

ÚZEMNÍ PLÁN

LANŽHOT

okr. Břeclav



I.A TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel: Městský úřad Břeclav, Odbor rozvoje a správy, 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: 09/2015

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

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

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo města Lanžhot

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel:

**Městský úřad Břeclav, Odbor rozvoje a správy, Oddělení úřad
územního plánování**

Jméno a příjmení: Ing. Lenka Raclavská

Funkce: vedoucí oddělení Úřad územního plánování

Podpis:

Razítko

TEXTOVÁ ČÁST

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	4
I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA A OCHRANY 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. Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání	6
I.C.4. Plochy bydlení	7
I.C.5. Plochy rekreace	8
I.C.6. Plochy občanského vybavení	9
I.C.7. Plochy smíšené obytné	9
I.C.8. Plochy výroby a skladování	9
I.C.9. Plochy veřejných prostranství	11
I.C.10. Plochy dopravní infrastruktury	11
I.C.11. Plochy technické infrastruktury	12
I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	12
I.D.1. Doprava	12
I.D.2. Technická infrastruktura	14
I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	15
I.E.1. Nezastavěné území	15
I.E.2. Krajinový ráz	16
I.E.3. Územní systém ekologické stability	16
I.E.4. Prostupnost krajiny	18
I.E.5. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi	18
I.E.6. Podmínky pro rekreační využívání krajiny	18
I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	18
I.F.1. Základní pojmy	19
I.F.2. Podmínky pro využití ploch	20
I.F.3. Další podmínky prostorového uspořádání	29
I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ	30
I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	30
I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	31
I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	31
I.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	32
I.L. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	33
I.M. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (etapizace)	33
I.N. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU	34

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 podle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. k datu 30.10.2014. Je zobrazeno v grafické části územního plánu, především ve výkrese základního členění č. I.01.

I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA A OCHRANY 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 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 územní rezervy pro možné budoucí umístění VVTL plynovodu (v PUR ČR bod 152, označ. P2), zpřesňuje plochy a koridory protipovodňových opatření, zpřesňuje vymezení skladebné části ÚSES a vymezuje průchod dálkové cyklistické trasy EuroVelo9 v úseku Lanžhot - Břeclav.

Územní plán zohledňuje koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění vysokorychlostní dopravy (VRT) a koridor **územní rezervy** pro možné budoucí umístění **průplavního spojení Dunaj-Odra-Labe**, dle usnesení vlády ČR ze dne 24.5.2010 č. 368. Dále vymezuje koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění vodní cesty Bařův kanál.

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

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

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

- Bude zachována stávající urbanistická struktura sídel a jejich 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.

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.C.4. PLOCHY BYDLENÍ

Kompaktní charakter zástavby současně zastavěného území vyvolal nutnost hledat pro rozvoj bydlení i vhodné plochy mimo zastavěné území. Rozvoj města je limitován vysokou kvalitou zemědělské půdy, záplavovým územím a železniční tratí, respektive výhledovým koridorem vysokorychlostní tratě.

Potřeby bydlení budou uspokojovány rodinnými domy, zájem o výstavbu malých rodinných zemědělských farem s obytnou částí ani dalších bytových domů se neočekává. Vedle toho výstavba bytových domů není v obci vhodná ani z architektonických důvodů.

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	Podmínkou zastavění plochy je vymezení polohy veřejných prostranství o minimální výměře 5000 m ² . Do této výměry se nepočítají plochy komunikací. Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Studie dořeší m.j. střet s melioracemi a s vodovodním řádem. Prostorová struktura zástavby v ploše: kompaktní nebo uspořádaná a jejich kombinace.
Z2	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Podmínkou zastavění plochy je vymezení polohy veřejných prostranství o minimální výměře 1000 m ² . Do této výměry se nepočítají plochy komunikací. Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Objemové řešení staveb zohlední ochranné pásmo vysílače. Prostorová struktura zástavby v ploše: kompaktní nebo uspořádaná a jejich kombinace.
Z3	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	V navazujícím řízení budou zohledněny tyto podmínky: • Prostorová struktura zástavby: uspořádaná • Podmínkou zastavění plochy je přeložení vzdušného vedení VN jižním směrem mimo zastavitelnou plochu. • Výstavba zohlední ochranné pásmo katodové ochrany. • Bude dořešen střet s melioracemi.
Z4	BR Plochy bydlení - v	Podmínkou zastavění plochy je realizace přístupové komunikace prodloužením ulice B. Němcové.

	rodinných domech	Umístění staveb bude respektovat ochranné pásmo vedení vysokého napětí. 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	Objekty budou situovány mimo aktivní zónu záplavového území. Prostorová struktura zástavby v ploše: kompaktní nebo uspořádaná
Z6	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Podmínkou zastavění plochy je realizace přístupové komunikace prodloužením ulice Zahradní. 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

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. 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. 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	V navazujícím řízení bude v ploše Z11 upřesněno umístění parkoviště o kapacitě odpovídající velikosti hřbitova.
Z12	OV Plochy občanského vybavení	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.
- 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,
- v další fázi dořešit střet s melioracemi (investice do půdy) – plocha Z17,
- v navazujícím řízení bude u ploch Z19 a Z20 zohledněna poloha návrhové plochy v záplavovém území – tomu bude přizpůsobeno výškové osazení staveb, volba druhu oplocení pozemků, volba stavebních materiálů a konstrukcí, poloha a objemové řešení staveb.

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.
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).
Z18	VD Plochy výroby a skladování - výroba drobná	Etapa realizace: první Žádné
Z19	VS Plochy výroby a skladování	Etapa realizace: první V navazujícím řízení bude • 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 přilehlé místní komunikace, nikoliv ze silnice II/425
Z20	VS Plochy výroby a skladování	Etapa realizace: první V navazujícím řízení bude

Z21	VD Plochy výroby a skladování - výroba drobná	- řešena dopravní obsluha plochy z přilehlé místní komunikace, nikoliv ze silnice II/425 - 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, Z27, Z29 a Z30. Ostatní plochy veřejných prostranství jsou stabilizovány. Nová veřejná prostranství se dále navrhuje 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.
Z27	UP plochy veřejných prostranství – místní a účelové komunikace a veřejná prostranství	Žádné
Z28	UP plochy veřejných prostranství – místní a účelové komunikace a veřejná prostranství	Žádné

I.C.10. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

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



PROJEKT, s.r.o.

Hviezdoslavova 29, 627 00, Brno
Tel./Fax.: 545 217 035
E-mail: mail@arprojekt.cz

ÚP LANŽHOT
Textová a tabulková část

Strana: **11**

- 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
Z29	Plochy dopravní infrastruktury	Pro umístění cyklistické komunikace
Z30	Plochy dopravní infrastruktury	Pro umístění cyklistické komunikace

I.C.11. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

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 - bude respektováno vedení VVN - dořešit likvidaci dešťových vod z povrchu, případně navrhnout opatření k ochraně půdního profilu před možným znečištěním z provozu na komunikacích.

I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umístování)

I.D.1. DOPRAVA

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).

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

Řeka Morava je sledovanou vodní cestou dopravně významnou využívanou. ÚP Lanžhot vymezuje koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění průplavního spojení Dunaj – Odra – Labe, trasa je chráněna ve smyslu usnesení vlády ČR č. 635 z 11.12.1996.

Územní plán dále vymezuje koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění vodní cesty Baťův kanál, určený pro prodloužení této vodní cesty a zprůchodnění řeky Moravy pro vodní dopravu.

Železniční doprava

Řešeným územím prochází traťový úsek Břeclav – státní hranice ČR/SR. Těleso tratě i železniční stanice jsou stabilizovány. Územní plán vymezuje koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění vysokorychlostní dopravy.

Cyklistická a pěší doprava

Územní plán navrhuje novou cyklostezku Z29 podél silnice II/425 od hranice katastrálního území s Břeclaví po okraj zástavby 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

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 řeší 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 73 0873.

ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Spláskové vody ze zastavitelných ploch budou odvedeny stávající a navrhovanou jednotnou a oddílnou kanalizací na stávající ČOV Lanžhot. V plochách Z1 a Z2 určí polohu sítí 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 umísťuje 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

ZÁSODOVÁNÍ PLYNEM

Navrhuje se přeložení regulační stanice VTL/STL na severozápad od města. V souvislosti s tím územní plán navrhuje nové trasy plynovodů VTL a vymezuje některé úseky ke zrušení. Dále ÚP umísťuje novou regulační stanici VTL/STL určenou pro obsluhu ploch výroby a skladování na jihozápadním okraji města.

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 stávajících 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

I.E.1. NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Plochy v nezastavěném území jsou členěny na plochy zemědělské:

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

A dále na:

- 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 Z35 Z36 Z37	NV plochy vodní a vodohospodářské	V navazujícím řízení bude upřesněn rozsah navržených protipovodňových hrází a dalších protipovodňových opatření.

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 1 Trnůvky	3,2ha	1BC4, 1BC5
LBC 2 Loučka	7ha	1BC4, 1BC5
LBC 3 V Koutě	5ha	1BC4, 1BC5

LBC 4 Štěpnice	5ha	1BC4, 1BC5
LBC 5 U Myslivců	3ha	1BC4, 1BC5, 1BD2
LBC 6 Hvězda	4,5ha	1BD2, 1BC5
LBC 7 Za Tabulí	3,7ha (1,8 k.ú. Lanžhot)	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 umisťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření atd.) a činnosti snižující ekologickou stabilitu jsou nepřipustné.

Přehled biokoridorů:

Název	Délka	Současný stav	Návrh	STG
LBK 1	1220m	Upravený tok Kyjovky s bylinnými porosty, místy keře a stromy.	Dosadba břehových porostů podle STG.	1BC4, 1BC5
LBK 2	370m	Upravený tok Kyjovky s rozvolněným břehovým porostem.	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 5	110m	Staré koryto Svodnice s břehovými porosty.	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
LBK 10	890m	Orná půda.	Výsadba dřevin podle STG.	1B2, 1BC3, 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, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

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

Doporučená protieroční opatření: v erozně ohrožených územích vymezených v územním plánu budou jako protieroční 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 protieroční vliv prakticky zanedbatelný.

Ochrana před povodněmi

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

I.E.6. PODMÍNKY PRO 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 selepší využitelnost území Lanžhota pro cykloturistiku.

I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, 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 řešeno 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:** jsou nepřekročitelné hygienické limity stanovené obecně platnými právními předpisy (zákony, vyhláškami, normami) pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto limity vyjadřují přípustnou míru obtěžování hlukem, zápachem, prachem apod.
2. **Občanské vybavení místního významu:** jedná se o občanské vybavení, které
 - slouží převážně obyvatelům přilehlého území (maloobchodní a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m²
 - slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (ubytovací penziony, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, služby).
3. **Občanské vybavení vyššího významu:** jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše pozemku nad 1000 m², velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m²) a občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.
4. **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.
5. **Rušící výroba:** stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby, které svým provozováním a technickým zařízením 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.
6. **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, ale nikoliv trvalé bydlení. 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.
7. **Vinařské provozovny** jsou v územním plánu objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, které nevyhovují podmínkám uvedeným pro „rodinné vinné sklepy“ – viz. výše.
8. **Centrum dopravních služeb** zahrnuje stavby obchodů a služeb pro motoristy, například prodejny motorových vozidel, autobazary, autoopravny, pneuservisy, autolakovny, autoumyvárny, půjčovny motorových vozidel a strojů, parkoviště pro osobní a nákladní automobily a stroje.
9. **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.

10. **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.
11. **Koeficient zastavění plochy (KZP)** je poměr mezi součtem výměr zastavěných částí ploch (nadmenní stavby, zpevněné plochy) k celkové výměře ploch. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy. Nezastavěný zbytek plochy bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění plochy je ochrana krajinného rázu a životního (pracovního) prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v zemědělské krajině a zajištění dostatečných volných ploch kolem výrobních staveb. Poznámka: do zastavěných ploch se započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří), kromě komunikací veřejných (místních komunikací).
12. **Podlažím** se v územním plánu rozumí část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu.
13. **Nadmenním podlažím** se v územním plánu rozumí každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní. Podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby.
14. **Počet nadzemních podlaží** se počítá po hlavní římsu, tj. nezahrnuje podkroví.
15. **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.
16. **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.
17. **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, jezdčům na kolečkových bruslích případně chodcům. Automobilová a motocyklová doprava je z ní vyloučena.
18. **Cyklotrasou** územní plán rozumí ty veřejně přístupné pozemní komunikace se smíšeným provozem (motoristickým i cyklistickým), kde je trasa pro cyklisty označená orientačním dopravním značením.
19. **Sakrální stavba** je stavba sloužící pro náboženské úkony, např. kostel, kaple, zvonice a pod.
20. **Souvislá uliční zástavba** je zástavba řadovými domy, dvojdomy, nebo samostatně stojícími domy v souvislé řadě pozemků v ulici nebo na návsi či náměstí.
21. **Hospodářská zvířata** jsou zvířata, která přináší přímý hospodářský užitek (např. skot, prasata, drůbež, ovce, kozy, koně, králíci).

I.F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
BR	PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst. <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.

		<u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (řimsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se stanovuje takto: - 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	<u>Hlavní využití:</u> bydlení v bytových domech <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, řadové a hromadné garáže o úhrnné kapacitě do 20 míst. <u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v rodinných domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.. <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. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
OV	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení občanského vybavení místního významu i vyššího významu (např. staveb pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva). <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OV se připouští objekty o výšce do 11 m (od upraveného terénu po řimsu střechy), u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.

OT	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVA A SPORT	<u>Hlavní využití:</u> pozemky pro tělovýchovu a sport. <u>Přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti (např. stravovacích popř. ubytovacích zařízení), místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily, parkoviště pro autobusy zajišťující dopravu sportovců a fanoušků. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <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. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6.
OZ	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVY	<u>Hlavní využití:</u> pozemky pro hřbitovy. <u>Přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty jednopodlažní. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
SO	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky pro bydlení, pozemky pro občanské vybavení místního významu <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, 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. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
RI	PLOCHY REKREACE - INDIVIDUÁLNÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci. <u>Přípustné využití:</u> pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení místního významu, a pozemky související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami (např. parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy). <u>Nepřípustné využití:</u> bydlení v rodinných domech, bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 1 nadzemního podlaží, přípustné je navíc obytné podkroví. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,35. Zastavěná plocha staveb pro rodinnou rekreaci nesmí úhrnem na jednom pozemku přesáhnout 80 m².
RV	PLOCHY REKREACE - U VODY	<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 nesouvisející s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.
VS	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	<u>Hlavní využití:</u> stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby. <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, vinařské provozovny, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž fotovoltaické elektrárny, 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> veškeré stavby obytné a rekreační, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, ubytovací služby, sociální služby, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely.

		<u>Podmíněně přípustné využití:</u> velkoobchodní a maloobchodní zařízení - za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty vytvořené v dané ploše. Pozemky staveb pro zpracování odpadů (kompostárny, recyklační linky) - za podmínky, že 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. <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. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6.
VD	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA DROBNÁ	<u>Hlavní využití:</u> nerušící výroba <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. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, energetiku, těžbu surovin, stavby pro skladování, dopravní terminály, velké stavby odpadového hospodářství. <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. Fotovoltaické elektrárny – za podmínky, že se buď • nejedná o plochu v zastavěném území • nebo pokud se jedná o plochu v zastavěném území, že budou fotovoltaické panely plnit doplňkovou funkci k jiným stavbám (optimálně že budou umístěny na střechách objektů). <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží resp. do 12 m (od upraveného terénu po hřeben střechy). Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
UP	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	<u>Hlavní využití:</u> veřejná prostranství, místní a účelové komunikace <u>Přípustné využití:</u> plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, stání pro osobní automobily podél místních komunikací (podélná i kolmá stání, související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky). <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového

		hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot. <u>Podmíněně 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.
UZ	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ (PARKOVÁ) ZELENĚ	<u>Hlavní využití:</u> parky, plochy okrasné a rekreační zeleně <u>Přípustné využití:</u> dětská hřiště, související technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklistické komunikace. <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.
TI	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	<u>Hlavní využití:</u> pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technické infrastruktury (například vodovodů, vodojemů, kanalizací a čistíren odpadních vod) . <u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže apod. Malé stavby odpadového hospodářství. Při umísťování 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>Podmíněně přípustné využití:</u> velké stavby odpadového hospodářství, za podmínky, že bude v navazujícím řízení prokázáno dodržení hygienických limitů. <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.
DS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky³⁾ dálnic, rychlostních silnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy. <u>Přípustné využití:</u> místní komunikace III. třídy, technická infrastruktura (včetně čistíren odpadních vod pro zajištění individuálního čištění odpadních vod z ploch DS). <u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že budou umístěny mimo tělesa dálnic, rychlostních silnic a silnic I. a II. třídy a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu: • 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, motoresty a motely), • Technická vybavenost, logistická centra a zařízení • komunikace pro cyklisty a pěší • Kde je to účelné, hlavně z důvodu náhrad za zábery doprovodných obslužných účelových obecních cest, lze umístit

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

		na těchto plochách souběžně vedenou účelovou komunikaci pro bezprostřední zásobování přilehlého území. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, malé i velké stavby odpadového hospodářství.
DZ	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DRÁŽNÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky dráhy⁴⁾, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí. <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. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod.
DP	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ZÁCHYTNÁ PARKOVIŠTĚ	<u>Hlavní využití:</u> parkoviště pro osobní i nákladní automobily, bez omezení velikosti. <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky). <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.
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.
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 fondu⁷⁾. <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,

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

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

ZZ	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY A SADY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ	zařízení a jiných opatření pro zemědělství, kromě staveb uvedených níže v „nepřípustném využití“ a „podmíněně přípustném využití“. Pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Dále lze v těchto plochách umístit 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 zlepší 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, vrtý/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. Umístění ploch pro ukládání inertních odpadů, za podmínky že se bude jednat o půdu V. nebo IV. třídy ochrany a že bude v navazujícím řízení posouzen vliv záměru na krajinný ráz a na jednotlivé složky životního prostředí (zejména ochranu vod). Bude se jednat o dočasný zábor ZPF – po ukončení skládkování bude provedena zemědělská rekultivace. 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, že nepřeruší účelové komunikace obsluhující navazující pozemky a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména, že nezvýší riziko záplav).
ZV	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - VINICE, VINIČNÍ TRATĚ	<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.
NV	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	<u>Hlavní využití:</u> vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem , regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny. <u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních ploch, koryt vodních toků ⁶⁾ a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Přípustné je rekreační využití vodních ploch – koupání, slunění, rybaření. 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

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

		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.
NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ	<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⁾. <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. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisějící 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. <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 využití.
NL	PLOCHY LESNÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky určené k plnění funkcí lesa⁹⁾ <u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních toků. Na těchto plochách lze dále v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro lesní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> 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. Oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména, že nezvýší riziko záplav). <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisějící 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.
NS	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělské, lesní a vodohospodářské (zpravidla o malé výměře) <u>Přípustné využití:</u> pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sadů a zahrad, vinic a ostatních ploch, lesů, vodních toků. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> 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. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem a za podmínky

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

⁹⁾ § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

		odsouhlasení záměru příslušným orgánem ochrany ZPF popř. orgánem ochrany PUPFL umisťovat stavby pro chov včel a ryb, stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky, stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv, stavby pro skladování produktů rostlinné výroby. Dále lze v těchto plochách za stejných podmínek umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Podmíněně přípustné je i oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména, že nezvýší riziko záplav). <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství. Nepřípustné jsou rovněž některé zemědělské stavby, a to: stavby pro hospodářská zvířata, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.
NK	PLOCHY ZELENĚ KRAJINNÉ	<u>Hlavní využití:</u> pozemky remízků, zemědělsky nevyužívané pozemky (zpravidla svažitě) s přirozeně či uměle vysazenými dřevinami. Výsadby nutno realizovat podle projektové dokumentace. Použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG) <u>Přípustné využití:</u> pozemky trvalých travních porostů a ostatních ploch, lesů, vodních toků. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby pro chov včel. Dále lze v těchto plochách umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> 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. Oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména, že nezvýší riziko záplav). <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství. Nepřípustné jsou rovněž zemědělské stavby.

I.F.3. 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.

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.

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 využitě podkroví.

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

I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ

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 výkrese č. I.03):

D1 D2 D3 D4 D5 D6 D7 D8 D9 D10 D11	veřejná dopravní a technická infrastruktura (plochy komunikací pro motorovou dopravu a plochy pro inženýrské sítě a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení)
T1 T2 T4 T7 T8 T9 T10 T11 T13 T14 T15 T16 T17 T18 T19 T20 T21 T22 T23 T24 T26 T27 T28 T29	veřejná technická infrastruktura (vedení a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení, například vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, energetická vedení, kabely veřejné komunikační sítě).
V1 V2 V3 V4 V5 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

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 umisťování veřejné dopravní a technické infrastruktury klást důraz na zabránění fragmentaci plochy, které by negativně ovlivnilo její možné budoucí stavební využití. Zákaz umisťování 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 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 plochy
KRD1	Koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění vodní cesty Bařův kanál V ploše koridoru nebudou umisťovány žádné stavby a změny v území, které by znemožnily nebo podstatně ztížily umístění dopravní stavby. Připouští se umístění ploch a staveb pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.	Potřeba využití koridorů územních rezerv bude prověřována při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona. Po vydání Zásad územního rozvoje Jm kraje bude

KRD2	koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění průplavního spojení Dunaj – Odra – Labe	V ploše koridoru nebudou umístovány nadzemní stavby ani vodní elektrárny. Pripouští se umístění ploch a staveb pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.	postupováno dle §43 odst. 3 a § 54 odst. 5 zák.č. 183/2006 Sb.
KRD3	koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění vysokorychlostní dopravy	V ploše koridoru nebudou umístovány nadzemní stavby, sítě technické infrastruktury budou vedeny mimo tuto plochu, nebo ji budou křížit v nejkratším směru. Udržovací práce na stávajících stavbách jsou možné.	
KRT1	koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění VVTL plynovodu	V ploše koridoru nebudou umístovány žádné stavby a změny v území, které by znemožnily nebo podstatně ztížily umístění stavby plynovodu.	

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

Tyto územní studie se zaměří na:

- dořešení urbanistické koncepce zástavby plochy (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území,
- vymezení polohy veřejných prostranství u ploch o výměře nad 2 ha, s tím, že na každé 2 ha bude vymezena plocha o výměře min. 1000 m². Do této výměry se nepočítají plochy komunikací.
- upřesnění dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách,
- koordinaci polohy inženýrských sítí.
- 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 činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu,
- stanovení etapizace výstavby
- 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.

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

- stavby na Náměstí,
- stavby na ul. Masarykova v úseku od křižovatky s ul. Luční po křižovatku s ul. Zahradní,
- stavby na ul. Kostické v úseku od křižovatky s ul. Masarykovou po křižovatku s ul. Palackého.

Toto ustanovení se týká jen pozemních staveb, které buď přímo leží ve veřejném prostoru (v ulici, náměstí), nebo jsou do něj orientované a jsou z něj viditelné.

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

Etapizace je vymezena pouze pro plochy výroby a skladování (VS), takto:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Etapa
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
Z18	VD Plochy výroby a skladování - výroba drobná	Etapa realizace: první
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

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

I. ÚZEMNÍ PLÁN LANŽHOT

I.A. TEXTOVÁ ČÁST - 34 stran

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

I.01 Výkres základního členění území	1 : 5.000	3x
I.02 Hlavní výkres	1 : 5.000	3x
I.03 Koncepce veřejné infrastruktury – zásobování vodou a odkanalizování	1 : 5.000	3x
I.04 Koncepce veřejné infrastruktury - energetika a spoje	1 : 5.000	3x
I.05 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5.000	3x