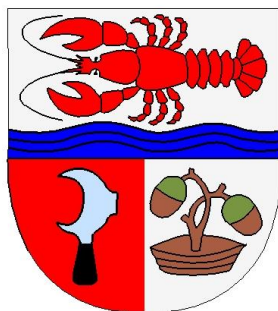


ÚZEMNÍ PLÁN PASOHLÁVKY

okr. Brno-venkov
po změně č.1



I.A TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel: Městský úřad Pohořelice, odbor územního plánování a stavební úřad
Objednatel: Obec Pasohlávky

Projektant: AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004
E-mail: mail@arprojekt.cz
Web: www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík

Datum zpracování: 06/2017

Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík
Mgr. Hana Furchová
Ing.arch. Gabriela Cikánová Konečná
Ing. Veronika Hučíková
Ing. Michaela Kolibová

Subdodavatel ÚSES: AGERIS, spol.s.r.o.,Brno
(RNDr. Jiří Kocián, osvědčení č.02 827)

Zpracovatel Posouzení vlivů na životní prostředí (SEA): HBH projekt, spol. s r.o., Brno
(Mgr. Tomáš Šikula)

**Opatření obecné povahy
Obec Pasohlávky**

Č.j.:

V Pasohlávkách dne

Územní plán Pasohlávky

Zastupitelstvo Obce Pasohlávky, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

I. v y d á v á

Územní plán Pasohlávky

1. Textová část územního plánu

Výroková část je nedílnou součástí dokumentace Územního plánu Pasohlávky.

Je členěna na části:

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

I.A.1. Vymezení zastavěného území

I.A.2. Vymezení řešeného území podle katastrálních území obce

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

I.B.1. Základní koncepce rozvoje území

I.B.2. Ochrana hodnot v území

I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

I.C.1. Plochy bydlení

I.C.2. Plochy občanského vybavení

I.C.3. Plochy smíšené obytné

I.C.4. Plochy smíšené výrobní

I.C.5. Plochy výroby a skladování

I.C.6. Plochy rekreace

I.C.7. Plochy veřejných prostranství

I.C.8. Plochy dopravní infrastruktury

I.C.9. Plochy technické infrastruktury

I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

I.D.1. Doprava

I.D.2. Technická infrastruktura

I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

I.E.1. Nezastavěné území

I.E.2. Krajinový ráz

I.E.3. Územní systém ekologické stability

I.E.4. Prostupnost krajiny

I.E.5. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

I.F.1. Základní pojmy

I.F.2. Podmínky pro využití ploch

I.F.3. Další podmínky prostorového uspořádání

- I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT
- I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO
- I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ
- I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE
- I.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI
- I.L. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE)
- I.M. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB
- I.N. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV
- I.O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

2. Grafická část územního plánu

Nedílnou součástí dokumentace Územního plánu Pasohlávky je grafická část, která obsahuje:

- I.01 Výkres základního členění 1 : 5.000
 - I.02 Hlavní výkres 1 : 5.000
 - I.03 Hlavní výkres – Zásobování vodou a odkanalizování 1 : 5.000
 - I.04 Hlavní výkres – Energetika a přenos informací 1 : 5.000
 - I.05 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace 1 : 5.000
- Schéma etapizace – vloženo v textové části

II. Ukončuje platnost

- Územního plánu sídelního útvaru Pasohlávky, zpracovaného společností ARPOS, spol. s r.o., Lipová 25, 602 00 Brno, který byl schválen zastupitelstvem obce Pasohlávky dne 20.11.1995 a účinného ode dne 1.4.1996.
- změny č.1 zpracované společností AR projekt, s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno, schválené dne 19.12.2002 a účinného ode dne 4.1.2003.
- změny č. 2 zpracované společností AR projekt, s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno, vydané dne 29.9.2010 a účinné ode dne 19.10.2010.
- změny č. 3 zpracované společností AR projekt, s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno, vydané dne 22.12.2010 a účinné ode dne 18.1.2011.

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

I.A.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo aktualizováno podle § 58 zákona č.183/2006 Sb. k datu 23.9.2016 a je zobrazeno v grafické části územního plánu, především ve výkrese základního členění č. I.01.

I.A.2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ OBCE

Územní plán řeší celá katastrální území Pasohlávky a Mušov. Vymezení řešeného území je znázorněno v grafické části územního plánu.

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

I.B.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Koncepce územního rozvoje Pasohlávky je podřízena tomu, aby obec měla charakter lázeňsko - rekreační s vyváženým rozvojem ostatních funkcí, především občanské vybavenosti, bydlení a sportu. V územním plánu jsou utlumeny výrobní plochy a areály. Nový rozvoj výrobních ploch kromě návrhu zahradnictví a plochy výroby energie na fotovoltaickém principu není v ÚP uvažován.

Do ÚP je zapracován koridor územní rezervy pro možné budoucí využití jako koridor pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (KRD1). Je určen pro prověření možného budoucího umístění komunikace R52.

I.B.2. OCHRANA HODNOT V ÚZEMÍ

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

- Plocha Přírodní rezervace Věstonická nádrž byla zahrnuta do ÚSES jako koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění regionálního biocentra **RBC131**, což znásobí ochranu tohoto cenného území
- Mezi obcemi Pasohlávky a Ivaň byl vymezen koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění regionálního biocentra RBC133, které kromě ekologické funkce zajistí ochranu zbytků lužního lesa
- Vymezené prostorové regulativy zastavitelných ploch zajistí ochranu obrazu obce a krajinného rázu
- ÚP vymezuje architektonicky a urbanisticky významné stavby a plochy, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt. Bude tak zajištěna nezbytná ochrana kulturních a architektonických hodnot v území.
- větší množství ploch k ozelenění (návrh ploch zeleně krajinné, ploch lesních, ploch přírodních, ploch veřejné (parkové) zeleně, za účelem zvýšení koeficientu ekologické stability území a vytvoření příznivějších předpokladů pro lázeňství a cestovní ruch,

Územní plán upřesňuje územní systém ekologické stability.

I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

(včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

Územní plán Pasohlávky vymezuje plochy s rozdílným funkčním využitím a rozlišnými požadavky na kvalitu životního prostředí. Cílem bylo omezení prolínání funkcí, které by se mohly navzájem negativně ovlivňovat.

Rozvojové plochy byly v převážné míře soustředěny mezi obec Pasohlávky a kemp ATC Merkur. Nosným programem rozvoje obce bude rozvoj lázeňství a zařízení občanského vybavení související s cestovním ruchem. To vyvolá i silnou potřebu nových zastavitelných ploch pro funkci bydlení.

Kostru rozvojových ploch tvoří sběrná komunikace, která se napojuje na silnici III/39614 v centru obce, pokračuje kolem hřbitova a dále kolem LBC Vrbiny. Nad tzv. poloostrovem se páteřní komunikace zalomí směrem k severovýchodu a pokračuje v souběhu nad stávající komunikací v kempu ATC Merkur k silnici I/52. Z této komunikace, jejíž výstavba již byla zahájena, je navržena další síť místních komunikací k obsluze území.

Centrem navrženého území bude lázeňské území, které je řešeno na tzv. poloostrově. Na lázeňskou zónu navazuje navržená sídelní zeleň a přírodní plochy. Podél páteřní komunikace jsou vymezeny plochy smíšené obytné a plochy občanského vybavení. Bude se jednat v převážné míře o občanské vybavení určené pro pokrytí potřeb cestovního ruchu - objekty ubytovací, stravovací, sportovní.

Zastavitelné plochy pro bydlení jsou vymezeny na severozápadním a východním okraji obce. V rozvojovém území mezi obcí a silnicí I/52 jsou vymezeny i plochy smíšené obytné, další plocha smíšená obytná je vymezena za hřbitovem východně od obce.

ÚP Pasohlávky vymezuje koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění koridoru pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, rychlostní silnice R52, která nahradí stávající silnici I/52.

Výrobní plochy na severovýchodním okraji obce na levé straně při příjezdu do obce Pasohlávky od města Pohořelice jsou stabilizovány.

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

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

I.C.1. PLOCHY BYDLENÍ

Plochy bydlení jsou podrobněji členěny na:

- Plochy bydlení v rodinných domech
- Plochy bydlení v bytových domech

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z01	Plochy bydlení v rodinných domech	I. Etapa výstavby. Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem.
Z03	Plochy bydlení v rodinných domech	I. Etapa výstavby.

Z04 Z05	Plochy bydlení v rodinných domech	I. Etapa výstavby. Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem.
		Zahájení výstavby je podmíněno kabelizací stávajícího vzdušného elektrického vedení VN.
		II. Etapa výstavby (viz kapitola STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE) . Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno zpracováním územní studie.
Z08	Plochy bydlení v rodinných domech	V OP hřbitova se nepřipouští výstavba školských a zdravotnických zařízení.
Z40a	Plochy bydlení v rodinných domech	I. etapa výstavby. Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno zpracováním územní studie. V územní studii nebo v navazujícím řízení bude upřesněna poloha veřejných prostranství o úhrnné výměře nejméně 2000 m ² . Alespoň část uvedené výměry bude umístěna v jihovýchodní části plochy, v návaznosti na LBC, a bude tvořena parkovou zelení. Územní studie dále upřesní polohu navržené trafostanice.

I.C.2. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy občanského vybavení jsou podrobněji členěny na:

- OV – plochy občanského vybavení
- OS – plochy pro prodej, služby, ubytování, stravování
- OP – plochy pro penziony
- OA – plochy archeoparku
- OT – plochy pro tělovýchovu a sport
- OL – plochy lázeňské
- OZ – plochy pro hřbitovy

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z10	OV – plochy občanského vybavení	I. Etapa výstavby. II. V navazujícím řízení bude zohledněna zatrubněná vodoteč.
Z12a	OS – plocha pro prodej, služby, ubytování, stravování	I. Etapa výstavby.
		V navazujícím řízení bude zohledněno OP elektrického vedení VN 10 m na obě strany od krajních vodičů (nadzemní stavby budou umístěny mimo OP, nebo bude vedení přeloženo).
		V OP hřbitova se nepřipouští výstavba školských a zdravotnických zařízení.

Z13	OS – plocha pro prodej, služby, ubytování, stravování	I. Etapa výstavby. Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, architektonickou část projektu může zpracovávat pouze autorizovaný architekt. Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno zpracováním územní studie. Územní studie • upřesní polohu veřejných prostranství o úhrnné výměře nejméně 2500 m². • Architektonický výraz a objem staveb bude řešen tak, aby byla zachována dominanta kostela sv. Anny na návsi, stavby odclonit od stávající rodinné zástavby v sousedství vegetačními úpravami. • Umístění staveb zohlední OP I.stupně přírodních léčivých zdrojů, toto OP bude nezastavitelné a bude ozeleněno. V navazujícím řízení bude respektována nutnost vymezení veřejných prostranství o výměře nejméně 2500 m².
Z15	OV – plochy občanského vybavení	I. Etapa výstavby. V ploše nebudou umístěovány stavby školské a zdravotnické.
Z18	OV – plochy občanského vybavení	III. etapa realizace výstavby. V navazujícím řízení nutno dále respektovat následující podmínky: - Objekty budou situovány mimo aktivní zónu záplavového území - respektovat OP elektrického vedení VN 10 m, které se dotýká okraje plochy - Objekty budou situovány mimo likvidovaný vrt MND.
Z19	OL – plochy lázeňské	I. Etapa výstavby Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, architektonickou část projektu může zpracovávat pouze autorizovaný architekt. V územní studii nebo v navazujícím řízení bude upřesněna poloha veřejných prostranství o úhrnné výměře nejméně 11,4 ha, což odpovídá stanovenému KZP=0,4. V územní studii a navazujícím řízení nutno dále respektovat následující podmínky: • přes plochu vede kanalizační sběrač, který bude včetně OP kanalizace respektován. • podpořit výsadbu parkové zeleně, kterou je vhodné koncentrovat do větších ucelených ploch. • Řešit umístění dostatečně kapacitních odstavných a parkovacích ploch • Řešit nakládání s dešťovými vodami z parkovišť v souladu s legislativními předpisy

Z33	OV – plochy občanského vybavení	I. Etapa výstavby Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, architektonickou část projektu může zpracovávat pouze autorizovaný architekt.
		Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno zpracováním územní studie.
		V územní studii a navazujícím řízení nutno dále respektovat následující podmínky: - vzhledem k umístění ploch k okolním zástavbám nejsou tyto plochy vhodné k vybudování potenciálně rušivých druhů občanské vybavenosti (např.: supermarketu s parkovištěm o celkové výměře pozemku nad 1000 m²), - situování staveb řešit se zřetelem k předcházení negativního vlivu hlukové zátěže (případnou stavbu situovat tak, aby odstínila hluk) - v případě realizace záměru s parkovištěm nad 100 stání je nutné zvážení přesného zhodnocení imisní (a případně též hlukové) zátěže s ohledem na stávající zástavbu a na další potenciální záměry v bezprostředním okolí.
Z35	OS – plocha pro prodej, služby, ubytování, stravování	I. Etapa výstavby
		Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, architektonickou část projektu může zpracovávat pouze autorizovaný architekt.
Z36	OS – plocha pro prodej, služby, ubytování, stravování	II. Etapa výstavby (viz kapitola STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE). Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno zpracováním územní studie. Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, architektonickou část projektu může zpracovávat pouze autorizovaný architekt.
Z38a	OV – plochy občanského vybavení	II. Etapa výstavby (viz kapitola STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE). Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb (uzavřením tzv. dohody o parcelaci). V ploše bude upřesněna poloha veřejných prostranství o úhrnné výměře nejméně 1500 m ² . Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, architektonickou část projektu může zpracovávat pouze autorizovaný architekt.
		Případná přeložka vodovodního přivaděče, který vede přes návrhovou plochu, nebo jeho ponechání ve stávající trase a respektování jeho OP bude prověřena v navazujícím řízení.
Z38b	OV – plochy občanského vybavení	II. Etapa výstavby (viz kapitola STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE). Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno smlouvou

		s vlastníky pozemků a staveb (uzavřením tzv. dohody o parcelaci). V ploše bude upřesněna poloha veřejných prostranství o úhrnné výměře nejméně 800 m². Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, architektonickou část projektu může zpracovávat pouze autorizovaný architekt.
Z39	OA – plochy archeoparku	I. etapa výstavby Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, architektonickou část projektu může zpracovávat pouze autorizovaný architekt. Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno zpracováním územní studie. V navazujícím řízení nutno dále respektovat následující podmínky: - před zahájením jakýchkoliv zemních prací a úprav terénu stavebník povinen tuto činnost v časovém předstihu oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a musí umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci případné provedení záchranného archeologického výzkumu
Z58a Z58b	OT - Plochy pro tělovýchovu a sport (aquapark)	I. etapa výstavby V navazujícím řízení bude respektován vodovod pro veřejnou potřebu a jeho ochranné pásmo.
Z61	OT – plochy pro tělovýchovu a sport	I. etapa výstavby V navazujícím řízení nutno respektovat následující podmínky: - Výstavba ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je podmíněna udělením souhlasu dotčeným orgánem. - Zachovat lokálně cennější segment – xerothermní stráň - neuvažovat jiné využití než pro střelnici
Z75a	OP – plochy pro penziony	I. Etapa výstavby Plochy Z75a i Z75b jsou zařazeny mezi významné urbanisticky exponované plochy, architektonickou část projektu může zpracovávat pouze autorizovaný architekt.
Z75b	OS – plocha pro prodej, služby, ubytování, stravování	Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno zpracováním územní studie. V územní studii nebo v navazujícím řízení bude v ploše Z75a upřesněna poloha veřejných prostranství o úhrnné výměře nejméně 1000 m². V navazujícím řízení nutno dále respektovat následující podmínky: - přes plochu Z75a vede kanalizační sběrač, který bude včetně OP respektován, - plochu Z75b ponechat bez větších zásahů do biocenóz, které jsou dochovány v západní části plochy, - podpořit výsadbu doprovodné parkové zeleně především původních druhů, vytvoření alejí

P04	OS – plocha pro prodej, služby, ubytování, stravování	I. etapa výstavby
		Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, architektonickou část projektu může zpracovávat pouze autorizovaný architekt.
		V navazujícím řízení nutno respektovat následující podmínky: • dořešit systém odstavných ploch a nakládání se srážkovými vodami v souladu s vodním zákonem, • volit různou výškovou hladinu zástavby (předejít blokovému působení), • řešit bohatou výsadbu doprovodné zeleně

I.C.3. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Plochy smíšené obytné nejsou podrobněji členěny.

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

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z02	SO - Plochy smíšené obytné	I. Etapa výstavby.
Z30	SO - Plochy smíšené obytné	I. Etapa výstavby. Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, architektonickou část projektu může zpracovávat pouze autorizovaný architekt. Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno zpracováním územní studie. Studie upřesní polohu veřejně prospěšné stavby – komunikace (plocha veřejného prostranství bude mít šířku nejméně 12 m). Územní studie navrhne vhodnou vegetační úpravu (ale s promenádou). V navazujícím řízení nutno respektovat následující podmínky: - přes plochu vede kanalizační sběrač, který bude včetně jeho OP respektován.
		I. etapa výstavby. Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, architektonickou část projektu může zpracovávat pouze autorizovaný architekt. Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno zpracováním územní studie. V územní studii nebo v navazujícím řízení bude upřesněna poloha veřejných prostranství o úhrnné výměře nejméně 2500 m ² . Alespoň polovina uvedené výměry bude umístěna v jihovýchodní části plochy, v návaznosti na LBC, a bude tvořena parkovou zelení.
Z40b	SO - Plochy smíšené obytné	I. etapa výstavby. Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, architektonickou část projektu může zpracovávat pouze autorizovaný architekt. Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno zpracováním územní studie. V územní studii nebo v navazujícím řízení bude upřesněna poloha veřejných prostranství o úhrnné výměře nejméně 2500 m ² . Alespoň polovina uvedené výměry bude umístěna v jihovýchodní části plochy, v návaznosti na LBC, a bude tvořena parkovou zelení.

		V navazujícím řízení nutno respektovat následující podmínky: - kanalizační sběrač vedoucí přes tuto plochu bude včetně OP respektován, - plochu přednostně využít pro výstavbu rodinných nebo bytových domů (požadavek SEA).
Z41	SO - Plochy smíšené obytné	I. etapa výstavby. Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, architektonickou část projektu může zpracovávat pouze autorizovaný architekt. Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno zpracováním územní studie. V územní studii nebo v navazujícím řízení bude upřesněna poloha veřejných prostranství o úhrnné výměře nejméně 3300 m². Alespoň polovina uvedené výměry bude umístěna v jihozápadní části plochy, v návaznosti na LBC, a bude tvořena parkovou zelení. Dále územní studie navrhne při jižním okraji plochy vhodnou vegetační úpravu (alej s promenádou) a upřesní polohu veřejně prospěšné stavby - místní komunikace (veřejné prostranství bude mít šířku min. 12 m). V navazujícím řízení nutno respektovat následující podmínky: - přes plochu vede kanalizační sběrač, který bude včetně jeho OP respektován.
Z42 Z43 Z44 Z45	SO - Plochy smíšené obytné	I. etapa výstavby. Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, architektonickou část projektu může zpracovávat pouze autorizovaný architekt. Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno zpracováním územní studie. V územní studii nebo v navazujícím řízení bude upřesněna poloha veřejných prostranství o úhrnné výměře nejméně: 500 m² pro plochu Z42, 1500 m² pro plochu Z43, 1500 m² pro plochu Z44, 1400 m² pro plochu Z45.
Z50a Z50b Z50c	SO - Plochy smíšené obytné	III. Etapa výstavby (viz kapitola STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE)). Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, architektonickou část projektu může zpracovávat pouze autorizovaný architekt. Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb (uzavřením tzv. dohody o parcelaci). V ploše bude v navazujícím řízení upřesněna poloha veřejných prostranství o úhrnné výměře nejméně: 3000 m² v ploše Z50a 1800 m² v ploše Z50b

		V navazujícím řízení nutno respektovat následující podmínky: • zástavbu v ploše řešit tak, aby došlo k co nejmenšímu možnému rušení obyvatel, popřípadě jednotlivé objekty vizuálně odstínit od obytných budov (např. vhodnou vegetační výsadbou); nutno posoudit individuálně na základě konkrétního projektu
Z50d	SO - Plochy smíšené obytné	II. Etapa výstavby (viz kapitola STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE)). Plocha je zařazena mezi významné urbanisticky exponované plochy, architektonickou část projektu může zpracovávat pouze autorizovaný architekt. Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno zpracováním územní studie. V územní studii nebo v navazujícím řízení bude upřesněna poloha veřejných prostranství o úhrnné výměře nejméně 2200 m².
Z71	SO - Plochy smíšené obytné	I. Etapa výstavby. Stavby a oplocení budou situovány mimo pozemky sousedící s korytem vodního toku (alespoň 6 m od břehové hrany).
P01	SO - Plochy smíšené obytné	I. etapa výstavby V navazujícím řízení nutno respektovat následující podmínky: - před zahájením jakýchkoliv zemních prací a úprav terénu stavebník povinen tuto činnost v časovém předstihu oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a musí umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci případné provedení záchranného archeologického výzkumu.
Z77	SO - Plochy smíšené obytné	I. etapa výstavby (viz kapitola STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE)). V navazujícím řízení nutno respektovat následující podmínky: • dorešit systém odstavných ploch a nakládání se srážkovými vodami v souladu s vodním zákonem, • souběžně s realizací využití plochy Z77 realizovat i přilehlou část veřejného prostranství UZ 81, o velikosti nejméně 4000 m², • volit různou výškovou hladinu zástavby (předejít blokovému působení), • V OP hřbitova se nepřipouští výstavba školských a zdravotnických zařízení.

I.C.4. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Plochy smíšené výrobní jsou podrobněji členěny na:

- Plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z53 Z69	SVs - Plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace	I. etapa výstavby.

I.C.5. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Plochy výroby a skladování jsou podrobněji členěny na:

- VS plochy výroby a skladování
- VE plochy výroby energie na fotovoltaickém principu
- VA plochy zahradnictví

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z62	VE – plochy výroby energie na fotovoltaickém principu	I. etapa výstavby
Z63	VE – plochy výroby energie na fotovoltaickém principu	I. etapa výstavby
Z66 Z67	VA – plochy zahradnictví	III. Etapa výstavby (viz kapitola STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE)). V navazujícím řízení nutno respektovat následující podmínky: Umístění staveb a oplocení zohlední užívání pozemků sousedících s koryty vodních toků - u drobných vodních toků 6 m od břehové hrany. Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem. V ploše Z66 bude respektováno ochranné pásmo el. vedení VN 10 m.

I.C.6. PLOCHY REKREACE

Plochy rekreace jsou podrobněji členěny na:

- RI rekreace rodinná
- RP plochy rekreace u vody

Plochy rekreace jsou stabilizovány, nové se nenavrhují.

I.C.7. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

V územním plánu jsou plochy veřejných prostranství podrobněji členěny na:

- Plochy veřejných prostranství a plochy komunikací – UP
- Plochy veřejné (parkové) zeleně - UZ

V ploše UP, která zahrnuje novou sběrnou komunikaci od silnice I/52 napříč rekreační a lázeňskou zónou směrem ke stávajícímu zastavěnému území Pasohlávky, budou v místech navržených zastávek hromadné autobusové dopravy v navazujícím řízení upřesněny polohy zálivů pro zajištění autobusu.

V ploše Z76 je uplatněn požadavek na upřednostnění odvádění odpadních vod z parkovacích stání např. systémem oddílné kanalizace s dostatečně dimenzovanými technickými opatřeními.

Územní plán sleduje propojení vnitrosídelní a krajinné zeleně. K tomu budou sloužit především navržené interakční prvky a nezastavěné koridory krajinné a sídelní zeleně podél vodních toků.

V rozvojovém území na tzv. poloostrově v souvislosti s návrhem ploch lázeňství byla vymezena veřejná zeleň (UZ86, UZ87, UZ88, UZ94, UZ150), která propojuje navržené lázně s navrženou krajinnou zelení a s pobřežím vodní nádrže.

I.C.8. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Plochy dopravní infrastruktury jsou podrobněji členěny na:

- Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava – DS
- Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace - DU
- Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště – DP

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z72	DP Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště	I. etapa výstavby.
		Stavby a oplocení budou situovány mimo pozemky sousedící s korytem vodního toku (alespoň 6 m od břehové hrany). Součástí plochy bude i ozelenění, které bude soustředěno především do severovýchodní části plochy (mezi stávající plochu SO a silnici).
Z12b	DP Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště	I. etapa výstavby V navazujícím řízení bude respektováno OP elektrického vedení VN 10 m od krajních vodičů na obě strany.
Z159 Z160	DP Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště	II. Etapa výstavby (viz kapitola STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE).
Z161 Z163	DP Plochy dopravní infrastruktury – parkoviště	I. etapa výstavby

V případě realizace jakéhokoliv záměru s parkovištěm nad 100 stání doporučujeme zvážení přesné imisní (a případně též hlukové) studie převážně s ohledem na potencionální záměry v bezprostředním okolí.

V navazujícím řízení upřesnit odvádění vod z parkovišť, a to i z parkovišť umístěných v jiných funkčních plochách než jsou plochy dopravní infrastruktury, např. systémem oddílné kanalizace s dostatečně dimenzovanými technickými opatřeními např. v podobě LAPOLů. V projektovém návrhu parkovišť musí také být zohledněny požadavky ČSN 73 6065 – Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel, včetně doplňujících norem.

I.C.9. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Plochy technické infrastruktury nejsou podrobněji členěny.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z64	Plochy technické infrastruktury	I. etapa výstavby. V navazujícím řízení nutno respektovat následující podmínky: • Plocha je určena pro rozšíření ČOV • část plochy leží v záplavovém území Q100 a v aktivní zóně Q20, nutno zohlednit, • výstavba ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je podmíněna udělením souhlasu dotčeným orgánem.
Z68	Plochy technické infrastruktury	I. etapa výstavby.
Z73	Plochy technické infrastruktury	I. Etapa výstavby. V navazujícím řízení nutno respektovat následující podmínky: • Plocha je určena pro rozšíření vodojemu. • Budou respektovány podmínky ochrany stávající nemovité kulturní památky 15909/7-1582 římský vojenský tábor na vrchu Burgstall, • technické řešení nutno v rozsahu dotčení zájmů společnosti Vak Břeclav, a.s., dohodnout s touto společností

I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umístění)

I.D.1. DOPRAVA

Silnice

Do ÚP Pasohlávky byl zpracován koridor územní rezervy KRD 1 pro možné budoucí umístění rychlostní silnice R52. Koridor je veden v trase stávající silnice I/52, která tvoří přibližně jeho osu. V místě předpokládaných křižovatek je koridor rozšířen.

Kategorizace silnic: šířková kategorie silnic bude upřesněna v navazujícím řízení.

Místní komunikace, účelové komunikace

Průjezdni úsek silnice III/39614 se zařazuje do funkční skupiny C - obslužné komunikace.

Dopravní kostru v rekreačně lázeňském území bude tvořit rozestavěná místní komunikace funkční skupiny „B“ – sběrná komunikace, která je vedena ve směru východ-západ a spojuje obec s územím dnešního ATC Merkur. Tato komunikace bude sloužit i pro hromadnou autobusovou dopravu.

Ostatní navrhované místní komunikace budou řešeny ve funkční skupině „C“ – obslužné komunikace, a „D1“ – pěší zóny, obytné zóny.

Doprava v klidu (odstavná stání)



Stávající parkoviště jsou stabilizována.

Navrhovaná parkoviště –viz kap. I.C.8, plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury.

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

Tato parkovací místa budou řešena přímo v jednotlivých funkčních plochách (lázně, hotely, penziony, občanská vybavenost), jejich polohu upřesní ve většině případů navazující územní studie.

V navazujícím řízení nutno řešit i způsob odvádění srážkových vod z parkovišť, v souladu s vodním zákonem. Dále bude v navazujícím řízení upřesněna poloha izolační zeleně po obvodu parkovišť.

Cyklistická a pěší doprava

V ÚP je respektována cyklostezka v obci Pasohlávky, vedená po nábřeží vodní nádrže Nové Mlýny I, cyklostezka dále pokračuje po nábřeží směrem ke kempu ATC Merkur.

V ÚP je navržena úprava trasy Jantarové stezky, a to v úseku od severního okraje obce až po křižovatku silnice I/52 se silnicí III/39614. Úprava spočívá v přeložení trasy (která vede po silnici III/39614) na samostatnou navrženou cyklostezku, která vede navrhanou zelení v souběhu s III/39614.

V ÚP je navržena úprava trasování „Mikulovské vinařské stezky“, a to v úseku mezi obcí Pasohlávky po ČOV. Cyklostezka je vedena v souběhu s navrženou pátevní komunikací po křižovatku s I/52, kde dále pokračuje po navržené místní komunikaci až k ČOV, kde se dostane do své původní trasy.

V jižní části k.ú. Mušov je upraveno trasování cyklostezky kolem vodních nádrží, tak aby vedlo v souběhu s navrženou krajinnou zelení.

I.D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Předpokládaný velký deficit v zásobování vodou bude řešen z vodních zdrojů ležících mimo k.ú. Pasohlávky.

Podmínkou pro zahájení výstavby objektů v zastavitelných plochách zařazených do 1., 2. a 3. etapy výstavby je zabezpečení dostatečně kapacitních vodních zdrojů.

Územní plán vymezuje plochu pro případné rozšíření vodojemu Pasohlávky.

V navrženém rekreačně-lázeňském území mezi obcí a koridorem územní rezervy KRD1 jsou v územním plánu navrženy hlavní vodovodní řady pro pitnou vodu, užitkový vodovod a termální vodu, které jsou vedeny podél sběrné komunikace. Polohu vodovodů v jednotlivých rozsáhlejších zastavitelných plochách určí navazující územní studie.

V lokalitě pod Římským vrchem bude realizováno horní tlakové pásmo vodovodu, ATS bude umístěna v areálu vodojemu.

ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

V zastavěném území obce je navrženo rozšíření kanalizační sítě. Plochy zahradnictví Z67 a Z66 budou odkanalizovány tlakovou kanalizací, neboť terénní konfigurace neumožní gravitační odvod splaškových vod. V ploše Z13 upřesní polohu kanalizace navazující územní studie.

V navrženém rekreačně-lázeňském území mezi obcí a koridorem územní rezervy KRD1 jsou v územním plánu navrženy hlavní stoky, které jsou vedeny podél sběrné komunikace. V souběhu s těmito splaškovými stokami jsou navrženy i stoky dešťové kanalizace. Splaškové kanalizace jsou zaústěny do stávajícího sběrače jednotné kanalizace, který vede na ČOV Pasohlávky. Dešťová kanalizace je na několika místech vyústěna do vodotečí a do VN Nové Mlýny I. Polohu kanalizací v jednotlivých rozsáhlejších zastavitelných plochách určí navazující územní studie.

Odkanalizování plochy Z18 OV bude řešeno individuálně investorem stavby. Bude přitom zohledněno, že cca ¼ plochy leží v záplavovém území.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Územní plán umísťuje novou distribuční trafostanici, a to do plochy Z50a. Další trafostanice budou umístěny v plochách bydlení označených Z40a – jejich polohu upřesní územní studie.

Podél sběrné komunikace vedené od obce přes území lázní a rekreační zóny k silnici I/52 je v budoucích lázních a rekreační zóně navrženo umístění trafostanic připojených na nový zemní kabel VN. I jejich počet a polohu upřesní územní studie.

Stávající vzdušné vedení VN vedoucí kolem kempu a směrem k vodojemu je navrženo ke kabelizaci. Z něj budou napojeny další trafostanice v dolní (jižní) části řešeného území. Trafostanice Vodojem je navržena k přeložení severozápadním směrem na křižovatku polních cest pod vodojemem.

Nová rozvodná energetická vedení NN jsou uvažována v kabelovém zemním provedení.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Územní plán řeší návrh plynovodu pro zajištění zásobování k.ú. Ivaň. Za tímto účelem navrhuje severní větev plynovodu, která severovýchodně od obce překříží stávající silnice I/52 a III/41621 a na hranici katastrálního území Pasohlávky navazuje na plynovod realizovaný v k.ú. Nová Ves u Pohořelic, dále pokračuje v k.ú. Mušov a končí na hranici s k.ú. Ivaň.

VYUŽITÍ OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE

Solární energie: ÚP Pasohlávky vymezuje plochy pro umístění FVE pouze ve dvou lokalitách na pravém břehu VN Nové Mlýny I v jižní části k.ú. Mušov.

Tepelná čerpadla: využívání energie země (geotermální vrty s čerpadly země/voda popř. země/vzduch) je nutné v navazujícím řízení podmínit hydrogeologickým posouzením, vzhledem k riziku ohrožení spodních vod, především vod přírodních léčivých zdrojů.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Územní plán umožňuje umístit sběrný odpadový dvůr na ploše TI v blízkosti hřbitova.

I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

I.E.1. NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Plochy zemědělské jsou podrobněji členěny na:

- ZO ornou půdu
- ZZ plochy zahrad a sadů
- ZT trvalé travní porosty
- ZV vinice, viniční tratě

Dále jsou v nezastavěném území vymezeny tyto plochy:

- NK plochy zeleně krajinné



- NP plochy přírodní
- NS plochy smíšené nezastavěného území
- NV plochy vodní a vodohospodářské

A dále plochy lesní, které jsou podrobněji členěny na:

- NL plochy lesní
- NU lesy zvláštního určení

Východní a severovýchodní část řešeného území a plochy na pravém břehu VN Nové Mlýny I jsou součástí koridorů územních rezerv pro možné budoucí umístění vyšších kategorií územního systému ekologické stability. Územní plán navrhuje rozšíření územního systému ekologické stability o interakční prvky a v monofunkční zemědělské krajině navrhuje rozsáhlé plochy krajinné a parkové zeleně.

I.E.2. KRAJINNÝ RÁZ

Územní plán Pasohlávky navrhuje výrazný územní rozvoj obce a mění tak celkovou koncepci uspořádání krajiny. Územní plán vytváří podmínky pro další rozvoj rekreace a nově též lázeňství.

Pro minimalizaci zásahů do krajinného rázu byly stanoveny pro příslušné plochy prostorové regulativy. Záměry by měly být projektovány s různorodou výškovou hladinou, tak aby se předešlo blokovému působení zástavby. Vrchol Římský vrch (Hradisko) jako přirozeně nejvyšší bod v území by měl být zachován viditelný v dálkových pohledech. Předpokládá se zde výstavba archeoparku, v místě archeologických nálezů římského opevněného sídliště.

V samotné rekreační a lázeňské zóně územní plán akcentuje prostorovou kompozici - osy komunikací a veřejných prostranství cíleně navozují nové kompoziční vztahy. Měl by být kladen důraz na způsob začlenění staveb do krajiny (důležitý je aspekt doprovodné zeleně a parteru a průhledových linií). Návrh přirozené krajinné zeleně, zeleně jako součásti ÚSES, zeleně veřejné parkové a ploch určených pro zalesnění je jednoznačně pozitivním zásahem do krajinného rázu.

V navazujícím řízení respektovat zásadní průhledové a pohledové linie během následného vyhodnocení se zaměřit i na pohledové linie z protějšího břehu vodní nádrže

Požaduje se zachovat ovocné sady jako významné prvky místní krajiny, začlenit je do řešení úprav území, nebo vysadit sady náhradní.

Ve všech rozvojových plochách dbát na maximální možné ozelenění. Parková zeleň má být realizována především z původních druhů, aleje tvořit i ovocnými stromy. Alej s ovocnými stromy vytvořit také při pobřežním pásmu ve formě promenády.

I.E.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

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

- Koridory územních rezerv pro možné budoucí umístění dílčích částí nadregionálního biokoridoru NRBK15 (K161), které jsou v ÚP označeny KR NRBK-N (nivní větev) a KR NRBK-V (vodní větev).
- Koridory územních rezerv pro možné budoucí umístění regionálního biocentra RBC131 a RBC133, koridory jsou v územním plánu označeny KR RBC
- plochy lokálních biocenter LBC Na Krušném, LBC U silnice, LBC Mušovské hradisko, LBC Vrbiny, LBC U Větrolamu, LBC Nový luh, LBC Malý žleb a LBC Velký žleb;



- plochy lokálních biokoridorů LBK 2, LBK 4, LBK 5, LBK 6, LBK 8, LBK 10, LBK 11, LBK 12, LBK 13, LBK bez individuálního označení mezi LBC Malý žleb a LBC Velký žleb a LBK bez individuálního označení v návaznosti na K161/9 LBC Dunajovický potok;
- linie interakčních prvků bez individuálního označení.

Cílovými ekosystémy biocenter a biokoridorů jsou:

- v případě lokálních biocenter LBC Na krušném, LBC U silnice, LBC Mušovské hradisko, lokálních biokoridorů LBK 5, LBK 6, LBK 8, LBK 10, LBK 11, LBK 12, LBK 13 a nepodmáčených partií lokálních biocenter LBC Vrbiny, LBC U Větrolamu, LBC Malý žleb, LBC Velký žleb, LBC Pramen ekosystémy mezofilní lesní;
- v případě lokálního biocentra LBC Nový luh, lokálních biokoridorů LBK 2, LBK 4, obou LBK bez označení a podmáčených partií lokálních biocenter LBC Vrbiny, LBC U Větrolamu, LBC Malý žleb, LBC Velký žleb, LBC Pramen ekosystémy mokřadní a vodní.

Vodními ekosystémy jsou myšleny ekosystémy tekoucích i stojatých vod, nivními ekosystémy různé typy ekosystémů vázaných na podmáčená stanoviště v údolních nivách řek Dyje a Jihlavy (včetně lesních společenstev a extenzivně využívaných trvalých travních porostů) a mokřadními ekosystémy různé typy ekosystémů vázaných na podmáčená stanoviště mimo údolní nivy řek Dyje a Jihlavy (včetně lesních společenstev a extenzivně využívaných trvalých travních porostů). Mezofilními lesními ekosystémy jsou myšleny lesní porosty, souvislé nelesní porosty dřevin, příp. až společenstva lesostepního charakteru na stanovištích, která nejsou významněji ovlivněna podzemní vodou.

Územní plán Pasohlávky doplňuje v řešeném území síť interakčních prvků v podobě cestních alejí, stromořadí a větrolamů. Interakční prvky jsou navrhovány v otevřené krajině západně, severně a severovýchodně od obce Pasohlávky, na jižním okraji obce na břehu vodní nádrže Nové Mlýny I. a v jižní části k. ú. Mušov.

I.E.4. PROSTUPNOST KRAJINY

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

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

Doporučená protierozní opatření: v erozně ohrožených územích budou jako protierozní opatření sloužit navržené plochy krajinné a parkové zeleně a interakční prvky v podobě cestních alejí, stromořadí a větrolamů.

I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

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

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



Hlavní využití: jedná se o hlavní funkci, pro kterou je daná plocha určena. Hlavní využití je důležité pro navazující rozhodování v případech, kdy nebude záměr obsažen ve výčtu přípustného ani nepřípustného využití a přípustnost záměru bude posuzována na základě správního uvážení.

Přípustné využití: jedná se o výčet využití, která jsou v dané ploše přípustná.

Nepřípustné využití: výčet funkcí, které nejsou v dané ploše přípustné.

Podmínečně přípustné využití: výčet funkcí, které jsou v dané ploše přípustné pouze při splnění určených podmínek. Například u území, které je zasaženo hlukem, bude přípustnost bydlení vázána na prokázání dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení.

Podmínky prostorového uspořádání: u vybraných zastavitelných ploch stanovuje územní plán podmínky prostorového uspořádání sloužící k ochraně krajinného rázu, k ochraně obrazu sídla a ochraně kulturních a civilizačních hodnot území, aby nedošlo k narušení urbanistických a architektonických hodnot stávající zástavby a architektonické jednoty celku (například souvislé zástavby v ulici). Územní plán proto v těchto případech stanovuje např. koeficient využití pozemku, maximální výšku zástavby.

I.F.1. ZÁKLADNÍ POJMY

1. **Hygienické limity:** jsou nepřekročitelné hygienické limity stanovené obecně platnými právními předpisy (zákony, vyhláškami, normami) pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto limitní hodnoty vyjadřují přípustnou míru obtěžování hlukem, zápachem, prachem apod.
2. **Občanské vybavení místního významu:** jedná se o občanské vybavení, které
 - slouží převážně obyvatelům přilehlého území (maloobchodní a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m²
 - slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (stavby ubytovacích zařízení o kapacitě do 20 lůžek, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, nevýrobní služby).
3. **Občanské vybavení vyššího významu:** jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše pozemku nad 1000 m², velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m²). Dále se jedná o občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.
4. **Nerušící výroba:** drobné výrobní činnosti, především řemeslného charakteru, výrobní a nevýrobní služby a drobné chovatelské a pěstitelské činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí sousedícího území, tj. jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích jejich pozemku hygienické limity.
5. **Vinné sklepy:** jsou objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Vinné sklepy mohou mít rekreační nástavbu.
6. **Agroturistika:** představuje víceúčelové využití rodinného domu se zemědělským hospodářstvím, nebo zemědělské farmy, pro účely cestovního ruchu. Zahrnuje možnost výstavby penzionů, ubytoven, skupin chat.
7. **Vybavenost pro motoristy:** zahrnují stavby obchodů a služeb pro motoristy, například prodejny motorových vozidel, autobazary, autoopravny, pneuservisy, autolakovny, autoumývárny, půjčovny motorových vozidel a strojů, parkoviště pro osobní a nákladní automobily a stroje.
8. **Malé stavby odpadového hospodářství:** stavby určené ke shromažďování a třídění městských odpadů - sběrné odpadové dvory, o velikosti plochy do 2000 m² včetně. V těchto stavbách nelze provádět jinou činnost s odpady, např. jejich zpracování, kompostování, mletí.

9. **Velké stavby odpadového hospodářství:** odpadové dvory o zastavěné ploše nad 2000 m², skládky městských a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.
10. **Koeficient zastavění plochy (KZP)** je poměr mezi součtem výměr zastavěných částí ploch (nadmenní stavby, zpevněné plochy) k celkové výměře ploch. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy. Nezastavěný zbytek plochy bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění plochy je ochrana krajinného rázu a životního (pracovního) prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v zemědělské krajině a zajištění dostatečných volných ploch kolem výrobních staveb. KZP se uplatní u plochy jako celku, a z důvodu proporcionality i u jednotlivých dílčích ploch ve vlastnictví odlišných vlastníků. Poznámka: do zastavěných ploch se započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří), kromě komunikací veřejných (místních komunikací).
11. **Podlažím** se v územním plánu rozumí část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.
12. **Nadmenním podlažím** se v územním plánu rozumí každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní. Podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby.
13. **Počet nadzemních podlaží** se počítá po hlavní římsu, tj. nezahrnuje podkroví.
14. **Podkroví** je přístupný prostor nad nadzemním podlažím, stavebně upravený k účelovému využití. Jeho světlá výška na uliční straně objektu přitom nesmí přesáhnout 1,30 m, jinak se tento prostor považuje za podlaží
15. **Cyklotezkou** územní plán rozumí pozemní komunikaci nebo její jízdní pás (nikoliv jen jízdní pruh) vyhrazenou dopravní značkou pro jízdu na jízdním kole. Je určena pouze pro cyklistickou dopravu, jezdcům na kolečkových bruslích případně chodcům. Automobilová a motocyklová doprava je z ní vyloučena.
16. **Cyklotrasou** územní plán rozumí ty veřejně přístupné pozemní komunikace se smíšeným provozem (motoristickým i cyklistickým), kde je trasa pro cyklisty označená orientačním dopravním značením.

I.F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
BR	PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti nepřesahující potřebu dané plochy (doporučuje se volit více malých parkovišť do 10 parkovacích míst), garáže o kapacitě nepřesahující potřebu dané plochy, vinné sklepy. <u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a vybavenost pro motoristy, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

		<u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> přípouští se zástavba o výšce do 2 nadzemních podlaží. V souvislé uliční zástavbě musí výška zohlednit výškovou hladinu okolní zástavby, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
BD	PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH	<u>Hlavní využití:</u> bydlení v bytových domech <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti nepřesahující potřebu dané plochy (doporučuje se volit více malých parkovišť do 20 parkovacích míst), garáže o kapacitě nepřesahující potřebu dané plochy. <u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v rodinných domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a vybavenost pro motoristy, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> přípouští se zástavba o výšce do 4 nadzemních podlaží. V souvislé uliční zástavbě musí výška zohlednit výškovou hladinu okolní zástavby, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
OV	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení místního významu (např. staveb pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva). <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily (v plochách Z38a, Z38b mohou být kapacity parkovišť větší než bude potřeba samotných těchto ploch). <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu, pozemky nerušící výroby, vybavenost pro motoristy – za podmínky, že: • Daná plocha bezprostředně nesousedí s plochami BR a SO • Že záměr svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území

		Že budou vyřešeny nároky na parkování vozidel bez zatěžování veřejných prostranství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OV se připouští zástavba o výšce do 11 m (od upraveného terénu po římsu střechy). V souvislé uliční zástavbě musí výška zohlednit výškovou hladinu okolní zástavby, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. V plochách Z38a a Z38b je přípustná zástavba o 3 nadzemních podlažích. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
OS	PLOCHY PRO PRODEJ, SLUŽBY, UBYTOVÁNÍ, STRAVOVÁNÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby. <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, sportovní a dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily <u>Podmínečně přípustné využití:</u> v ploše změny Z13 se připouští realizace staveb lázeňského charakteru (lázeňské domy). Vybavenost pro motoristy – za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, tj. pokud vliv na životní prostředí nepřesáhne na hranicích jejich pozemku hygienické limity. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OS se připouští zástavba o výšce do 3 nadzemních podlaží v plochách Z35, P04, 2 nadzemních podlaží v ostatních plochách OS. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na $KZP=0,7$, u ploch v zastavěném území s možností volného odtoku dešťové vody do nádrže (tj. ležících přímo na břehu vodní nádrže) se připouští až $KZP=1,0$. KZP se neuplatňuje u ploch stabilizovaných.
OP	PLOCHY PRO PENZIONY	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro ubytování, stravování, služby, kempy. <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových

		domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a vybavenost pro motoristy, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OP se připouští zástavba o výšce do 9 m (od upraveného terénu po římsu střechy). Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,5.
OT	PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT	<u>Hlavní využití:</u> pozemky pro tělovýchovu a sport. <u>Přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti (např. stravovacích popř. ubytovacích zařízení), místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily, rozhledny. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a vybavenost pro motoristy, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OT se připouští zástavba o výšce do 11 m (od upraveného terénu po římsu střechy). V souvislé uliční zástavbě musí výška zohlednit výškovou hladinu okolní zástavby, aby nebyla narušena architektonická jednotu ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6
OZ	PLOCHY PRO HŘBITOVY	<u>Hlavní využití:</u> pozemky pro hřbitovy. <u>Přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a vybavenost pro motoristy, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se zástavba jednopodlažní. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
OL	PLOCHY LÁZEŇSKÉ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení lázeňského charakteru (např. staveb lázeňských ubytovacích objektů, sanatorií, objektů pro zdravotní služby, sociální služby).

		<u>Přípustné využití:</u> pozemky občanského vybavení místního významu slučitelné s hlavním využitím, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily. Ubytovací zařízení hotelového typu. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a vybavenost pro motoristy, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OL se připouští zástavba o výšce do 4 nadzemních podlaží. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,4.
OA	PLOCHY ARCHEOPARKU	<u>Hlavní využití:</u> tématický archeologický park, který respektuje zásady archeologické péče, konzervuje různými metodami autentické archeologické nálezy a současně plochu památky doplňuje novými zařízeními a objekty <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, související technická infrastruktura a občanská vybavenost, rozhledny, repliky původních objektů a provozních budov. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a vybavenost pro motoristy, malé i velké stavby odpadového hospodářství.
SVs	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VINNÉ SKLEPY A REKREACE	<u>Hlavní využití:</u> vinné sklepy <u>Přípustné využití:</u> rekreační nástavba vinných sklepů pro rodinnou rekreaci, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti nepřesahující potřebu dané plochy. <u>Nepřípustné využití:</u> objekty pro bydlení, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a vybavenost pro motoristy, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení). Podmínky pro realizaci podmíněně přípustných staveb:

		Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m. V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při motorizaci 1:2,5 Pozemek určený pro občanskou vybavenost lze připojit na základní inženýrské sítě (vodovod, el.energie) V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy <u>Prostorové regulativy:</u> Připouští se zástavba o výšce do dvou nadzemních podlaží Zástavba nesmí narušit architektonickou jednotu celku (souvislou zástavbu ulice)
SO	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení (rodinné domy, bytové domy), pozemky pro občanské vybavení místního významu <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti nepřesahující potřebu dané plochy (doporučuje se volit více malých parkovišť do 20 parkovacích míst), garáže o kapacitě nepřesahující potřebu dané plochy, vinné sklepy. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území, a za podmínky vyřešení nároků na parkování vozidel bez zatěžování veřejných prostranství. Vybavenost pro motoristy – za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, tj. pokud vliv na životní prostředí nepřesáhne na hranicích jejich pozemku hygienické limity. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Připouští se zástavba o výšce do dvou nadzemních podlaží Zástavba nesmí narušit architektonickou jednotu celku (souvislou zástavbu ulice) Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6 u stávajících (stabilizovaných) ploch a KZP=0,5 u ploch návrhových (zastavitelných) a KZP=0,75 u plochy Z77.

RI	PLOCHY REKREACE RODINNÉ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci. <u>Přípustné využití:</u> pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení místního významu, a pozemky související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami (např. parkoviště pro osobní automobily o velikosti odpovídající potřebám plochy, vinné sklepy). <u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v rodinných domech, bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a vybavenost pro motoristy, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> přípouští se zástavba o výšce do 1 nadzemního podlaží. Zástavba nesmí narušit architektonickou jednotu celku (souvislou zástavbu ulice) Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
RP	PLOCHY REKREACE U VODY	<u>Hlavní využití:</u> pozemky písčitých a zatravněných pláží. <u>Přípustné využití:</u> liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejná zeleň, sportovní stavby a atrakce. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré ostatní stavby. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
VS	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	<u>Hlavní využití:</u> stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby. <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž fotovoltaické elektrárny, nerušící výroba, vybavenost pro motoristy a malé stavby odpadového hospodářství. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby obytné a rekreační, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, ubytovací služby, sociální služby, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> velkoobchodní a maloobchodní zařízení - za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty vytvořené v dané ploše. Pozemky staveb pro zpracování odpadů (kompostárny, recyklační linky) - za podmínky, že jejich provoz nevyvolá nadměrný nárůst dopravy na místních komunikacích funkčních tříd s funkcí obslužnou a komunikací se smíšeným provozem (D1). <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách VS, které mohou ovlivnit krajinný ráz území, se přípouští zástavba o výšce do 13 m (od upraveného terénu po hřeben střechy). Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty.

		Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6.
VE	PLOCHY VÝROBY ENERGIE NA FOTOVOLTAICKÉM PRINCIPU	<u>Hlavní využití:</u> výroba elektrické energie na fotovoltaickém principu <u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, plochy okrasné zeleně. <u>Nepřípustné využití:</u> všechny ostatní druhy staveb. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> výška fotovoltaických panelů od terénu nesmí přesáhnout 2,5 m od terénu. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
VA	PLOCHY ZAHRADNICTVÍ	<u>Hlavní využití:</u> zahradnictví <u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, plochy okrasné zeleně, skladovací a prodejní objekty související s hlavním využitím, zemědělská činnost a agroturistika <u>Nepřípustné využití:</u> všechny ostatní druhy staveb. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> přípouští se zástavba o výšce 1 nadzemní podlaží resp. do 6 m (od upraveného terénu po hřeben střechy). Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
UP	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A PLOCHY KOMUNIKACÍ	<u>Hlavní využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství <u>Přípustné využití:</u> plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, stání pro osobní automobily podél místních komunikací (podélná i kolmá stání), parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, zastávky veřejné linkové dopravy, související a doprovodná vybavenost (např. prodejní stánky), rozhledny. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a vybavenost pro motoristy, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky větších parkovišť pro osobní automobily (nad 10 stání) a v zastavěném území a zastavitelných plochách i pozemky pro garáže – obojí za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že umístění garáží či parkovišť nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, například že svou kapacitou nezvýší významně dopravní zátěž v území.
UZ	PLOCHY VEŘEJNÉ (PARKOVÉ) ZELENĚ	<u>Hlavní využití:</u> parky, plochy okrasné a rekreační zeleně <u>Přípustné využití:</u> dětská hřiště, související technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklistické komunikace, rozhledny. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a vybavenost pro motoristy, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

TI	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	<u>Hlavní využití:</u> pozemky vedení, staveb a s nimi provozně souvisejícího zařízení technického vybavení (ČOV, vodojemy, úpravný vod, čerpací stanice, regulační stanice plynovodů, trafostanice, rozvodny, odpadové dvory, hasičské zbrojnice apod.). <u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže apod. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a vybavenost pro motoristy, velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> přípouští se zástavba o výšce 1 nadzemní podlaží resp. do 6 m (od upraveného terénu po hřeben střechy). Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
DP	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - PARKOVIŠTĚ	<u>Hlavní využití:</u> parkoviště pro osobní i nákladní automobily, bez omezení velikosti. <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, zastávky veřejné linkové dopravy, související technická infrastruktura, související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky). <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a vybavenost pro motoristy, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> koeficienty zastavění ploch se stanovují na: Z159 ... 0,60 Z160 ... 0,90 Z161 ... 0,60 Z12b ... 0,70 Z72 ... 1,00
DS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ DOPRAVA	<u>Hlavní využití:</u> pozemky³⁾ rychlostních silnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, komunikace pro cyklisty a pěší. <u>Přípustné využití:</u> místní komunikace III. třídy, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (například autobusová nádraží, dopravní terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, zastávky veřejné linkové dopravy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot), vybavenost pro motoristy. <u>Podmínečně přípustné využití:</u> komunikace pro cyklisty a pěší za podmínky že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu. Technická vybavenost a zařízení, která nemohou mít dopad na

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

		bezpečnost a plynulost dopravního provozu. Kde je to účelné, hlavně z důvodu náhrad za zábory doprovodných obslužných účelových obecních cest, lze umístit na těchto plochách souběžně vedenou účelovou komunikaci pro bezprostřední zásobování přilehlého území. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, malé i velké stavby odpadového hospodářství.
DU	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ÚČELOVÉ KOMUNIKACE	<u>Hlavní využití:</u> účelové komunikace v krajině <u>Přípustné využití:</u> komunikace cyklistické a pro pěší dopravu, plochy okrasné a rekreační zeleně, technická infrastruktura. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky parkovišť pro osobní automobily za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.
ZO	ORNÁ PŮDA	<u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělského půdního fondu⁷⁾. <u>Přípustné využití:</u> na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby pro chov včel, rybníky, stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy. Dále lze v těchto plochách umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále cyklistické stezky, hygienická zařízení, informační panely. Související dopravní a technická vybavenost (např. účelové komunikace, závlahy a odvodnění). <u>Podmíněně přípustné využití:</u> umístění ploch pro ukládání inertních odpadů, za podmínky že se bude jednat o půdu V. nebo IV. třídy ochrany a že bude v navazujícím řízení posouzen vliv záměru na krajinný ráz a na jednotlivé složky životního prostředí (zejména ochranu vod). Bude se jednat o dočasný zábor ZPF – po ukončení skládkování bude provedena zemědělská rekultivace.
ZZ	PLOCHY ZAHRAD A SADŮ	Podmíněně přípustné jsou dále přístřešky pro turisty a cyklisty, vyhlídky a rozhledny, za podmínky kladného výsledku posouzení vlivu stavby na krajinný ráz. Podmíněně přípustné je i oplocení pozemků zahrad, sadů a vinic v nezastavěném území, za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav). Dále jsou podmíněně přípustné reklamní poutače, za podmínky, že jejich umístěním nebude narušen krajinný ráz území.
ZT	TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	<u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a vybavenost pro motoristy, malé i velké stavby odpadového hospodářství, ekologická a informační centra,.
ZV	VINICE, VINIČNÍ TRATĚ	

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

		Nepřípustné jsou rovněž některé zemědělské stavby, a to: stavby pro hospodářská zvířata, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin, pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky, stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv, stavby pro skladování produktů rostlinné výroby.
NV	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky vodních ploch, koryt vodních toků⁶⁾ a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. <u>Přípustné využití:</u> vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny. Přípustné je rekreační využití vodních ploch – koupání, slunění, rybaření, sportovní činnost kromě hlučných sportů (např. motorových člunů), včetně staveb související dopravní, občanské a technické vybavenosti (přístaviště, vývaziště a kotviště loděk, šatny, stravovací objekty, hygienické vybavení). Přípustná je rovněž vybavenost pro vodní sporty (např. vodní lyžování, půjčovny šlapadel, apod.) a plovoucí mola. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> lodní doprava – motorové lodě pro hromadnou dopravu osob a motorové čluny pro integrovaný záchranný systém. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení nesouvisící s přípustným využitím, dopravní terminály a vybavenost pro motoristy, stavby odpadového hospodářství. Hlučné druhy sportů, např. vodní skútry, motorové čluny a vodní lyžování za motorovými čluny.
NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných, pozemky biocenter¹¹⁾. <u>Přípustné využití:</u> pozemky lesů a trvalých travních porostů. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny. Přípustné jsou i stávající účelové komunikace. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a vybavenost pro motoristy, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky nové dopravní a technické infrastruktury, pozemky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – obojí za podmínky, že nebudou mít nežádoucí vliv na hlavní využití.

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

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

NL	PLOCHY LESNÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky určené k plnění funkcí lesa⁹⁾ <u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních toků. Na těchto plochách lze dále v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro lesní hospodářství a myslivost, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. <u>Nepřípustné využití:</u> zakazuje se zmenšovat rozsah lesních porostů, nepřípustné jsou veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, stavby pro těžbu, občanské vybavení, dopravní terminály a vybavenost pro motoristy, stavby odpadového hospodářství.
NU	LESY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky určené k plnění funkcí lesa⁹⁾ u kterých veřejný zájem na zlepšení a ochraně životního prostředí nebo jiný oprávněný zájem na plnění mimoprodukčních funkcí lesa je nadřazen funkcím produkčním (např. lesy s funkcí protierozní, ochrannou, lesy lázeňské, příměstské a rekreační, lesy v uznaných oborech a bažantnicích apod.). <u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních toků. Na těchto plochách lze dále v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro lesní hospodářství a myslivost, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Dále je v těchto plochách přípustné umisťovat, dětská hřiště, sportovní plochy rovinatého typu, lanová centra apod. <u>Nepřípustné využití:</u> nepřípustné jsou veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, stavby pro těžbu, občanské vybavení, dopravní terminály a vybavenost pro motoristy, stavby odpadového hospodářství.
NS	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělské, lesní a vodohospodářské (zpravidla o malé výměře) <u>Přípustné využití:</u> pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sadů a zahrad, vinic a ostatních ploch, lesů, vodních toků. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem a za podmínky odsouhlasení záměru příslušným orgánem ochrany ZPF popř. orgánem ochrany PUPFL umisťovat stavby pro chov včel a ryb, stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky, stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv, stavby pro skladování produktů rostlinné výroby. Dále lze v těchto plochách za stejných podmínek umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a

⁹⁾ § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

⁹⁾ § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

		přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Podmíněně přípustné jsou dále přístřešky pro turisty a cyklisty, vyhlídky a rozhledny, za podmínky kladného výsledku posouzení vlivu stavby na krajinný ráz. Podmíněně přípustné je i oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav). <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a vybavenost pro motoristy, stavby odpadového hospodářství. Nepřípustné jsou rovněž některé zemědělské stavby, a to: stavby pro hospodářská zvířata, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.
NK	PLOCHY ZELENĚ KRAJINNÉ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky remízků, zemědělsky nevyužívané pozemky (zpravidla svažité) s přirozeně či uměle vysazenými dřevinami. <u>Přípustné využití:</u> pozemky trvalých travních porostů a ostatních ploch, lesů, vodních toků. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby pro chov včel a ryb, stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, rozhledny. Dále lze v těchto plochách umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav). V území archeologických nálezů se připouští obnova archeologických nálezů a historických staveb a výstavba jejich replik. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a vybavenost pro motoristy, stavby odpadového hospodářství.

I.F.3. DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

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

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

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

Jako veřejně prospěšné stavby, pro které je možné **vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám** byly vymezeny stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce, jako veřejně prospěšná opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území (označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.05, kde je písmenné označení doplněno o pořadové číslo stavby či opatření):

DT	veřejná dopravní a technická infrastruktura (plochy komunikací pro motorovou dopravu a plochy pro inženýrské sítě a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení)
D	veřejná dopravní infrastruktura (plochy komunikací pro motorovou dopravu, komunikace pro pěší a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení)
T	veřejná technická infrastruktura (plochy, vedení a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení, například vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, energetická vedení, kabely veřejné komunikační sítě).
V	plochy pro snižování ohrožení území povodněmi (protipovodňová opatření) a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností krajiny, založení územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví

Územní plán nevymezuje plochy pro asanaci.

Přehled vymezených veřejně prospěšných staveb:

Označení VPS	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Umístění (k.ú.)
DT 2 DT 3 DT 4	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Pasohlávky
DT 6	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Pasohlávky
DT 7	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Pasohlávky, k.ú. Mušov
DT 8 DT 9	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Mušov
DT 10 DT 11	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Mušov
DT 12	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Mušov
DT 13	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Pasohlávky, k.ú. Mušov
DT 15	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Mušov
D 1	veřejná dopravní infrastruktura	k.ú. Mušov
D2	veřejná dopravní infrastruktura	k.ú. Pasohlávky

D3		
D4 D5 D6 D7 D8 D9 D10 D11 D12 D13	veřejná dopravní infrastruktura	k.ú. Mušov
D14 D15	veřejná dopravní infrastruktura	k.ú. Mušov
D16	veřejná dopravní infrastruktura	k.ú. Mušov
D17	veřejná dopravní infrastruktura	k.ú. Pasohlávky
D18	veřejná dopravní infrastruktura	k.ú. Pasohlávky
D19	veřejná dopravní infrastruktura	k.ú. Mušov
D20	veřejná dopravní infrastruktura	k.ú. Pasohlávky
D21	veřejná dopravní infrastruktura	k.ú. Pasohlávky k.ú. Mušov
T1	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Pasohlávky
T2	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Mušov
T3	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Mušov
T4	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Pasohlávky
T5	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Pasohlávky
T6	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Pasohlávky, k.ú. Mušov
T7	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Pasohlávky
T8	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Pasohlávky
T9	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Pasohlávky
T10	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Pasohlávky
T11	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Pasohlávky
T12	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Pasohlávky
T13	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Pasohlávky
T14 T15 T16	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Pasohlávky, k.ú. Mušov
T17	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Pasohlávky k.ú. Mušov
T18	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Pasohlávky
T19	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Mušov
T20 T21 T22 T23 T24 T25	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Mušov

T26 T27	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Mušov
T28	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Mušov
T29	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Mušov
V 1 – V 11	plochy pro založení územního systému ekologické stability - místní ÚSES	k.ú. Pasohlávky, k.ú. Mušov

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

Seznam pozemků dotčených veřejně prospěšnými stavbami, pro které je možné uplatnit zřízení předkupního práva dle § 101 zák.č. 183/2006 Sb., v platném znění:

Označení VPS	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Umístění (k.ú.)	V čí prospěch bude předkupní právo vloženo	Číslo dotčených pozemků
D14	veřejná dopravní infrastruktura-parkoviště	k.ú. Mušov	Obec Pasohlávky	3163/386, 3163/389
D15	veřejná dopravní infrastruktura-parkoviště	k.ú. Mušov	Obec Pasohlávky	
D16	veřejná dopravní infrastruktura-parkoviště	k.ú. Mušov	Obec Pasohlávky	3163/551
D18	veřejná dopravní infrastruktura-parkoviště	k.ú. Pasohlávky	Obec Pasohlávky	6216, 5206
P 1	plochy pro veřejná prostranství, parky	k.ú. Pasohlávky	Obec Pasohlávky	4992/2, 4992/14, 4992/15, 4992/16, 4992/26, 4992/20, 4992/21, 4992/18, 4992/22, 4992/23, 4982/5, 5179
P 2	plochy pro veřejná prostranství, parky	k.ú. Pasohlávky	Obec Pasohlávky	4992/1, 4992/7, 4992/9, 4992/10, 4992/11, 4992/12, 4992/19, 5191, 4996/1, 4996/2, 4997/1, 4713/3, 4713/2, 5190, 5189, 5188,
P 3	plochy pro veřejná prostranství, parky	k.ú. Pasohlávky	Obec Pasohlávky	4982/5
P 4	plochy pro veřejná prostranství, parky	k.ú. Pasohlávky	Obec Pasohlávky	4988/3
P 6	plochy pro veřejná prostranství, parky	k.ú. Pasohlávky	Obec Pasohlávky	891, 5748, 5749

P 7	plochy pro veřejná prostranství, parky	k.ú. Pasohlávky	Obec Pasohlávky	5753, 5754, 5749
P 8	plochy pro veřejná prostranství, parky	k.ú. Pasohlávky	Obec Pasohlávky	5735, 5736, 5737, 5738, 5740
		k.ú. Mušov		5047
P 9	plochy pro veřejná prostranství, parky	k.ú. Mušov	Obec Pasohlávky	3163/551, 5048, 5052, 5053, 5055
P 10	plochy pro veřejná prostranství, parky	k.ú. Mušov	Obec Pasohlávky	3163/586, 3163/641, 3163/642, 3163/643
P 13	plochy pro veřejná prostranství, parky	k.ú. Mušov	Obec Pasohlávky	3163/88, 3163/104, 3163/136, 3163/132, 3163/133
P 14	plochy pro veřejná prostranství, parky	k.ú. Mušov	Obec Pasohlávky	3163/353, 3163/637, 3163/638
P 15	plochy pro veřejná prostranství, parky	k.ú. Mušov	Obec Pasohlávky	3163/638, 3163/639, 3163/640, 3163/352
P 17	plochy pro veřejná prostranství, parky	k.ú. Mušov	Obec Pasohlávky	3163/357, 3163/358
P 18	plochy pro veřejná prostranství, parky	k.ú. Mušov	Obec Pasohlávky	3163/21
P 19	plochy pro veřejná prostranství, parky	k.ú. Mušov	Obec Pasohlávky	Pozemek je v majetku obce
P 20	plochy pro veřejná prostranství, parky	k.ú. Mušov	Obec Pasohlávky	3163/386, 3163/389, 3163/392
P 21	plochy pro veřejná prostranství, parky	k.ú. Pasohlávky	Obec Pasohlávky	*905 6207, 6206, 6205, 6212, 6213, 6214, 6215

I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Kompenzační opatření nejsou uplatněna.

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

Jedná se o tyto plochy:

- Z08 BR – plochy bydlení v rodinných domech
- Z13 OS - plochy pro prodej, služby, ubytování, stravování
- Z19 OL – plochy lázeňské
- Z30 SO - plochy smíšené obytné
- Z33 OV – plochy občanského vybavení
- Z36 OS – plochy pro prodej, služby, ubytování, stravování
- Z39 OA – plochy archeoparku
- Z40a BR – plochy bydlení v rodinných domech
- Z40b SO – plochy smíšené obytné
- Z41 SO - plochy smíšené obytné

Z42, Z43, Z44, Z45 SO - plochy smíšené obytné
Z50d SO – plochy smíšené obytné
Z75a OP – plochy pro penziony
Z75b OS – plochy pro prodej, služby, ubytování, stravování

Tyto územní studie, kromě studií v plochách Z19 a Z39, se zaměří na:

- upřesnění architektonických regulativů pro stavby: území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, materiály použité na fasádě, oplocení.
- dořešení urbanistické koncepce zástavby plochy (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území,
- ověření dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu,
- dořešení systému odstavných ploch, s návrhem řešení nakládání se srážkovými vodami,
- upřesnění umístění odstavných ploch, s upřednostněním odvádění vod z parkovišť např. systémem oddílné kanalizace s dostatečně dimenzovanými technickými opatřeními např. v podobě LAPOLů.
- v případě realizace záměrů s parkovištěm nad 100 stání doporučujeme přesné zhodnocení imisní (a případně též hlukové) zátěže s ohledem na stávající zástavbu a na další potencionální záměry v bezprostředním okolí
- respektovat zásadní průhledové a pohledové linie,
- při řešení prostorové kompozice se zaměřit i na dálkové pohledy z protějšího břehu vodní nádrže a ze silnice I/52 vedoucí po hrázi mezi VN Nové Mlýny I a II.
- volit různou výškovou hladinu (předejít blokovému působení)
- řešit bohatou výsadbu doprovodné zeleně, v případě výstavby samostatných apartmánů výsadbu volit, tak aby odstínovala jednotlivé plochy,
- v prostorech zasažených hlukovou zátěží předcházet negativním vlivům hluku vhodným situováním objektů (odstínit případný negativní vliv),
- studie dořeší umístění a koordinaci polohy inženýrských sítí,
- v ploše Z50d bude řešen vodovod pro veřejnou potřebu ve dvou tlakových pásmech
- v ploše Z50d bude územní studie respektovat trasu navrhovaného zemního kabelu k trafostanici Vodojem.

ÚZEMNÍ STUDIE v ploše Z19 OL zohlední tyto požadavky:

- sportovní plochy a komerční objekty budou soustředěny na severní stranu plochy, k páteřní komunikaci
- bude respektován stávající terenní zlom v západní části plochy (návrh zeleně apod.)
- bude kladen důraz na kvalitní parkové úpravy a řešení parteru.

ÚZEMNÍ STUDIE v ploše Z39 OA – plocha archeoparku - se zaměří na:

- posouzení urbanistické a prostorové koncepce zástavby,
- řešení způsobu konzervace a prezentace archeologických nálezů,
- posouzení využití jednotlivých objektů
- ověření dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu
- upřesnění a respektování zásadních průhledových a pohledových linií
- zaměřit se i na pohledové linie z protějšího břehu vodní nádrže, především ze silnice I/52.

Lhůta pro pořízení územních studií, včetně jejich schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje u všech ploch do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu.

Podmínky pro možnost využití dalších etap výstavby jsou stanoveny v kapitole [STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ \(ETAPIZACE\)](#) výrokové části.

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

V ÚP Pasohlávky jsou vymezeny zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (tzv. dohody o parcelaci).

Jedná se o tyto plochy:

- Z50a, Z50b, Z50c SO – plochy smíšené obytné
- Z38a , Z38b OV – plochy občanského vybavení

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

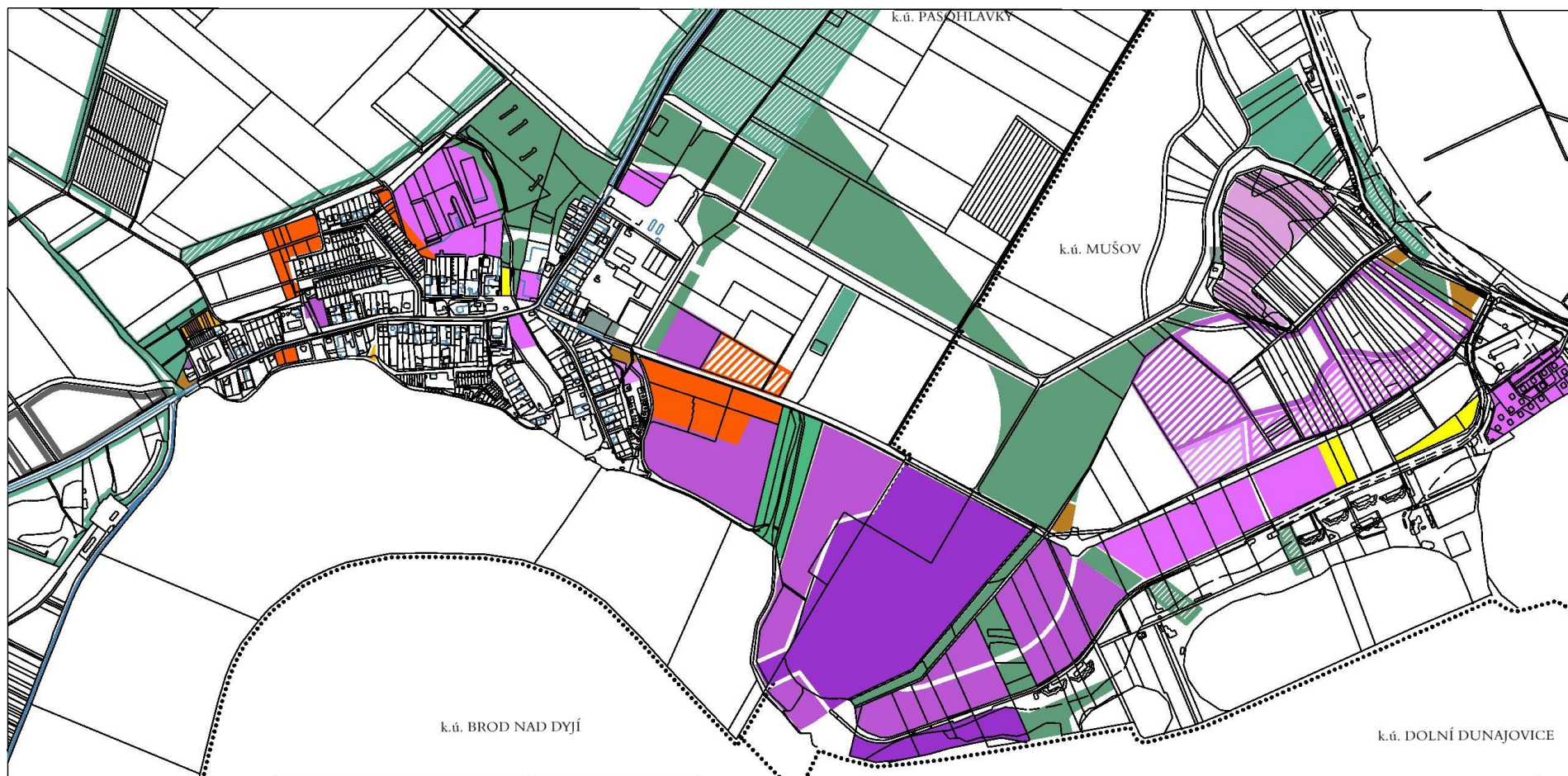
Pořadí změn využití území je rozděleno do 3 etap. Z hlediska časového bude výstavba v jednotlivých etapách zahájena:

- I. etapa: bezprostředně po vydání ÚP. Podmínkou pro zahájení využití zastavitelných ploch v I.etapě je zajištění dostatečné kapacity vodních zdrojů, tj. zapojení nového kvalitativně vyhovujícího a kapacitně dostačujícího vodního zdroje a s tím souvisejících investic
- II. etapa: 1.6.2017, nebo po vyčerpání ploch zařazených do 1. etapy z více než 70% (podle toho, co nastane dříve). Podmínkou pro zahájení využití zastavitelných ploch 2. etapy je ale zabezpečení dostatečně kapacitního zdroje vody (cca 17 l/s) a vybudování nového vodovodního přívaděče od silnice I/52 do VDJ Pasohlávky.
- III. etapa: 1.1.2020, nebo po vyčerpání ploch zařazených do 2. etapy z více než 70% (co nastane dříve). Podmínkou pro zahájení využití zastavitelných ploch zařazených do 3. etapy ale je zabezpečení dostatečně kapacitních zdrojů vody.

Přitom „vyčerpáním ploch“ se rozumí:

- u ploch zastavitelných vydání stavebních povolení na výstavbu v plochách o úhrnné výměře přesahující 70% celkové výměry zastavitelných ploch. Jednotlivé funkční plochy se přitom posuzují odděleně (plochy bydlení, plochy občanského vybavení, plochy smíšené obytné, ...).
- u ploch nezastavitelných realizace výsadby v plochách o úhrnné výměře přesahující 70% celkové výměry ploch toho kterého typu funkčního využití (NL, NK, ...).

Splnění výše uvedených podmínek pro zahájení další etapy posuzuje úřad územního plánování.



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

I.M. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

V ÚP Pasohlávky jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby a plochy, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt. Jedná se o tyto stavby a plochy (zákres je proveden ve výkrese č. I.02):

- stavby v urbanisticky exponované poloze v centru obce, tj. okolí kostela sv. Anny, obecní úřad, kulturní dům. Za architektonicky významné jsou v této lokalitě považovány všechny nadzemní stavby, komunikace a ostatní zpevněné plochy.
- území mezi stávající obslužnou komunikací v areálu ATC Merkur a lagunami, toto území zahrnuje plochy změn Z35, P04, UZ 92, UZ 93, UZ 84. Za architektonicky významné jsou v této lokalitě považovány všechny nadzemní stavby.
- architektonicky nebo urbanisticky významné jsou rovněž všechny plochy, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií jako podmínka pro rozhodování, kromě ploch BR. Jedná se o tyto plochy:

Z13 OS - plochy pro prodej, služby, ubytování, stravování

Z19 OL – plochy lázeňské

Z30 SO - plochy smíšené obytné

Z33 OV – plochy občanského vybavení

Z36 OS – plochy pro prodej, služby, ubytování, stravování

Z38a OV – plochy pro prodej, služby, ubytování, stravování

Z38b OV – plochy občanského vybavení

Z39 OA – plochy archeoparku

Z40b SO – plochy smíšené obytné

Z41 SO - plochy smíšené obytné

Z42, Z43, Z44, Z45 SO - plochy smíšené obytné

Z50a, Z50b, Z50c, Z50d SO – plochy smíšené obytné

Z75a OP – plochy pro penziony

Z75b OS – plochy pro prodej, služby, ubytování, stravování

Za architektonicky významné jsou v těchto lokalitách považovány stavby pro bydlení, stavby občanského vybavení a ve veřejných prostranstvích i všechny nadzemní stavby vyjma komunikací.

I.N. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich využití

V ÚP Pasohlávky jsou vymezeny tyto plochy a koridory územních rezerv:

Ozn.	Popis	Podmínky pro využití	Podmínky pro prověření možného budoucího využití plochy
R 01	Plocha územní rezervy pro možné budoucí využití jako plocha pro bydlení.	Při umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury klást důraz na zabránění fragmentaci plochy, které by negativně ovlivnilo její možné budoucí stavební využití. Zákaz	Účelnost resp. potřeba využití ploch územních rezerv bude prověřena z hlediska nároků na územní rozvoj obce při každém vyhodnocování územního
R 02 R 04	Plocha územní rezervy pro možné		



R 05	budoucí využití jako plocha pro bydlení.	umíst'ování staveb s negativními vlivy na životní prostředí, např. staveb pro zemědělskou výrobu.	plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona.
R 06	Plocha územní rezervy pro možné budoucí využití jako plocha smíšená obytná.		
R 07	Plocha územní rezervy pro možné budoucí využití jako plocha krajinné zeleně.	V ploše nebudou umíst'ovány žádné nadzemní stavby vyjma staveb pro chov včel, pro dosoušení a skladování sena a slámy. Dále lze umíst'ovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Přípustné je umístění veřejných cyklistických komunikací a komunikací pro pěší a účelových komunikací.	Účelnost resp. potřeba využití plochy územní rezervy bude prověřena z hlediska nároků ploch OL (ploch lázeňských), tj. dosažené kapacity lázní, při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona. Případné využití této plochy, tedy převedení do ploch návrhových, bude věcně, polohově a případně i časově koordinováno rovněž s upřesněnými požadavky na využití koridoru KRD 1.
R 08 R 09	Plocha územní rezervy pro možné budoucí využití jako plocha rekreace	Do doby prověření záměru bude tato plocha územní rezervy chráněna před zásahy, které by mohly případné budoucí možné využití znemožnit, nebo i jen výrazně ztížit – např. umíst'ování veřejné dopravní a technické infrastruktury. V ploše Z08 lze založit v poloze dle ÚP lokální biokoridor. Klást důraz na zabránění fragmentaci plochy. Současně ale nelze do doby případné budoucí změny územního plánu umíst'ovat v této ploše územní rezervy ani stavby pro rekreaci.	Prověření plochy se zaměří na: - Posouzení územně technických podmínek (odlehlosti území, dopravní dostupnosti, dosažitelnosti veřejné technické infrastruktury, možnosti řešení nakládání s odpady) - Posouzení možnosti koordinace rekreace s územním systémem ekologické stability - Posouzení možných vlivů na krajinný ráz - Posouzení možných vlivů na rozvoj lázeňství a cestovního ruchu na území obce - Posouzení z hlediska archeologických zájmů Termín prověření záměru je do nejbližšího termínu zpracování zprávy o uplatňování územního plánu,

			tj. do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu.
KRD 1	Koridor územní rezervy pro možné budoucí využití jako koridor pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	Koridor je určen pro možné budoucí umístění rychlostní silnice R52, na základě příslušného posouzení. V koridoru územní rezervy nebudou umístovány nadzemní stavby (zejména stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, těžbu nerostů, apod.), které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily případné budoucí umístění a realizaci stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury. Sítě veřejné technické infrastruktury budou vedeny mimo tento koridor, nebo jej budou křížit v nejkratším směru.	Potřeba využití koridoru územní rezervy bude prověřována při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona. Po vydání zásad územního rozvoje Jm kraje bude postupováno dle §43 odst. 3 a § 54 odst. 5 zák.č. 183/2006 Sb.
KR NRBK-N KR NRBK-V	Koridory územních rezerv pro možné budoucí využití jako dílčí části nadregionálního biokoridoru	Ochrana přírodních ekosystémů. Nebudou prováděny žádné změny, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily případné budoucí umístění nadregionálního biokoridoru. Zejména nebudou káceny stávající biotopy (břehové porosty), nebude měněno využití pozemků (kupř. zorňování travních porostů), nebudou umístovány stavby pro bydlení, občanskou vybavenost, rekreaci, výrobu a skladování, těžbu nerostů apod. Nepřipouští se rovněž provádění terénních úprav a oplocování částí pozemků ležících v koridoru.	Potřeba využití koridorů územních rezerv bude prověřována při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona. Po vydání Zásad územního rozvoje Jm kraje bude postupováno dle §43 odst. 3 a § 54 odst. 5 zák.č. 183/2006 Sb. V období do vydání ZÚR kraje bude účelnost koridorů územních rezerv posuzována podle ÚAP kraje a podle aktuálních rezortních studií.
KR RBC	Koridory územních rezerv pro možné budoucí využití jako regionální biocentra	Ochrana přírodních ekosystémů. Nebudou prováděny žádné změny, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily případné budoucí umístění nadregionálního biocentra. Zejména nebudou káceny stávající biotopy, měněno využití pozemků (kupř. zorňování travních porostů), nebudou	

		umíst'ovány stavby pro bydlení, občanskou vybavenost, rekreaci, výrobu a skladování, těžbu nerostů apod. Nepřipouští se rovněž provádění terénních úprav a oplocování dotčených pozemků.	
--	--	--	--

Bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení změny územního plánu nelze plochy územních rezerv pro uvažované budoucí využití využívat.

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

I.A. Textová část - 44 stran

I.B. GRAFICKÁ část

I.01 Výkres základního členění	1 : 5.000	1x
I.02 Hlavní výkres	1 : 5.000	1x
I.03 Hlavní výkres – Zásobování vodou a odkanalizování	1 : 5.000	1x
I.04 Hlavní výkres – Energetika a přenos informací	1 : 5.000	1x
I.05 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	1 : 5.000	1x
Schéma etapizace – vloženo v textové části		