zemědělské pozemky tedy nejsou tímto dotčeny.

e) určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Plocha byla již součástí územní rezervy R 05 vymezené původní dokumentací, která byla určená pro funkci bydlení. Vzhledem k tomu, že se poměrně velká výměra zastavitelných ploch občanského vybavení touto změnou ÚP ruší/navrací do ZPF (viz kap. 10.1.5 b)) považujeme vymezení této plochy za odůvodněné. Dále je nezbytnost vyhodnocena v kap. 8.2 části B1. Odůvodnění.

Plocha je určena pro umístění nové základní školy, z důvodu, že současné školské zařízení již kapacitně není dostačující a vzhledem k množství vymezení zastavitelných ploch bydlení a smíšených obytných v obci, lze očekávat nárůst obyvatel. Plocha, na které se současná škola nachází, je obklopena stávající, vesměs obytnou zástavbou, do které se není možné rozšiřovat.

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

f) upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní venkovské zástavbě. Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulární a retenční, pufrální, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Funkce filtrační, akumulární a retenční, pufrální, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny nejsou narušeny. Plocha navazuje na navrženou veřejnou komunikační síť a zabírá jeden z řady pozemků podél stávající komunikace. Jedná se tedy o blok zemědělských pozemků s vlastním přístupem z veřejné komunikace, které mohou být obhospodařovány samostatně. Okolní zemědělské pozemky tedy nejsou dotčeny, přes plochu není vedena žádná zemědělská účelová komunikace.

(2)

Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v [odstavci 1](#) na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. d) a e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

(3)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Viz dále písm. b) této kapitoly.

(4)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle [§ 8a](#).

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)

Ustanovení [odstavce 3](#) se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby⁴⁶. Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸ a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)

Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Bude řešeno v rámci podrobnější projektové dokumentace v souladu s obecně závaznými předpisy.

Plocha Z.506 – Občanské vybavení. Je umístěna na severním obvodu m.č. Pasohlávky . Plocha je určena pro umístění občanského vybavení, zejména obchodního zařízení (supermarketu), který by se nacházel při vjezdu do obce a u křižovatky s plánovaným obchvatem, a který by využívaly zejména návštěvníci obce.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území i zastavitelné plochy vymezené původní dokumentací, kde postupně již probíhá výstavba. Také navazuje na stávající i navržené plochy veřejné dopravní infrastruktury.

c) upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Viz dále písm. b) této kapitoly.

d) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a sít' zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha navazuje na navrženou veřejnou komunikační síť a zabírá jednu z řady pozemků podél stávající komunikace. Je obklopena po všech stranách zastavěným územím, stávající komunikací a zastavitelnými plochami vymezenými již původní dokumentací. Okolní zemědělské pozemky tedy nejsou tímto dotčeny.

e) určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Plocha byla již součástí zastavitelné plochy Z15 vymezené původní dokumentací, která byla určena pro funkci smíšeně obytnou. Jižní část této plochy byla již zkonsumována (je zde povolen bytový dům), zbývající část je vhodná pro umístění zařízení občanského vybavení (např. prodejny), proto je nově v této části vymezena zastavitelná plocha občanského vybavení.

Vzhledem k tomu, že se poměrně velká výměra zastavitelných ploch občanského vybavení touto změnou ÚP ruší/navrací do ZPF (viz kap. 10.1.5 b)) považujeme vymezení této plochy za odůvodněné. Dále je nezbytnost vyhodnocena v kap. 8.2 části B1. Odůvodnění.

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

f) upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní venkovské zástavbě. Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulární a retenční, pufrální, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Funkce filtrační, akumulární a retenční, pufrální, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny nejsou narušeny. Plocha navazuje na navrženou veřejnou komunikační síť a zabírá jeden z řady pozemků podél stávající komunikace. Jedná se tedy o blok zemědělských pozemků s vlastním přístupem z veřejné komunikace, které mohou být obhospodařovány samostatně. Okolní zemědělské pozemky tedy nejsou dotčeny, přes plochu není vedena žádná zemědělská účelová komunikace.

(2)

Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v [odstavci 1](#) na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. d) a e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

(3)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Viz dále písm. b) této kapitoly.

(4)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle [§ 8a](#).

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)

Ustanovení [odstavce 3](#) se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby⁴⁶. Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)

Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Bude řešeno v rámci podrobnější projektové dokumentace v souladu s obecně závaznými předpisy.

Plocha T.501 – Občanské vybavení. Plocha se nachází na jižním okraji zástavby. Je určena pro plochu občanského vybavení s možností umístění prodeje, služeb, ubytování, stravování.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením transformačních ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Transformační plocha se nachází v zastavěném území, po všech stranách je obklopena stávající zástavbou.

c) upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Viz dále písm. b) této kapitoly.

d) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Transformační plocha se nachází v zastavěném území, po všech stranách je obklopena stávající zástavbou, zemědělské účelové komunikace přes ní nejsou vedeny.

e) určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Transformační plocha se nachází v zastavěném území, po všech stranách je obklopena stávající zástavbou. Je součástí zastavěného stavebního pozemku č.p.38. Větší část plochy zabírají zastavěné plochy a nádvoří, ZPF je dotčen pouze na malé parcele vedené jako zahrada.

Vzhledem k tomu, že se poměrně velká výměra zastavitelných ploch občanského vybavení touto změnou ÚP ruší/navrací do ZPF (viz kap. 10.1.5 b)) považujeme vymezení této plochy za odůvodněné. Dále je nezbytnost vyhodnocena v kap. 8.2 části B1. Odůvodnění.

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

f) upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Počet podlaží v návrhových plochách je stanoven jako obvyklý v okolní venkovské zástavbě. Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

h)co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulární a retenční, pufrální, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Funkce filtrační, akumulární a retenční, pufrální, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny nejsou narušeny. Plocha se nachází v zastavěném území, po všech stranách je obklopena stávající zástavbou.

(2)

Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v [odstavci 1](#) na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. d) a e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

(3)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Viz dále písm. b) této kapitoly.

(4)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle [§ 8a](#).

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)

Ustanovení [odstavce 3](#) se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby⁴⁸). Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)

Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Bude řešeno v rámci podrobnější projektové dokumentace v souladu s obecně závaznými předpisy.

Plocha Z.505 – Zeleň. Je umístěna na severním obvodu m.č. Pasohlávky . Plocha je určena pro umístění oddechové zóny. Stávající hřiště je situováno v centru obce a je obklopeno vesměs obytnou zástavbou. Vzhledem k tomu, že se zde pořádají různé sportovní akce a cvičení hasičů, které zejména hlukem ruší pohodu v přilehlých plochách bydlení, je vymezena předmětná plocha, na které by se mohly konat uvedené akce, aniž by docházelo k nežádoucím střetům.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Zastavitelná plocha navazuje na stávající i zastavitelné plochy veřejné dopravní infrastruktury.

c) upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Viz dále písm. b) této kapitoly.

d) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha navazuje na navrženou veřejnou komunikační síť a zabírá jednu z řady pozemků podél stávající komunikace. Je obklopena stávajícími komunikacemi, zastavitelnými plochami a plochami změn v krajině vymezenými již původní dokumentací a také stávajícím větrolamem. Okolní zemědělské pozemky tedy nejsou tímto dotčeny. Přes plochu nejsou vedeny žádné zemědělské účelové komunikace.

e) určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Plocha byla již součástí plochy změny v krajině UZ 16 vymezené dosavadní dokumentací, která byla určena pro zeleň.

Plocha je určena pro umístění oddechové zóny. Stávající hřiště je situováno v centru obce a je obklopeno vesměs obytnou zástavbou. Vzhledem k tomu, že se zde pořádají různé sportovní akce a cvičení hasičů, které zejména hlukem ruší pohodu v přilehlých plochách bydlení, je vymezena předmětná plocha, na které by se mohly konat uvedené akce, aniž by docházelo k nežádoucím střetům.

Vzhledem k tomu, že se jedná o plochu, která byla již v dosavadní dokumentaci navržena pro zeleň, jedná se pouze o změnu z plochy změny v krajině na plochu zastavitelnou, aniž by se změnily podmínky jejího využití, považujeme vymezení této plochy za odůvodněné.

Dále je nezbytnost vyhodnocena v kap. 8.2 části B1. Odůvodnění.

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

f) upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Výšková hladina v návrhových plochách je stanovena jako obvyklá v okolní venkovské zástavbě. Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

h) co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrální, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrální, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny nejsou narušeny. Plocha navazuje na navrženou veřejnou komunikační síť a zabírá jeden z řady pozemků podél stávající komunikace.

(2)

Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v [odstavci 1](#) na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. d) a e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

(3)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Viz dále písm. b) této kapitoly.

(4)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle [§ 8a](#).

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)

Ustanovení [odstavce 3](#) se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby⁴⁸. Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸ a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)

Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Bude řešeno v rámci podrobnější projektové dokumentace v souladu s obecně závaznými předpisy.

Plocha Z.507 – zeleň. Je určena pro realizaci lesoparku, v místech větší části zastavitelné plochy občanského vybavení Z 13.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Zastavitelná plocha se z části nachází v zastavěném území, byla již v dosavadním územním plánu vymezena jako plocha zastavitelná Z 13 pro občanské vybavení.

c) upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Viz dále písm. b) této kapitoly.

d) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha je po všech stranách obklopena stávající zástavbou, vodním tokem a větrolamem. Je do zbývajících zemědělských ploch tedy oddělena a tyto plochy tedy nebudou tímto narušeny. Přes plochu nejsou vedeny žádné zemědělské účelové komunikace.

e) určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Plocha byla již součástí zastavitelné plochy Z 13 vymezené dosavadní dokumentací, která byla určena pro občanské vybavení.

Plocha je určena pro lesopark, který bude sloužit rekreačním účelům. Z hlediska ochrany ZPF se jedná o výhodnější řešení, neboť plocha občanského vybavení je nahrazena plochou zeleně, která bude oproti původnímu záměru obsahovat jen zlomek budov a zpevněných ploch.

Vzhledem k tomu, že se jedná o plochu, která byla již v dosavadní dokumentaci navržena jako plocha zastavitelná, jedná se o změnu z plochy občanského vybavení na plochu zeleně, která bude obsahovat z větší části nezpevněné plochy a vegetaci..

Dále je nezbytnost vyhodnocena v kap. 8.2 části B1. Odůvodnění.

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

f) upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Výšková hladina v návrhových plochách je stanovena jako obvyklá v okolní venkovské zástavbě. Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

h) co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrální, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrální, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny nejsou narušeny. Plocha je od okolních zemědělských ploch technicky oddělena zástavbou, vegetací, nebo vodním tokem.

(2)

Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v [odstavci 1](#) na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. d) a e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

(3)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Viz dále písm. b) této kapitoly.

(4)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle [§ 8a](#).

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)

Ustanovení [odstavce 3](#) se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby⁴⁵. Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁶ a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)

Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Bude řešeno v rámci podrobnější projektové dokumentace v souladu s obecně závaznými předpisy.

Plochy K.501 a K.502 – plochy zeleně. Jedná se o plochy změny v krajině určené pro realizaci liniové zeleně podél stávajících komunikací. Plocha K.501 se nachází v severní části k.ú. Pasohlávky, při silnici III/39614 směrem k státní silnici. Plocha K.502 se nachází jihozápadně od zástavby m.č.. Pasohlávky, podél stávající záhumení cesty.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením ploch změn v krajině dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Plochy jsou situovány podél stávajících liniových staveb – komunikací.

c) upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Viz dále písm. b) této kapitoly.

d) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha je situována podél stávajících komunikací, žádné zemědělské účelové komunikace nejsou jimi narušeny, popřípadě mohou zůstat jejich součástí.

e) určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnужnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Jedná se o ploch určené pro založení liniové zeleně, které podíl zeleně v odlesněném území s nízkým koeficientem ekologické stability.

Dále je nezbytnost vyhodnocena v kap. 8.2 části B1. Odůvodnění.

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

f) upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Výšková hladina je stanovena jako obvyklá v okolní venkovské zástavbě. Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

h) co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrální, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrální, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny nejsou narušeny. Jedná se o liniové plochy kolem stávajících komunikací.

(2)

Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v [odstavci 1](#) na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. d) a e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

(3)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Viz dále písm. b) této kapitoly.

(4)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle [§ 8a](#).

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)

Ustanovení [odstavce 3](#) se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby⁴⁵. Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁶ a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)

Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Bude řešeno v rámci podrobnější projektové dokumentace v souladu s obecně závaznými předpisy.

Plochy Z.503b, Z503c, Z503e – zahrady. Plochy jsou určeny pro realizaci zahrad po obvodu zastavitelných ploch smíšených obytných. Budou mít jednak produkční funkci (ovoce a zeleniny) a také budou tvořit plynulý přechod mezi obytnou zástavbou a zemědělskou krajinou.

Vyhodnocení dle § 4 Zákon o ochraně ZPF:

(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení. Určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci nebo ji odejmout ze zemědělského půdního fondu je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě, přičemž je nutno především:

a) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití v územně plánovací dokumentaci,

Vymezením zastavitelných ploch dochází k naplnění výše uvedeného ustanovení.

b) upřednostňovat zemědělskou půdu v plochách a koridorech navazujících na zastavěné území,

Zastavitelná plocha navazuje na stávající veřejnou komunikační síť a zastavitelné plochy vymezené touto i dosavadní dokumentací, kde postupně již probíhá výstavba.

c) upřednostňovat zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,

Zastavitelná plocha zabírá z části méně kvalitní půdy (IV. třídu ochrany).

d) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a síť zemědělských účelových komunikací a ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

Organizace nedotčených částí zemědělského půdního fondu není vymezením této plochy narušena. Plocha navazuje na veřejnou komunikační síť a zabírá jednu z řady parcel podél stávající komunikace. Jedná se tedy o řadu zemědělských pozemků s vlastním přístupem z veřejné komunikace, které mohou být obhospodařovány samostatně. Okolní zemědělské pozemky tedy nejsou dotčeny, přes plochu je sice vedena zemědělská účelová komunikace, která je však spojnicí jiných polních cest a její přerušení nenaruší zemědělskou dopravu na navazujících cestách. Kromě toho přibližně v její ose je navržen koridor místní komunikace – obchvat obce a obslužná komunikace pro předmětnou zastavitelnou plochu.

e) určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,

Plocha byla již součástí územní rezervy R 02 vymezené původní dokumentací, která byla určena pro funkci bydlení a také návrhové plochy veřejné (parkové) zeleně UZ 94. Plocha je určena pro zahrady související se zastavitelnými plochami Z.503a a Z.503b smíšeně obytnými. Vzhledem k této skutečnosti a vzhledem k tomu, že se poměrně velká výměra zastavitelných ploch bydlení a smíšených obytných touto změnou ÚP ruší/navrací do ZPF (viz kap. 10.1.5 b)) považujeme vymezení této plochy za odůvodněné. Dále je nezbytnost vyhodnocena v kap. 8.2 části B1. Odůvodnění.

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

f) upřednostňovat realizaci kapacit podlažní plochy budov ve více podlažích,

Výšková hladina je stanovena jako obvyklá v okolní venkovské zástavbě. Návrhem vyšších staveb by došlo k nerespektování stávající výškové hladiny a porušení krajinného rázu.

g) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace, a

Ukončení nezemědělské činnosti se v časovém horizontu ÚP nepředpokládá.

h) co nejméně narušovat mimoprodukční funkce půdy v území; mimoprodukční funkce zemědělské půdy jsou zejména funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrální, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny.

Funkce filtrační, akumulační a retenční, pufrální, transformační a asanační, funkce transportní, funkce půdy jako biotopu pro rostliny a živočichy, funkce půdy jako prostředí umožňujícího vznik příslušných biocenóz a dále funkce půdy jakožto stabilizační složky mikroklimatu a environmentální stability krajiny nejsou narušeny. Plocha navazuje na veřejnou komunikační síť a zabírá jednu z řady parcel podél stávající komunikace. Jedná se tedy o řadu zemědělských pozemků s vlastním přístupem z veřejné komunikace, které mohou být obhospodařovány samostatně.

(2)

Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v [odstavci 1](#) na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a nepřemístitelnost záměru jsou výše popsány u odst. (1), zejména písm. d) a e). Plocha přiměřeně reflektuje rovněž požadavky uvedené v ostatních písmenech odst. (1), jak je již vyhodnoceno výše.

(3)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

Viz dále písm. b) této kapitoly.

(4)

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle [§ 8a](#).

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(5)

Ustanovení [odstavce 3](#) se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby⁴⁸). Ustanovení [odstavce 4](#) se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury⁴⁸) a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Toto ustanovení se předmětné plochy netýká.

(6)

Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Bude řešeno v rámci podrobnější projektové dokumentace v souladu s obecně závaznými předpisy.

b) prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany

Prokázání veřejného zájmu je nezbytné na základě § 4 odst. 3) zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého „lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené“

Téměř celé zastavěné území a jeho poměrně široké okolí se nachází na půdách s I. a II. třídou ochrany, kterými je ze všech stran obklopeno. Výjimkou jsou pouze členité oblasti ve veliké vzdálenosti od zástavby a drobné enklávy. Pokud zastavitelné plochy mají navazovat přímo na zastavěné území, tak aby nebyla narušena organizace ZPF, nelze se záboru půd s nejvyšší třídou ochrany vyhnout.

Zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany jsou dotčeny v následujících plochách záborů:

- Z.502 – Smíšená obytná
- Z.503a – Smíšená obytná

- Z.503b - Zahrady
- Z.503d – Smíšená obytná
- Z.503e - Zahrady
- Z.504 – Občanské vybavení
- Z.505 - Zeleň
- Z.506 – Občanské vybavení
- Z.507 - Zeleň
- T.501 – Občanské vybavení
- K.501 - Zeleň
- K.502 – Zeleň

K vybraným výše uvedeným plochám lze konstatovat:

Plochy Z.503b a Z.503e jsou navrženy jako zastavitelné plochy zemědělské AT.z – trvalé kultury – zahrady a sady. Považujeme tedy, že plochy zůstávají součástí ploch zemědělských a není tedy třeba zdůvodňovat výrazně převažující veřejný nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Plocha Z.505 je v dosavadním ÚP zařazena do ploch změn v krajině UZ 16, plochy UZ – Plochy veřejné (parkové zeleně). Mění se pouze to, že se již nejedná o plochu změny v krajině, ale plochu zastavitelnou označenou jako Z.505 a mění se kód plochy s rozdílným způsobem v souladu s Jednotným standardem z původního UZ nově na ZP, aniž by se jakkoliv měnily samotné podmínky využití. Považujeme tedy, že se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené a není tedy třeba zdůvodňovat výrazně převažující veřejný nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Plocha T.501 – nachází se v zastavěném území obce a je součástí zastavěného stavebního pozemku u č.p 38. Jedná se o drobnou parcelu zahrady o výměře 0,01 ha obklopenou parcelami zastavěných ploch a nádvorí a komunikací. Jedná se tedy o plochu, která má z hlediska zemědělské produkce zanedbatelný význam.

U výše uvedených ploch tedy není třeba zdůvodňovat výrazně převažující veřejný nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

U ostatních ploch uvedených ve výčtu převažující veřejný nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu zdůvodňujeme následujícím způsobem:

Plochy Z.502, Z.503a a Z.503d jsou navrženy jako zastavitelné plochy smíšené obytné SV s převažující funkcí bydlení. K tomu lze konstatovat následující:

Vymezení zastavitelných ploch bydlení a smíšených obytných lze považovat za veřejný zájem, neboť je nezbytné pro rozvoj obce, přičemž veřejný zájem je spatřován především v přiměřeném rozvoji obce, posílení demografického vývoje.

Jiný veřejný zájem spatřujeme především v rozvoji obce, tak jak je definován cílech a úkolech územního plánování (viz kap. 2.1 části B1. Odůvodnění). Dále zde spatřujeme přínos v dani z nemovitosti, která směřuje do obecního rozpočtu, kde se za parcely (dle KN) zemědělské půdy, platí zanedbatelná částka, na rozdíl od daně z nemovitosti za stavby a parcely zastavěné plochy a nádvorí. Zde je rovněž připomenout i nárůst/zachování obyvatel v obci, což má vliv na rozpočtové určení daní.

Jedním z cílů a úkolů územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, jinými slovy tvořit koncepční uspořádání území. Znamená to, že stávající urbanistická struktura zástavby a směry jejího rozvoje by měly být z urbanistického hlediska logické a koncepční. Z hlediska urbanistického se jedná o koncepční řešení, které umožní propojení dvou místních částí: Pasohlávek, převážně obytné a Mušova, převážně rekreační a sportovní. V tomto duchu je i navržena předmětná plocha, s tím že je situována v oblasti, kde v současné době probíhá výstavba. Na zkonsumovaných částech ploch Z 40a, Z 40b a Z 19 v posledních letech vznikl nejen obytný okrsek, ale rovněž se zde dokončuje lázeňské zařízení (OLÚ Sanatorium Pálava), které má mít kapacitu 200 lůžek a které bude pracovní příležitostí pro nové obyvatele obce. Do bezprostřední blízkosti řešeného území byla přivedena dopravní a technická infrastruktura, podél které se předmětné plochy nacházejí. Z odborného urbanistického hlediska je tedy žádoucí, aby nová zástavba byla situována podél stávající kapacitní veřejné infrastruktury a prostorově a funkčně dotvořila zástavbu obce, tedy v souladu s logikou a principy územního plánování navázala na stávající prostorovou a funkční strukturu zástavby.

Z hlediska nepřemístitelnosti záměru lze ještě doplnit, že vymezení plochy je podloženo žádostmi vlastníků pozemků, kteří tak využijí pro výstavbu stávající veřejnou infrastrukturu. Rovněž u ploch Z.503 je nutno zdůraznit, že vlastníkem dotčených pozemků je obec Pasohlávky, což znamená, že obec pro rozvoj využije vlastní pozemky, přičemž při jejich zastavění nebudou hrát roli pouze ekonomická kritéria, ale i snaha vytvořit kvalitní prostředí pro její obyvatele. Vzhledem k výše uvedenému, lze předpokládat, že konzumace této plochy je reálná a to v poměrně krátké době, čímž bude, jak již bylo uvedeno výše, podpořen demografický rozvoj obce.

Jak bylo uvedeno výše ve vyhodnocení dodržení zásad ochrany ZPF (bod a) této kapitoly), výměra a umístění plochy nemají zásadní vliv na zemědělskou produkci v obci. Naopak, jejich zastavění a využití k bydlení budou mít příznivý dopad na veřejný zájem – rozpočet obce, jak z hlediska daně z nemovitých věcí, tak i z titulu zvýšení počtu obyvatel. Z toho důvodu považujeme, že jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Zastavitelné plochy smíšené obytné, které tato změna ÚP navrhuje, mají menší výměru, než zastavitelné plochy bydlení a smíšené obytné, které se touto změnou ruší - navracejí do ZPF (viz kap. 10.1.5). Kromě toho se u rušených ploch se vyskytují půdy s I. třídou ochrany, které se již u nově navržených ploch nevyskytují. Porovnáme – li tedy nulovou variantu, tedy dosavadní územně plánovací dokumentaci s navrženým řešením, je řešení navržené Změnou č. 5 ÚP z hlediska ochrany ZPF výhodnější, protože navrhuje menší výměru záborů a na méně kvalitních půdách

Plochy Z.504, Z.506 a T.501 jsou navrženy jako zastavitelné a transformační plochy občanského vybavení. K tomu lze konstatovat následující:

Plocha Z.504 je určena pro umístění nové základní školy. Vzhledem k tomu, že současné školské zařízení se nachází v zastavěném území obce, nemá další prostorové možnosti na jeho rozšíření, přičemž se vzhledem k pozitivnímu demografickému vývoji (viz kap. 8.2.1) a dalším rozvojovým plochám na bydlení očekává pokračující trend růstu počtu obyvatel, což zákonitě vyvolá potřebu na rozšíření kapacity školy. Jedním ze základních úkolů samosprávy je zajistit základní vzdělání pro obyvatele. Z hlediska nepřemístitelnosti záměru lze konstatovat, že se plocha nachází ve výhodné poloze na okraji zástavby místní části Pasohlávky a v relativní blízkosti vůči centru obce a stávající škole. Stávající zástavba je obklopená půdami I. a II. třídy ochrany a chceme-li, aby plocha pro školu měla popsané vhodné umístění, nelze se těmito půdám vyhnout. Pokud bychom měli využít půdy s nižší

třídou ochrany, znamenalo by to umístit jí do větší vzdálenosti od současné zástavby, což by z hlediska dostupnosti, ale ochrany ZPF (fragmentace) nebylo výhodné.

Plocha Z.506 je určena pro umístění prodejny. K očekávanému nárůstu obyvatel obce a nárůstu poptávky po obchodních zařízeních, je třeba zajistit plochu pro tuto složku občanského vybavení. Předmětná plocha je v dosavadním ÚP součástí zastavitelné plochy bydlení Z 15. Vzhledem k tomu, že tato plocha je postupně konzumována, je třeba, aby obec jednoznačně vyhradila v této lokalitě plochu pro zařízení maloobchodu. Z hlediska nepřemístitelnost záměru lze konstatovat, že se plocha nachází ve výhodné poloze na okraji zástavby místní části Pasohlávky a v relativní blízkosti vůči centru obce a stávající obytné zástavbě. Stávající zástavba je obklopená půdami I. a II. třídy ochrany a chceme-li, aby plocha pro maloobchod měla popsané vhodné umístění, nelze se těmto půdám vyhnout. Pokud bychom měli využít půdy s nižší třídou ochrany, znamenalo by to umístit jí do větší vzdálenosti od současné zástavby, což by z hlediska dostupnosti, ale ochrany ZPF (fragmentace) nebylo výhodné.

Pro všechny plochy občanského vybavení platí: Jak bylo uvedeno výše ve vyhodnocení dodržení zásad ochrany ZPF (bod a) této kapitoly), výměra a umístění ploch občanského vybavení nemají zásadní vliv na zemědělskou produkci v obci. Naopak, jejich zastavění a využití k občanskému vybavení budou mít příznivý dopad na veřejný zájem – rozpočet obce, jak z hlediska daně z nemovitých věcí, tak i z titulu zajištění služeb a občanského vybavení. Z toho důvodu považujeme, že jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Zastavitelné plochy občanského vybavení, které tato změna ÚP navrhuje, mají menší výměru, než zastavitelné plochy občanského vybavení, které se touto změnou ruší - navracejí do ZPF (viz kap. 10.1.5). Porovnáme – li tedy nulovou variantu, tedy dosavadní územně plánovací dokumentaci s navrženým řešením, je řešení navržené Změnou č. 5 ÚP z hlediska ochrany ZPF výhodnější, protože navrhuje menší výměru záborů ZPF.

Plochy Z.507, K.501 a K.502 jsou navrženy jako zastavitelné plochy a plochy změn v krajině zeleně. K tomu lze konstatovat následující:

Plocha Z.507 je určena pro umístění lesoparku. Předmětná plocha je v dosavadním ÚP součástí zastavitelné plochy občanského vybavení Z 13. Vzhledem k tomu, že je touto změnou navržena zastavitelná plocha Z.507 pro zeleň s podmínkami ZP – Zeleň parková a parkově upravená. Vzhledem k tomu, že zde bude převládat zeleň s minimálním podílem budov, jiných staveb a zpevněných ploch, je toto řešení z hlediska ochrany ZPF výhodnější, než je dosavadní plocha pro občanské vybavení.

Plochy K.501 a K.502 jsou plochami změny v krajině určené pro založení zeleně. Obec Pasohlávky se nachází v odlesněné krajině, která má nízký koeficient ekologické stability a jsou zde problémy s větrnou erozí. Na uvedených plochách bude založena liniová zeleň, která bude mít význam jak z ekostabilizujícího hlediska tak i z hlediska ochrany před větrnou erozí. Vzhledem k jejich malé výměře mají z hlediska zemědělské produkce předmětné plochy zanedbatelný význam.

Z výše uvedených důvodů (ekostabilizujících, protierozních) považujeme že tento veřejný zájem významně převažuje zájem ochrany ZPF).

10.2 Zábor lesních pozemků

Toto změnou ÚP jsou navrženy následující plochy záborů lesních pozemků:

- Plocha Z.505 – zeleň o výměře 0,08 ha.

11. Vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění

Bude doplněno.

12. Uvedení územního plánu do souladu s aktuální legislativou na úseku stavebního práva

Touto změnou se ÚP uvádí do souladu s aktuální legislativou na úseku stavebního práva, zejména Vyhláškou č. 157/2024 Sb. ve znění pozdějších předpisů, která požaduje mimo jiné soulad územního plánu s *jednotným standardem územně plánovací dokumentace* a také přílohou č. 8 Zákona č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů (Nový stavební zákon), která stanovuje obsah územního plánu.

12.1 Uvedení do souladu s Vyhláškou č. 157/2024 Sb. ve znění pozdějších předpisů

Příloha č. 10 Vyhlášky č. 157/2024 Sb. ve znění Vyhlášky č. 457/2025 Sb. mění **označení (kódy)** jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a **identifikátory** ploch změn. Tímto se tedy zavádí *Jednotný standard územního plánu* (JS) a územní plán se mění následujícím způsobem:

A. Textová část - výrok

Na základě výše uvedených požadavků na uvedení ÚP do souladu s aktuální legislativou byly v textové části provedeny zejména následující změny.

- *Plochy změny – změna identifikátorů.*

Plochy změn (návrh) byly uvedeny do souladu s požadavky přílohy č. 10 uvedené vyhlášky. Za povinný identifikátor (např. Z u zastavitelných ploch, T u ploch transformačních a K u ploch změny v krajině) lze za tečkou přidat libovolnou kombinaci znaků. Znamená to, že identifikátory jednotlivých ploch byly změněny následujícím způsobem: U zastavitelných ploch Z 01 bylo změněno na Z.01, u transformačních P 01 na T.01 ploch (atd.). Plochy změn v krajině měly identifikátor shodný s kódem plochy s rozdílným využitím např. UZ 16, což bylo změněno na K.16. Uvedené změny se promítly zejména do kap. I.C a I.E Textové části – výroku (viz příslušnou kapitolu části B2. Odůvodnění – srovnávací text).

- *Plochy s rozdílným způsobem využití – změna kódu a názvu plochy.*

Mění se kód plochy, pokud tak příloha č. 10 vyžaduje. U většiny ploch se tento kód mění, včetně jejich názvu s požadavky uvedené vyhlášky (např. dosavadní **BR – Bydlení v rodinných domech** se mění na **BI – Bydlení individuální atd.**). Uvedené změny se promítly do kap. I.F Textové části – výroku (viz příslušnou kapitolu části B2. Odůvodnění – srovnávací text).

Nově byly stanoveny plochy zeleně, které jsou v souladu s § 19 vyhlášky č. 157/2024 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

- *Územní rezervy – změna identifikátorů.*

Územní rezervy byly uvedeny do souladu s požadavky přílohy č. 10 uvedené vyhlášky. Za povinný identifikátor R lze za tečkou přidat libovolnou kombinaci znaků. Znamená to, že identifikátory byly změněny následujícím způsobem: R 06 byl změněn na R.06 atd.

- *Koridory – změna identifikátorů.*

Názvy koridorů byly uvedeny do souladu s požadavky přílohy č. 10 uvedené vyhlášky. Za povinný identifikátor CNZ lze za tečkou přidat libovolnou kombinaci znaků. Znamená to, že identifikátory byly změněny následujícím způsobem: K1-DS04 změněn na CNZ.DS04, přičemž byl sloučen s koridorem K2-DS04, neboť není účelné koridor pro totožnou stavbu dělit na dva úseky.

- *Prvky ÚSES – změna identifikátorů.*

Názvy prvků ÚSES byly uvedeny do souladu s požadavky přílohy č. 10 uvedené vyhlášky. Za povinný identifikátor např. NRBK lze za tečkou přidat libovolnou kombinaci znaků. Znamená to, že identifikátory byly změněny následujícím způsobem: K 161V/14-44 změněn na NRBK.161V/14-44.

- *Veřejně prospěšné stavby (VPS) a opatření (VPO) – změna identifikátorů.*

Názvy prvků VPS a VPO byly uvedeny do souladu s požadavky přílohy č. 10 uvedené vyhlášky. Za povinný identifikátor např. VD lze za tečkou přidat libovolnou kombinaci znaků. Znamená to, že identifikátory byly změněny následujícím způsobem: D1 na VD.1. Původní ÚP rovněž obsahoval VPS *veřejná dopravní a technická infrastruktura DT* tedy kombinaci infrastruktury dopravní i technické, což z věcného hlediska znamená plochy veřejných prostranství a tímto způsobem byly předmětné VPS uvedeny do JS územního plánu (DT=VP).

- *Plochy podmíněně zpracování územní studie – změna identifikátorů.*

Názvy ploch byly uvedeny do souladu s požadavky přílohy č. 10 uvedené vyhlášky. Za povinný identifikátor US lze za tečkou přidat libovolnou kombinaci znaků. Identifikátory ploch v původním ÚP byly identické s identifikátory návrhových ploch, kterých se to týkalo...např. Z 33. Nově byly identifikátory změny tak, že bylo číslo příslušné plochy ponecháno a vloženo za US, tedy Z 33=US.33.

Dále byly doplněny jevy vyplývající z této změny (viz zejména kap. 5.3 a 5.5 části B1. Odůvodnění).

B. Grafická část

1. Výkres základního členění území

- *Řešené území,*
- *Zastavěné území,*
- *Zastavitelná plocha,*
- *Transformační plocha,*
- *Plocha změny v krajině,*

- *Územní rezervy,*
- *Koridory pro dopravní infrastrukturu,*
- *Plochy podmíněné zpracováním území studie,*
- *Část územního plánu s prvky regulačního plánu.*

Výše jevy byly vymezeny původním ÚP a u nich dochází k aktualizaci a ke změně grafického vyjádření v souladu s přílohou č. 10 uvedené vyhlášky a 12 §, odst. 3 uvedené vyhlášky.

Dále byly doplněny jevy vyplývající z této změny (viz zejména kap. 5.3 a 5.5 části B1. Odůvodnění).

Uvedený výkres této změny ÚP zcela nahrazuje stejnojmenný výkres původního ÚP.

2. Hlavní výkres

- *Řešené území,*
- *Zastavěné území,*
- *Zastavitelná plocha,*
- *Transformační plocha,*
- *Plocha změny v krajině,*
- *Koridory pro dopravní infrastrukturu,*

Výše jevy byly vymezeny původním ÚP a u nich dochází k aktualizaci a ke změně grafického vyjádření v souladu s přílohou č. 10 uvedené vyhlášky a 12 §, odst. 3 uvedené vyhlášky.

Plochy s rozdílným způsobem využití, územní rezervy.

Jedná se o plochy s rozdílným způsobem využití stabilizované/návrh, které byly vymezeny původním ÚP a jejich grafické vyjádření se uvádí do souladu s přílohou č. 10 uvedené vyhlášky a 12 §, odst. 3 uvedené vyhlášky. Znamená to, že se mění kód plochy, pokud tak příloha č. 10 vyžaduje. U většiny ploch se mění (např. BR na BI atd). Tyto změny je potom možné sledovat ve změně Textové části – výroku, které se týkají jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (viz kap. I.F. Části B2. Odůvodnění – srovnávací text).

Plochy s rozdílným způsobem využití této změny, zcela nahrazují ty vymezené původní dokumentací, neboť dochází ke změně označení všech ploch s rozdílným způsobem využití, pokrývající celé řešené území.

Kromě toho, identifikátory (označení) ploch změn (zastavitelné, transformační, změny v krajině), byly uvedeny do souladu s požadavky přílohy č. 10 uvedené vyhlášky. Za povinný identifikátor (např. Z u zastavitelných ploch) lze za tečkou přidat libovolnou kombinací znaků. Znamená to, že identifikátory jednotlivých ploch byly změněny následujícím způsobem: U zastavitelných ploch Z 01 bylo změněno na Z.1 atd).

Ve výše uvedeném výčtu se mění grafický projev (vzhled) uvedených jevů. Tyto jevy však mohou být dále změněny (zejména jejich plošné vymezení) i jinými dílčími změnami tohoto ÚP, což je popsáno v kap. 5.3 a 5.5.

- *Územní systém ekologické stability*

Jedná se o biocentra a biokoridory, které byly vymezeny původním ÚP a jejich označení se uvádí do souladu s přílohou č. 10 výše uvedené vyhlášky.

Dále byly doplněny jevy vyplývající z této změny (viz zejména kap. 5.3 a 5.5 části B1. Odůvodnění). Další jevy (hydrologie, vodní a větrná eroze a doprava), které nepodléhají jednotnému standardu, jsou respektovány v původní grafické podobě.

Uvedený výkres této změny ÚP zcela nahrazuje stejnojmenný výkres původního ÚP.

3. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace

U veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, která se přebírají z původního ÚP se jejich grafické vyjádření se uvádí do souladu s přílohou č. 10 výše uvedené vyhlášky. Znamená to, že se mění jejich označení a sjednocuje grafické zobrazení.

Vzhledem k tomu, že veřejně prospěšné stavby a opatření jsou předmětem dalších koncepčních změn, tato problematika je podrobněji popsána v kap. 5.7 části B1. Odůvodnění.

Uvedený výkres této změny ÚP zcela nahrazuje stejnojmenný výkres původního ÚP.

12.2 Uvedení do souladu s přílohou č. 8 Stavebního zákona

Příloha č. 8 Zákona č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů (Nový stavební zákon), stanovuje obsah Územního plánu, vychází v předchozí právní úpravě, tj. přílohy č. 7 Vyhlášky č. 500/2026 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Z toho důvodu musely být jednotlivé kapitoly přejmenovány, popřípadě doplněny.

Obsah dle uvedené přílohy Stavebního zákona je následující:

Obsah a struktura územního plánu

I. Územní plán

(1) Textová část územního plánu obsahuje

- a) vymezení zastavěného území,
 - b) základní koncepci rozvoje území obce,
 - c) urbanistickou koncepci,
 - d) koncepci veřejné infrastruktury,
 - e) koncepci uspořádání krajiny,
 - f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití,
 - g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci,
 - h) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena a
- Dle výše uvedeného výčtu byly prověřeny a v případě potřeby změněny nadpisy kap. I.A. až I.I. Textové části – výroku.
- i) v případě územního plánu pro část území hlavního města Prahy vymezení řešeného území.

Kapitola se tohoto ÚP netýká.

(2) Je-li to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje

- a) členění území podle převažujícího charakteru na lokality,

V případě tohoto ÚP kapitola není účelná

b) vymezení zastavitelného území,

V případě tohoto ÚP kapitola není účelná

c) vymezení ploch a koridorů územních rezerv,

Nadpis kapitoly I.N nebylo třeba měnit.

d) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou,

V případě tohoto ÚP kapitola není účelná

e) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie,

Nadpis kapitoly I.J nebylo třeba měnit.

f) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu,

V případě tohoto ÚP kapitola není účelná

g) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno realizací architektonické nebo urbanistické soutěže,

V případě tohoto ÚP kapitola není účelná

h) vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků,

Byl změně nadpis kapitoly I.M

i) stanovení pořadí provádění změn v území,

Byl změně nadpis kapitoly I.M

j) stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu, a

V případě tohoto ÚP kapitola není účelná

k) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech.

Je již obsaženo v kap. I.F.1

Jednotlivé změny lze sledovat v části B2. Odůvodnění obsahující srovnávací text závazné části – výroku územního plánu.

(3) Grafická část územního plánu

Požadavky jsou obdobné jako u předchozí právní úpravy jsou zpřesněny jednotným standardem (viz. předchozí kapitolu).

II. Odůvodnění územního plánu

Respektováno, viz obsah části B1. Odůvodnění.

13. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Příslušný protokol bude doplněn před vydáním.

14. Textová část (výrok) územního plánu s vyznačením změn

Textová část (výrok) územního plánu s vyznačením změn (tzv. srovnávací text) je pro tuto Změnu uveden v samostatné příloze B2. Odůvodnění.