

ÚZEMNÍ PLÁN LANŽHOT

okr. Břeclav



I.A TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel: Městský úřad Břeclav, Odbor stavební a životního prostředí, náměstí
T.G.Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav

Objednatel: Město Lanžhot, Náměstí 177, 691 51 Lanžhot

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

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík

Číslo zakázky: 765

Datum zpracování: 02/2022

Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík
Ing. Veronika Křížová
Ing. Zita Strejčková
Ing. Michaela Kolibová

Subdodávka ÚSES: LÖW & spol., s.r.o., Vranovská 767/102, 614 00 Brno

Územní plán Lanžhot byl podpořen z rozpočtu
Jihomoravského kraje.

jihomoravský kraj

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo města Lanžhot

Datum nabytí účinnosti:

Požizovatel:

**Městský úřad Břeclav, Odbor stavební a životního prostředí,
Oddělení úřad územního plánování**

Jméno a příjmení: Ing. Lenka Raclavská

Funkce: vedoucí oddělení Úřad územního plánování

Podpis:

Razítko

TEXTOVÁ ČÁST - OBSAH

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA A OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	4
I.B.1. Základní koncepce rozvoje území	4
I.B.2. Ochrana hodnot v území	5
I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE	6
I.C.1. Základní zónování města	6
I.C.2. Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání	6
I.C.3. Urbanistická kompozice	6
I.C.4. Plochy bydlení	7
I.C.5. Plochy rekreace	8
I.C.6. Plochy občanského vybavení	8
I.C.7. Plochy smíšené obytné	9
I.C.8. Plochy výroby a skladování	9
I.C.9. Plochy veřejných prostranství	11
I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	12
I.D.1. Doprava, plochy a koridory pro dopravní infrastrukturu	12
I.D.2. Technická infrastruktura, plochy a koridory pro technickou infrastrukturu	15
I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	18
I.E.1. Nezastavěné území	18
I.E.2. Krajinový ráz	19
I.E.3. Územní systém ekologické stability	19
I.E.4. Prostupnost krajiny	21
I.E.5. Protierozní opatření	21
I.E.6. Ochrana před povodněmi	21
I.E.7. Rekreační využívání krajiny	22
I.E.8. Plochy těžby nerostů	22
I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	22
I.F.1. Základní pojmy	22
I.F.2. Podmínky pro využití ploch	25
I.F.3. Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání	36
I.F.4. Další podmínky prostorového uspořádání	36
I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	37
I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	38
I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	38
I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	38
I.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	40
I.L. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	41
I.M. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (etapizace)	41
I.N. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU	43

Město Lanžhot

Zastupitelstvo města

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

v y d á v á

Územní plán Lanžhot

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno. k datu 13.6.2021. Je zobrazeno v grafické části územního plánu, především ve výkresu základního členění č. I.a.

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

I.B.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Město Lanžhot bude vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel města. Funkční změny obsažené v ÚP navazují na urbanistickou koncepci založenou předchozím územním plánem a dále tuto koncepci rozvíjejí.

Základní koncepce územního plánu:

- Vytváří podmínky pro vyvážený územní rozvoj ploch bydlení a ploch poskytujících pracovní příležitosti (výroba, občanská vybavenost).
- Podporuje koncepci oddělení bydlení od obtěžujících funkcí. Při umisťování ploch pro bydlení byla zohledněna hlediska kvality životního prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a rekreaci v kvalitním prostředí, hlediska dosažitelnosti centra města a zastávek hromadné dopravy a možnosti obsluhy dopravní a technickou vybaveností. Dále pak kvalita zemědělské půdy a vytvoření uceleného půdorysného tvaru města.
- Řeší protipovodňová a protierozní opatření.
- Řeší koncepci nakládání s odpadními a dešťovými vodami a obsluhu území ostatní veřejnou technickou a dopravní infrastrukturou

Základní koncepce územního rozvoje města Lanžhot je podřízena tomu, aby si město ponechalo multifunkční charakter a současně byl posílen slabší hospodářský pilíř rozvoje. Cílem je rozvoj vyváženého sídla uspokojujícího jak požadavky na bydlení, tak i požadavky související se zaměstnaností (výroba, občanská vybavenost) a s využitím volného času (sport, rekreace), aniž by byla narušena vysoká přírodní hodnota oblasti.

Územní plán zpřesňuje koridor KD1 pro umístění vodní cesty Bařův kanál a koridor KT1 pro VTL plynovod.

Územní plán zpřesňuje plochy a koridory protipovodňových opatření, zpřesňuje vymezení skladebné části ÚSES a vymezuje průchod dálkové cyklistické trasy EuroVelo9 v úseku Lanžhot - Břeclav.

Územní plán zpřesňuje koridor KRD4 pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury (MÚK Lanžhot), koridor územní rezervy KRD3 pro možné budoucí umístění vysokorychlostní dopravy (VRT) a koridor územní rezervy KRD2 pro možné budoucí umístění průplavního spojení Dunaj-Odra-Labe.

I.B.2. OCHRANA HODNOT V ÚZEMÍ

Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních, kulturních i civilizačních hodnot území.

Předmětem ochrany jsou v územním plánu zejména tyto hodnoty:

Kulturní a architektonické hodnoty

- vyhlášené kulturní památky
- území s archeologickými nálezy

Přírodní hodnoty

- územní systém ekologické stability (ÚSES)
- významné krajinné prvky
- evropsky významná lokalita Soutok – Podluží (CZ0624119) a Ptačí oblast Soutok – Tvrdonicko (CZ0621027)
- velký podíl lesů v území
- kvalitní zemědělská půda (třída ochrany 1 a 2)
- výhradní ložiska nerostů

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

- Protipovodňová opatření – ochranné hráze podél 2 přítoků řeky Kyjovky, přispějí k ochraně stavebních hodnot v území.
- Přírodní hodnoty v katastru města Lanžhot jsou chráněny v systémech NATURA 2000, maloplošná území jako národní přírodní rezervace. Územní plán dále vymezuje systém ÚSES, který znásobuje ochranu stávajících a vymezuje i nové přírodní prvky k ochraně.
- Vymezené prostorové regulativy zastavitelných ploch zajistí ochranu obrazu města a krajinného rázu
- ÚP respektuje polohu biosférické rezervace Dolní Morava, která je zaměřena na ochranu přírody současně respektováním a podporou těch lidských činností v krajině, které vedou k jejímu pozitivnímu trvale udržitelnému využití a rozvoji.

I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

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

I.C.1. ZÁKLADNÍ ZÓNOVÁNÍ MĚSTA

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

Území města je poměrně zřetelně rozděleno na základní zóny. Historické centrum města je tvořeno plochami smíšenými obytnými, které umožňují mimo obytné funkce i rozvoj služeb a občanské vybavenosti. Tato centrální část je obklopena rezidenčním územím, které se v největší míře uplatňuje severně a západně od funkčního centra města. Další rozvoj funkce bydlení je situován především v západním směru. V severovýchodním směru je rozvoj města limitován železniční tratí.

Prostorově náročnější plochy pro sport, další občanská vybavenost a služby se rozvíjí jihovýchodně od města mezi řekou Kyjovkou a jejím levostranným slepým ramenem.

Výrobní zóna vznikla na západě odděleně od obytného území za pravostranným přítokem řeky Kyjovky. Zde se navrhuje taktéž další rozvoj funkcí výroby.

I.C.2. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PLOŠNÉ (FUNKČNÍ) USPOŘÁDÁNÍ

K naplnění cílů územního plánu bylo řešeno území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Návrh je zobrazen v grafické části územního plánu, především v hlavním výkrese a tvoří závaznou část územního plánu. ÚP navrhuje plochy pro bydlení, plochy občanského vybavení, plochy smíšen obytné, plochy výroby a skladování, plochy veřejných prostranství, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a rekreace.

Fotovoltaické elektrárny a systémy nelze umisťovat na zemědělskou půdu, ale pouze na střechy a stěny budov a nad parkovišti.

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

I.C.3. URBANISTICKÁ KOMPOZICE

- Bude zachována stávající urbanistická struktura města a jeho celkový obraz.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby nová zástavba co nejméně narušila panorama města při dálkových pohledech – v okrajových, pohledově exponovaných plochách se předpokládá pouze nízkopodlažní zástavba.

I.C.4. PLOCHY BYDLENÍ

Potřeby bydlení budou uspokojovány rodinnými domy, zájem o výstavbu malých rodinných zemědělských farem s obytnou částí ani dalších bytových domů se neočekává.

Plochy bydlení jsou členěny na:

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

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

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z1	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	<p>Etapa realizace: první + druhá</p> <p>Podmínkou zastavění plochy je vymezení polohy veřejných prostranství v této ploše o minimální výměře 8000 m². Do této výměry se nepočítají plochy komunikací.</p> <p>Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií.</p> <p>Studie dořeší m.j. umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury a střet s melioracemi a s vodovodním řádem.</p> <p>Studie zohlední hlediska krajinného rázu z důvodu možného negativního vlivu (narušení tradičního způsobu charakteru zástavby) a zachová maximum ploch v ZPF (zahrad, záhumenek, vinohradů a pod.).</p> <p>Navrhnout opatření, která by eliminovala možné negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala vsak povrchové vody do půdy.</p> <p>Prostorová struktura zástavby v ploše: kompaktní nebo uspořádaná a jejich kombinace.</p>
Z2	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	<p>Etapa realizace: první</p> <p>Podmínkou zastavění plochy je vymezení polohy veřejných prostranství o minimální výměře 1700 m². Do této výměry se nepočítají plochy komunikací. Veřejná prostranství mohou být vymezena buď přímo v ploše Z2, nebo sousední ploše Z1.</p> <p>Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Studie dořeší m.j. umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury.</p> <p>Studie zohlední hlediska krajinného rázu z důvodu možného negativního vlivu (narušení tradičního způsobu charakteru zástavby) a zachová maximum ploch v ZPF (zahrad, záhumenek, vinohradů apod.).</p> <p>Navrhnout opatření, která by eliminovala možné negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala vsak povrchové vody do půdy.</p> <p>Poloha a objemové řešení staveb zohlední ochranné pásmo vysílače.</p> <p>Prostorová struktura zástavby v ploše: kompaktní nebo uspořádaná a jejich kombinace.</p>
Z4	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	<p>Podmínkou pro rozhodování v ploše je v navazujícím řízení dořešení odpovídající dopravní obsluhy a připojení na síť veřejné technické infrastruktury (elektrickou energii, vodovod, kanalizaci).</p> <p>Umístění staveb bude respektovat ochranné pásmo vedení vysokého napětí.</p>

		Situování obytných objektů v blízkosti železniční trati je podmíněno prokázáním dodržení maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. Objekty budou situovány mimo aktivní zónu záplavového území. Prostorová struktura zástavby v ploše: individuálně stanovená
Z5	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Podmínkou pro rozhodování v ploše je v navazujícím řízení dořešení odpovídající dopravní obsluhy a připojení na síť veřejné technické infrastruktury (elektrickou energii, vodovod, kanalizaci). Objekty budou situovány mimo aktivní zónu záplavového území. Prostorová struktura zástavby v ploše: kompaktní nebo uspořádaná

I.C.5. PLOCHY REKREACE

Plochy rekreace jsou členěny na:

- RI plochy rekreace - individuální
- RV plochy rekreace - u vody

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z9	RV plochy rekreace - u vody	Objekty budou situovány mimo aktivní zónu záplavového území. V aktivní zóně záplavového území není možné budování oplocení. Je nutno respektovat skladebné části ÚSES. Využití plochy umožní užívání pozemků sousedících s korytem vodního toku při výkonu správy v šířce 6 metrů. Dořešit střet s melioracemi (investice do půdy).
Z10	RI plochy rekreace - individuální	Objekty budou situovány mimo aktivní zónu záplavového území. V aktivní zóně záplavového území není možné budování oplocení. Je nutno respektovat skladebné části ÚSES. Využití plochy umožní užívání pozemků sousedících s korytem vodního toku při výkonu správy v šířce 6 metrů. Situování objektů bude respektovat vedení VVN. Prostorová struktura zástavby v ploše: částečně uspořádaná

I.C.6. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy občanského vybavení jsou členěny na:

- OV plochy občanského vybavení
- OT plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport
- OZ plochy občanského vybavení - hřbitovy

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z11	OZ Plochy občanského vybavení - hřbitovy	Prostorová struktura zástavby v ploše: individuálně stanovená
Z12	OV Plochy občanského vybavení	Prostorová struktura zástavby v ploše: individuálně stanovená
Z38 Z39	OV Plochy občanského vybavení	Minimalizovat vliv navrhovaného záměru na skladebné části ÚSES – LBC 6. Prostorová struktura zástavby v ploše: individuálně stanovená

I.C.7. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Územní plán vymezil v centru města plochy smíšené obytné (SO). Územní rozvoj těchto ploch je navržen mezi ulicemi Břeclavskou a Hrnčířskou, a dále u železniční trati na konci ulice Školní.

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

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z7	SO Plochy smíšené obytné	Situování obytných objektů v blízkosti železniční trati je podmíněno prokázáním dodržení maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. Prostorová struktura zástavby v ploše: částečně uspořádaná
Z8	SO Plochy smíšené obytné	Dořešit střet s melioracemi (investicemi do půdy). Prostorová struktura zástavby v ploše: individuálně stanovená.
P1	SO Plochy smíšené obytné	Objemové řešení staveb zohlední ochranné pásmo vysílače. Prostorová struktura zástavby v ploše: individuálně stanovená
P2	SO Plochy smíšené obytné	Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,4. Stavby budou odkanalizovány na čistírnu odpadních vod, bude zajištěna dopravní dostupnost, včetně dostupnosti pro složky záchranného systému. Prostorová struktura zástavby v ploše: kompaktní nebo uspořádaná a jejich kombinace.
P3	SO Plochy smíšené obytné	Do plochy zasahuje území archeologických nálezů. Prostorová struktura zástavby v ploše: individuálně stanovená.

I.C.8. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Plochy výroby a skladování jsou podrobněji členěny na:

- VS plochy výroby a skladování
- VD plochy výroby a skladování - výroba drobná

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách VS:

- výrobní areály realizovat tak, aby byly minimalizovány potenciální negativní vlivy na krajinný ráz, v navrhovaných v plochách realizovat jako ochranná opatření izolační zeleň. U ploch VS se k minimalizaci negativního vlivu zaměří na krajinný ráz uplatňuje požadavek na výsadbu ochranné a izolační zeleně na minimálně 20% plochy,
- navrhnout opatření, která by eliminovala negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala vsak povrchové vody do půdy. Ze zastavitelných ploch budou dešťové vody přednostně zasakovány, přebytek může být odveden kanalizací nebo akumulován.
- ozelenění areálů realizovat s ohledem na začlenění staveb do krajiny.

Stanovení dalších specifických podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z13	VS Plochy výroby a skladování	Etapa realizace: druhá
Z15	VS Plochy výroby a skladování	Etapa realizace: druhá Objemové řešení staveb zohlední ochranné pásmo vysílače. Situování objektů bude respektovat vedení VVN. V ploše je přípustná agroturistika.
Z16	VS Plochy výroby a skladování	Etapa realizace: první Objemové řešení staveb zohlední ochranné pásmo vysílače.
Z17	VS Plochy výroby a skladování	Etapa realizace: druhá Situování objektů v trase radioreléového spoje podléhá kladnému stanovisku dotčeného orgánu v navazujícím řízení. Situování objektů bude respektovat vedení VVN. V ploše je uloženo zbudování čerpací stanice kanalizace, vodovodního a kanalizačního řadu. V navazujícím řízení dořešit střet s melioracemi (investice do půdy).
Z19	VS Plochy výroby a skladování	Etapa realizace: první V navazujícím řízení bude <ul style="list-style-type: none"> • zohledněno ochranné pásmo kabelu katodové ochrany • zohledněna poloha plochy v záplavovém území – tomu bude přizpůsobeno výškové osazení staveb, volba druhu oplocení pozemků, volba stavebních materiálů a konstrukcí, poloha a objemové řešení staveb • řešena dopravní obsluha plochy z přílehlé místní komunikace, nikoliv ze silnice II/425
Z20	VS Plochy výroby a skladování	Etapa realizace: první V navazujícím řízení bude <ul style="list-style-type: none"> • řešena dopravní obsluha plochy z přílehlé místní komunikace, nikoliv ze silnice II/425
Z21	VD Plochy výroby a skladování - výroba drobná	<ul style="list-style-type: none"> • zohledněno ochranné pásmo kabelu katodové ochrany • zohledněna poloha plochy v záplavovém území – tomu bude přizpůsobeno výškové osazení staveb, volba druhu oplocení pozemků, volba stavebních materiálů a konstrukcí, poloha a objemové řešení staveb • Situování objektů respektovat vedení VVN

Z23	VS Plochy výroby a skladování	Etapa realizace: první
------------	--	------------------------

I.C.9. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy veřejných prostranství jsou podrobněji členěny na:

- UP plochy veřejných prostranství – místní a účelové komunikace a veřejná prostranství
- UZ Plochy veřejných prostranství - veřejná (parková) zeleň

Územní plán navrhuje nové plochy veřejných prostranství Z25, Z26, Z28, Z40 a Z41. Ostatní plochy veřejných prostranství jsou stabilizovány. Nová veřejná prostranství se dále navrhují v rozvojových lokalitách.

Územní plán navrhuje plochu veřejné (parkové) zeleně Z25 a ukládá vymezení těchto funkcí v plochách Z1 a Z2 jako předmět územních studií.

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

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z25	UZ Plochy veřejných prostranství - veřejná (parková) zeleň	V navazujícím řízení bude zohledněno ochranné pásmo kabelu katodové ochrany.
Z26	UP plochy veřejných prostranství – místní a účelové komunikace a veřejná prostranství	Pozemek je nutno zpřístupnit k užívání v souvislosti se správou vodního toku. V aktivní zóně záplavového území není možné budování oplocení.
Z28	UP plochy veřejných prostranství – místní a účelové komunikace a veřejná prostranství	Žádné
Z40 Z41	UP plochy veřejných prostranství – místní a účelové komunikace a veřejná prostranství	Žádné

I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umístování)

I.D.1. DOPRAVA, PLOCHY A KORIDORY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Plochy dopravní infrastruktury jsou podrobněji členěny na:

- DS plochy dopravní infrastruktury - silniční
- DZ plochy dopravní infrastruktury - drážní
- DG plochy dopravní infrastruktury - garáže
- DP plochy dopravní infrastruktury - záchytná parkoviště
- DU plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace

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

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z24	DP Plochy dopravní infrastruktury - záchytná parkoviště	V navazujícím řízení bude zohledněno ochranné pásmo kabelu katodové ochrany V navazujícím řízení dořešit likvidaci dešťových vod z povrchu, případně navrhnout opatření k ochraně půdního profilu před možným znečištěním z provozu na komunikacích. U záměrů v co největší míře navrhnout opatření, která by eliminovala negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala vsak povrchové vody do půdy.
Z29	UP Plochy dopravní infrastruktury	Pro umístění cyklistické komunikace. V navazujícím řízení dořešit likvidaci dešťových vod z povrchu. U záměrů v co největší míře navrhnout opatření, která by eliminovala negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala vsak povrchové vody do půdy.
Z30	UP Plochy dopravní infrastruktury	
Z26 Z28 Z40	UP Plochy dopravní infrastruktury	V navazujícím řízení dořešit likvidaci dešťových vod z povrchu, případně navrhnout opatření k ochraně půdního profilu před možným znečištěním z provozu na komunikacích. U záměrů v co největší míře navrhnout opatření, která by eliminovala negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala vsak povrchové vody do půdy.

Územní plán Lanžhot zpřesňuje koridor KD1, koridor pro umístění vodní cesty Bařův kanál.
Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v koridoru:

Označení koridoru	Funkční využití koridoru	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití koridoru
KD1	Koridor pro umístění vodní cesty Bařův kanál	Hlavní využití: koridor Rohatec – Hodonín – soutok Morava / Dyje, prodloužení vodní cesty – „Bařův kanál“. Přípustné využití: umístění dopravní a technické infrastruktury, ploch vodních a vodohospodářských, zeleně, zemědělské půdy.

		<p>Nepřípustné využití: stavby obytné, stavby pro výrobu a skladování, stavby zemědělské a umístění všech staveb, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí primární využití plochy. Šířka koridoru: proměnlivá, převážně 50 m.</p> <p>Specifické podmínky pro využití koridoru: V navazujícím řízení</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bude vodní cesta řešena převážně v koridoru omezeném na současně ohrázenou část koryta vodního toku, - v úseku před soutokem s Dyjí (cca 1,3 km od odbočení hráze k výpustnímu objektu na Vlčí strouze) bude vodní cesta pokud možno zúžena pouze na parcely „vodního toku“ (po úpravě bude vyloučeno ovlivnění dvou stanovišť lužního lesa v EVL), kde se dochoval relativně přirozený charakter břehu, včetně náplavů, - minimalizovat vliv na VKP niva a VKP lesní porost, - minimalizovat vliv na území soustavy Natura 2000, PO Soutok – Tvrdonicko (CZ0621027) a EVL Soutok – Podluží (CZ0624119), - minimalizovat vliv na skladebné části ÚSES – nadregionální biocentrum NRBC Soutok, - minimalizovat vliv na vodní režim ve vodním toku řeky Moravy a v nivě na soutoku řek Moravy a Dyje, minimalizovat vliv na Mokřady Dolního Podyjí (mokřady mezinárodního významu dle Ramsarské úmluvy), - minimalizovat vliv na biosférickou rezervaci Dolní Morava, - navrhnout opatření k zajištění migrační prostupnosti vodního toku, - navrhnout opatření k minimalizaci vlivů znečišťujících povrchové a podzemní vody, - minimalizovat vlivy na odtokové poměry, OP vodního zdroje a čistotu povrchových vod, - souběžně řešit i protipovodňová opatření přírodě blízkým způsobem, - respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nad 40 barů. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení, - záměr bude nutné posoudit ve standardním hodnocení dle § 45i ZOPK. Pro tento záměr bude nutné zpracovat také hodnocení dle §67 ZOPK.
--	--	--

Silnice

Dopravní kostra silnic je stabilizovaná.

Požadavky na úpravy silnic mimo zastavěné a zastavitelné území:

Číslo silnice	Název silnice	Navrhované kategorie dle ČSN 73 6101
II/425	Břeclav – Lanžhot - st. hranice	S 7,5/70

II/424	Moravská Nová Ves –Tvrdonice - Lanžhot	S 7,5/70
D2	Brno - Břeclav - státní hranice	D 26,5/120
III/4245	Břeclav-Kostice	S 7,5

Místní komunikace, účelové komunikace

Silnice II/425 i II/424 budou v průjezdním úseku upravovány ve funkční skupině B.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou napojeny na systém místních komunikací.

Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné. V ostatních případech bude dopravní obsluha řešena následnou dokumentací (např. územní studií), nebo v navazujícím řízení. Bude přitom zohledněn požadavek, aby pozemky veřejných prostranství obsahujících obslužné komunikace, byly vymezeny v šířce nejméně 10 m, pozemky veřejných prostranství pro umístění sběrných komunikací a obslužných komunikací s větší dopravní zátěží pak v šířce 12 m.

Poloha místních a účelových komunikací je v převážné míře stabilizovaná, územní plán však, kromě nových rozvojových ploch, doplňuje komunikaci taktéž jako nové propojení ulic Krátká a F. Palackého. Navržené místní komunikace jsou zařazeny do funkčních skupin C – obslužné komunikace, a D1 – komunikace se smíšeným provozem (pěší zóny, obytné zóny).

Plocha Z1 bude napojena na silnici II/425 jedním nápojným bodem v místě začátku zastavěného území města.

Ostatní zastavitelné plochy budou obslouženy stávajícími a navrhovanými místními a účelovými komunikacemi.

Doprava v klidu (odstavná stání)

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

Územní plán řeší plochu Z24 (DP) pro nové parkoviště při výjezdu z města směrem na státní hranici, předpokládaná kapacita je do 40 parkovacích míst.

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

V nových obytných lokalitách nutno v podrobnější projektové dokumentaci pamatovat na návrh přiměřeného počtu parkovacích míst pro návštěvníky nebydlící v dané lokalitě. Bude se jednat o podélná, šikmá a kolmá stání budovaná na místních komunikacích.

Vodní doprava

Územní plán Lanžhot zpřesňuje koridor KD1 pro umístění vodní cesty Bařův kanál, určený pro prodloužení této vodní cesty a zprůchodnění řeky Moravy pro vodní dopravu. Viz kap. I.C.10.

Územní plán dále zpřesňuje koridor územní rezervy KRD2 pro možné budoucí umístění průplavního spojení Dunaj-Odra-Labe. Viz kap. I.J. [VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV](#).

Železniční doprava

Řešeným územím prochází traťový úsek Břeclav – státní hranice ČR/SR. Těleso tratě i železniční stanice jsou stabilizovány.

Územní plán zpřesňuje koridor územní rezervy KRD3 pro možné budoucí umístění vysokorychlostní dopravy (VRT).

Cyklistická a pěší doprava

Územní plán navrhuje novou cyklostezku v ploše Z29 podél silnice II/425 od hranice katastrálního území s Břeclaví po okraj zastavěného území Lanžhot a dále Z30 - přeložení úseku jižně od města na hrázku vodního toku.

Dále územní plán navrhuje nové cyklotrasy v zalesněné jižní části katastrálního území.

I.D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, PLOCHY A KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Plochy technické infrastruktury nejsou podrobněji členěny.

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

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z22	TI Plochy technické infrastruktury	V navazujícím řízení <ul style="list-style-type: none"> - bude respektováno vedení VVN - dořešit likvidaci dešťových vod z povrchu, případně navrhnout opatření k ochraně půdního profilu před možným znečištěním z provozu na komunikacích, - v co největší míře navrhnout opatření, která by eliminovala negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovala vsak povrchové vody do půdy.

Územní plán Lanžhot zpřesňuje koridor KT1, koridor technické infrastruktury, pro umístění VTL plynovodu. Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v koridoru:

Označení koridoru	Funkční využití koridoru	Opatření a podmínky využití koridoru
KT1	Koridor technické infrastruktury, pro umístění VTL plynovodu	Hlavní využití: koridor je určen pro umístění VTL plynovodu. Přípustné využití: umístění zeleně, zemědělské půdy. Podmíněně přípustné využití: umístění dopravní a technické infrastruktury, za podmínky křížení v nejkratším možném směru. Nepřípustné využití: umístění všech staveb, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí primární využití plochy, například stavby pro rekreaci, stavby obytné, stavby pro výrobu a skladování, stavby zemědělské, plochy pro těžbu surovin. Specifické podmínky pro využití koridoru: Poloha VTL plynovodu v koridoru bude upřesněna v navazujícím řízení.

Vztah regulace uvedené pro koridor a pro části ploch s rozdílným způsobem využití, nad kterými je koridor vymezen: do doby započetí užívání dokončené stavby dopravní nebo technické infrastruktury, pro které jsou koridory vymezeny, se ve vymezeném koridoru použijí pouze podmínky využití stanovené pro koridor dopravní nebo technické infrastruktury, zatímco podmínky využití překrytých ploch se použijí až po započetí užívání dokončené stavby.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Město Lanžhot je zásobováno vodou z veřejného vodovodu. Koncepce zásobování se nemění.

Potřeba vody pro město Lanžhot

Vypočtená potřeba vody Q_d (výpočet je proveden v Odůvodnění územního plánu) bude pokryta ze stávajícího vodovodu pro veřejnou potřebu. Územní plán řešil napojení rozvojových lokalit na vodovodní síť, navrhované vodovodní řady budou vedeny pokud možno po veřejných pozemcích v zeleném pásmu příp. pod chodníkem a podle možností zaokružovány.

Napojení jednotlivých zastavitelných ploch na vodovod vyplývá z hlavního výkresu územního plánu, který obsahuje stávající vodovody i navrhované vodovodní řady. V plochách Z1 a Z2 určí polohu sítí technické infrastruktury – vodovodů, územní studie.

Zabezpečení požární vody

V zastavěném území se systém zabezpečení požární vody nemění. V zastavitelných plochách vymezených územním plánem budou umístěny nové nadzemní požární hydranty v maximálních vzdálenostech dle ČSN.

ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Splaškové vody ze zastavitelných ploch budou odvedeny stávající a navrhovanou jednotnou a oddílnou kanalizací na stávající ČOV Lanžhot. V plochách Z1 a Z2 určí polohu veřejné technické infrastruktury – kanalizací, územní studie.

ÚP navrhuje intenzifikaci ČOV s jejím případným rozšířením do plochy Z22.

Srážkové vody budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny lapače šterku, ropných látek a vybudovány usazovací nádrže.

Nakládání s odpadními vodami z územně odloučených ploch VS – ploch výroby a skladování, resp. ploch DS – ploch dopravní infrastruktury – silniční, bude řešeno individuálně. Polohy ČOV budou upřesněny v navazujících řízeních.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Územní plán umístí nové distribuční trafostanice VN/NN, a to:

- 2 trafostanice na jižním okraji města
- 1 trafostanice na severním okraji města, u železnice
- 3-4 trafostanice budou umístěny v zastavitelných plochách pro bydlení - v rodinných domech na západním okraji města. Jejich polohu upřesní navazující územní studie.

Dále územní plán navrhuje umístění nových trafostanic privátních, pro obsluhu významnějších zastavitelných ploch výrobních:

- u silnice ve směru na Břeclav
- v ploše pro výrobu na jihozápadním okraji města

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Navrhuje se zrušení regulačních stanic VTL/STL a připojení plynovodní sítě města Lanžhot na VTL RS v Břeclavi, s přivedením STL plynovodu podél stávající účelové komunikace. V souvislosti s tím územní plán vymezuje stávající nevyhovující VTL plynovody ke zrušení.

Rozvojové plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, smíšené plochy a některé plochy výroby budou zásobovány ze stávajících a navržených středotlakých a nízkotlakých plynovodů.

VYUŽITÍ OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE

V řešeném území budou preferovány následující možnosti využití netradičních a obnovitelných zdrojů energie:

- Tepelná čerpadla
- Využití energie biomasy spalováním a zplynováním (pouze v plochách VS)
- Sluneční energie (pouze na objektech – střechy, stěny budov)

PŘENOS INFORMACÍ

Územní plán respektuje stávající radioreleové trasy.

Obsluha rozvojových lokalit telekomunikačními sítěmi se uvažuje v zemních kabelech.

ROPOVODY A PRODUKTOVODY

V jižní části k.ú. Lanžhot je řešeno umístění produktovodu.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Systém nakládání s odpady je stabilizovaný. V obci se nachází sběrný dvůr na ulici Lesíčkové. Územní plán rozšiřuje plochu technické infrastruktury TI na ulici Lesíčkové (sběrný dvůr) jihozápadním směrem. Dále se umožňuje umístění kompostáren na plochách výroby a skladování VS.

Vlastní likvidace (neškodlivé uložení nebo druhotné využití) odpadů se předpokládá mimo území řešené územním plánem.

I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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

I.E.1. NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

Plochy zemědělské, které jsou podrobněji členěny na:

- ZZ plochy zemědělské - zahrady a sady v nezastavěném území
- ZT plochy zemědělské - trvalé travní porosty
- ZV plochy zemědělské - vinice, viniční trať
- ZO plochy zemědělské - orná půda

Dále jsou vymezeny tyto plochy:

- NL plochy lesní
- NP plochy přírodní
- NS plochy smíšené nezastavěného území
- NK plochy zeleně krajinné
- NV plochy vodní a vodohospodářské

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí ve vybraných zastavitelných plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z31 Z32 Z33 Z34 Z37	NV plochy vodní a vodohospodářské	Plochy jsou určeny pro umístění protipovodňových opatření. V navazujícím řízení bude upřesněn rozsah navržených protipovodňových hrází a dalších protipovodňových opatření. Preferovat přírodě blízká řešení, které umožní zařazení ploch do ÚSES a plnění ekologických funkcí. Záměry bude nutné v navazujícím řízení posoudit ve standardním hodnocení dle § 45i ZOPK. Pro tento záměr bude nutné zpracovat také hodnocení dle §67 ZOPK.
N17 N18 N19 N20	NV plochy vodní a vodohospodářské	Žádné specifické podmínky se neuplatňují.
Z42 Z43	NV plochy vodní a vodohospodářské	Plochy jsou určeny pro umístění protipovodňových opatření. V navazujícím řízení bude upřesněn jejich druh a rozsah, s přihlédnutím k okolnosti, že plocha bude plnit také úlohu místního biokoridoru (LBK 1, LBK 3). Technické řešení záměru v ploše Z42 zasahující do PO Soutok – Tvrdonicko (CZ0621027) a EVL Soutok - Podluží (CZ0624119) bude plně respektovat ochranu těchto území, tj. nezhorší stávající

		stav jejich předmětů ochrany ani nenaruší jejich celistvost.
N1	ZZ Plochy zemědělské – zahrady a sady v nezastavěném území	Žádné specifické podmínky se neuplatňují.
N2	NS Plochy smíšené nezastavěného území	Žádné specifické podmínky se neuplatňují.
N3 N4 N5 N7 N9 N10	NK Plochy zeleně krajinné	Žádné specifické podmínky se neuplatňují.
N6 N8 N11 N13 N15 N22 N23	NP Plochy přírodní	Plochy k umístění či rozšíření lokálních biocenter. Požadovaná opatření: - ve skladebných částech ÚSES, vymezené v lesních porostech, postupně přeměňovat druhovou skladbu ve prospěch autochtonních druhů, - výsadby dřevin musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typu geobiocénu - STG).
N31	Plochy zemědělské – orná půda	Žádné specifické podmínky se neuplatňují.

U záměrů ležících ve VKP niva vyloučit negativní vlivy na významný krajinný prvek.

I.E.2. KRAJINNÝ RÁZ

Základní koncepce uspořádání krajiny se ÚP Lanžhot nemění. Všechny zastavitelné plochy navazují na již zastavěné území, nová sídla či samoty nejsou navrhovány.

Vliv ÚP Lanžhot na krajinný ráz byl posouzen v dokumentaci SEA. Pro plochy, kde byl vyhodnocen negativní nebo významný negativní vliv, byla v územním plánu stanovena zmírňující a kompenzační opatření.

I.E.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Nadregionální a regionální územní systém ekologické stability:

Základem ÚSES vyšších úrovní je nadregionální biocentrum **NRBC Soutok** (dříve NRBC 109), které je navrženo převážně v nivách řeky Moravy a Dyje a na jejich soutoku. Prvky regionálního ÚSES se v území nenacházejí.

Název	Rozloha	STG
NRBC Soutok	4080 ha (v k.ú. Lanžhot)	1B2, 1B5, 1BC5

Místní systém ekologické stability:

Přehled biocenter:

Název	Rozloha	STG
LBC 2 Loučka	7 ha	1BC4, 1BC5
LBC 3 V Koutě	5 ha	1BC4, 1BC5
LBC 5 U Myslivců	3 ha	1BC4, 1BC5, 1BD2
LBC 6 Hvězda	3,29 ha	1BD2, 1BC5
LBC 7 Za Tabulí	3,18 ha	1BD2, 1BC3

V biocentrech je cílem dosažení přirozené druhové skladby bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám (u antropicky podmíněných ekosystémů též trvalým antropickým podmínkám). Tomuto cíli musí být podřízeny vedlejší funkce biocentra (tj. např. produkční funkce).

Rušivé činnosti (jako je umístování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření atd.) a činnosti snižující ekologickou stabilitu jsou nepřipustné.

Přehled biokoridorů:

Název	Délka	Současný stav	Návrh	STG
LBK 1	1590m	Upravený tok Kyjovky s bylinnými porosty, místy keře a stromy.	Dosadba břehových porostů podle STG.	1BC4, 1BC5
LBK 3	1900m	Upravený tok Kyjovky s rozvolněným břehovým porostem.	Dosadba břehových porostů podle STG.	1BC4, 1BC5
LBK 4	900m	Upravený tok Svodnice s břehovým porostem.	Dosadba břehových porostů podle STG.	1BC4, 1BC5
LBK 6	950m	Upravený tok Kyjovky s břehovým porostem.	Dosadba břehových porostů podle STG.	1BC4, 1BC5
LBK 7	870m	Upravený tok Kyjovky s rozvolněným břehovým porostem.	Dosadba dřevin podle STG.	1BC4, 1BC5, 1B3
LBK 8	570m	Orná půdy, lemové porosty podél polní cesty.	Výsadba dřevin podle STG.	1B3, 1BC3
LBK 9	550m	Orná půda.	Výsadba dřevin podle STG.	1BD3

Prostorové parametry (minimální šířka biokoridorů):

- lesní společenstva 15 m
- společenstva mokřadů 20 m
- luční společenstva 20 m
- společenstva stepních lad 10 m

I.E.4. PROSTUPNOST KRAJINY

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

I.E.5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Větrná eroze ohrožuje zemědělský půdní fond v severní části katastrálního území.

Doporučená protierození opatření: v erozně ohrožených územích vymezených v územním plánu budou jako protierození opatření sloužit navrhované biokoridory a biocentra místního ÚSES, které bude nutno při zpracování komplexních pozemkových úprav doplnit o návrh větrolamů. Vzájemná vzdálenost větrolamů by měla být optimálně 500 m, maximálně 1000 m. Při větší vzdálenosti je již protierození vliv prakticky zanedbatelný.

I.E.6. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Katastrální území města Lanžhot je zasaženo záplavovým územím řek Moravy a Dyje, včetně aktivní zóny. Město má zbudován systém protipovodňových hrází, další protipovodňová opatření jsou součástí navrhovaných opatření v územním plánu. Viz též kapitola I.E.1 [Nezastavěné území](#).

Navržený systém protipovodňových opatření je doplněn vymezením koridorů pro uskutečnění přírodě blízkých protipovodňových opatření:

Označení koridoru	Název - funkční využití koridoru	Opatření a podmínky pro využití koridoru
K-PP1 K-PP2	Koridory pro přírodě blízká protipovodňová opatření	<p>Hlavní využití: koridor je určen pro provedení přírodě blízkých protipovodňových opatření, spočívajících ve zprůtočnění slepého ramene Kyjovky, ve stávající ose toku, za účelem zvýšení jeho kapacity.</p> <p>Nepřípustné využití: změny v území a stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a následnou realizaci záměru (např. stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, těžba nerostů, apod.).</p> <p>Šířka koridoru: 35 m</p> <p>Specifické podmínky pro využití koridoru:</p> <ul style="list-style-type: none">- Technické řešení záměrů v plochách ležících v PO Soutok – Tvrdonicko (CZ0621027) a EVL Soutok - Podluží (CZ0624119) bude plně respektovat ochranu těchto území, tj. nezhorší stávající stav jejich předmětů ochrany ani nenaruší jejich celistvost. Dále bude zajištěna minimalizace vlivů na ÚSES a zajištěna ochrana biotopů ptáků. <p>V navazujícím řízení bude kladen důraz na:</p> <ul style="list-style-type: none">- minimalizaci kácení dřevin v ploše, které představují potenciálně vhodný hnízdní a potravní biotop řady druhů ptáků.- případné odstranění některých dřevin je nutné provést mimo hnízdní období ptactva,- vyloučení negativních vlivů na VKP niva,- výsadby dřevin musí mít místní (autochtonní) původ a

		odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typu geobiocénu - STG).
--	--	---

I.E.7. REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Realizací plochy Z9 (RV plochy rekreace - u vody) budou zlepšeny podmínky pro každodenní rekreaci a do jisté míry i pro cestovní ruch. Dílčími změnami v oblasti cyklotras a cyklostezek se zlepší využitelnost území Lanžhota pro cykloturistiku.

I.E.8. PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ

V řešeném území se nevyskytují, ani nevymezují.

I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

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

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

- **Hlavní využití:** jedná se o hlavní funkci, pro kterou je daná plocha určena. Hlavní využití je důležité pro navazující rozhodování v případech, kdy nebude záměr obsažen ve výčtu přípustného ani nepřípustného využití a přípustnost záměru bude posuzována na základě správního uvážení.
- **Přípustné využití:** jedná se o výčet využití, 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 maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení.
- **Podmínky prostorového uspořádání:** u vybraných zastavitelných ploch stanovuje územní plán podmínky prostorového uspořádání sloužící k ochraně krajinného rázu, k ochraně obrazu sídla a k ochraně kulturních a civilizačních hodnot území (§ 18 odst. 4 zák.č. 183/2006 Sb. v platném znění), aby nedošlo k narušení urbanistických a architektonických hodnot stávající zástavby a architektonické jednoty celku (například souvislé zástavby v ulici). Územní plán proto v těchto případech stanovuje např. koeficient využití pozemku a maximální výšku, resp. podlažnost staveb.

I.F.1. ZÁKLADNÍ POJMY

1. **Hygienické limity (limity znečištění prostředí):** jsou nepřekročitelné limity stanovené obecně platnými právními předpisy (zákony, vyhláškami, normami) pro chráněný venkovní prostor, chráněný

- venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto limitní hodnoty vyjadřují přípustnou míru obtěžování hlukem, apod.
2. **Nadlimitní stavby, zařízení a činnosti:** jsou stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezenou plochu, resp. vlivy záměrů umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo hranice vymezené plochy, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných).
 3. **Občanské vybavení místního významu:** jedná se o občanské vybavení, které
 - slouží převážně obyvatelům přilehlého území (maloobchodní a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m²
 - slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (ubytovací penziony, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, služby).
 4. **Občanské vybavení vyššího významu:** jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše pozemku nad 1000 m², velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m²) a občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.
 5. **Nerušící výroba:** drobné výrobní činnosti, především řemeslného charakteru, výrobní a nevýrobní služby (např. autoservisy) a drobné chovatelské a pěstitelské činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, tj. jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích jejich pozemku hygienické limity.
 6. **Rušící výroba:** stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby, které svým provozováním a technickým zařízeními mohou potenciálně snížit kvalitu prostředí souvisejícího území, ale jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích maximálních ochranných pásem vymezených v územním plánu hygienické limity. Posuzovány přitom musí být i kumulativní vlivy s dalšími (stávajícími i navrhovanými) stavbami.
 7. **Rodinné vinné sklepy:** jsou převážně podzemní objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto podmínky splňují objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, jejichž zastavěná plocha nadzemní částí objektu nepřesahuje 80m² a celková zastavěná plocha, včetně podzemní části, nepřesahuje 300 m². Rodinné vinné sklepy mohou mít, pokud to umožňuje maximální podlažnost stanovená pro danou plochu, rekreační nástavbu umožňující ubytování. Trvalé bydlení je v nástavbě rodinných vinných sklepů přípustné jen výjimečně, při splnění podmínek obsažených v kap. I.F.2. Dále mohou rodinné vinné sklepy obsahovat místnost určenou k posezení a degustaci vína, jejíž velikost a kapacita ale musí zohlednit polohu sklepa ve vztahu k nejbližším obytným objektům a objektům občanského vybavení, aby se zamezilo hlukovému obtěžování.
 8. **Vinařské provozovny** jsou v územním plánu objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, které nevyhovují podmínkám uvedeným pro „rodinné vinné sklepy“ – viz. výše.
 9. **Agroturistika:** představuje víceúčelové využití rodinného domu se zemědělským hospodářstvím, nebo zemědělské farmy, pro účely cestovního ruchu. Zahrnuje možnost výstavby penzionů, ubytoven, skupin chat.
 10. **Centra dopravních služeb:** 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.
 11. **Malé stavby odpadového hospodářství:** stavby určené ke shromažďování a třídění komunálních 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.

12. **Velké stavby odpadového hospodářství:** odpadové dvory o zastavěné ploše nad 2000 m², skládky komunálních a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.
13. **Koeficient zastavění plochy (KZP)** je poměr mezi součtem výměr zastavěných částí ploch (nadzemní 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. Poznámka: do zastavěných ploch se započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří), kromě komunikací veřejných (místních komunikací).
14. **Podlažím** se v územním plánu rozumí část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.
15. **Nadzemním 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.
16. **Počet nadzemních podlaží** se počítá po hlavní římsu, tj. nezahrnuje podkroví.
17. **Maximální podlažnost zástavby** je definovaná nepřekročitelná maximální podlažnost stavby určená počtem nadzemních podlaží. Zjišťuje se v místě stavby přilehlé k sousedícímu veřejnému prostranství od úrovně terénu v tomto místě. Pro účely stanovení podlažnosti stavby se za podlaží počítají i ustoupená podlaží.
18. **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.
19. **Cyklostezkou** územní plán rozumí pozemní komunikaci nebo její jízdní pás (nikoliv jen jízdní pruh) vyhrazenou dopravní značkou pro jízdu na jízdním kole. Je určena pouze pro cyklistickou dopravu, jezdcům na kolečkových bruslích případně chodcům. Automobilová a motocyklová doprava je z ní vyloučena.
20. **Cyklotrasou** územní plán rozumí ty veřejně přístupné pozemní komunikace se smíšeným provozem (motoristickým i cyklistickým), kde je trasa pro cyklisty označená orientačním dopravním značením.
21. **Sakrální stavba** je stavba sloužící pro náboženské úkony, např. kostel, kaple, zvonice a pod.
22. **Souvislá uliční zástavba** je zástavba řadovými domy, dvojdomy, nebo samostatně stojícími domy v souvislé řadě pozemků v ulici nebo na návsi či náměstí.
23. **Hospodářská zvířata** jsou zvířata, která přináší přímý hospodářský užitek (např. skot, prasata, drůbež, ovce, kozy, koně, králíci).
24. **Související dopravní a technická infrastruktura** jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení dopravního a technického vybavení, např. účelové komunikace, vodovody, vodojemy, kanalizace, ČOV, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení, atd., související s funkčním využitím dané plochy, anebo ploch navazujících.
25. **Struktura zástavby ulice:** je tvořena různými typy zástavby, tj. obdobnými způsoby zastavění pozemku (například zástavba řadová, rozvolněná, rozptýlená). Struktura zástavby se skládá ze dvou hlavních složek:
 - půdorysného, tj. plošného uspořádání zástavby (například umístění zástavby vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím), obvyklých půdorysných tvarů budov (například obdélníkový tvar, tvar „L“, tvar „T“),
 - prostorového uspořádání zástavby (například intenzity zástavby pozemků, hmotového řešení – výškové hladiny zástavby, převládajících tvarů střech a orientace hřebene střech, apod.).

I.F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

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

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
BR	PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech, včetně bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením.</p> <p><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 do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst-</p> <p><u>Podmínečně přípustné využití:</u> pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, pokud v kapitole I.C.4 není uvedeno jinak. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro zastavitelné plochy takto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - U zástavby řadovými rodinnými domy a bytovými domy na KZP=0,5 - U volně stojících rodinných domů na KZP=0,4.
BD	PLOCHY BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH	<p><u>Hlavní využití:</u> bydlení v bytových domech</p> <p><u>Přípustné využití:</u> bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením, 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 do 20 parkovacích míst, řadové a hromadné garáže o úhrnné kapacitě do 20 míst.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v rodinných domech, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového</p>

		<p>hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
OV	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení místního významu i vyššího významu (např. staveb pro obchodní prodej, stravování, služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva).</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky nerušící výroby, za podmínky, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daná plocha bezprostředně nesousedí s plochami BR, OE 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. <p>Byty majitelů a správců objektů uvedených v „hlavním využití“, objekty ubytování, vzdělávání a výchovu, sociální služby (včetně bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením), péči o rodinu, zdravotní služby - vše za podmínky, že u objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb a chráněný vnitřní prostor staveb v blízkosti dálnice a silnic a stávajících ploch výroby a skladování bude prokázáno dodržení limitů znečištění prostředí v navazujícím řízení.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OV se připouští objekty o výšce do 11 m (od upraveného terénu po římsu střechy), u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Odlišně se stanovuje maximální podlažnost pro areál školy na ul. F. Palackého (3 nadzemní podlaží).</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
OT	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVA A SPORT	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro tělovýchovu a sport.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti (např. stravovacích popř. ubytovacích zařízení), místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily, parkoviště pro autobusy zajišťující dopravu sportovců a fanoušků.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>

		<p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OT se připouští objekty o výšce do 11 m (od upraveného terénu po římsu střechy), u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na $KZP=0,6$.</p>
OZ	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVY	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro hřbitovy.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty jednopodlažní.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
SO	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro bydlení, pozemky pro občanské vybavení místního významu, bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</p> <p><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.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, pokud v kapitole I.C.7 není uvedeno jinak. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Výška stávajícího objektu domu s chráněnými byty na ul. Kostické (3 NP) je stabilizována.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>
RI	PLOCHY REKREACE - INDIVIDUÁLNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení místního významu, a pozemky související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami (např. parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v rodinných domech, bydlení v bytových domech, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>

		<p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 1 nadzemního podlaží, přípustné je navíc obytné podkrovní. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,35. Zastavěná plocha staveb pro rodinnou rekreaci nesmí úhrnem na jednom pozemku přesáhnout 80 m².</p>
RV	PLOCHY REKREACE - U VODY	<p><u>Hlavní využití:</u> vodní plochy <u>Přípustné využití:</u> rekreační využití vodních ploch – koupání, slunění, rybaření. Pozemky pro tělovýchovu a sport – pouze charakteru hřišť, nikoliv nadzemních staveb). 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 jsou rovněž podzemní zásobníky plynu. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> související občanská a technická vybavenost (šatny, občerstvení, hygienické vybavení) – pouze mimo záplavová 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 nesouvisící s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
VS	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	<p><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, vinařské provozovny, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž nerušící výroba, malé stavby odpadového hospodářství a centra dopravních služeb. Při umístění nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované, resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené, chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. <u>Nepřípustné využití:</u> rodinné domy, bytové domy, stavby pro rodinnou rekreaci (rekreační chaty), zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, sociální služby, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely. Stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezené ochranné pásmo maximálního možného vlivu výrobních areálů na životní prostředí, resp. vlivy záměrů umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo toto ochranné pásmo, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných). <u>Podmíněně přípustné využití:</u> fotovoltaické systémy – pouze na střeších objektů a nad parkovišti. 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 hluková zátěž vzniklá provozem zařízení a jeho dopravní obsluhou nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v okolí. Byty určené pro majitele či správce, pouze v omezeném rozsahu s tím, že v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle</p>

		<p>stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví. Hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.</p> <p>Agroturistika – pouze u vybraných zastavitelných ploch, u kterých je to uvedeno v kap. I.C.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách VS, které mohou ovlivnit krajinný ráz území, se připouští objekty o výšce do 13 m (od upraveného terénu po hřeben střechy). Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty. Výška stávajícího administrativního objektu v areálu Net4Gas je stabilizována (3 nadzemní podlaží).</p> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro návrhové plochy na KZP=0,6.</p>
<p style="text-align: center;">VD</p>	<p style="text-align: center;">PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA DROBNÁ</p>	<p><u>Hlavní využití:</u> nerušící výroba</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej a služby, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro osobní automobily, parkoviště a garáže pro nákladní automobily a speciální automobily a stroje.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, energetiku, těžbu surovin, stavby pro skladování, dopravní terminály, velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> občanské vybavení vyššího významu - za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v území. Malé stavby odpadového hospodářství a centra dopravních služeb – za podmínky, že umístění konkrétních staveb nezhorší hygienické podmínky v plochách bydlení a občanské vybavenosti. Vinařské provozovny – za podmínky prokázání, že negativní vlivy na životní prostředí nepřesáhnou na hranici plochy VD se sousedními plochami bydlení a plochami občanského vybavení hygienické limity.</p> <p>Stavby pro ubytování za podmínky, že umístění takových objektů umožní hygienické limity znečištění prostředí.</p> <p>Byty určené pro majitele či správce, pouze v omezeném rozsahu s tím, že v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví. Hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.</p> <p>Solární a fotovoltaické systémy – za podmínky, že budou solární a fotovoltaické panely plnit doplňkovou funkci k jiným stavbám (optimálně že budou umístěny na střechách nebo stěnách objektů).</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží resp. do 12 m (od upraveného terénu po hřeben střechy).</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>

UP	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> veřejná prostranství, místní a účelové komunikace</p> <p><u>Přípustné využití:</u> plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, stání pro osobní automobily podél místních komunikací (podélná i kolmá stání), drobné sakrální stavby (kříže, sochy apod.) a drobná architektura (například památníky).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p> <p><u>Podmínečně přípustné využití:</u> pozemky parkovišť pro osobní automobily 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.</p> <p>Venkovní kulturní zařízení (kupř. plochy a otevřená zařízení pro konání kulturních akcí), související a doprovodná vybavenost (prodejná stánky, přístřešky předzahrádek restauračních zařízení, pódii kulturních zařízení apod.), které mohou být zdrojem hluku, jsou přípustná za podmínky vyhodnocení dle aktuálně platné právní úpravy.</p>
UZ	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ (PARKOVÁ) ZELENĚ	<p><u>Hlavní využití:</u> parky, plochy okrasné a rekreační zeleně</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná prostranství, dětská hřiště, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklistické komunikace, drobné sakrální stavby (kříže, sochy apod.) a drobná architektura (například památníky).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyjma uvedeného v přípustném využití, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p>
TI	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technické infrastruktury (například vodovodů, vodojemů, kanalizací a čistíren odpadních vod) .</p> <p><u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže apod. Malé stavby odpadového hospodářství.</p> <p>Při umístění nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované, resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené, chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.</p> <p><u>Podmínečně přípustné využití:</u> velké stavby odpadového hospodářství, za podmínky, že bude v navazujícím řízení prokázáno dodržení hygienických limitů.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb.</p>

DS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky³⁾ dálnic, rychlostních silnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní komunikace III. třídy, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura (včetně přípojek pro obsluhu zastavitelných ploch).</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že budou umístěny mimo tělesa dálnic a silnic I. a II. třídy a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • veřejná prostranství • 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, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot), • objekty občerstvení, obchodního prodeje, maloobchodní a stravovací služby s tím, že plocha pozemku výše uvedeného občanského zařízení nesmí přesáhnout 1000m² a že bude slučitelná s hlavním využitím. <p>Dále jsou podmíněně přípustné za podmínky, že budou umístěny mimo tělesa dálnic a silnic I. a II. třídy a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • komunikace pro cyklisty a pěší • 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. <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>
DZ	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DRÁŽNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky dráhy⁴⁾, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov, související občanské vybavení.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod.</p>
DP	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ZÁCHYTNÁ PARKOVIŠTĚ	<p><u>Hlavní využití:</u> parkoviště pro osobní i nákladní automobily, bez omezení velikosti.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>

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

⁴⁾ Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

DG	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - GARÁŽE	<u>Hlavní využití:</u> garáže pro osobní automobily (řadové, hromadné, halové). <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.
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, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a 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.
FS	PLOCHY SPECIFICKÉ	<u>Hlavní využití:</u> stavby vojenského charakteru <u>Přípustné využití:</u> sklady, občanské vybavení, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, malé i velké stavby odpadového hospodářství.
ZO	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA	<u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělského půdního fondu ⁷⁾ . <u>Přípustné využití:</u> na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umísťovat 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 a další stavby, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, kromě staveb uvedených níže v „nepřípustném využití“ a „podmíněně přípustném využití“.
ZZ	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY A SADY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ	Pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Dále lze v těchto plochách umísťovat 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, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.
ZT	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	<u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz, lze v plochách zemědělských umístit ve vzdálenosti nejméně 200 m od hranice zastavěného území a od zastavitelných ploch průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrtky/sondy, technologie. Současně lze umístit i přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám. Stavby pro ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že budou umístěny mimo záplavová území a že jejich zastavěná plocha nepřesáhne 100 m ² a výška 6 m.
ZV	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - VINICE, VINIČNÍ	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

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

	TRATĚ	<p>životního prostředí (zejména ochranu vod). Bude se jednat o dočasný zábor ZPF – po ukončení skládkování bude provedena zemědělská rekultivace.</p> <p>Podmíněně přípustné je i oplocení pozemků zahrad, sadů, vinic a výběhů pro zvířata v nezastavěném území, za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, že nepřerušuje účelové komunikace obsluhující navazující pozemky a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména, že nezvýší riziko záplav).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství (vyjma inertních odpadů uvedených v podmíněně přípustném využití). Nepřípustné jsou rovněž některé zemědělské stavby, a to: stavby pro hospodářská zvířata neuvedené v podmíněně přípustném využití, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.</p>
NP	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> vodohospodářské stavby, které slouží k zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních ploch, koryt vodních toků⁶⁾ a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Přípustné je rekreační využití vodních ploch – koupání, slunění, rybaření. Přípustné jsou rovněž podzemní zásobníky plynu.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> související občanská a technická vybavenost (šatny, občerstvení, hygienické vybavení) – pouze mimo záplavová území.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení nesouvisející s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky národního parku, pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných, pozemky biocenter¹¹⁾.</p> <p><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 rovněž podzemní zásobníky plynu.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – obojí za podmínky, že nebudou mít nepřiměřený nežádoucí vliv na hlavní</p>

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	<p>využití.</p> <p><u>Hlavní využití:</u> pozemky určené k plnění funkcí lesa⁹⁾</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních toků. Na těchto plochách lze dále v souladu s jejich charakterem umístit stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro lesní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz, lze v těchto plochách umístit průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.</p> <p>Oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřerušuje účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména, že nezvýší riziko záplav).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
NS	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělské, lesní a vodohospodářské (zpravidla o malé výměře)</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sadů a zahrad, vinic a ostatních ploch, lesů, vodních toků.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz, lze v těchto plochách umístit průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.</p> <p>Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem a za podmínky odsouhlasení záměru příslušným orgánem ochrany ZPF popř. orgánem ochrany PUPFL umístit 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 umístit 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.</p> <p>Podmíněně přípustné je i oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřerušuje účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména, že nezvýší riziko záplav).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p> <p>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.</p>

⁹⁾ § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

NK	PLOCHY ZELENĚ KRAJINNÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky remízků, zemědělsky nevyužívané pozemky (zpravidla svažité) s přirozeně či uměle vysazenými dřevinami.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky trvalých travních porostů a ostatních ploch, lesů, vodních toků. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby pro chov včel. Dále lze v těchto plochách umísťovat 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.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz, lze umístit průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.</p> <p>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).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p> <p>Nepřípustné jsou rovněž zemědělské stavby.</p>
----	---------------------------	--

I.F.3. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Stanovují se tyto základní typy prostorové struktury zástavby:

- Kompaktní struktura zástavby: jedná se o zástavbu řadovými domy
- Uspořádaná struktura zástavby: zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými při obvodu plochy
- Částečně uspořádaná struktura zástavby: zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými podle územně-technických podmínek i mimo obvod plochy
- Individuálně stanovená struktura zástavby - pokud to dovolí územní podmínky, musí být stavby umístěny v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou s ní přístupné ze stejného veřejného prostranství (ulice). V případě sousedství s více různými strukturami, přístupnými z téhož veřejného prostranství (ulice), lze vyjít z kterékoli z nich. V ostatních případech není struktura zástavby stanovena.

I.F.4. DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Novostavby, přestavby, dostavby a úpravy stávajících objektů musí svým charakterem a strukturou zástavby (architektonickým výrazem - proporcemi a tvarem domů, střech, oken a dveří, fasádami a použitými materiály) navazovat na historickou urbanistickou strukturu a zástavbu města.

Novostavby a změny dokončených staveb nesmí narušit urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo architektonickou jednotu celku, například souvislé zástavby v ulici, tj strukturu zástavby ulice.

Nové architektonické a urbanistické dominanty lze vytvářet jen tehdy, pokud nebudou konkurovat stávajícím dominantám a nebudou narušovat architektonické a urbanistické hodnoty.

V navazujících řízeních bude respektován významný průhled na objekt kostela z ulice Kostické.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Změny dokončených staveb, vyjma stavebních úprav, lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat, tj. provádět jejich stavební úpravy.

Výšková hladina zástavby

Není-li v kapitole I.F.2 uvedeno jinak, připouští se objekty o výšce do dvou nadzemních podlaží, nebo halové objekty o výšce od upraveného terénu po římsu do 9 m. Stavby mohou mít obytné, či jinak využití podkroví.

Stávající objekty, vyšší než 2 nadzemní podlaží, jsou považovány za přípustné a stabilizované. Přípustné jsou jejich stavební úpravy, avšak bez zvyšování jejich výšky.

U objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku.

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

Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které je možné **vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám**, byly vymezeny stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce, a dále veřejně prospěšná opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území (označení odpovídá popisu ve výkresu č. I.c):

D4 D6 D7 D10 D11	veřejná dopravní a technická infrastruktura (plochy komunikací pro motorovou dopravu, cyklostezky a plochy pro technickou infrastrukturu), včetně vedlejších staveb souboru staveb
T1 T2 T3 T4 T10 T11 T13 T20 T21 T24 T26 T28 T29	veřejná technická infrastruktura (vedení a stavby technického vybavení a s nimi provozně související zařízení, například vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, energetická vedení, kabely veřejné komunikační sítě).
V1 V2 V3 V7 V8 V9 V10	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
KD1	koridor pro umístění veřejné dopravní infrastruktury (poloha stavby bude upřesněna v navazujícím řízení) Koridor je určen pro umístění stavby hlavní, Bařova kanálu. Některé z vedlejších staveb mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor, například přeložky účelových komunikací, cyklostezek a sítí technické infrastruktury.
KT1	koridor pro umístění veřejné technické infrastruktury (poloha stavby bude upřesněna v navazujícím řízení) Koridor je určen pro umístění stavby hlavní, VTL plynovodu. Některé z vedlejších staveb mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor, například přeložky účelových komunikací a sítí technické infrastruktury.
K-PP1 K-PP2	Koridory pro přírodě blízká protipovodňová opatření (poloha opatření v rámci koridoru bude upřesněna v navazujícím řízení)

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

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství s uplatněním předkupního práva nejsou vymezena.

I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Územní plán nestanovuje kompenzační opatření k eliminaci negativních vlivů koncepce na soustavu Natura 2000.

I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

V ÚP Lanžhot jsou vymezeny plochy územních rezerv:

Ozn.	Název	Podmínky pro využití	Podmínky pro prověření možného budoucího využití plochy
R1	územní rezerva pro možné budoucí umístění ploch bydlení	Při umísťování veřejné dopravní a technické infrastruktury klást důraz na zabránění fragmentaci plochy, které by negativně ovlivnilo její možné budoucí stavební využití. Zákaz umísťování staveb s negativními vlivy na životní prostředí, např. staveb pro zemědělskou výrobu.	Účelnost resp. potřeba využití ploch územních rezerv bude prověřena z hlediska nároků na územní rozvoj obce při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona. Ukáže-li se potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch, bude u jednotlivých ploch územních rezerv před jejich zařazením do zastavitelných ploch (změnou územního plánu) prověřen vliv na krajinný ráz, dopravní obsluhu území, možnost napojení na technickou infrastrukturu, kapacita ploch.
R2	územní rezerva pro možné budoucí umístění ploch výroby		
R3	územní rezerva pro možné budoucí umístění ploch výroby		
R4	územní rezerva pro možné budoucí umístění ploch výroby		
R5	územní rezervy pro možné budoucí umístění ploch		
R6	územní rezervy pro možné budoucí umístění ploch technické infrastruktury		

V ÚP Lanžhot jsou dále vymezeny koridory územních rezerv:

Označení		Podmínky využití koridorů územních rezerv	Podmínky pro prověření možného budoucího využití koridoru
KRD2	koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění průplavního spojení Dunaj – Odra – Labe	<p>Koridor je určen pro možné budoucí umístění rozvojového záměru vyplývajícího z nadřazené dokumentace (PÚR ČR, ZÚR JMK). V koridoru územní rezervy nebudou umístovány budovy, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily případné budoucí umístění a realizaci stavby veřejné dopravní infrastruktury (zejména stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, těžbu nerostů, vodní elektrárny, apod.).</p> <p>V úseku překryvu s koridorem KD1 je přípustné umístění vodní cesty Bařův kanál.</p> <p>Připouští se umístění ploch a staveb pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p>	<p>Potřeba využití koridorů územních rezerv bude prověřována při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona.</p> <p>Bude prověřeno technické řešení křížení koridoru s koridorem KRD3 (pro VRT).</p> <p>Dále budou:</p> <ul style="list-style-type: none"> - posouzena opatření k minimalizaci vlivů na PO Soutok – Tvrdonicko (CZ0621027) a EVL Soutok – Podluží (CZ0624119) a Mokřady Dolního Podyjí (mokřady mezinárodního významu dle Ramsaské úmluvy). - posouzena opatření k zajištění migrační prostupnosti vodního toku. - posouzena opatření k minimalizaci znečištění podzemní vody. - posouzena opatření k minimalizaci vlivů na odtokové poměry, OP vodního zdroje a čistotu povrchových vod. - řešena protipovodňová opatření, - prověřena kolize s bezpečnostním pásmem VTL plynovodu nad 40 barů. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení.
KRD3	koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění vysokorychlostní dopravy	<p>Koridor je určen pro možné budoucí umístění rozvojového záměru vyplývajícího z nadřazené dokumentace (PÚR ČR, ZÚR JMK), tj. pro vysokorychlostní trať VR1 v úseku Brno-Břeclav-st.hranice SR.</p> <p>V koridoru územní rezervy nebudou umístovány budovy, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily případné budoucí umístění a realizaci stavby veřejné dopravní infrastruktury (zejména stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou</p>	<p>Potřeba využití koridorů územních rezerv bude prověřována při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona.</p> <p>Bude prověřeno technické řešení křížení koridoru s koridorem KRD2 (pro průplavní spojení D-O-L).</p> <p>Dále bude:</p> <ul style="list-style-type: none"> - posouzena opatření k minimalizaci vlivů na PO Soutok – Tvrdonicko (CZ0621027) a EVL Soutok – Podluží (CZ0624119) a Mokřady

		<p>vybavenost, výrobu a skladování, těžbu nerostů, apod.). Sítě veřejné technické infrastruktury budou vedeny mimo tento koridor, nebo jej budou křížit v nejkratším směru. V místě překryvu s koridorem KD1 je přípustné umístění vodní cesty Bařův kanál. V místě překryvu s koridorem KT1 je přípustné umístění VTL plynovodu. Udržovací práce na stávajících stavbách jsou možné.</p>	<p>Dolního Podyjí (mokřady mezinárodní významu dle Ramsaské úmluvy). - posouzena opatření k zajištění migrační prostupnosti vysokorychlostní železniční trati, - prověřena kolize s bezpečnostním pásmem VTL plynovodu nad 40 barů. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení.</p>
KRD4	koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury (MÚK Lanžhot)	<p>V koridoru územní rezervy nebudou umísťovány budovy, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily případné budoucí umístění a realizaci stavby veřejné dopravní infrastruktury (zejména stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, těžbu nerostů, apod.). Sítě veřejné technické infrastruktury budou vedeny mimo tento koridor, nebo jej budou křížit v nejkratším směru. Udržovací práce na stávajících stavbách jsou možné.</p>	<p>Potřeba využití koridorů územních rezerv bude prověřována při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona. Dále bude: - prověřena kolize s bezpečnostním pásmem VTL plynovodu nad 40 barů. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení.</p>

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

V ÚP Lanžhot jsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Jedná se o tyto plochy:

- Z1 BR – plocha bydlení - v rodinných domech
- Z2 BR – plocha bydlení - v rodinných domech

Podmínky pro pořízení územních studií:

- dořešení urbanistické koncepce zástavby plochy (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území,
- vymezení polohy veřejných prostranství o minimální výměře odpovídající požadavkům uvedeným v kapitole I.C.4.
- upřesnění polohy veřejné infrastruktury (dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách, koordinaci polohy

veřejné technické infrastruktury),

- upřesnění architektonických regulativů pro stavby: území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, oplocení.
- ochranu krajinného rázu před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu,
- upřesnění etapizace výstavby (viz kap. I.M.),
- v rámci územních studií zachovat maximum ploch v ZPF (zahrad, záhumenek, vinohradů a pod.) a zástavbu řešit tak, aby nebylo negativně ovlivněno zdraví obyvatel a krajinný ráz
- dořešení podmínek a požadavků obsažených pro danou plochu v kapitole I.C.4.

Lhůta pro pořízení územních studií, včetně jejich schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, se stanovuje na 4 roky od vydání územního plánu.

V plochách platí specifické koncepční podmínky uvedené pro jednotlivé plochy v kap. I.C.3.

I.L. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

V ÚP Lanžhot nejsou vymezeny architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.

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

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

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

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Etapa
Z1	BR Plocha bydlení v rodinných domech	Etapa realizace: první + druhá Navazující územní studie upřesní stanovení pořadí změn v ploše s tím, že do I. etapy bude zařazeno nejvýše 40% výměry plochy Z1.
Z2	BR Plocha bydlení v rodinných domech	Etapa realizace: první
Z13	VS Plochy výroby a skladování	Etapa realizace: druhá
Z15	VS Plochy výroby a skladování	Etapa realizace: druhá
Z16	VS Plochy výroby a skladování	Etapa realizace: první

Z17	VS Plochy výroby a skladování	Etapa realizace: druhá
Z19	VS Plochy výroby a skladování	Etapa realizace: první
Z20	VS Plochy výroby a skladování	Etapa realizace: první
Z21	VD Plochy výroby a skladování - výroba drobná	Etapa realizace: první
Z23	VS Plochy výroby a skladování	Etapa realizace: první

Z hlediska časového bude výstavba v jednotlivých etapách zahájena:

1. etapa: bezprostředně po vydání ÚP
2. etapa: 1.1.2023, nebo po vyčerpání ploch zařazených do 1. etapy (podle toho, co nastane dříve)

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 (tj. plochy bydlení, plochy výroby a skladování).

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

I. ÚZEMNÍ PLÁN LANŽHOT

I.A. TEXTOVÁ ČÁST - 43 stran

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

I.a Výkres základního členění území	1 : 5.000	3x
I.b Hlavní výkres	1 : 5.000	3x
I.c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5.000	3x
I.d Výkres veřejné infrastruktury - energetika a spoje	1 : 5.000	3x
I.e Výkres veřejné infrastruktury – zásobování vodou a odkanalizování	1 : 5.000	1x