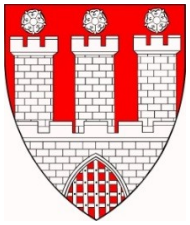
ÚZEMNÍ PLÁN

POHOŘELICE

okr. Brno-venkov, ORP Pohořelice

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 4



I.A TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel: Městský úřad Pohořelice, Odbor stavební
Objednatel: Město Pohořelice, Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice

Zhotovitel: Urbanistické středisko Brno, spol. s.r.o.
Příkop 8, 602 00 Brno
Tel/Fax: +420 545 175 896
datová schránka: 7hf9ej5
E-mail: ciznerova@usbrno.cz
Spolupráce: AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 1096/29, 627 00 Brno
E-mail: jednatel@arprojekt.cz

Číslo zakázky: 224-001-089

Vypracovali: Ing. arch. Vanda Ciznerová, autorizovaný architekt
Ing. arch. Milan Hučík
Mgr. Martin Novotný

Datum zpracování: 08/2026

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Správní orgán, který vydal poslední změnu územního plánu: **Zastupitelstvo města Pohořelice**		
Pořadové číslo poslední změny	**4**	
Datum nabytí účinnosti poslední změny územního plánu:		
Pořizovatel: **Městský úřad Pohořelice, Odbor územního plánování a stavební úřad**		Razítko
Jméno a příjmení:	Pavel Bravenec	
Funkce:	Referent agendy územního plánování	
Podpis:		

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ 5

I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT 5

I.B.1. Základní koncepce rozvoje území 5

I.B.2. Ochrana hodnot v území 5

I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE 6

I.C.1. Koncepce uspořádání sídelní struktury 6

I.C.2. Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání 6

I.C.3. Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání 7

I.C.4. Plochy bydlení 7

I.C.5. Plochy občanského vybavení 15

I.C.6. Plochy smíšené obytné 21

I.C.7. Plochy výroby a skladování 26

I.C.8. Plochy smíšené výrobní 30

I.C.9. Plochy rekreace 31

I.C.10. Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně 32

I.C.11. Plochy dopravní infrastruktury 34

I.C.12. Plochy technické infrastruktury 34

I.C.13. Plochy těžby nerostů 35

I.C.14. Koridory pro umístění dopravní a technické infrastruktury a protizáplavových a protipovodňových opatření 35

I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY 39

I.D.1. Doprava 39

I.D.2. Technická infrastruktura 41

I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY 43

I.E.1. Nezastavěné území 43

I.E.2. Krajinný ráz 44

I.E.3. Územní systém ekologické stability 45

I.E.4. Prostupnost krajiny 48

I.E.5. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi 48

I.E.6. Rekreační využívání krajiny 49

I.E.7. Plochy vodní a vodohospodářské 49

I.E.8. Ochrana půdy, povrchových a podzemních vod 49

I.F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ 50

I.F.1. Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech 50

I.F.2. Podmínky pro využití ploch 52

I.F.3. Další podmínky prostorového uspořádání 71

I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI 71

I.H. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ 73

I.I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV 74

I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU 76

I.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE 78

I.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU 79

I.M. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) _____ 79
I.N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ _____ 80
I.O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU _____ 80

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území byla aktualizována k datu 17.04.2026. Je zobrazena v grafické části územního plánu, především ve výkrese základního členění č. I.a.

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

I.B.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Město bude:

- zlepšovat kvalitu obytného prostředí s hodnotným přírodním a rekreačním zázemím a dobrou nabídkou vybavenosti,
- vytvářet podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit ve městě,
- vytvářet podmínky pro stabilizaci trvale bydlícího obyvatelstva,
- vytvářet podmínky pro zkapacitnění silnice I/53 a zkapacitnění silnice I/52, resp. pokračování dálnice D52 ve směru na Mikulov, při současném nezvyšování dopravní zátěže v zastavěném území v Nové Vsi,
- řešit zklidnění dopravy ve městě a zlepšení životního prostředí,
- řešit protizáplavová a protipovodňová opatření, k ochraně zastavěného území města a zastavitelných ploch
- chránit přírodní hodnoty, krajinný ráz a posilovat ekologickou stabilitu území.

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
- válečné hroby
- významné dominanty - kostel sv. Jakuba Staršího, bývalý hotel Morava, Brněnská 120, stará radnice, mlýn ve Velkém Dvoře, kulturní dům ve Smolíně, bývalý hotel Pfann, kaple v Nové Vsi, školka v Nové Vsi

Přírodní hodnoty

- územní systém ekologické stability (ÚSES)
- chráněná území
- významné krajinné prvky
- evropsky významná lokalita
- mokřady mezinárodního významu
- památné stromy
- velký podíl lesů v území
- kvalitní zemědělská půda (třída ochrany 1 a 2)

I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

I.C.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ SÍDELNÍ STRUKTURY

Město Pohořelice se skládá ze 3 územně oddělených, původně samostatných sídel: Pohořelice, Smolín a Nová Ves. Vedle toho jsou v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou další historicky vzniklé, územně oddělené zastavěné části, které zůstanou zachovány – Velký Dvůr, Mariánský Dvůr, Vilémov a Hornoleský Dvůr, v k.ú. Nová Ves u Pohořelic pak lokalita u hřbitova.

Sídlo Pohořelice je centrálně položeno v řešeném území v blízkosti křižovatky silnic D52, I/52 a I/53. Jednotlivá sídla řešeného území se budou i nadále rozvíjet jako samostatné celky, územní plán nenavrhuje jejich srůstání. Územní plán posiluje význam Pohořelic jako obce s rozšířenou působností, centra vybavenosti a sídla poskytujícího pracovní příležitosti.

Smolín bude rozvíjen jako sídlo s vyváženým ekonomickým, sociálním a environmentálním pilířem. Za tím účelem jsou vymezeny nové zastavitelné plochy pro výrobu a skladování a pro bydlení. K posílení dopravní dostupnosti Pohořelic z místní části Smolín se navrhují nové cyklotrasy.

Místní část Nová Ves se bude rozvíjet jako oddělené sídlo ulicového charakteru, bez centrálního návesního prostoru.

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, území smíšená, plochy výroby a skladování, plochy dopravní infrastruktury, specifické plochy (plochy těžby nerostů), nezastavitelné plochy a další.

Podmínky využití jednotlivých ploch jsou uvedeny v části I.F. *#STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH*.

Pro budoucí rozvoj řešeného území jsou rozvojové plochy navrženy přednostně uvnitř zastavěného území a v přímé návaznosti na něj; navrženo je také nové využití znehodnocených nebo nevhodně využívaných ploch.

Návrh územního plánu podporuje koncepci oddělení bydlení od obtěžujících funkcí. Za tím účelem územní plán vymezuje:

- Koridor dopravní infrastruktury – silniční doprava (CPZ.DS21), určený pro homogenizaci silnice I/53, což přispěje k větší propustnosti této silnice a omezení rizika, že si budou řidiči zkracovat cestu průjezdem městem,
- Koridor územní rezervy R.D02, který umožní případné budoucí odvedení dopravy směřující k plochám výroby a skladování na severním okraji města a dopravy tranzitní, směřující do obcí severně od Pohořelic,
- Podmínky využití jednotlivých ploch, které jsou koncipovány tak, aby se jednotlivé funkce navzájem neobtěžovaly.

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

- Bude zachována stávající urbanistická struktura sídel a jejich celkový obraz.
- Budou respektovány podmínky prostorového uspořádání, aby nová zástavba co nejméně narušila panorama města při dálkových pohledech.
- Není přípustná výstavba uzavřených bloků.

Město bude vytvářet a chránit vzájemné harmonické prostorové vztahy, například

- urbanistická a krajinná panoramata - na terénních vrcholech a hřebenech nebudou umisťovány žádné pozemní stavby, vyjma staveb pro energetiku, telekomunikace a rozhleden,
- dominanty města - Farní kostel sv. Jakuba staršího v Pohořelicích,
- lokální dominanty a architektonicky významné stavby – bývalý hotel Pfann, stará radnice, budova Brněnská 120, budova bývalé školy v Nové Vsi (č.p.114), hřbitov, památníky, drobné sakrální stavby v obci i krajině (kříže, sochy, boží muka), válečné hroby a pietní místa,
- přiměřené měřítko a proporci pozemních staveb,
- není přípustná výstavba uzavřených bloků.

Město bude dále zkvalitňovat harmonické prostorové vztahy, například umístěním vhodných prvků drobné architektury ve vybraných zastavitelných plochách – Z.44, Z.47.

Stanovují se tyto základní typy prostorové struktury zástavby:

- Kompaktní struktura zástavby: jedná se o zástavbu řadovými a řetězovými domy zpravidla podél ulice vymezené územním plánem.
- Uspořádaná struktura zástavby: zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými při obvodu ploch, tj. zpravidla podél ulice vymezené územním plánem.
- 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 umisťovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou 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

Plochy bydlení jsou podrobněji členěny na:

- BU bydlení všeobecné
- BV bydlení venkovské
- BH bydlení hromadné

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

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z.03 **Z.05**	BV Bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná struktura zástavby. Nejvyšší přípustná podlažnost: 1 nadzemní podlaží. V navazujícím řízení bude posouzena možnost zachování alespoň části dřevin v ploše. Případné odstranění dřevin je nutné provést mimo

		hnízdní období ptactva.
Z.06	BV Bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná struktura zástavby. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnic je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.
Z.08a **Z.08b**	BV Bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: částečně uspořádaná struktura zástavby, kompaktní struktura zástavby. Nejvyšší přípustná podlažnost: 1 nadzemní podlaží. V územní studii a v navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • Situování objektů ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem. • Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnic je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. V navazujícím řízení bude posouzena možnost zachování alespoň části dřevin v ploše. Případné odstranění dřevin je nutné provést mimo hnízdní období ptactva.
Z.39b **Z.39c** **Z.39d** **Z.39e** **Z.39f** **Z.39g**	BV Bydlení venkovské	Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Prostorová struktura zástavby: částečně uspořádaná struktura zástavby, kompaktní struktura zástavby. V územní studii a v navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • Bude upřesněna poloha veřejných prostranství neobsahujících komunikace, o výměře nejméně 3100 m2. • Bude upřesněna dopravní obsluha, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách, • Bude koordinována poloha sítí veřejné technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami, • Bude upřesněna prostorová struktura zástavby ploch (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území, • Budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání. V navazujícím řízení budou dále uplatněny tyto podmínky: Situování objektů ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem.

Z.43	BU Bydlení všeobecné	Jedná se o plochu, ve které byly vymezeny architektonicky významné stavby – viz kap.I.N. Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínky prostorového uspořádání: • připouští se objekty o výšce do 3 nadzemních podlaží. • prostorová struktura zástavby: částečně uspořádaná struktura zástavby, kompaktní struktura zástavby. V územní studii a v navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • Bude upřesněna poloha veřejných prostranství neobsahujících komunikace, o výměře nejméně 3200 m2. • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy dopravy (ze silnic I/53 a II/416). Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • Dopravní připojení jednotlivých objektů v ploše bude přednostně řešeno prostřednictvím stávajících nebo návrhových komunikací s funkcí obslužnou, aby byl minimalizován dopad na průjezdní úseky silnic II. třídy. • Bude upřesněna dopravní obsluha, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách, • Bude koordinována poloha sítí veřejné technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami, s důrazem na zadržování dešťové vody v ploše. • Bude upřesněna prostorová struktura zástavby ploch (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území, • Budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání. • Podmínkou pro výstavbu na této ploše je napojení nemovitostí na veřejnou splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod města Pohořelice. Bude zabezpečeno omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (srážková voda) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem.
Z.44	BU Bydlení všeobecné	Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínky prostorového uspořádání: • připouští se objekty o výšce do 3 nadzemních podlaží. • prostorová struktura zástavby: částečně uspořádaná struktura zástavby, kompaktní struktura zástavby. V územní studii a v navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy ze silnice II/416 a z přilehlé plochy VU. Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor

		a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • Dopravní připojení jednotlivých objektů v ploše bude přednostně řešeno prostřednictvím stávajících nebo návrhových komunikací s funkcí obslužnou, aby byl minimalizován dopad na průjezdní úseky silnic II. třídy. • Bude upřesněna dopravní obsluha, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách, • Bude koordinována poloha sítí veřejné technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami, s důrazem na zadržení dešťové vody v ploše. Bude respektován návrh vodovodního přivaděče, v souběhu se silnicí na Znojmo, který zůstane ve veřejném prostranství. • Bude upřesněna prostorová struktura zástavby ploch (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území, • Budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání. • Podmínkou pro výstavbu na této ploše je napojení nemovitostí na veřejnou splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod města Pohořelice. Bude zabezpečeno omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (srážková voda) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem.
Z.47	BU Bydlení všeobecné	Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínky prostorového uspořádání: • připouští se objekty o výšce do 4 nadzemních podlaží. • prostorová struktura zástavby: částečně uspořádaná struktura zástavby, kompaktní struktura zástavby, individuálně stanovená struktura (upřesní územní studie). V územní studii a v navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • Bude upřesněna poloha veřejných prostranství neobsahujících komunikace, o výměře nejméně 6300 m^2. • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy z přilehlé plochy VU. Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • Bude upřesněna dopravní obsluha, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách, • Bude koordinována poloha sítí veřejné technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami, s důrazem na zadržení dešťové vody v ploše.

		• Bude upřesněna poloha el.přípojky VN ke stávající trafostanici ležící na hranici ploch Z.13/Z.47 • Bude upřesněna prostorová struktura zástavby ploch (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území, • Budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání.
Z.62	BV Bydlení venkovské	Pořadí výstavby (etapizace): 2, po vyčerpání plochy Z.39b-g Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Prostorová struktura zástavby: částečně uspořádaná struktura zástavby, kompaktní struktura zástavby. Nejvyšší přípustná podlažnost: 1 nadzemní podlaží. V územní studii a v navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • Bude upřesněna poloha veřejných prostranství neobsahujících komunikace, o výměře nejméně 1100 m2. • Bude upřesněna dopravní obsluha, včetně ploch pro dopravu v klidu a vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách, • Bude koordinována poloha sítí veřejné technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami, s důrazem na zadržení dešťové vody v ploše. • Podmínkou pro výstavbu na této ploše je napojení nemovitostí na veřejnou splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod města Pohořelice. Bude zabezpečeno omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (srážková voda) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem. • Bude upřesněna prostorová struktura zástavby ploch (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území, • Budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání. • Pořadí výstavby (etapizace): 2., po vyčerpání ploch Z.39b-g. • V navazujícím řízení bude posouzena možnost zachování alespoň části dřevin v ploše. Případné odstranění dřevin je nutné provést mimo hnízdní období ptactva.
Z.71	BV Bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená struktura zástavby.
Z.72 **Z.73**	BV Bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná struktura zástavby. Nezasahovat do porostů dřevin v západním okraji plochy ve vazbě na lokální biocentrum.
T.03 **Z.117**	BV Bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná struktura zástavby V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy z přilehlé plochy VU. Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní

		prostory staveb. • Nezasahovat do porostů dřevin v západním okraji plochy ve vazbě na lokální biocentrum.
Z.75	BV Bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená struktura zástavby.
Z.77	BV Bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná struktura zástavby. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnic je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.
Z.78	BV Bydlení venkovské	Rozhodování v ploše je podmíněno plánovací smlouvou (PS.7). Prostorová struktura zástavby: uspořádaná struktura zástavby. V navazujícím řízení bude posouzena možnost zachování alespoň části dřevin v ploše. Případné odstranění dřevin je nutné provést mimo hnízdní období ptactva.
Z.80	BV Bydlení venkovské	Pořadí výstavby (etapizace): 2, po vyčerpání ploch Z.78 a Z.129. Podmínkou pro rozhodování v ploše je pořízení územní studie a její vložení do národního geoportálu územního plánování. Prostorová struktura zástavby: bude stanovena územní studií. Nejvyšší přípustná podlažnost: 1 nadzemní podlaží. V územní studii a v navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • Zástavba bude do volné krajiny orientována zahradami. • V ploše bude upřesněna poloha veřejné dopravní a technické infrastruktury. • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy z dopravy (I/52 / D52). Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • Bude řešeno odstranění, nebo přeložení vodovodního přivaděče, který plochu kříží. • bude posouzena možnost zachování alespoň části dřevin v ploše. Případné odstranění dřevin je nutné provést mimo hnízdní období ptactva.
Z.82	BV Bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná struktura zástavby. Nejvyšší přípustná podlažnost: 1 nadzemní podlaží. V navazujícím řízení bude posouzena možnost zachování alespoň části dřevin v ploše. Případné odstranění dřevin je nutné provést mimo hnízdní období ptactva.
Z.94	BV Bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná struktura zástavby. Nejvyšší přípustná podlažnost: 1 nadzemní podlaží. V navazujícím řízení bude dořešeno umístění veřejné infrastruktury

		uvnitř této zastavitelné plochy (komunikací a sítí technické infrastruktury) a přeložení, popř. kabelizace elektrického vedení VN.
Z.118	BV Bydlení venkovské	Pořadí výstavby (etapizace): do 1.etapy zástavby bude zařazeno nejvýše 50% výměry plochy, přiléhající k zastavěnému území Smolína. Zbytek plochy bude zařazen do 2.etapy výstavby. Podmínkou pro rozhodování v ploše je pořízení územní studie a její vložení do národního geoportálu územního plánování. Prostorová struktura zástavby: bude stanovena územní studií. V územní studii a v navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • Konkrétní provedení staveb na ploše, včetně řešení otázky případné výjimky z ochranných podmínek zvláště chráněného druhu – čápa bílého, bude řešeno s příslušným orgánem ochrany přírody, zejména Krajským úřadem Jihomoravského kraje. • Bude respektováno hnízdo zvláště chráněného druhu živočicha – čápa bílého. Veškeré stavební práce budou proto prováděny mimo hnízdní období čápa bílého, tj. mimo období od 15. března až do 30. července, • Bude vyřešena dostatečná územní ochrana hnízdiště čápa bílého v rámci vnitřní organizace výstavby s tím, do vzdálenosti 50 m od hnízda (ochranné pásmo vymezené v územním plánu) nebudou realizovány žádné nadzemní stavby, ani vysazovány porosty dorůstající výšky přesahující 9 m. • V celé ploše nebudou realizována žádná nadzemní elektrická vedení. • Bude zohledněna blízkost lesa a z toho vyplývající omezení do vzdálenosti 30 m od okraje lesa. V blízkosti lesa lze připustit výstavbu nadzemních objektů jen na základě kladného stanoviska dotčeného orgánu. • Při západní hranici plochy bude zohledněno silniční ochranné pásmo a ochranné pásmo elektrického vedení VN. • Důsledně bude řešena vnitřní organizace plochy s tím, že bude uplatněn odpovídající podíl zeleně a veřejných prostranství, zajištěn dostatečný odstup od okraje lesních pozemků a orientace zahrad řešena do krajiny. • Bude upřesněna etapizace výstavby v ploše s tím, že nejvýše 50% výměry plochy bude zařazeno v 1. etapě výstavby. Etapizace bude řešena v pořadí od současné zástavby Smolína do krajiny. • V ploše se stanovuje koeficient zastavění plochy KZP=0,6. • Výšková regulace zástavby: max. 1 NP + podkroví, odpovídající navazující zástavbě ve Smolíně. • Budou řešeny odtokové poměry lokality (způsob jejich regulace odpovídající stávajícím poměrům). • Dopravní napojení (obsluha) plochy ze silnice III/39521 bude řešeno při zajištění požadovaných rozhledů na silnici a pro najetí na silnici.
Z.119	BV Bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená
Z.120	BV Bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: částečně uspořádaná struktura zástavby. Využití plochy je z hlediska možnosti dopravního napojení (obsluhy) ze silnice III/39522 podmíněno striktně pouze při zajištění

		požadovaných rozhledů na silnici a pro najetí na silnici.
Z.129	BV Bydlení venkovské	Rozhodování v ploše je podmíněno plánovací smlouvou (PS.5). Podmínkou pro rozhodování v ploše je pořízení územní studie a její vložení do národního geoportálu územního plánování. Prostorová struktura zástavby: bude stanovena územní studií. V územní studii a v navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • Bude zohledněn neprovozovaný vodojem, sloužící dnes jako základnová stanice mobilního operátora. • Veřejná dopravní a technická infrastruktura bude upřesněna v ploše Z.134 i v samotné ploše Z.129. • Bude řešeno riziko negativních vlivů z dopravy – respektovat zásady a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí ze silnice I/52 (budoucí dálnice D/52). • Výšková regulace zástavby: max. 1 NP + podkroví, v návaznosti na okolní zástavbu. • Prověřit územní postupy rozvoje zástavby ve vztahu k prevenci živelné zástavby do krajiny. • Bude řešeno odstranění, nebo přeložení vodovodního přivaděče, který plochu kříží. • Případné kácení dřevin a skrývky zemin realizovat mimo hnízdní sezónu, tj. mimo 1. dubna – 30. července. • Řešit odtokové poměry lokality (způsob jejich regulace odpovídající stávajícím poměrům).
Z.130	BH bydlení hromadné	Rozhodování v ploše je podmíněno plánovací smlouvou (PS.6). Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená
T.09	BV Bydlení venkovské	Rozhodování v ploše je podmíněno plánovací smlouvou (PS.2). Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • Bude respektováno nezastavitelné pásmo podél vodního toku, Bude řešen sjezd ze silnice II.381.
T.13	BV Bydlení venkovské	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • Bude řešena doprava v klidu, v odpovídající kapacitě, Bude prověřen architektonický vztah se zástavbou v okolí.

I.C.5. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy občanského vybavení jsou podrobněji členěny na:

- OU občanské vybavení všeobecné
- OK občanské vybavení komerční
- OS občanské vybavení - sport
- OH občanské vybavení - hřbitovy

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

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z.10	OS Občanské vybavení - sport	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na 0,1. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • Bude zohledněna blízkost lesa a z toho vyplývající omezení do vzdálenosti 30 m od okraje lesa. V blízkosti lesa lze připustit výstavbu nadzemních objektů jen na základě stanoviska dotčeného orgánu. • Kvůli poloze v migračním koridoru nebude plocha oplocována. • nezemědělské využití plochy bude možné až po naplnění územních rozhodnutí vydaných v ploše, nebo po ukončení jejich platnosti.
Z.26	OU občanské vybavení všeobecné	Podmínkou pro rozhodování v ploše je realizace účinných protipovodňových opatření na území města. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení bude • posouzena možnost zachování alespoň části dřevin v ploše. Případné odstranění dřevin je nutné provést mimo hnízdní období ptactva.

Z 46	OS občanské vybavení - sport	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.
Z.55	OK občanské vybavení komerční	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Jedná se o plochu, ve které byly vymezeny architektonicky významné stavby – viz kap.I.N. V územní studii a v navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • Bude upřesněna poloha veřejných prostranství neobsahujících komunikace, o výměře nejméně 1500 m^2. • Podél severní hranice plochy Z.55 bude vymezen pás izolační zeleně o šířce min. 10 m, určený k výsadbě stromů a keřů; výsadba zeleně bude doplněna i podél západní hranice plochy. • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy dopravy a negativními vlivy z přilehlé plochy VU. Situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • Bude upřesněna poloha a velikost ploch pro dopravu v klidu. • Bude koordinována poloha sítí veřejné technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami, s důrazem na zadržení dešťové vody v ploše. • Podmínky prostorového uspořádání: v ploše Z.55 se připouští objekty o výšce do 14 m (od upraveného terénu po římsu střechy). • Budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání. S ohledem na rozsah plochy zajistit architektonizaci objektů (např. hmotové rozčlenění, neřešit jako jednotný kvádr).
Z.56	OH Občanské vybavení - hřbitovy	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.
Z.76	OU občanské vybavení všeobecné	Jedná se o plochu, ve které byly vymezeny architektonicky významné stavby – viz kap.I.N. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy z dopravy. Situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku

		pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • V navazujícím řízení bude posouzena možnost zachování alespoň části dřevin v ploše. Případné odstranění dřevin je nutné provést mimo hnízdní období ptactva.
Z.89	OU občanské vybavení všeobecné	Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií (spolu s plochami Z.122, Z.133). Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V územní studii a navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • Bude zohledněna blízkost lesa a z toho vyplývající omezení do vzdálenosti 30 m od okraje lesa. • Bude upřesněna poloha veřejných prostranství neobsahujících komunikace, o výměře nejméně 3200 m2. • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy Z.89 negativními vlivy ze silnice II/416. Situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • Bude prověřeno optimální napojení plochy na silnici II/416, při zohlednění budoucího západního obchvatu města (v ploše územní rezervy R.D02). Využití sousedících ploch Z.133 (PU), Z.122 (OU) a Z.89 (OU) bude přitom z hlediska možnosti dopravního napojení (obsluhy) ze silnice II/416 podmíněno jediným společným dopravním napojením ploch situovaným ve vzdálenosti min. 250 m od středu stávající (sousední) okružní křižovatky na silnici II/416. • Bude upřesněna dopravní obsluha, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách, • Bude koordinována poloha sítí veřejné technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami, s důrazem na zadržení dešťové vody v ploše. Bude respektován návrh vodovodního přivaděče, v souběhu se silnicí na Znojmo, který zůstane ve veřejném prostranství. • Bude upřesněna prostorová struktura zástavby ploch (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území, • Budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání, připouští se zástavba do výšky 16 m od úrovně upraveného terénu. • Podmínkou pro výstavbu na ploše Z.89 je napojení nemovitostí na veřejnou splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod města Pohořelice. Bude zabezpečeno omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem

		atmosférických srážek na tyto stavby (srážková voda) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem.
Z.106	OU občanské vybavení všeobecné	Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy Z.106 negativními vlivy ze silnice II/416. Situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • Bude upřesněna dopravní obsluha, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách, • Bude koordinována poloha sítí veřejné technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami, s důrazem na zadržení dešťové vody v ploše. Bude respektován návrh vodovodního přivaděče, v souběhu se silnicí na Znojmo, který zůstane ve veřejném prostranství. • Podmínkou pro výstavbu na této ploše je napojení nemovitostí na veřejnou splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod města Pohořelice. Bude zabezpečeno omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (srážková voda) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem. • Bude upřesněna prostorová struktura zástavby ploch (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území, • Využití plochy je podmíněno omezením přímé dopravní obsluhy ze silnice II/416. Dopravní obsluha plochy je možná ze stávající veřejně přístupné účelové komunikace vedené podél západní hranice návrhové plochy připojené na silnici II/416 prostřednictvím stykové křižovatky určené k plánované přestavbě na křižovatku okružní. • Plochy musí být navrženy tak, aby bylo možné umožnit oprávnění správce vodního toku Mlýnský náhon v šířce 6 m od břehové čáry vodního toku v souladu s ustanovením § 49 odst. 2 písm. c) vodního zákona.
Z.121	OK občanské vybavení komerční	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • Bude upřesněna dopravní obsluha, včetně ploch pro dopravu v klidu, • Bude koordinována poloha sítí veřejné technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami, s důrazem na zadržení dešťové vody v ploše. Bude respektován návrh vodovodního řadu, v souběhu se

		silnicí na Znojmo, který zůstane ve veřejném prostranství. • Podmínkou pro výstavbu na této ploše je napojení nemovitostí na veřejnou splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod města Pohořelice. Bude zabezpečeno omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (srážková voda) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem. • Bude upřesněna prostorová struktura zástavby, • Využití plochy je podmíněno omezením přímé dopravní obsluhy ze silnice II/416. • Využití plochy musí být řešeno tak, aby bylo možné umožnit oprávnění správce vodního toku Mlýnský náhon v šířce 6 m od břehové čáry vodního toku v souladu s ustanovením vodního zákona. • Výšková regulace zástavby do 15,0 m (od upraveného terénu po římsu střechy). Pokud výška staveb přesáhne 12 m, doporučuje se stavby hmotově rozčlenit, tj. neřešit je jako jeden kvádr o jednotné výšce, • Maximální rozsah zpevnění 75%, tj. KZP=0,75, • Řešit výsadbu izolační zeleně (vyšších dřevin) v ploše Z.121 při jejím západním okraji, za účelem optického odclonění staveb, • Řešit odtokové poměry lokality (způsob jejich regulace odpovídající stávajícím poměrům).
T.12	OU občanské vybavení všeobecné	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • Bude upřesněna dopravní obsluha, včetně ploch pro dopravu v klidu, • Bude koordinována poloha sítí veřejné technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami, s důrazem na zadržení dešťové vody v ploše. • Využití plochy je podmíněno omezením přímé dopravní obsluhy ze silnice II/395.
Z.122	OU občanské vybavení všeobecné	Rozhodování v ploše je podmíněno plánovací smlouvou (PS.3). Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií (spolu s plochou Z.89 a Z.133). Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V územní studii a navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • Bude upřesněna poloha veřejných prostranství neobsahujících komunikace, o výměře nejméně 650 m^2. • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy Z.89 negativními vlivy ze silnice I/53. Situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní

		prostory staveb. • Bude upřesněna dopravní obsluha, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách, • Bude koordinována poloha sítí veřejné technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami, s důrazem na zadržení dešťové vody v ploše (retenční plochy, zasakování apod.); tedy řešit odtokové poměry lokality (způsob jejich regulace odpovídající stávajícím poměrům). Bude respektován návrh vodovodního přivaděče, v souběhu se silnicí na Znojmo, který zůstane ve veřejném prostranství. • Bude upřesněna prostorová struktura zástavby ploch (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území, • Budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání, připouští se zástavba do výšky max. 12 m od úrovně upraveného terénu. • Podmínkou pro výstavbu v ploše Z.122 je napojení nemovitostí na veřejnou splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod města Pohořelice. Bude zabezpečeno omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (srážková voda) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, • Bude prověřena návaznost na sousední rozvojové plochy. • Bude prověřeno optimální napojení plochy na silnici II/416, při zohlednění budoucího západního obchvatu města (v ploše územní rezervy R.D02). Využití sousedících ploch Z.133 (PU), Z.122 (OU) a Z.89 (OU) bude přitom z hlediska možnosti dopravního napojení (obsluhy) ze silnice II/416 podmíněno jediným společným dopravním napojením ploch situovaným ve vzdálenosti min. 250 m od středu stávající (sousední) okružní křižovatky na silnici II/416. • V ploše se stanovuje koeficient zastavění plochy KZP=0,7, s přihlédnutím k budoucí zástavbě ploch Z.43-BU (US.2) a Z.89-OU (US.9); • Uplatnění ploch zeleně pro vnější ozelenění plochy od západu a jihu; v této souvislosti prověřit soulad s US.2 pro plochu obytné zástavby Z.43 a případně navrhnout pás izolační zeleně na rozhraní ploch Z.122 a Z.43.

I.C.6. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Plochy smíšené obytné jsou podrobněji členěny na:

- SM smíšené obytné městské
- SV smíšené obytné venkovské

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

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z.13	SM smíšené obytné městské	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy z přilehlé plochy VU. Situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • Bude upřesněna poloha a velikost ploch pro dopravu v klidu.
Z.21	SV smíšené obytné venkovské	Podmínkou pro rozhodování v ploše je realizace účinných protipovodňových opatření na území města. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy dopravy a negativními vlivy z přilehlé plochy čerpací stanice pohonných hmot. Situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • Bude posouzena únosnost základové půdy.
Z.32	SM smíšené obytné městské	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. V územní studii a v navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • Bude upřesněna poloha veřejných prostranství neobsahujících komunikace, o výměře nejméně 1200 m2. • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy dopravy a negativními vlivy z přilehlé plochy VU. Situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • Dopravní připojení jednotlivých objektů v ploše bude přednostně řešeno prostřednictvím stávajících nebo

		návrhových komunikací s funkcí obslužnou, aby byl minimalizován dopad na průjezdní úseky silnic II. třídy. • Bude upřesněna poloha a velikost ploch pro dopravu v klidu. • Bude koordinována poloha sítí veřejné technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami, s důrazem na zadržení dešťové vody v ploše. • Bude respektován návrh vodovodního přivaděče, , který zůstane ve veřejném prostranství. • Budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání. • Budou respektovány sítě veřejné technické infrastruktury a jejich ochranná pásma – kanalizace, vodovod, el.vedení VN (VN se doporučuje kabelizovat). • Bude respektováno silniční ochranné pásmo. • Bude zohledněna blízkost lesa a z toho vyplývající omezení do vzdálenosti 30 m od okraje lesa. V blízkosti lesa lze připustit výstavbu nadzemních objektů jen na základě stanoviska dotčeného orgánu. • V navazujícím řízení bude posouzena možnost zachování alespoň části dřevin v ploše. Případné odstranění dřevin je nutné provést mimo hnízdní období ptactva.
Z.41	SV smíšené obytné venkovské	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy z přilehlé plochy VU. Situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • Bude upřesněna poloha a velikost ploch pro dopravu v klidu. • Bude zohledněna blízkost lesa a z toho vyplývající omezení do vzdálenosti 30 m od okraje lesa. V blízkosti lesa lze připustit výstavbu nadzemních objektů jen na základě stanoviska dotčeného orgánu. • Bude posouzena možnost zachování alespoň části dřevin v ploše. Případné odstranění dřevin je nutné provést mimo hnízdní období ptactva.
T.04	SM smíšené obytné městské	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • V ploše bude řešena komunikace pro pěší vedoucí k ploše Z.46, s pokračováním na ulici Československé armády, nebo ulici Šumickou. • Bude zohledněna poloha trafostanice a její ochranné pásmo. • Stanovuje se koeficient zastavění KZP 0,8.
Z.60 **Z.61**	SM smíšené obytné městské	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy z přilehlé plochy OT. Situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním

		dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • Bude zohledněno pásmo užívání podél vodního toku – do vzdálenosti 6 m od břehové hrany nebudou umisťovány žádné stavby ani oplocení. • V ploše Z.61 bude zohledněna blízkost lesa a z toho vyplývající omezení do vzdálenosti 30 m od okraje lesa. V blízkosti lesa lze připustit výstavbu nadzemních objektů jen na základě stanoviska dotčeného orgánu.
Z.65	SV smíšené obytné venkovské	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná. V navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy dopravy. Situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • Bude respektováno el. vedení VN a jeho ochranné pásmo • Bude respektováno silniční ochranné pásmo dálnice D52 • Bude posouzena možnost zachování alespoň části dřevin v ploše. Případné odstranění dřevin je nutné provést mimo hnízdní období ptactva. • stavby budou mít přízemní podlaží vyvýšeno nad úroveň hladiny stoletého průtoku, • podzemní podlaží staveb v území povodňového ohrožení nesmí sloužit k bydlení a skladování látek závadných vodám a musí být staticky zajištěná • nové stavby nesmí významně zhoršovat stávající odtokové poměry, • pro stavby v území povodňového ohrožení používat vhodné stavební materiály (odolnost, nenasákavost apod.), • komunikace v záplavových územích realizovat buď v úrovni stávajícího terénu, nebo s dostatečně kapacitními inundačními mosty a propustky pro umožnění plynulého proudění vybřežených velkých vod.
T.02	SM smíšené obytné městské	Prostorová struktura zástavby: kompaktní
Z.83	SV smíšené obytné venkovské	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná. V navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy dopravy. Situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické

		limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • Bude zohledněno pásmo užívání podél vodního toku – do vzdálenosti 6 m od břehové hrany nebudou umisťovány žádné stavby ani oplocení. • Bude respektováno silniční ochranné pásmo dálnice D52. • Bude posouzena možnost zachování alespoň části dřevin v ploše. Případné odstranění dřevin je nutné provést mimo hnízdní období ptactva.
T.05	SM smíšené obytné městské	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy z přilehlé plochy VU. Situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • Bude upřesněna poloha a velikost ploch pro dopravu v klidu.
T.06	SM smíšené obytné městské	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy dopravy. Situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • Bude upřesněna poloha a velikost ploch pro dopravu v klidu. • Využití plochy je podmíněno dopravní obsluhou ze silnice III/4133. V roce 2020 byla realizována přestavba nekonvenční křižovatky silnic II/416, II/395, III/4133 a MK v ulici Sportovní ve městě Pohořelice na okružní křižovatku oválného tvaru, která zklidnila a zpřehlednila dopravu v jádrovém území města Pohořelice a redefinovala možnosti dopravní obsluhy přilehlých nemovitostí.
T.07	SM smíšené obytné městské	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • Bude upřesněna poloha a velikost ploch pro dopravu v klidu.
T.08	SM smíšené obytné městské	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy dopravy. Situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • Bude upřesněna poloha a velikost ploch pro dopravu v klidu.

		• Využití plochy je podmíněno zachováním stávající dopravní obsluhy ze silnice II/416. Na průjezdním úseku silnice II/416 je v souběhu s vymezenou plochou transformační T.08/SM umístěno dopravní opatření pro zklidnění dopravy a rovněž stávající autobusová zastávka „Pohořelice, obchodní akademie“ determinující možnosti dopravní obsluhy transformační plochy T.08/SM. • V ploše nejsou přípustné stavby pro ubytování.
T.10	SM smíšené obytné městské	Rozhodování v ploše je podmíněno plánovací smlouvou (PS.4). Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy (hlukem). Situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • Bude upřesněna poloha a velikost ploch pro dopravu v klidu. • Bude zajištěna ochrana stěžejních skupin dřevin a dořešeny plochy s podílem zeleně. Případné odstranění dřevin je nutné provést mimo hnízdní období ptactva. • Stanovuje se KZP = 0,65. • Výšková regulace zástavby: připouští se stavby o výšce do 16,5 m.
T.11	SM smíšené obytné městské	Rozhodování v ploše je podmíněno plánovací smlouvou (PS.1). Prostorová struktura zástavby: uspořádaná nebo individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • Využití plochy je podmíněno omezením přímé dopravní obsluhy ze silnice II/416. • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy (hlukem z dopravy). Situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • Bude upřesněna poloha a velikost ploch pro dopravu v klidu. • V ploše T.11 se stanovuje koeficient zastavění plochy KZP=0,75.
T.14	SV smíšené obytné venkovské	Žádné požadavky.
T.15	SV smíšené obytné venkovské	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.
Z.123	SM smíšené obytné městské	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními

		vlivy (hlukem z dopravy). Situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • Využití plochy bude podmíněno omezením přímé dopravní obsluhy ze silnice II/395. • Bude upřesněna poloha a velikost ploch pro dopravu v klidu. • Bude respektován vodovodní řad a plynovod, vedoucí těsně za hranicí plochy. • Bude respektován koridor CPU.PP2 severně od plochy Z.123. • Využití plochy, resp. umístění staveb a dopravní řešení v ploše, zohlední nutnost průchodu cyklostezky plochou.
T.16	SM smíšené obytné městské	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy (hlukem z dopravy). Situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

I.C.7. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Plochy výroby a skladování jsou podrobněji členěny na:

- VU výroba všeobecná
- VD výroba drobná a služby
- VZ.z výroba zemědělská a lesnická - zemědělství
- VZ.r výroba zemědělská a lesnická - lesnictví a rybníkářství
- VL výroba lehká

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

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z.14	VU výroba všeobecná	Podmínkou pro rozhodování v ploše je realizace účinných protipovodňových opatření na území města. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • V severovýchodní části plochy bude zohledněna blízkost lesa a z toho vyplývající omezení do vzdálenosti 30 m od okraje lesa. V blízkosti lesa lze připustit výstavbu nadzemních objektů jen na základě stanoviska dotčeného orgánu.

		• Bude respektováno ochranné pásmo elektrického vedení VN. •
Z.17	VU výroba všeobecná	Podmínkou pro rozhodování v ploše je realizace účinných protipovodňových opatření na území města. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. V územní studii a v navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • Napojení plochy na silnici II/416 bude řešeno účelovou komunikací nejvýše se 2 dopravními napojeními. • Účelové komunikace budou řešeny tak, aby umožnily dostatečně kapacitní dopravní obsluhu, resp. zpřístupnění i navazující plochy Z.20. • Bude upřesněna poloha a velikost ploch pro dopravu v klidu. • Bude koordinována poloha sítí dopravní a technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami, s důrazem na zadržení dešťové vody v ploše. • Bude respektován návrh vodovodního přivaděče, který zůstane ve veřejném prostranství. • Budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání, připouští se objekty o výšce do 17 m (od upraveného terénu po římsu střechy). • Stanovuje se koeficient zastavění KZP 0,80.
Z.19	VD výroba drobná a služby	Podmínkou pro rozhodování v ploše je realizace účinných protipovodňových opatření na území města. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • Napojení plochy na silnici II/416 bude řešeno prostřednictvím stávající účelové komunikace. • Bude upřesněna poloha a velikost ploch pro dopravu v klidu.
Z.20	VU výroba všeobecná	Podmínkou pro rozhodování v ploše je realizace účinných protipovodňových opatření na území města. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. V územní studii a v navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • Bude upřesněna poloha a velikost ploch pro dopravu v klidu. • Bude upřesněna a koordinována poloha sítí dopravní a technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami, s důrazem na zadržení dešťové vody v ploše. • Budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání, připouští se objekty o výšce do 17 m (od upraveného terénu po římsu střechy). • Bude respektováno OP el.vedení VN a silniční ochranná pásma. • Stanovuje se koeficient zastavění KZP 0,8.

Z.22	VU výroba všeobecná	Podmínkou pro rozhodování v ploše je realizace účinných protipovodňových opatření na území města. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • bude posouzena možnost zachování alespoň části dřevin v ploše. Případné odstranění dřevin je nutné provést mimo hnízdní období ptactva.
Z.34	VU výroba všeobecná	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • Bude respektováno ochranné pásmo elektrického vedení VN a bezpečnostní pásmo plynovodu. • V navazujícím řízení bude posouzena možnost zachování alespoň části dřevin v ploše. Případné odstranění dřevin je nutné provést mimo hnízdní období ptactva.
T.01	VL výroba lehká	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení bude posouzena možnost zachování alespoň části dřevin v ploše. Případné odstranění dřevin je nutné provést mimo hnízdní období ptactva.
Z.54	VU výroba všeobecná	Jedná se o plochu, ve které byly vymezeny architektonicky významné stavby – viz kap.I.N. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • bude respektováno ochranné pásmo anodového uzemnění. V ochranném pásmu nebudou umisťovány stavební konstrukce podléhající korozi. • Bude respektován navrhovaný vodovodní přivaděč – vodovod zůstane ve veřejném prostranství.
Z.57	VD výroba drobná a služby	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • bude respektováno ochranné pásmo hřbitova. V ploše Z.57 nebudou umisťovány provozy hlučné a provozy produkující zápach. V ploše Z.57 se stanovují specifické prostorové regulativy, a to: • výška objektů od terénu po hřeben střechy nesmí přesáhnout 9 m a od terénu po římsu 5 m.
Z.58	VD výroba drobná a služby	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.
Z.68	VU výroba všeobecná	Jedná se o plochu, ve které byly vymezeny architektonicky významné stavby – viz kap.I.N. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení bude prověřen výskyt zvláště chráněného chocholouše obecného, který je dle vyhlášky č. 395/1992 Sb., v platném znění, ohroženým druhem a výsledky prověření budou při využití plochy zohledněny.

Z.69	VU výroba všeobecná	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V ploše nutno respektovat ochranné pásmo elektrického vedení a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu.
Z.70	VU výroba všeobecná	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V ploše nutno respektovat ochranné pásmo železniční vlečky a silniční ochranné pásmo. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto specifické podmínky: • stavby budou mít přízemní podlaží vyvýšeno nad úroveň hladiny stoletého průtoku, • podzemní podlaží staveb v území povodňového ohrožení nesmí sloužit k bydlení a skladování látek závadných vodám a musí být staticky zajištěná • nové stavby nesmí významně zhoršovat stávající odtokové poměry, • pro stavby v území povodňového ohrožení používat vhodné stavební materiály (odolnost, nenasákavost apod.), • komunikace v záplavových územích realizovat buď v úrovni stávajícího terénu, nebo s dostatečně kapacitními inundačními mosty a propustky pro umožnění plynulého proudění vybřežených velkých vod.
Z.84	VU výroba všeobecná	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení nutno: • respektovat vodovodní přivaděč a jeho ochranné pásmo a ochranné pásmo elektrického vedení VN, • zachovat alespoň část dřevin, které představují potenciálně vhodný hnízdní a potravní biotop řady druhů ptáků. Pokud bude odstranění nezbytné, je nutné ho provést mimo hnízdní období. • vyloučit jakékoliv stavební zásahy do prostoru blízkých tůní, zejména jejich zasypávání, a rozsah zásahu do přírodního prostředí řešit ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.
Z.114	VU výroba všeobecná	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení bude posouzena možnost zachování alespoň části dřevin v ploše. Případné odstranění dřevin je nutné provést mimo hnízdní období ptactva. • Bude zohledněn potenciální negativní vliv z této plochy (záměry se zdroji hluku, doprava související s provozem záměru či záměrů atd.) s ohledem na stávající chráněné prostory a na hranici ploch (s možností situovat chráněné prostory) vymezených v územně plánovací dokumentaci. Celková hluková zátěž nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat imisní hygienický limit pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, a to i včetně zohlednění zátěže z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů nebo záměrů uvedených v územně plánovací dokumentaci, u kterých lze důvodně předpokládat, že budou po uvedení do provozu zdrojem hluku nebo vibrací. • Podmínkou pro výstavbu na této ploše je napojení nemovitostí na veřejnou splaškovou kanalizaci a veřejný

		vodovod města Pohořelice. Bude zabezpečeno omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (srážková voda) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem.
Z.127	VZ.z výroba zemědělská a lesnická - zemědělství	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • dopravní obsluhu řešit ze stávající komunikace, zachovat dopravní spojení se severním břehem rybníka; • výšková regulace zástavby: odpovídající stávajícím zemědělským objektům, tj. max. do 9 m (od upraveného terénu po hřeben střechy); • zástavba bude řešena tak, aby nevytvářela v území nežádoucí pohledové dominanty od jihu s tím, že minimální podíl zeleně 20% výměry bude uplatněn formou ozelenění při jižní hranici budoucího areálu; přitom KZP v celé ploše se stanovuje na 0,7.

I.C.8. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Plochy smíšené výrobní (HU) nejsou podrobněji členěny.

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

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z.15	HU smíšené výrobní všeobecné	Jedná se o plochu, v níž byly vymezeny architektonicky významné stavby – viz kap. I.N. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií. V územní studii a v navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • V severozápadní části plochy bude zohledněna blízkost lesa a z toho vyplývající omezení do vzdálenosti 30 m od okraje lesa. V blízkosti lesa lze připustit výstavbu nadzemních objektů jen na základě stanoviska dotčeného orgánu. • Dopravní napojení a obsluha plochy Z.15/HU ze silnice II/416 bude řešena jediným připojením plochy na silnici II. třídy, při vhodné organizaci dopravní obsluhy plochy a splnění normových požadavků na vzájemné vzdálenosti připojení dle příslušných technických předpisů budou přípustné dvě připojení plochy na silnici II/416. • Bude upřesněna poloha a velikost ploch pro dopravu v klidu. • Bude koordinována poloha sítí dopravní a technické infrastruktury, včetně řešení nakládání s dešťovými vodami, s důrazem na zadržení dešťové vody v ploše. • Bude zohledněno silniční ochranné pásmo podél dálnice, případná výstavba v ochranném pásmu je podmíněna

		souhlasem dotčeného orgánu. • Budou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání, připouští se objekty o výšce do 15 m (od upraveného terénu po římsu střechy). • Bude respektováno OP el.vedení VN a silniční ochranná pásma. • Koeficient zastavění plochy lze v ploše zvýšit až na 0,8 za podmínky důsledného řešení nakládání s dešťovými vodami přímo v ploše (vsakování, akumulace, zálivka zeleně či jiné druhotné využití jako užitkové vody), ozelenění po obvodu plochy ve směru do krajiny ve formě alespoň stromořadí s keřovým podrostem, přehuštěné výsadby dřevin na všech zelených plochách, které to s ohledem na případné omezující faktory (např. ochranná pásma technické infrastruktury) umožní.

I.C.9. PLOCHY REKREACE

Plochy rekreace jsou podrobněji členěny na:

- RI rekreace individuální
- RX.p rekreace jiná - na plochách přírodního charakteru

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

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z.108	RI rekreace individuální	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. • Podmínkou pro výstavbu na této ploše je napojení nemovitostí na veřejnou splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod města Pohořelice. Bude zabezpečeno omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (srážková voda) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem.
Z.110	RI rekreace individuální	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení budou uplatněny a řešeny tyto podmínky: • Bude zohledněno potenciální ohrožení plochy negativními vlivy dopravy. Situování objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti zdrojů hluku je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. • Bude zabezpečeno omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (srážková voda) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem.

I.C.10. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A SÍDELNÍ ZELENĚ

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně jsou podrobněji členěny na:

- PU Veřejná prostranství všeobecná
- PX.z Veřejná prostranství jiná – veřejná zeleň
- ZP Zeleň – parky a parkově upravené plochy

Územní plán vymezuje dále uvedené plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně. V plochách bydlení, občanského vybavení a v plochách smíšených obytných bude na každé 2 hektary plochy vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m^2. Do této výměry se nezapočítávají komunikace.

Poloha ploch veřejných prostranství, pokud není obsažena přímo v územním plánu, bude upřesněna územními studiemi a vymezena nejpozději v navazujícím řízení – toto je podmínkou rozhodování v těchto plochách.

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z.02	PU Veřejná prostranství všeobecná	Plocha bude sloužit pro umístění účelové nebo místní komunikace a technické infrastruktury. Minimální šířka plochy je 10 m.
Z.04	PU Veřejná prostranství všeobecná	Plocha bude sloužit pro umístění místní komunikace a veřejné technické infrastruktury. Minimální šířka plochy je 8 m.
Z.16	PU Veřejná prostranství všeobecná	Plocha bude sloužit pro umístění komunikace pro pěší, veřejné technické infrastruktury a veřejné zeleně.
Z.35	PU Veřejná prostranství všeobecná	Plocha bude sloužit pro umístění veřejné zeleně, komunikace pro pěší, veřejné technické infrastruktury. V navazujícím řízení bude posouzena možnost zachování alespoň části dřevin v ploše. Případné odstranění dřevin je nutné provést mimo hnízdní období ptactva.
Z.100	ZP Zeleň – parky a parkově upravené plochy	Plocha bude sloužit pro umístění veřejné zeleně, při respektování podmínek ochranného pásma el.vedení VN.
Z.101	ZP Zeleň – parky a parkově upravené plochy	Plocha bude sloužit pro umístění veřejné zeleně, resp. izolační zeleně, která odcloní plochu SV od ploch výroby a skladování.
Z.97	ZP Zeleň – parky a parkově upravené plochy	Plocha bude sloužit pro umístění veřejné zeleně, resp. izolační zeleně, která odcloní plochu BV od ploch zemědělsky intenzivně obhospodařovaných, popř. od možného budoucího silničního obchvatu. Součástí plochy mohou být terénní úpravy a protihlukové stěny, které zvýší izolační schopnosti plochy.
Z.48 **Z.50**	PU Veřejná prostranství všeobecná	Plocha bude sloužit pro umístění účelové komunikací, veřejné zeleně, sítí technické infrastruktury. Minimální šířka plochy je 13 m, optimální 15-20 m.
Z.53	PU Veřejná prostranství všeobecná	Plocha bude sloužit pro umístění místní komunikace, veřejné zeleně, sítí technické infrastruktury.

		Minimální šířka plochy je 12 m, optimální 15-18 m.
Z.66	PU Veřejná prostranství všeobecná	Plocha bude sloužit pro rozšíření místní komunikace, uložení sítí veřejné technické infrastruktury a pro umístění parkovacích stání. Bude přitom kladen zvláštní důraz na zachování stávající vzrostlé zeleně (stromořadí). Případné odstranění dřevin je nutné provést mimo hnízdní období ptactva.
Z.95	PU Veřejná prostranství všeobecná	Plocha bude sloužit pro umístění komunikací pro motorovou dopravu, komunikací pro pěší, cyklistické komunikace, veřejné zeleně, sítí technické infrastruktury. Minimální šířka plochy je 12 m, optimální 15-18 m.
Z.98	ZP Zeleň – parky a parkově upravené plochy	Plocha bude sloužit pro umístění veřejné zeleně pro obytné plochy v sousedství.
Z.102	ZP Zeleň – parky a parkově upravené plochy	Plocha bude sloužit pro umístění veřejné zeleně, dětského hřiště a sportovního vybavení pro obytné plochy v jižní části města. Umístění staveb i dřevin v ploše zohlední stávající elektrická vedení VN a jejich ochranná pásma.
Z.116	PU Veřejná prostranství všeobecná	Plocha bude sloužit pro umístění účelové komunikace, veřejné zeleně, sítí technické infrastruktury. Minimální šířka plochy je 13 m, optimální 15-20 m.
Z.126	PX.z Veřejná prostranství jiná – veřejná zeleň	Plocha bude sloužit pro umístění veřejné zeleně, popř. i komunikací pro pěší.
Z.131	PU Veřejná prostranství všeobecná	Plocha bude sloužit pro umístění komunikací, veřejné zeleně, sítí technické infrastruktury.
Z.133	PU Veřejná prostranství všeobecná	Plocha bude sloužit pro umístění komunikací, veřejné zeleně, sítí technické infrastruktury. Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií (spolu s plochou Z.122 a Z.89). V územní studii a navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • Bude prověřeno optimální napojení plochy na silnici II/416, při zohlednění budoucího západního obchvatu města (v ploše územní rezervy R.D02). Využití sousedících ploch Z.133 (PU), Z.122 (OU) a Z.89 (OU) bude přitom z hlediska možnosti dopravního napojení (obsluhy) ze silnice II/416 podmíněno jediným společným dopravním napojením ploch situovaným ve vzdálenosti min. 250 m od středu stávající (sousední) okružní křižovatky na silnici II/416.

I.C.11. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Plochy dopravní infrastruktury jsou podrobněji členěny na:

- DS doprava silniční
- DD doprava drážní
- DS.p doprava silniční - parking
- DS.g doprava silniční - garáže
- DX.u Doprava jiná - hlavní účelové komunikace v krajině

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

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z.18	DX.u Doprava jiná - hlavní účelové komunikace v krajině	Plocha bude sloužit pro umístění účelové komunikace. Minimální šířka plochy je 8 m, optimální 10 m.
Z.28	DS.p doprava silniční - parking	Plocha bude sloužit pro umístění parkoviště pro zdravotnické zařízení.
Z.27	DS.p doprava silniční - parking	Plocha bude sloužit pro umístění parkoviště.
Z.30	DS.p doprava silniční - parking	Plocha bude sloužit pro umístění parkoviště.
Z.52	DS silniční doprava	Plocha bude sloužit pro umístění pozemní komunikace.
Z.87	DS.p doprava silniční - parking	Plocha bude sloužit pro umístění parkoviště.
Z.91 **Z.92** **Z.93**	DS silniční doprava	Plochy budou sloužit pro umístění nových a úpravu stávajících křižovatek. V navazujícím řízení bude kladen důraz na minimalizaci záboru kvalitní zemědělské půdy a u plochy Z.91 na minimalizaci záboru lesa.

I.C.12. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Plochy technické infrastruktury nejsou podrobněji členěny.

Plochy technické infrastruktury jsou stabilizovány, nové se vymezují pro rozšíření ČOV Pohořelice a ČOV Nová Ves.

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z.86	TU Technická infrastruktura všeobecná	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. •
Z.115	TU Technická infrastruktura všeobecná	Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V navazujícím řízení bude posouzena možnost zachování alespoň části dřevin v ploše. Případné odstranění dřevin je nutné provést mimo hnízdní období ptactva. Plochy musí být navrženy tak, aby bylo možné umožnit oprávnění správce vodního toku Mlýnský náhon v šířce 6

		m od břehové čáry vodního toku v souladu s ustanovením § 49 odst. 2 písm. c) vodního zákona.

V řešeném území nebudou umisťovány větrné elektrárny.

I.C.13. PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ

Plochy těžby nerostů nejsou podrobněji členěny.

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

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z.09	GU těžba nerostů všeobecná	Nestanovují se.

I.C.14. KORIDORY PRO UMÍSTĚNÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A PROTIZÁPLAVOVÝCH A PROTIPOVODŇOVÝCH OPATŘENÍ

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v koridorech pro umístění dopravní a technické infrastruktury:

Označení koridoru	Název - funkční využití koridoru	Opatření a podmínky pro využití koridoru
CNU.T1	Koridor pro umístění technické infrastruktury	Koridor vymezený územním plánem nad plochami s RZV. Hlavní využití: koridor je určen pro odvedení dešťové vody z dálnice D52. Přípustné využití: odvodňovací příkopy, retenční nádrže, zeleň, zemědělská půda. Podmíněně přípustné využití: dopravní a technická infrastruktura, za podmínky prověření, že umístění stavby neznemožní, neztíží ani ekonomicky neznevýhodní budoucí umístění odvodňovacího příkopu a retenční nádrže. 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: 50 m Specifické podmínky pro využití koridoru: V navazujícím řízení bude v koridoru prověřen a zohledněn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů a návrh provedení záměru bude přizpůsoben zájmům jejich ochrany. Dále bude zajištěna eliminace případného znečištění vodního prostředí z prostoru dálnice (např. lapače nečistot).
CNU.T2	Koridor pro umístění technické infrastruktury	Koridor vymezený územním plánem nad plochami s RZV. Hlavní využití: koridor je součástí protipovodňových opatření na ochranu zastavěného území Pohořelice. Přípustné využití: umístění dešťové kanalizace, odvodňovacích příkopů, dopravní a technické infrastruktury, zeleně, zemědělské půdy. 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. V navazujícím řízení bude koordinována poloha a technické řešení protipovodňových opatření v koridoru CNU.T2 s umístěním a technickým řešením staveb v koridoru CPZ.DS21 (v úseku, kde se tyto dva koridory překrývají). Protipovodňová opatření budou navržena tak, aby nedošlo ke znemožnění nebo ekonomickému znevýhodnění budoucí realizace plánovaných dopravních staveb. Šířka koridoru: proměnlivá, převážně 40 m - dle zákresu v grafické části. Specifické podmínky pro využití koridoru: V navazujícím řízení bude v koridoru prověřen a zohledněn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů a návrh provedení záměru bude přizpůsoben zájmům jejich ochrany.
CPZ.DS21	Koridor dopravní infrastruktury – silniční doprava	Koridor plošně vymezený. Hlavní využití: koridor je určen pro homogenizaci silnice I/53. Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura (včetně přípojek pro obsluhu zastavitelných ploch). Umístění zeleně, zemědělské půdy. Nepřípustné využití: stavby obytné, stavby pro výrobu a skladování, stavby zemědělské a všechny stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí primární využití plochy. V navazujícím řízení bude koordinována poloha a technické řešení staveb v koridoru CPZ.DS21 s návrhem protipovodňových opatření v koridoru CNU.T2 (v úseku, kde se tyto dva koridory překrývají). Podmíněně přípustné využití: za podmínky, že budou umístěny mimo tělesa silnic a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu: • pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (například odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot), • stavby a pozemky hasičů a policie, • objekty občerstvení, obchodního prodeje, maloobchodní a stravovací služby s tím, že plocha pozemku výše uvedeného občanského zařízení nesmí přesáhnout 1000 m^2 a že bude slučitelná s hlavním využitím. Dále jsou podmíněně přípustné za podmínky, že budou umístěny mimo tělesa silnic a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu: • 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. Protipovodňová opatření jsou přípustná za podmínky, že nepovedou ke znemožnění nebo ekonomickému znevýhodnění budoucí realizace plánovaných dopravních staveb. Šířka koridoru: proměnlivá, dle zákresu ve výkresové části územního plánu. Specifické podmínky pro využití koridoru: V navazujícím řízení bude v koridoru prověřen a zohledněn výskyt

		zvláště chráněných druhů živočichů a návrh provedení záměru bude přizpůsoben zájmům jejich ochrany.
CPZ.DS04	Koridor dopravní infrastruktury – silniční doprava	Koridor plošně vymezený. Hlavní využití: koridor je určen pro umístění dálnice D52 a doprovodné pozemní komunikace. Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura. Umístění zeleně, zemědělské půdy. Nepřípustné využití: stavby obytné, stavby pro výrobu a skladování, stavby zemědělské a všechny stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí primární využití plochy. Podmíněně přípustné využití: za podmínky, že budou umístěny mimo těleso dálnice a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu: • pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (například 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 1000 m^2 a že bude slučitelná s hlavním využitím. Dále jsou podmíněně přípustné za podmínky, že budou umístěny mimo těleso dálnice a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu: • 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. Šířka koridoru: 200 m mimo zastavěné území a zastavitelné plochy (dle zákresu v grafické části), s místním rozšířením v prostorech křížení s jinými komunikacemi a v úseku směrového oblouku jižně od Nové Vsi. Plocha MÚK Pohořelice-jih kruh o poloměru 180 m. Specifické podmínky pro využití koridoru: V navazujícím řízení bude v koridoru prověřen a zohledněn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů a návrh provedení záměru bude přizpůsoben zájmům jejich ochrany. Dále je třeba při realizaci respektovat stanovisko EIA ke konkrétnímu záměru.
CPZ.DS57	Koridor dopravní infrastruktury – silniční doprava	Koridor plošně vymezený. Hlavní využití: koridor je určen pro umístění silnice II/416 Hrušovany u Brna – Ledce – Pohořelice, přeložka tahu, homogenizace. Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura. Umístění zeleně, zemědělské půdy. Nepřípustné využití: stavby obytné, stavby pro výrobu a skladování, stavby zemědělské a všechny stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí primární využití plochy. Šířka koridoru: 30 m Specifické podmínky pro využití koridoru: • zajistit dostatečnou prostupnost dopravního tělesa pro živočichy,

		zejména v místě křížení s migračním koridorem, • zachovat skladebné funkce prvků ÚSES, • minimalizovat rozsah záboru ZPF a PUPFL, • minimalizovat vlivy na odtokové poměry a čistotu povrchových vod, • minimalizovat vlivy na obytnou funkci a lidské zdraví. V navazujících řízeních dle stavebního zákona, zákona o posuzovaní vlivů na životní prostředí atd., bude zohledněn potenciální negativní vliv z tohoto koridoru v souhrnu kumulativních vlivů (kumulace se stávajícími plochami dopravy v dotčené lokalitě), s ohledem na chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví (stávající chráněné prostory a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezených v územně plánovací dokumentaci). Dodržení imisních hygienických limitů v souhrnu kumulativních vlivů, pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezených v územně plánovací dokumentaci, musí být prokázáno nejpozději v rámci územního řízení, při povolování stavby.
CPU.PP1 **CPU.PP2** **CPU.PP3**	Koridory pro protipovodňová opatření	Koridor plošně vymezený. Hlavní využití: koridor je určen pro provedení protipovodňových opatření, za účelem zvýšení kapacity Šumického potoka Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura (včetně cyklostezek a cyklotras), související dopravní a technická infrastruktura (včetně přípojek pro obsluhu zastavitelných ploch). Umístění zeleně, zemědělské půdy. Nepřípustné využití: stavby obytné, stavby pro výrobu a skladování, stavby zemědělské a všechny stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily budoucí primární využití plochy. Šířka koridoru: proměnlivá, v závislosti na místních podmínkách, 15-30 m Specifické podmínky pro využití koridoru: V navazujícím řízení bude posouzena možnost zachování alespoň části 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.

I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití)

I.D.1. DOPRAVA

Silniční doprava

Hlavními silničními komunikacemi v řešeném území jsou dálnice D52 a silnice I.třídy č.52 a 53. Územní plán Pohořelice vymezuje koridory CPZ.DS04 a CPZ.DS21 **(k**oridory dopravní infrastruktury – silniční doprava). Koridor CPZ.DS04 je určen pro umístění dálnice D52, resp. její pokračování ve směru na Mikulov a státní hranici. Koridor CPZ.DS21 bude sloužit pro homogenizaci silnice I/53. Podrobněji viz kapitola I.C.13.

Ostatní silnice procházející řešeným územím (silnice II.třídy II/395 Velká Bíteš-D.Kounice-Pohořelice, II/396 Rouchovany-Branišovice-N.Ves, II/416 Slavkov-Židlochovice-Pohořelice, II/381 Pohořelice – zaústění do č.419, silnice III.třídy III/4133 Mor.Krumlov-Loděnice-Pohořelice, III/41622 Pohořelice – Velký Dvůr, III/39611 Velký Dvůr-Vlasatice, III/39616 Nová Ves-průjezdná, III/39521 Smolín –Medlov-Němčičky, III/39522 Smolín-spojka, III/42510 Rajhrad-Pohořelice), III/41621 a III/39613 jsou v ÚP Pohořelice polohově stabilizovány a respektovány a budou na nich odstraňovány jen bodové dopravní závady. Silnice mohou být šířkově upravovány ve stávajících parametrech nebo v parametrech odpovídajících Návrhové kategorizaci krajských silnic JMK. Na silnici II/416 jsou vymezeny zastavitelné plochy Z.91-Z.93 pro umístění nových a úpravu stávajících křižovatek.

Pro zlepšení dopravní obsluhy jižní části města vymezuje územní plán nové silniční napojení na silnici I/53, a to plochu dopravní infrastruktury – silniční doprava (Z.52).

Pro možnou budoucí úpravu silniční sítě vymezuje ÚP Pohořelice koridory územních rezerv –viz kapitola I.J.

Místní komunikace, účelové komunikace

Kostru místních komunikací budou nadále tvořit krajské silnice II. a III. třídy, které v průchodu městem (a jeho místními částmi) zajišťují přímou dopravní obsluhu území. U silnic II.třídy ale územní plán v podmínkách využití nových návrhových ploch omezuje přímou dopravní obsluhu.

Zastavitelné plochy a plochy transformační budou 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).

Pro zlepšení dopravní obsluhy v jihozápadní části Pohořelice (území tzv. „kasáren“ a přilehlých rozvojových ploch) jsou navrženy nové komunikace v plochách Z.50 a Z.48, které budou připojeny na silnici I/53 (prostřednictvím nové silnice v ploše Z.52) a na silnici II/416 (ulici Znojemskou).

Navržené místní komunikace jsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby.

Krajina je prostupná díky poměrně husté síti cest v krajině. Hlavní účelové komunikace jsou zakresleny v grafické části a jsou stabilizované.

Další cesty je možné dle potřeby zřizovat v krajině v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Doprava v klidu (odstavná stání)

Stávající parkoviště jsou stabilizována. Územní plán řeší plochy pro nová parkoviště v těchto lokalitách:

- U polikliniky (Z.28)
- Na ul. Brněnské (Z.27)
- Na nám. Svobody (Z.30).

Všechny nové obytné objekty, objekty občanské vybavenosti i výrobní a živnostenské provozovny, musí mít řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku. Požadavky na počet parkovacích stání stanoví § 7 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Pro řešené území se přitom stanovuje procentuální korekce pro minimální požadovaný počet stání, a to:

- pro obytné stavby +100%
- pro ostatní stavby +50%.

Železniční doprava, hluk ze železniční dopravy

Řešeným územím prochází železniční vlečka Vranovice-Pohořelice, těleso tratě je stabilizováno. Územní plán nenavrhuje žádné změny.

Cyklistická a pěší doprava

Územní plán zpřesňuje polohu cyklotrasy v krajském cyklistickém koridoru - Tišnov – Rosice – Zbýšov – Oslavany – Ivančice – Moravské Bránice – Dolní Kounice – Pohořelice – Ivaň. Cyklotrasa vede v trase: hranice k.ú. Cvrčovice/k.ú. Pohořelice nad J., do k.ú. Pohořelice nad Jihlavou vchází v blízkosti řeky Jihlavy (východně řeky), pokračuje po účelových komunikacích jihovýchodním směrem, na ulici Brněnské se stáčí do centra města, prochází zastavěným územím města. Poté pokračuje v souběhu s Mlýnským náhonem po účelové komunikaci jižním směrem, mimoúrovňově kříží D52 a po účelové komunikaci pokračuje do Velkého Dvora, následně do Mariánského dvora a poté přes Vilémov do k.ú. Nová Ves u Pohořelic. Zde vede východním směrem k rybníku Zarostlý, dále po jeho západním břehu k rybníku Vrkoč a po stávajících komunikacích mezi rybníky Vrkoč a Zarostlý, s pokračováním po východním břehu rybníka Vrkoč na území obce Ivaň. Celá trasa vede po stávajících místních a účelových komunikacích.

Územní plán respektuje stávající cyklotrasy a vymezuje větší množství nových cyklotras vedených převážně po účelových komunikacích v krajině – viz koordinační výkres.

Na uzlových bodech cyklostezek, cyklotras a turistických tras bude doplněn mobiliář s informační a odpočinkovou funkcí (informační tabule, mapy, přístřešky, hygienické vybavení).

Podél frekventovaných silnic a místních komunikací budou dobudovány jednostranné či oboustranné komunikace pro pěší (chodníky).

Veřejná hromadná doprava

Nosným systémem je nekolejová doprava. Řešení hromadné dopravy vychází z aktuálního stavu, který je součástí IDS JMK s centrálním přestupním terminálem v centru města na ul. Lidické. V něm se soustřeďují pravidelné linky autobusové dopravy.

Zastavěné území je poměrně dobře obslouženo zastávkami autobusů, problematická docházková vzdálenost na ulice Lesní a U Větrolamu je řešena návrhem zastávek na ulici Znojemské.

I.D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Návrh územního plánu Pohořelice přebírá záměr obsažený v Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje na vybudování výtlaku z JÚ Cvrčovice přímo do VDJ Smolín. Výtlak je veden po západní hranici k.ú. Smolín.

Protože se díky zkapacitnění ÚV Zaječí uvolnily vodní zdroje Nová Ves, lze je využít pro zásobování Pohořelic. ÚP Pohořelice navrhuje vybudování nového výtlačného řadu z ÚV Nová Ves, který bude napojený na vodovodní systém Pohořelic ve dvou místech: v západní části Pohořelic a dále ve vodojemu Smolín.

Místní části Pohořelic **Velký Dvůr** a **Nová Ves** budou nadále zásobovány vodovodem z JÚ Nová Ves - stabilizovaný stav.

Zastavitelné plochy vymezené územním plánem Pohořelice budou napojeny na vodovodní síť pro veřejnou potřebu. Napojení jednotlivých zastavitelných ploch na vodovod vyplývá z výkresu územního plánu č. I.d, který obsahuje stávající vodovody i navrhované vodovodní řady. V rozsáhlejších zastavitelných plochách upřesní polohu vodovodů pro veřejnou potřebu následná územní studie.

Zabezpečení požární vody

Nové vodovodní řady budou sloužit jako zdroj požární vody a budou dimenzovány pro tyto účely dle aktuálně platných předpisů. Na vodovodních řadech budou osazeny požární hydranty, jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení.

ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Koncepce odkanalizování Smolína a Pohořelic na ČOV Pohořelice je stabilizována i do budoucna. Pro rozšíření ČOV Pohořelice vymezuje územní plán plochu Z.86. V zastavitelných plochách je uvažováno prodloužení oddílné kanalizační sítě. V plochách, kde ÚP ukládá povinnost pořízení územní studie, bude poloha kanalizací upřesněna těmito studiemi.

Odkanalizování městské části Nová Ves na ČOV Nová Ves zůstává zachováno, Navrhuje se intenzifikace ČOV Nová Ves. V zastavitelných plochách je uvažováno prodloužení oddílné kanalizační sítě.

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 štěrku, ropných látek a vybudovány usazovací nádrže.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Územní plán respektuje stávající elektrické vedení nadřazené sítě, a to VVN č. 517 o provozním napětí 110 kV, včetně přípojky VVN a transformační stanice 110/22 kV Pohořelice. Stabilizovaný stav.

Rozsah sítí na napěťové hladině 22 kV v území města Pohořelice je zřejmý z grafické části ÚP.

Územní plán navrhuje v k.ú. Pohořelice nové elektrické vedení VN po jižním a západním okraji města, pro obsluhu rozsáhlých zastavitelných ploch vymezených v této části města.

Dále se navrhuje přeložení popř. kabelizace těchto vedení VN:

- K.ú. Pohořelice, severozápadní okraj města, lokalita Polní
- K.ú. Pohořelice, severní okraj města, v zastavitelných plochách Z.34, Z.33, Z.32 – polohy vedení budou upřesněny v navazujícím řízení

- K.ú. Pohořelice, poblíž kasáren – v ploše Z.47 bude přípojka VN k trafostanici kabelizována, poloha bude upřesněna v územní studii plochy Z.47,
- K.ú. Pohořelice, k.ú. Nová Ves – vedení VN ležících v koridorech CPZ.DS04, CPZ.DS21, CNU.T2, CPU.PP2 v případě kolizí se zamýšleným využitím těchto koridorů. Polohy vedení budou upřesněny v navazujícím řízení.
- K.ú. Nová Ves – vedení VN bude přeloženo z ploch Z.129 a Z.80 mimo tyto plochy. VN přípojka k trafostanici na východním okraji sídla bude kabelizována.
- Přípustné je rovněž umisťování elektrických vedení, přeložek elektrických vedení a kabelizace vedení v celém území města, podle podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán umísťuje nové distribuční trafostanice, a to:

- K.ú. Smolín: jižní okraj zastavěného území
- K.ú. Pohořelice nad Jihlavou: v plochách Z.43 (polohu upřesní územní studie), Z.62, na ulici Vídeňské a privátní trafostanice v plochách občanského vybavení a plochách výroby a skladování (jejich poloha bude upřesněna v navazujících řízeních).

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

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Trasy VTL plynovodů jsou stabilizovány.

Město Pohořelice – městská část Pohořelice i městské části Nová Ves a Smolín, jsou plynofikovány – stabilizovaný stav. Územní plán navrhuje plynofikaci i všech nových zastavitelných ploch. Ve vybraných rozsáhlých zastavitelných plochách upřesní polohu plynovodů územní studie.

Navrhované plynovody jsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Koncepce zásobování teplem založená na lokálních zdrojích se nemění.

PŘENOS INFORMACÍ

Územní plán respektuje stávající zařízení – stabilizovaný stav. Obsluha rozvojových lokalit telekomunikačními sítěmi bude řešena v zemních kabelech.

ROPOVODY A PRODUKTOVODY

Nevyskytují se.

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:

- AU plochy zemědělské všeobecné
- AT trvalé kultury
- AP orná půda
- AL trvalé travní porosty

Dále jsou vymezeny tyto plochy:

- LU lesní všeobecné
- LU.zo lesní – zvláštního určení a lesy ochranné
- NU přírodní všeobecné
- WU vodní a vodohospodářské všeobecné
- WH vodohospodářské
- ZK zeleň krajinná
- MU smíšené nezastavěného území všeobecné
- GU těžba nerostů všeobecná

Pro tyto plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Stanovení specifických koncepčních podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
K.01	AU Zemědělské všeobecné	Po vytěžení pískového lomu bude provedena zemědělská rekultivace. V ploše bude prověřen a zohledněn výskyt ohrožených a zvláště chráněných druhů živočichů a projekt rekultivace bude přizpůsoben zájmům jejich ochrany.
K.02 K.03 K.04	NU Přírodní všeobecné	Dřevinná skladba bude odpovídat STG
K.05	LU Lesní všeobecné	Návrh lesní rekultivace bývalého pískového lomu. V ploše bude prověřen a zohledněn výskyt ohrožených a zvláště chráněných druhů živočichů a projekt rekultivace bude přizpůsoben zájmům jejich ochrany. Nezemědělské využití plochy bude možné až po naplnění územních rozhodnutí vydaných v ploše, nebo po ukončení jejich platnosti.
K.06 K.15	LU Lesní všeobecné	Návrh lesní rekultivace bývalého pískového lomu. Nezemědělské využití ploch K.06 a K.15 bude možné až po naplnění územních rozhodnutí vydaných v ploše, nebo po ukončení jejich platnosti.
K.07	AZ Plochy zemědělské všeobecné	Návrh zemědělské rekultivace bývalého pískového lomu. V ploše bude prověřen a zohledněn výskyt ohrožených a zvláště chráněných druhů živočichů a projekt rekultivace

		bude přizpůsoben zájmům jejich ochrany.
K.10	AT Trvalé kultury	Využití plochy bude koordinováno s protipovodňovými opatřeními v koridoru CPU.PP2 a zohlední místní biokoridor LBK5.
K.11a K.11b K.11c	NU Přírodní všeobecné	Dřevinná skladba bude odpovídat STG
K.12	AT Trvalé kultury	Žádné požadavky.
K.13 K.14	NU Přírodní všeobecné	Dřevinná skladba bude odpovídat STG
K.17	ZK Zeleň krajinná	Využití plochy bude respektovat výskyt kriticky ohroženého druhu živočichů a předpokládaný výskyt některých zvláště chráněných druhů obojživelníků.

Součástí řešení krajiny jsou protierozní a protipovodňová opatření a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, která jsou zařazena do ploch změn v krajině, nebo je jejich realizace možná v rámci přípustného využití příslušných ploch v nezastavěném území (zatravňování, protierozní meze, ev. suché nádrže). Tyto plochy byly v ÚP vymezeny jako veřejně prospěšná opatření sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního a kulturního dědictví.

Vymezení opatření k ochraně flóry, fauny, ekosystémů a ÚSES:

- Při eventuálních výsadbách zeleně ve volné krajině a v navržených plochách veřejné zeleně používat autochtonní druhy a vyvarovat se výsadbám nepůvodních druhů rostlin.
- Nebudovat v území nové bariéry významně bránící migraci živočichů, případně zajistit zachování průchodnosti krajiny vytvořením náhradních migračních cest kolem nově vymezených ploch výstavby

I.E.2. KRAJINNÝ RÁZ

Základní koncepce uspořádání krajiny se ÚP Pohořelice nemění. Všechny zastavitelné plochy navazují na již zastavěné území, nová sídla či samoty nejsou navrhovány. Územní plán proto nemá významný vliv na krajinný ráz. Pro veškeré rozvojové plochy jsou stanoveny prostorové i funkční regulativy, které regulují výstavbu v území.

Vymezení opatření v krajině:

- Realizovat chybějící části ÚSES
- Podél silnic obnovit aleje
- Podél hlavních polních cest vysadit jednostranné aleje dřevin (včetně ovocných).
- Revitalizovat v řešeném území vodní toky, které jsou zahrnuty do prvků ÚSES především jako biokoridory. V nivě těchto toků vytvořit vodní plochy a mokřady, doplněné výsadbami.

Opatření v urbanizovaném území:

- Záměry zástavby v urbanizovaných plochách přizpůsobit kontextu krajiny, nevytvářet rušivé dominanty, formy zástavby a způsoby využívání.
- Respektovat výškovou hladinu stanovenou územním plánem.
- V zastavitelných plochách BV a SV, sousedících s plochami zemědělskými, budou rodinné domy orientovány do volné krajiny zahradami, resp. dvorními částmi domů.

- U areálů výroby respektovat koeficienty zastavění ploch a podmínku výsadby zeleně především po obvodu areálu ve směru do volné krajiny.
- V maximální možné míře přizpůsobit zástavbu ochraně místního krajinného rázu.
- Umisťování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.

I.E.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

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

Vymezeny jsou následující skladebné části ÚSES:

- regionální biokoridory RBK.111A (RBK.111A-01, RBK.111A-02), RBK.117, RBK.JM004 (RBK.JM004-01, RBK.JM004-02, RBK.JM004-03), RBK.JM005, RBK.JM008, RBK.JM009 (RBK.JM009-01, RBK.JM009-02);
- koridor pro regionální biokoridor CNZ.RK JM008 Koridor pro RBK
- regionální biocentra RBC.48, RBC.49, RBC.1894, RBC.JM42, RBC.342;
- společná část regionálních biokoridorů - vložená lokální biocentra LBC.RBK.1 JM004, LBC.RBK.2 JM008, LBC.RBK.3 JM008, LBC.RBK.4 JM008, LBC.RBK5. JM008, LBC.RBK.6 JM006, LBC.RBK.13 JM004, LBC.RBK.14 JM004, LBC.RBK15. JM009;
- lokální biocentra LBC.7 – LBC.12, LBC.16 ;
- lokální biokoridory LBK.1 – LBK.10.

S ohledem na vlastnické vztahy k pozemkům, skutečný stav využití území, zařízení dopravní a technické infrastruktury a na zájmy ochrany přírody a krajiny, zemědělství, vodního a lesního hospodářství je možné provádět nevýznamné korekce či upřesnění průběhu a vymezení ÚSES, a to při splnění podmínky, že nebude snížena míra aktuální ani potenciální funkčnosti ÚSES.

Přehled vymezených skladebných částí ÚSES

Označení	Funkční typ + biogeografický význam	Cílová společenstva
CNZ.RK JM008	Koridor pro regionální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
RBC.48 Červené vrchy	Regionální biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
RBC.49 Hák	Regionální biocentrum	Mokřadní + vodní Lesní a nelesní mezofilní
RBC.1894 Smolín	Regionální biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
RBC.JM42 Úlehla	Regionální biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
RBC.342 Vrkoč	Regionální biocentrum	Mokřadní + vodní
RBK.111A-01	Regionální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
RBK.111A-02)	Regionální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
RBK.117	Regionální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
RBK.JM004-01	Regionální biokoridor	Mokřadní + vodní
RBK.JM004-02	Regionální biokoridor	Mokřadní + vodní
RBK.JM004-03	Regionální biokoridor	Mokřadní + vodní
RBK.JM005	Regionální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní

Označení	Funkční typ + biogeografický význam	Cílová společenstva
RBK.JM008	Regionální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
RBK.JM009-01	Regionální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
RBK.JM009-02	Regionální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBC.RBK.1 JM004	Vložené místní (lokální) biocentrum do regionálního biokoridoru	Mokřadní + vodní
LBC.RBK.2 JM008	Vložené místní (lokální) biocentrum do regionálního biokoridoru	Lesní a nelesní mezofilní
LBC.RBK.3 JM008-	Vložené místní (lokální) biocentrum do regionálního biokoridoru	Lesní a nelesní mezofilní
LBC.RBK.JM008	Vložené místní (lokální) biocentrum do regionálního biokoridoru	Lesní a nelesní mezofilní
LBC.RBK.5 JM008	Vložené místní (lokální) biocentrum do regionálního biokoridoru	Lesní a nelesní mezofilní
LBC.RBK.3 JM006	Vložené místní (lokální) biocentrum do regionálního biokoridoru	Lesní a nelesní mezofilní
LBC.RBK.13 JM004	Vložené místní (lokální) biocentrum do regionálního biokoridoru	Mokřadní + vodní
LBC.RBK.14 JM004	Vložené místní (lokální) biocentrum do regionálního biokoridoru	Mokřadní + vodní
LBC.RBK.15 JM009	Vložené místní (lokální) biocentrum do regionálního biokoridoru	Lesní a nelesní mezofilní
LBC.7	Místní (lokální) biocentrum	Mokřadní + vodní
LBC.8	Místní (lokální) biocentrum	Mokřadní + vodní
LBC.9	Místní (lokální) biocentrum	Mokřadní + vodní
LBC.10	Místní (lokální) biocentrum	Mokřadní + vodní
LBC.11	Místní (lokální) biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
LBC.12	Místní (lokální) biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
LBC.16	Místní (lokální) biocentrum	Mokřadní + vodní
LBK.1	Místní (lokální) biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK.2	Místní (lokální) biokoridor	Mokřadní + vodní
LBK.3	Místní (lokální) biokoridor	Mokřadní + vodní
LBK.4	Místní (lokální) biokoridor	Mokřadní + vodní
LBK.5	Místní (lokální) biokoridor	Mokřadní + vodní
LBK.6	Místní (lokální) biokoridor	Mokřadní + vodní
LBK.7	Místní (lokální) biokoridor	Mokřadní + vodní
LBK.8	Místní (lokální) biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK.9	Místní (lokální) biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK.10	Místní (lokální) biokoridor	Mokřadní + vodní

Lesními mezofilními společenstvy jsou myšleny lesní porosty, souvislé nelesní porosty dřevin, příp. až společenstva lesostepního charakteru na stanovištích, která nejsou významněji ovlivněna podzemní vodou.

Nelesními mezofilními společenstvy jsou myšleny různé typy ekologicky cenných nelesních společenstev na stanovištích, která nejsou významněji ovlivněna podzemní vodou.

Mokřadními společenstvy jsou myšleny různé typy ekologicky cenných společenstev na podmáčených stanovištích (včetně lesních společenstev a extenzivně využívaných trvalých travních porostů).

Vodními společenstvy jsou myšlena společenstva tekoucích i stojatých vod.

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH ÚSES

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití začleněné do biokoridorů ÚSES platí místo podmínek využití stanovených pro příslušné typy ploch s rozdílným způsobem využití následující podmínky:

- **Hlavní** je využití sloužící k posílení či zachování funkčnosti ÚSES.
- **Podmíněně přípustné** je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území.
- **Nepřípustné** je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

Do vymezených biokoridorů ÚSES nelze umisťovat budovy. Z jiných typů staveb lze do biokoridorů umisťovat podmíněně:

- stavby pro vodní hospodářství (včetně staveb protierozní či protipovodňové ochrany), pokud jde o stavby ve veřejném zájmu, za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES.

Dojde-li při následném zpracování pozemkových úprav (plánu společných zařízení) k upřesnění vymezení navrhovaného prvku ÚSES, které bude respektovat metodické principy ÚSES a koncepci řešení územního plánu (soulad ÚSES s ostatními funkcemi území), není to důvodem k zadání změn územního plánu.

Podmínky využití koridoru pro regionální biokoridor CNZ.RK JM008:

CNZ.RK JM008	Hlavní využití: - koridor je vymezen v šířce 130 m, bude sloužit pro umístění regionálního biokoridoru, který bude mít šířku nejméně 40 m. Přípustné využití: - stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES; - stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES. Nepřípustné využití:

	- je jakékoliv využití, které by znemožnilo, ztížilo nebo ekonomicky znevýhodnilo umístění a realizaci regionálního biokoridoru. Specifické podmínky využití: - koridor se překrývá s plošně vymezeným koridorem CPZ.DS57, určeným pro umístění silnice. Vymezení regionálního biokoridoru bude proto koordinováno s prověřením koridoru CPZ.DS57 a upřesněním polohy silnice s tím, že regionální biokoridor bude veden v těsném souběhu s budoucí komunikací, s cílem minimalizace záborů ZPF a předcházení vzniku úzkých, obtížně obdělávatelných zemědělských pozemků.

I.E.4. PROSTUPNOST KRAJINY

Krajina je propustná díky poměrně husté síti cest v krajině. Hlavní účelové komunikace jsou zakresleny v grafické části a jsou stabilizované.

Další komunikace v krajině je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině. Oplocení jako stavba může mimo zastavěné území být realizováno pouze v souladu s podmínkami využití ploch nezastavěného území.

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

Součástí řešení krajiny jsou protierozní opatření a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, která jsou zařazena do ploch (koridorů) změn v krajině, nebo je jejich realizace možná v rámci přípustného využití příslušných ploch v nezastavěném území (zatravňování, protierozní meze, ev. suché nádrže).

Za tímto účelem byly v územích nejvíce ohrožených větrnou erozí (zejména severovýchodně a východně od Smolína, jižně od Pohořelic a východně od Nové Vsi), vymezeny koridory CNU.PO1, CNU.PO2, CNU.PO3, CNU.PO4, CNU.PO5, CNU.PO6, CNU.PO7, CNU.PO8, CNU.PO9, CNU.PO10, CNU.PO11, CNU.PO12, CNU.PO13, CNU.PO14, CNU.PO15, CNU.PO16, CNU.PO17, určené k upřesnění protierozních opatření v krajině (opatření proti větrné erozi). Upřesnění bude provedeno v navazujících pozemkových úpravách. Vzájemná vzdálenost větrolamů by měla být optimálně 500 m, maximálně 1000 m.

V erozně ohrožených územích vymezených v územním plánu budou jako protierozní opatření sloužit i navrhované plochy přírodní NU, tedy nově navržená biocentra. K omezení působení větrné eroze budou dále sloužit navrhované biokoridory.

Územní plán vymezuje následující opatření pro ochranu území před velkými vodami:

- podél koryta vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené plochy o šíři min. 6 m u významných vodních toků 8 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku;
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené/umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku).
- Zajistit koordinaci případných změn v krajině tak, aby funkčnost protipovodňových opatření zůstala zachována.
- Při realizaci navržené zástavby omezit zrychlení odtoku dešťových vod ze zastavěných a zpevněných ploch s použitím zasakování (je-li možná) nebo retence.

I.E.6. REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Územní plán respektuje stávající objekty rekreace reprezentované v ÚP plochami RI (rekreace individuální) a RX.p (rekreace jiná - na plochách přírodního charakteru). Tento stav je stabilizovaný. Nové rozvojové plochy pro rekreaci ~~ne~~jsou vymezeny v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou a k.ú.Smolín.

I.E.7. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Plochy vodní a vodohospodářské jsou podrobněji členěny na:

- WU vodní a vodohospodářské všeobecné
- WH vodohospodářské

Do ÚP Pohořelice byly zapracovány realizované plochy pro realizaci protipovodňových opatření.

I.E.8. OCHRANA PŮDY, POVRCHOVÝCH A PODZEMNÍCH VOD

- Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nezpevněných pozemků nebo zvýšenému riziku negativních dopadů bořivých větrů na okrajové části lesních porostů.
- Skrývku ornice realizovat vždy jen v nezbytném rozsahu v souladu s postupem výstavby, a to v mimoprodukčním období říjen-březen.
- Využívat veškeré kulturní vrstvy zemin pro zvýšení úrodnosti pozemků přímo v daném území nebo jeho blízkém okolí.
- U staveb v záplavových územích volit takové technické řešení a zabezpečení, aby nedošlo ke zhoršení průchodu případné povodňové vlny a k rozplavení případně ukládaných sypkých materiálů.
- U ploch vymezených v blízkosti vodních toků je nutné zachovat pásmo o šířce 6 m od břehové čáry zcela bez zástavby, u významných vodních toků v šířce 8 m.

I.F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ 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. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
- Přípustné využití: jedná se o výčet využití, která jsou v dané ploše přípustná. Zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- Nepřípustné využití: výčet funkcí, které nejsou v dané ploše přípustné. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.
- Podmíněně přípustné využití: nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- 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, 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.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

I.F.1. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

1. **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 m^2
   - 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 m^2, velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m^2) 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 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.
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 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, čerpací stanice pohonných hmot.
11. **Malé stavby odpadového hospodářství:** stavby určené ke shromažďování a třídění komunálních odpadů - sběrné odpadové dvory, o velikosti plochy do 2000 m^2 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 4000 m^2, skládky městských 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 (u nadzemních staveb se jedná o součet zastavěných ploch pozemku dle § 13 odst. o) stavebního zákona a výměry dalších zpevněných ploch) k celkové výměře ploch. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy. Nezastavěný zbytek plochy bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění plochy je ochrana krajinného rázu a životního (pracovního) prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v zemědělské krajině a zajištění

dostatečných volných ploch kolem výrobních staveb. KZP se uplatní u plochy jako celku, a z důvodu proporcionality i u jednotlivých dílčích ploch ve vlastnictví odlišných vlastníků. Poznámka: do zastavěných částí ploch se pro účely výpočtu KZP započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří), kromě komunikací veřejných (místních komunikací). Do koeficientu zastavění se nezapočítávají pouze podzemní stavby, které mají vegetační úpravu celé střechy v úrovni upraveného terénu a současně nijak nevystupují nad jeho úroveň.

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 apod.
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.

I.F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Stavby, záměry a způsob využití ploch, neuvedené v následujících podmínkách, **které nejsou slučitelné s hlavním využitím** uváděným u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, jsou nepřípustné.

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
PLOCHY BYDLENÍ		
BU	BYDLENÍ VŠEOBECNÉ	Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení, včetně bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením. Přípustné využití: občanské vybavení místního významu, objekty pro rodinnou rekreaci, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 15 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 15

		míst, rodinné vinné sklepy. Nepřípustné využití: 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. Podmínky prostorového uspořádání: jsou stanoveny ve specifických koncepčních podmínkách jednotlivých ploch v kap. I.C.4. Koeficient zastavění ploch se stanovuje na KZP=0,5.
BV	BYDLENÍ VENKOVSKÉ	Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech, včetně bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením Přípustné využití: občanské vybavení místního významu, objekty pro rodinnou rekreaci, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst. Podmíněně přípustné využití: 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. Rodinné vinné sklepy, pokud jsou součástí objektu pro bydlení (respektive pokud jsou související vedlejší stavbou rodinného domu). Bytové domy, při respektování nejvyšší přípustné podlažnosti. Nepřípustné využití: 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. Podmínky prostorového uspořádání: připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, pokud v kapitole I.C.4 není uvedeno jinak. Přitom u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro zastavitelné plochy na KZP=0,5, pokud není v kapitole I.C.4 ve specifických koncepčních podmínkách plochy stanoveno jinak.
BH	BYDLENÍ HROMADNÉ	Hlavní využití: bydlení v bytových domech Přípustné využití: bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, řadové a hromadné garáže o úhrnné kapacitě do 20 míst. Nepřípustné využití: 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 hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot..

		Podmínky prostorového uspořádání: připouští se objekty o výšce do 4 nadzemních podlaží, pokud v kapitole I.C.4 není uvedeno jinak. U ploch již zastavěných objekty o větší výšce je přípustné ponechání stávající podlažnosti, další nástavby jsou ale nepřípustné. Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro návrhové plochy na KZP=0,5.
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		
OU	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ	Hlavní využití: pozemky staveb a zařízení občanského vybavení místního významu (např. staveb pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vzdělávání a výchovu, sociální služby (včetně bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením), péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva). Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily. Nepřípustné využití: 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, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. Podmíněně přípustné využití: pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že: • 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. 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. Podmínky prostorového uspořádání: v plochách OU se připouští objekty o výšce do 12 m (od upraveného terénu po římsu střechy), pokud není v kapitole I.C.5 ve specifických koncepčních podmínkách zastavitelné plochy stanoveno jinak. U ploch již zastavěných objekty o větší výšce je přípustné ponechání stávající podlažnosti, další nástavby jsou ale nepřípustné. 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 pouze pro návrhové plochy na KZP=0,75, pokud není v kapitole I.C.5 ve specifických koncepčních podmínkách plochy stanoveno

		jinak.
OK	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ	Hlavní využití: pozemky staveb a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru (ploch pro maloobchodní i velkoobchodní prodej, ubytování, stravování, služby, kulturu), staveb pro ochranu obyvatelstva. Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, centra dopravních služeb, stavby pro skladování, parkoviště pro osobní automobily, nákladní automobily a stavební stroje. Nepřípustné využití: 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 malé i velké stavby odpadového hospodářství. Podmíněně přípustné využití: 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. Nerušící výroba, za podmínky umístění v ploše Z.52, Z.55 nebo Z.121. V jiných plochách OK není nerušící výroba přípustná. Podmínky prostorového uspořádání: v plochách OK se připouští objekty o výšce do 11 m (od upraveného terénu po římsu střechy), pokud není v kapitole I.C.5 ve specifických koncepčních podmínkách plochy stanoveno jinak. Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro návrhové plochy na KZP=0,75, pokud není v kapitole I.C.5 ve specifických koncepčních podmínkách plochy stanoveno jinak.
OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT	Hlavní využití: pozemky pro tělovýchovu a sport. Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, zařízení pro vzdělávání a výchovu, pozemky související občanské vybavenosti (např. stravovacích popř. ubytovacích zařízení), veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, parkoviště pro osobní automobily. Nepřípustné využití: 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, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. Podmínky prostorového uspořádání: 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. U stabilizované plochy v rozsahu p.č.2453/1 je přípustná výška objektu do 14 m. Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro návrhové

		plochy, na KZP=0,6.
OH	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY	Hlavní využití: pozemky pro hřbitovy. Přípustné využití: pozemky související občanské vybavenosti, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, parkoviště pro osobní automobily a související stavby jednotlivých garáží. Nepřípustné využití: 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. Podmínky prostorového uspořádání: připouští se objekty jednopodlažní. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ		
SM	SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ	Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení v bytových domech, pozemky staveb pro občanské vybavení místního významu. Přípustné využití: bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením, rodinné domy, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst. Nepřípustné využití: 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. V ploše P08 nejsou přípustné stavby pro ubytování. Podmíněně přípustné využití: pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území a pokud bude v navazujícím řízení prokázáno respektování požadavků týkajících se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb. Podmínky prostorového uspořádání: připouští se objekty o výšce do 4 nadzemních podlaží, maximálně ale do 11 m (od upraveného terénu po římsu střechy), pokud není v kapitole I.C.6 ve specifických koncepčních podmínkách plochy stanoveno jinak. 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 pouze pro návrhové plochy na KZP=0,5., pokud není v kapitole I.C.6 ve specifických koncepčních podmínkách plochy stanoveno jinak.

SV	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech, pozemky staveb pro občanské vybavení místního významu. Přípustné využití: bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, rodinné vinné sklepy, zemědělské stavby do velikosti zastavěné plochy 300 m2 kromě staveb pro chov zvířat, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy. Nepřípustné využití: nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. Podmíněně přípustné využití: pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby a stavby pro chov zvířat – vše za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území a pokud bude v navazujícím řízení prokázáno respektování požadavků týkajících se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb charakterizované v obecně závazných právních předpisech. Podmínky prostorového uspořádání: 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. Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro návrhové plochy na KZP=0,5.
PLOCHY REKREACE		
RI	REKREACE INDIVIDUÁLNÍ	Hlavní využití: pozemky staveb pro rodinnou rekreaci. Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, 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). Nepřípustné využití: 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. Podmínky prostorového uspořádání: připouští se objekty o výšce do 1 nadzemního podlaží, přípustné je navíc obytné podkroví. 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 pouze pro návrhové

		plochy, na KZP=0,35. Zastavěná plocha stavby pro rodinnou rekreaci nesmí přesáhnout 80 m2.
RX.p	REKREACE JINÁ NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU	Hlavní využití: veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, rekreační louky – nejedná se o zastavitelné plochy. Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura. V těchto plochách lze dále umísťovat pouze stavby pro zlepšení podmínek využití ploch pro účely rekreace a cestovního ruchu (například cyklostezky, hygienická zařízení, informační centra), pro vodní hospodářství. Dále jsou přípustné stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků. Nepřípustné využití: stavby pro rodinnou rekreaci, 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, garáže, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. Není přípustné oplocení plochy.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ		
VU	VÝROBA VŠEOBECNÁ	Hlavní využití: rušící výroba. Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, vinařské provozovny, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž nerušící výroba, malé stavby odpadového hospodářství a centra dopravních služeb. Nepřípustné využití: veškeré stavby obytné a rekreační, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, ubytovací 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). Podmíněně přípustné využití: fotovoltaické systémy – pouze na střechách objektů a nad parkovišti. Velkoobchodní a maloobchodní zařízení v návrhových plochách. Pozemky staveb pro zpracování odpadů (kompostárny, recyklační linky) - za podmínky, že jejich provoz nevyvolá nadměrný nárůst dopravy na místních komunikacích s funkcí obslužnou a komunikací se smíšeným provozem (D1) a že bude v navazujícím řízení prokázáno, 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 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. Podmínky prostorového uspořádání: v plochách VU, které mohou ovlivnit krajinný ráz území, se připouští objekty o výšce do 13 m (od upraveného terénu po hřeben střechy), v plochách Z.17 a Z.20 a v jihovýchodní části bývalých kasáren v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou) až do výšky 17,0 m. Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty. Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro návrhové plochy, na KZP=0,75.
VD	VÝROBA DROBNÁ	Hlavní využití: nerušící výroba Přípustné využití: pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej a služby, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, parkoviště a garáže pro osobní automobily, parkoviště a garáže pro nákladní automobily a speciální automobily a stroje. Nepřípustné využití: pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby rušící výroby, stavby pro energetiku, těžbu surovin, stavby pro skladování, dopravní terminály, velké stavby odpadového hospodářství. Podmíněně přípustné využití: 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, plochami smíšenými obytnými a plochami občanského vybavení hygienické limity. Stavby pro ubytování za podmínky, že umístění takových objektů umožní hygienické limity. 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. Fotovoltaické systémy – za podmínky, že budou fotovoltaické panely plnit doplňkovou funkci k jiným stavbám (optimálně že budou umístěny na střechách objektů). Podmínky prostorového uspořádání: připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží resp. do 12 m (od upraveného terénu po hřeben střechy), pokud není ve specifických koncepčních podmínkám konkrétních zastavitelných ploch uvedeno v kap.

		I.C.7 jinak. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6.
VL	VÝROBA LEHKÁ	Hlavní využití: rušící i nerušící výroba, kromě staveb produkujících silný zápach (kupř. bioplynové stanice) a kromě skladů značně náročných na dopravní obsluhu (např. logistických center). Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž malé stavby odpadového hospodářství s tím, že odpadové dvory jsou přípustné až do výměry 6000 m2. Nepřípustné využití: veškeré stavby obytné a rekreační, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, ubytovací zařízení, sociální služby, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely. Podmíněně přípustné využití: fotovoltaické systémy – pouze na střechách 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 jejich provoz nevyvolá nadměrný nárůst dopravy na místních komunikacích s funkcí obslužnou a komunikací se smíšeným provozem a že bude v navazujícím řízení prokázáno, 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. Podmínky prostorového uspořádání: v plochách VL se připouští objekty o výšce do 10 m (od upraveného terénu po římsu střechy). Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6. Dále se stanovuje rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků na 1-3000 m2 (tj. maximální výměra stavebního pozemku zastavěného jedním stavebním objektem nesmí překročit 3000 m2).
VZ.z	VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ - ZEMĚDĚLSTVÍ	Hlavní využití: pozemky staveb a zařízení pro zemědělství. Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Nepřípustné využití: stavby obytné a rekreační (vyjma uvedených v podmíněně přípustném využití), stavby pro výrobu a skladování neuvedené v hlavním využití, pozemky a stavby občanského vybavení neuvedené v podmíněně přípustném využití. 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).

		Podmíněně přípustné využití: fotovoltaické systémy – pouze na střechách objektů a nad parkovišti. Velkoobchodní a maloobchodní zařízení - za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty související s hlavním využitím plochy. 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. Objekty pro ubytování za podmínky, že se bude jednat o ubytování zaměstnanců. Podmínky prostorového uspořádání: v plochách se připouští objekty o výšce do 9 m (od upraveného terénu po hřeben střechy), pokud není v kapitole I.C.7 uvedeno pro konkrétní zastavitelnou plochu jinak. Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6, pokud není v článku I.C.7 stanoveno jinak.
VZ.r	VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ – LESNICTVÍ A RYBNÍKÁŘSTVÍ	Hlavní využití: pozemky staveb a zařízení pro lesní hospodářství a rybníkářství. Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Nepřípustné využití: stavby obytné a rekreační (vyjma uvedených v podmíněně přípustném využití), stavby pro výrobu a skladování neuvedené v hlavním využití, pozemky a stavby občanského vybavení neuvedené v podmíněně přípustném využití. 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). Podmíněně přípustné využití: fotovoltaické systémy – pouze na střechách objektů a nad parkovišti. Velkoobchodní a maloobchodní zařízení - za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty související s hlavním využitím plochy. 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. Objekty pro ubytování za podmínky, že se bude jednat o ubytování zaměstnanců. Podmínky prostorového uspořádání: v plochách VZ.r, které mohou ovlivnit krajinný ráz území, se připouští objekty o výšce do 6 m (od upraveného terénu po hřeben střechy). Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6.
PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ		
HU	SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ	Hlavní využití: pozemky staveb rušící výroby. Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje, centra dopravních služeb. Přípustné jsou rovněž vinařské provozovny a malé stavby odpadového hospodářství. Nepřípustné využití: pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, velké stavby odpadového hospodářství. Podmíněně přípustné využití: pozemky pro občanské vybavení místního významu a pozemky pro občanské vybavení vyššího významu – za podmínky, že jejich provoz bude slučitelný s hlavním využitím (tj. např. sportovní zařízení přípustná nejsou, objekty pro ubytování zaměstnanců ano). Solární a fotovoltaické systémy – pouze na střechách objektů a nad parkovišti. Byty a pozemky staveb pro bydlení 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. Podmínky prostorového uspořádání: připouští se objekty o výšce do 10 m, (od upraveného terénu po římsu střechy, pokud není pro konkrétní zastavitelné plochy uvedeno v kap. I.C.8. jinak. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na 0,75, pokud není v kapitole I.C.8 uvedeno pro konkrétní zastavitelnou plochu jinak.
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ		
PU	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ	Hlavní využití: veřejná prostranství, místní a účelové komunikace Přípustné využití: 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). Nepřípustné využití: 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. Podmíněně přípustné využití: 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. Venkovní kulturní zařízení (kupř. plochy a otevřená zařízení pro konání kulturních akcí), související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky, přístřešky předzahrádek restauračních zařízení, pódií kulturních zařízení apod.), které mohou být zdrojem hluku, jsou přípustná za podmínky vyhodnocení dle aktuálně platné právní úpravy.
PX.z	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ JINÁ – VEŘEJNÁ ZELEŇ	Hlavní využití: plochy veřejné zeleně Přípustné využití: veřejná prostranství, dětská hřiště, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura (komunikace pro pěší a cyklistické komunikace, retenční a vsakovací objekty), drobné sakrální stavby (kříže, sochy apod.) a drobná architektura (například památníky), herní a sportovní prvky a vybavení (posilovací stroje, apod.), opěrné a protihlukové stěny, protihlukové valy. Nepřípustné využití: 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.
ZP	ZELEŇ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY	Hlavní využití: parky, plochy okrasné a rekreační zeleně Přípustné využití: veřejná prostranství, dětská hřiště, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklistické komunikace, drobné sakrální stavby (kříže, sochy apod.) a drobná architektura (například památníky), herní a sportovní prvky a vybavení (posilovací stroje, apod.), opěrné a protihlukové stěny, protihlukové valy. Nepřípustné využití: 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.
ZK	ZELEŇ KRAJINNÁ	Hlavní využití: pozemky remízků, zemědělsky nevyužívané pozemky (zpravidla svažité) s přirozeně či uměle vysazenými dřevinami. Přípustné využití: pozemky trvalých travních porostů a ostatních ploch, lesů, vodních toků a vodních ploch. 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 související dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Podmíněně přípustné využití: 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). Nepřípustné využití: 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.
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY		
TU	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ	Hlavní využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technické infrastruktury (například vodovodů, vodojemů, kanalizací a čistíren odpadních vod), malé stavby odpadového hospodářství. Přípustné využití: související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže apod. Nepřípustné využití: 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, velké stavby odpadového hospodářství.
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY		
DS	DOPRAVA SILNIČNÍ	Hlavní využití: pozemky[13)] dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy. Přípustné využití: místní komunikace III. třídy, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura (včetně přípojek pro obsluhu zastavitelných ploch). Podmíněně přípustné využití: 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: • 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 1000m^2 a že bude slučitelná s hlavním využitím. 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

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

		provozu: • 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. Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení mimo objekty uvedené v podmíněně přípustném využití, malé i velké stavby odpadového hospodářství.
DD	DOPRAVA DRÁŽNÍ	Hlavní využití: pozemky dráhy[24)], včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť. Přípustné využití: pozemky doprovodné zeleně, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura 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. Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod.
DS.p	DOPRAVA SILNIČNÍ - PARKING	Hlavní využití: parkoviště pro osobní i nákladní automobily, bez omezení velikosti. Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky). Nepřípustné využití: 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.
DS.g	DOPRAVA SILNIČNÍ - GARÁŽE	Hlavní využití: garáže pro osobní automobily (řadové, hromadné halové). Přípustné využití: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně. Nepřípustné využití: 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.
DX.u	DOPRAVA JINÁ - HLAVNÍ ÚČELOVÉ KOMUNIKACE V KRAJINĚ	Hlavní využití: účelové komunikace v krajině Přípustné využití: komunikace cyklistické a pro pěší dopravu, plochy okrasné a rekreační zeleně, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura. Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím. Podmíněně přípustné využití: pozemky parkovišť pro osobní automobily za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.

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

<table>
<tr><td colspan="3">PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ</td></tr>
<tr><td>AU</td><td>ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ</td><td rowspan="4">Pro plochy zemědělské jsou vymezeny jednotné regulativy. Měnit druh využití pozemků v rámci zemědělského půdního fondu je tak možné beze změny územního plánu.

Hlavní využití: pozemky zemědělského půdního fondu[37)].
Přípustné využití: stavby pro chov včel a ryb, stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství (například rybníky, tůňky), pro ochranu přírody a krajiny, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, stavby 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, cyklotrasy a in-line trasy, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, rozhledny do výšky 10 m.
Podmíněně přípustné využití:
Za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz (tzn. například že stavba nebude umístěna na vrcholu nebo hřebenu kopce, v pohledové ose příjezdních silničních komunikací ani v dalších pohledově exponovaných polohách), lze v plochách zemědělských umístit:
• 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, za podmínky, že budou umístěny mimo záplavová území a že jejich zastavěná plocha nepřesáhne 200 m2.
• Stavby pro ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že budou umístěny mimo záplavová území a že jejich zastavěná plocha nepřesáhne 100 m2.
• ve vzdálenosti nejméně 200 m od hranice zastavěného území a od zastavitelných ploch průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie. Současně lze umístit i přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.

Za podmínky, že stavby a plochy nebudou umístěny v aktivní zóně záplavového území, jsou podmíněně přípustné:
• objekty pro uložení zemědělského nářadí a/nebo zemědělské produkce (pouze v plochách AT),
• plochy 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, s migračně významnými</td></tr>
<tr><td>AP</td><td>ORNÁ PŮDA</td></tr>
<tr><td>AT</td><td>TRVALÉ KULTURY</td></tr>
<tr><td>AL</td><td>TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY</td></tr>
</table>

[3] [7)] § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

		územími, že nepřeruší účelové komunikace obsluhující navazující pozemky a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav). Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, dále stavby pro výrobu, skladování (vyjma některých druhů zemědělských staveb uvedených výše), 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.
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ		
WU	VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ	Hlavní využití: 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 využití: pozemky vodních ploch, koryt vodních toků[46)] a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Přípustné jsou rovněž podzemní zásobníky plynu a stavby pro související dopravní a technickou infrastrukturu (včetně kupř. vodovodů a kanalizací, plynovodů, sdělovacích sítí). Přípustné je rybaření. Podmíněně přípustné využití: přírodní koupaliště, za podmínky prokázání, že kvalita vody vyhoví hygienickým předpisům. Podmíněně přípustná je související občanská a technická vybavenost (šatny, občerstvení, hygienické vybavení) – pouze mimo záplavová území. Nepřípustné využití: 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.
WH	VODOHOSPODÁŘSKÉ	Hlavní využití: vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro ochranu území před škodlivými účinky vod a regulaci vodního režimu území. Přípustné využití: pozemky poldrů, protipovodňových ochranných hrází, valů, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura. Nepřípustné využití: 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.

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

PLOCHY PŘÍRODNÍ		
NU	PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ	Hlavní využití: pozemky biocenter[5][11)] a chráněných území. Přípustné využití: pozemky biokoridorů, pozemky lesů a trvalých travních porostů. Použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG). Výsadby nutno realizovat podle projektové dokumentace. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pokud jde o stavby ve veřejném zájmu. Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, těžbu surovin (včetně průzkumných vrtů), občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. Podmíněně přípustné využití: pozemky veřejné dopravní a technické infrastruktury a pozemky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – obojí za podmínky, že se bude jednat o stavby a opatření ve veřejném zájmu a současně za předpokladu: • že se jedná o stavby a opatření obsažené v územním plánu (cyklotrasy apod.) • nebo že se jedná o stavby a opatření s minimálním plošným a prostorovým střetem s plochami ÚSES a zanedbatelným negativním vlivem na funkčnost ÚSES a chráněná území. Podmíněně přípustné je i dočasné oplocení pozemků, za účelem ochrany založené vegetace, a to za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability.
PLOCHY LESNÍ		
LU	LESNÍ VŠEOBECNÉ	Hlavní využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa[6][9)] Přípustné využití: 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 související dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Podmíněně přípustné využití: 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. Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro

5 [11)] § 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

6 [9)] § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

		bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.
LU.zo	LESNÍ - ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ A OCHRANNÉ	Hlavní využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa[79)] u kterých veřejný zájem na zlepšení a ochraně životního prostředí nebo jiný oprávněný zájem na plnění mimoprodukčních funkcí lesa je nadřazen funkcím produkčním (např. lesy s funkcí protierozní, ochrannou, lesy lázeňské, příměstské a rekreační, lesy v uznaných oborách a bažantnicích apod.). Přípustné využití: 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. Podmíněně přípustné využití: pozemky veřejné dopravní a technické infrastruktury a pozemky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – obojí za podmínky, že se bude jednat o stavby a opatření ve veřejném zájmu a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES a chráněná území přírody. Dále je v těchto plochách podmíněně přípustné umisťovat rozhledny, dětská hřiště, sportovní plochy robinzonádního typu, lanová centra apod. Nepřípustné využití: nepřípustné jsou veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, stavby pro těžbu, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ		
MU	SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ	Hlavní využití: pozemky zemědělské, lesní a vodohospodářské (zpravidla o malé výměře) Přípustné využití: pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sadů a zahrad, vinic a ostatních ploch, lesů, vodních toků, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura. Podmíněně přípustné využití: za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz, lze v těchto lochách 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 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

[7] [9)] § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

		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). Nepřípustné využití: 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.
PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ		
GU	TĚŽBA NEROSTŮ VŠEOBECNÁ	Hlavní využití: pozemky sloužící k těžbě. Přípustné využití: související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže, oplocení, apod., velké stavby odpadového hospodářství mimo kovošrotu a spalovny. Nepřípustné využití: 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.

Stavby uvedené výše v podmínkách jednotlivých ploch jsou v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže:

- Počtem, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality,
- Mohou být zdrojem závad nebo vlivů, které dle charakteru lokalit jsou neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí,
- Nemají zajištěno odpovídající dopravní napojení a parkování či odstavování vozidel a nakládání s odpady.
- Nemají zajištěno napojení na sítě technického vybavení, podmiňující využití zastavitelné plochy, zejména na elektrickou energii.

Obecné podmínky využití ploch:

- Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nezpevněných pozemků nebo zvýšenému riziku negativních dopadů bořivých větrů na okrajové části lesních porostů.
- U staveb v záplavových územích volit takové technické řešení a zabezpečení, aby nedošlo ke zhoršení průchodu případné povodňové vlny a k rozplavení případně ukládaných sypkých materiálů.
- U ploch vymezených v blízkosti vodních toků je nutné zachovat pásmo o šířce 6 m od břehové čáry zcela bez zástavby.
- Zajistit koordinaci případných změn v krajině tak, aby funkčnost protipovodňových opatření zůstala zachována.
- Při realizaci navržené zástavby omezit zrychlení odtoku dešťových vod ze zastavěných a zpevněných ploch s použitím zasakování (je-li možná) nebo retence.

I.F.3. DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

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

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

V navazujících řízeních budou respektovány významné dominanty města, a to: kostel sv. Jakuba Staršího, bývalý hotel Morava, Brněnská 120, stará radnice, mlýn ve Velkém Dvoře, kulturní dům ve Smolíně, bývalý Hotel Pfann, kaple v Nové Vsi, školka v Nové Vsi.

Výšková hladina zástavby ve volné krajině

U objektů přípustných nebo podmíněně přípustných v plochách zemědělských, lesních, vodních a vodohospodářských a popřípadě dalších plochách ve volné krajině se připouští objekty o výšce jednoho nadzemního podlaží, nebo halové objekty o výšce od upraveného terénu po římsu do 5 m. Stavby vyšší jsou považovány za architektonicky významné stavby. Projekt takových staveb musí dostatečně názorně dokladovat, že nová stavba nenaruší panorama obce a že nebude mít nepříznivý vliv na krajinný ráz. Umisťování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.

Stavby mohou mít využité podkroví.

I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

Veřejně prospěšné stavby, pro které je možné **vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám** - označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.c:

a) Veřejně prospěšné stavby

VD.1, VD.2a, VD.2b, VD.3, VD.4, VD.5, VD.8, VD.9, VD.10, VD.11, VD.12	**Veřejná dopravní infrastruktura** (plochy komunikací pro motorovou dopravu, komunikace pro pěší a stavby technického vybavení a s nimi související stavby)
VT.1, VT.2,	**Veřejná technická infrastruktura** plošného charakteru
VT.3, VT.4, VT.5, VT.6, VT.7, VT.8, VT.9 , VT.11, VT.12, VT.13, VT.14, VT.15, VT.16, VT.17, VT.18, VT.19, VT.20, VT.21, VT.22, VT.30, VT.31, VT.32, VT.33, VT.34, VT.35, VT.36, VT.37, VT.38, VT.39, VT.40, VT.41, VT.42, VT.43, VT.44, VT.45, VT.46, VT.47, VT.48, VT.49, VT.50, VT.51, VT.52, VT.53, VT.54, VT.55, VT.58, VT.59, VT.60, VT.61, VT.62, VT.63, VT.64, VT.65, VT.66, VT.67, VT.68, VT.69, VT.70, VT.71, VT.72, VT.73, VT.74, VT.75, VT.76, VT.77, VT.78, VT.79, VT.80	**Veřejná technická infrastruktura** vyjádřená liniově (vedení a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení, například vodovody, kanalizace, energetická vedení, kabely veřejné komunikační sítě).
VZ.1	Veřejně prospěšná stavba **zelené infrastruktury**

U liniových staveb veřejné technické infrastruktury (vodovody, kanalizace, plynovody, …), pro které lze rovněž vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, se bude zpravidla jednat o zřízení věcného břemene.

b) Koridory, ve kterých jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření, ve kterých je možné u konkrétních staveb a opatření vyvlastnit práva k pozemků a stavbám (označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.c):

Označení koridoru pro VPS, VPO	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Umístění (k.ú.)	Určení koridoru
VD.K-DS21	veřejná dopravní infrastruktura	P	Koridor silniční dopravy, určený pro homogenizaci silnice I/53 včetně souvisejících staveb. Do veřejně prospěšných staveb se zařazuje celý soubor staveb, v nichž stavbou hlavní je silnice I.třídy a vedlejšími stavbami takové stavby, které se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a které zabezpečují uživatelnost stavby hlavní nebo doplňují účel užívání stavby hlavní, např. pozemní komunikace, opěrné zdi, mosty, tunely, protihlukové stěny, větve křižovatek, přeložky silnic nižší třídy, místních a účelových komunikací, polních cest, dešťové usazovací nádrže, přeložky TI, přechody pro zvěř, umístění cyklostezky apod.. Některé z vedlejších (souvisejících) staveb mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor (především stavby liniové technické infrastruktury, například přeložky plynovodů, dále přeložky místních a účelových komunikací a cyklostezek).
VD.K-DS04	veřejná dopravní infrastruktura	P, N	Koridor silniční dopravy, určený pro trasu dálnice D52 a doprovodné pozemní komunikace, včetně souvisejících staveb. Do veřejně prospěšných staveb se zařazuje celý soubor staveb, v nichž stavbou hlavní je dálnice D52 a vedlejšími stavbami takové stavby, které se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a které zabezpečují uživatelnost stavby hlavní nebo doplňují účel užívání stavby hlavní, jako např. opěrné zdi, mosty, tunely, protihlukové stěny, větve křižovatek, přeložky silnic nižší třídy, místních a účelových komunikací, polních cest, dešťové usazovací nádrže, přeložky TI, přechody pro zvěř, umístění cyklostezky apod.. Některé z vedlejších (souvisejících) staveb mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor (především stavby liniové technické infrastruktury, například přeložky plynovodů a vodovodů, dále přeložky místních a účelových komunikací a cyklostezek).
VD.K-DS57	veřejná dopravní infrastruktura	S	Koridor silniční dopravy, určený pro umístění silnice II/416 Hrušovany u Brna – Ledce – Pohořelice, přeložka tahu, homogenizace, včetně souvisejících staveb. Do veřejně prospěšných staveb se zařazuje celý soubor staveb, v nichž stavbou hlavní je homogenizace silnice II/416 a vedlejšími stavbami takové stavby, které se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a které zabezpečují uživatelnost stavby hlavní nebo doplňují účel užívání stavby hlavní, jako např.

			opěrné zdi, mosty, tunely, protihlukové stěny, větve křižovatek, přeložky silnic nižší třídy, místních a účelových komunikací, polních cest, dešťové usazovací nádrže, přeložky TI, přechody pro zvěř, cyklostezky apod.. Některé z vedlejších (souvisejících) staveb mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor (především stavby liniové technické infrastruktury, například přeložky plynovodů a vodovodů, dále přeložky místních a účelových komunikací a cyklostezek).
VT.K-T1	veřejná technická infrastruktura	S	Koridor je určen pro odvedení a dočasné zadržení dešťové vody z dálnice D52. Poloha stavby bude v rámci vymezeného koridoru upřesněna v navazujícím řízení.
VT.K-T2	veřejná technická infrastruktura	P	Koridor je součástí protipovodňových opatření na ochranu zastavěného území Pohořelice. Poloha stavby bude v rámci vymezeného koridoru upřesněna v navazujícím řízení.
VN.PP1 VN.PP2 VN.PP3	protipovodňová opatření	P	Koridor je určen pro provedení protipovodňových opatření, za účelem zvýšení kapacity Šumického potoka. Poloha stavby bude v rámci vymezeného koridoru upřesněna v navazujícím řízení.
VU.KU1	Územní systém ekologické stability – regionální biokoridor	S	Koridor pro regionální biokoridor. Poloha RBK bude v rámci vymezeného koridoru upřesněna v navazujícím řízení.

*) Vysvětlivky: P – Pohořelice nad Jihlavou, S – Smolín, N – Nová Ves u Pohořelic

c) Veřejně prospěšná opatření (VPO)

Označení VPO	Název VPO
VU.1, VU.2, VU.3, VU.4, VU.5, VU.6, VU.7, VU.8, VU.9, VU.10	**Veřejně prospěšná opatření pro založení územního systému ekologické stability** (biocentra, biokoridory)

I.H. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

I.I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

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

Ozn.	Popis	Podmínky pro využití	Podmínky pro prověření možného budoucího využití plochy
R.D01 R.D02	Koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury	Koridor je určen pro možné budoucí umístění silničních komunikací, na základě příslušného posouzení. V koridoru územní rezervy nebudou umisťovány nadzemní stavby (zejména stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, těžbu nerostů, apod.), které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily případné budoucí umístění a realizaci stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury. Sítě veřejné technické infrastruktury budou vedeny mimo tento koridor, nebo jej budou křížit v nejkratším směru.	Účelnost, resp. potřeba využití ploch územních rezerv bude prověřena z hlediska nároků na územní rozvoj obce při každém vyhodnocování uplatňování územního plánu dle § 106 odst. (1) nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění. Projekční prověření koridoru se zaměří na upřesnění potřebné šířky koridoru, resp. plochy, na minimalizaci záboru ZPF, koordinaci polohy koridoru s územním systémem ekologické stability a u koridoru R.D01 i na posouzení a řešení kolize s migračním koridorem.
R.2 R.3	Plocha územní rezervy pro možné budoucí umístění ploch bydlení	Při umisťování 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 a staveb, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily možné budoucí využití plochy územní rezervy jako plochy pro bydlení.	Účelnost, resp. potřeba využití ploch územních rezerv bude prověřena z hlediska nároků na územní rozvoj obce při každém vyhodnocování uplatňování územního plánu dle § 106 odst. (1) nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění. 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.

R.5	Plocha územní rezervy pro možné budoucí umístění ploch občanského vybavení	Při umisťování 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 a staveb, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily možné budoucí využití plochy územní rezervy jako plochy pro občanské vybavení.	Účelnost, resp. potřeba využití ploch územních rezerv bude prověřena z hlediska nároků na územní rozvoj obce při každém vyhodnocování uplatňování územního plánu dle § 106 odst. (1) nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění. 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.
R.6	Plocha územní rezervy pro možné budoucí umístění plochy smíšené obytné	Při umisťování 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 a staveb, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily možné budoucí využití plochy územní rezervy jako plochy smíšené obytné	Účelnost, resp. potřeba využití ploch územních rezerv bude prověřena z hlediska nároků na územní rozvoj obce při každém vyhodnocování uplatňování územního plánu dle § 106 odst. (1) nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění. 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.

I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU

V ÚP Pohořelice jsou vymezeny zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou (dále též „PS“).

Jedná se o následující zastavitelné a transformační plochy:

Ozn. plochy	Ozn. PS	Základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůta pro její uzavření
k.ú. Pohořelice nad Jihlavou		
T.09 **T.10** **T.11** **Z.122**	PS.2 PS.4 PS.1 PS.3	V plánovací smlouvě se město Pohořelice zaváže, že: a) poskytne stavebníkovi součinnost k uskutečnění záměru, b) po sjednanou dobu 5 roků od uzavření plánovací smlouvy nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění záměru, c) po dobu trvání plánovací smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací smlouvy. V plánovací smlouvě se stavebník (investor) zaváže, že: a) při přípravě a realizaci záměru dodrží specifikaci záměru uvedenou v plánovací smlouvě (včetně architektonického řešení); změny budou možné pouze za podmínek sjednaných v plánovací smlouvě nebo se souhlasem města Pohořelice, b) poskytnout městu Pohořelice plnění uvedené v plánovací smlouvě, c) vybudovat a po kolaudaci a zápisu do katastru nemovitostí převést do vlastnictví města nebo příslušného správce veřejnou infrastrukturu, která bude uvedena ve specifikaci záměru a/nebo která bude nezbytná pro realizaci záměru, a to za kupní cenu ve výši uvedené v plánovací smlouvě dle požadavku města Pohořelice; pokud se bude veřejná infrastruktura nebo její část nacházet na pozemcích jiného vlastníka, bude investor povinen zajistit na své náklady bezplatné uzavření smlouvy o zřízení služebnosti za účelem jejího provozování, údržby a modernizace, včetně všech nutných příloh, d) předložit městu Pohořelice pravomocné povolení záměru, a to v dohodnuté lhůtě, e) nedokončí a nezkolauduje více jednotek, než je uvedeno v PS dle požadavku města Pohořelice, a to pod hrozbou sankce ve formě smluvní pokuty, f) poskytne městu Pohořelice paušální finanční příspěvek za účelem rozšíření čistírny odpadních vod ve výši dle požadavku města Pohořelice, a to v závislosti na počtu osob, které by měly bydlet v jednotkách vybudovaných v rámci záměru, a/nebo v závislosti na plánovaném počtu zaměstnanců v nebytových jednotkách vybudovaných v rámci záměru; v případě placení ve splátkách bude plánovací smlouva obsahovat inflační doložku a dostatečné a bezpečné zajištění úhrady splátek, g) poskytne městu Pohořelice paušální příspěvek za účelem rozvoje města ve výši dle požadavků města Pohořelice, a to v závislosti na počtu jednotek pro bydlení, které budou v rámci záměru vybudovány, nebo v závislosti na výměře plochy záměru a koeficientu zastavění plochy v případě nebytových jednotek; v případě placení ve splátkách bude plánovací smlouva obsahovat inflační doložku a dostatečné a bezpečné zajištění úhrady splátek.

		V plánovací smlouvě se smluvní strany dále dohodnou: - na výši a termínech plnění finančních příspěvků investora, - na době trvání smlouvy, - na podmínkách případného převodu plánovací smlouvy nebo pozemků. Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy: do 30.09.2032.
k.ú. Nová Ves u Pohořelic		
Z.78 **Z.129** **Z.130**	PS.7 PS.5 PS.6	V plánovací smlouvě se město Pohořelice zaváže, že: a) poskytne stavebníkovi součinnost k uskutečnění záměru, b) po sjednanou dobu 5 roků od uzavření plánovací smlouvy nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění záměru, c) po dobu trvání plánovací smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací smlouvy. V plánovací smlouvě se stavebník (investor) zaváže, že: a) při přípravě a realizaci záměru dodrží specifikaci záměru uvedenou v plánovací smlouvě (včetně architektonického řešení); změny budou možné pouze za podmínek sjednaných v plánovací smlouvě nebo se souhlasem města Pohořelice, b) poskytnout městu Pohořelice plnění uvedené v plánovací smlouvě, c) vybudovat a po kolaudaci a zápisu do katastru nemovitostí převést do vlastnictví města nebo příslušného správce veřejnou infrastrukturu, která bude uvedena ve specifikaci záměru a/nebo která bude nezbytná pro realizaci záměru, a to za kupní cenu ve výši uvedené v plánovací smlouvě dle požadavku města Pohořelice; pokud se bude veřejná infrastruktura nebo její část nacházet na pozemcích jiného vlastníka, bude investor povinen zajistit na své náklady bezplatné uzavření smlouvy o zřízení služebnosti za účelem jejího provozování, údržby a modernizace, včetně všech nutných příloh, d) předložit městu Pohořelice pravomocné povolení záměru, a to v dohodnuté lhůtě, e) nedokončí a nezkolauduje více jednotek, než je uvedeno v PS dle požadavku města Pohořelice, a to pod hrozbou sankce ve formě smluvní pokuty, f) poskytne městu Pohořelice paušální finanční příspěvek za účelem rozšíření čistírny odpadních vod ve výši dle požadavku města Pohořelice, a to v závislosti na počtu osob, které by měly bydlet v jednotkách vybudovaných v rámci záměru, a/nebo v závislosti na plánovaném počtu zaměstnanců v nebytových jednotkách vybudovaných v rámci záměru; v případě placení ve splátkách bude plánovací smlouva obsahovat inflační doložku a dostatečné a bezpečné zajištění úhrady splátek, g) poskytne městu Pohořelice paušální příspěvek za účelem rozvoje města ve výši dle požadavků města Pohořelice, a to v závislosti na počtu jednotek pro bydlení, které budou v rámci záměru vybudovány, nebo v závislosti na výměře plochy záměru a koeficientu zastavění plochy v případě nebytových jednotek; v případě placení ve splátkách bude plánovací smlouva obsahovat inflační doložku a dostatečné a bezpečné zajištění úhrady splátek. V plánovací smlouvě se smluvní strany dále dohodnou: - na výši a termínech plnění finančních příspěvků investora, - na době trvání smlouvy,

		- na podmínkách případného převodu plánovací smlouvy nebo pozemků. Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy: do 30.09.2032.

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

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

Jedná se o tyto plochy:

Ozn. studie	ID plochy	Název plochy s RZV	Základní podmínky pro pořízení územní studie
US.2	Z.43	BU bydlení všeobecné	Prověřit optimálního umístění veřejné infrastruktury. Respektovat další specifické koncepční podmínky plochy uvedené v kapitole I.C.4.
US.3	Z.47	BU bydlení všeobecné	Respektovat specifické koncepční podmínky plochy uvedené v kapitole I.C.4.
US.4	Z.62	BV bydlení venkovské	Respektovat specifické koncepční podmínky plochy uvedené v kapitole I.C.4.
US.5	Z.55	OK občanské vybavení komerční	Respektovat specifické koncepční podmínky plochy uvedené v kapitole I.C.5.
US.6	Z.15	HU smíšené výrobní všeobecné	Zástavbu řešit s ohledem na ochranu krajinného rázu. Optimalizovat nakládání s dešťovými vodami. Upřesnit polohu a velikost ploch pro dopravu v klidu. Respektovat další specifické koncepční podmínky plochy uvedené v kapitole I.C.8.
US.7	Z.17	VU výroba všeobecná	Respektovat specifické koncepční podmínky plochy uvedené v kapitole I.C.7.
US.8	Z.20	VU výroba všeobecná	Zástavbu řešit s ohledem na ochranu krajinného rázu. Stanovit podrobnější podmínky prostorového uspořádání. Optimalizovat nakládání s dešťovými vodami. Upřesnit polohu a velikost ploch pro dopravu v klidu. Respektovat další specifické koncepční podmínky plochy uvedené v kapitole I.C.7.
US.9	Z.89	OU občanské vybavení všeobecné	Respektovat specifické koncepční podmínky plochy uvedené v kapitole I.C.5.
US.10	Z.106	OU občanské vybavení všeobecné	Respektovat specifické koncepční podmínky plochy uvedené v kapitole I.C.5.
US.11	Z.129 Z.134 Z.80	BV bydlení venkovské včetně přilehlé související plochy Z.134 PU veřejné prostranství všeobecné	Prověření optimálního umístění veřejné infrastruktury. Umístění zástavby řešit s ohledem na ochranu krajinného rázu. Respektovat další specifické koncepční podmínky plochy uvedené v kapitole I.C.4.
US.12	Z.118	BV bydlení venkovské	Prověření optimálního umístění veřejné infrastruktury. Umístění zástavby řešit s ohledem na ochranu

			krajinného rázu. Důsledně bude řešena vnitřní organizace plochy s tím, že bude uplatněn odpovídající podíl zeleně a veřejných prostranství, zajištěn dostatečný odstup od okraje lesních pozemků a orientace zahrad řešena do krajiny. Územní studie upřesní etapizaci výstavby v ploše s tím, že nejvýše 50% výměry plochy, přiléhající k zastavěnému území Smolína, bude zařazeno v 1. etapě výstavby. Zbytek plochy bude zařazen do 2.etapy výstavby. Etapizace bude řešena v pořadí od zástavby do krajiny. Respektovat další specifické koncepční podmínky plochy uvedené v kapitole I.C.4.
US.13	Z.122 Z.133	OU občanské vybavení všeobecné PU Veřejná prostranství všeobecná	Respektovat specifické koncepční podmínky plochy uvedené v kapitole I.C.5. Územní studie bude zpracována společně se studií US.9 a bude tak řešit nejen plochy Z.122 a Z.133, ale i Z.89 a v rámci širších vztahů i Z.43, za účelem koordinace polohy veřejné infrastruktury.

Lhůta pro pořízení územních studií označených US.2-US.10, včetně jejich schválení pořizovatelem a vložení dat do národního geoportálu územního plánování, se stanovuje do 31.12.2028.

Lhůta pro pořízení územních studií označených US.11, US.12 a US.13 včetně jejich schválení pořizovatelem a vložení dat do národního geoportálu územního plánování, se stanovuje do 30.06.2030.

I.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

V ÚP Pohořelice nejsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu.

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

Územní plán stanovuje v kapitole I.C. pro zastavitelné plochy, plochy transformační 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 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,
- plochy se stanovením pořadí změn (výstavba je možná až po využití – vyčerpání - jiné časově předcházející plochy, 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 nadzemních objektů. Pořadí provádění změn ploch bylo stanoveno pro plochy Z.62 a Z.118 a Z.80.

Přitom „vyčerpáním ploch“ se rozumí:

- u ploch zastavitelných vydání rozhodnutí o povolení záměru (staveb) v té které ploše na stavebních pozemcích o úhrnné výměře přesahující 70% celkové výměry dané plochy.
- U ploch nezastavitelných realizace výsadby v plochách o úhrnné výměře přesahující 70% celkové výměry ploch zařazených do příslušné etapy výstavby. Jednotlivé funkční plochy se přitom posuzují odděleně.

  U ostatních ploch není pořadí změny využití stanoveno.

I.N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

Územní plán vymezuje tyto architektonicky významné stavby:

- Stavby v plochách na okraji města při hlavních příjezdních komunikacích – v plochách Z.15, Z.43, Z.54, Z.55, Z.63. Toto ustanovení se týká jen pozemních staveb, které budou viditelné z dálnice D52, nebo z příjezdních silnic II. třídy do města. Netýká se komunikací a objektů technické infrastruktury.
- Stavby v ploše Z.76 - toto ustanovení se týká jen nových pozemních staveb, které buď přímo leží ve veřejném prostoru, nebo jsou do něj orientované a jsou z něj viditelné.
- Stavby v urbanisticky exponované poloze v centru města, tj. na nám. Svobody, části ulice Brněnské od náměstí po most přes řeku Jihlavu, ulici Lidické a ulici Komenského - toto ustanovení se týká jen nových pozemních staveb, které buď přímo leží ve veřejném prostoru, nebo jsou do něj orientované a jsou z něj viditelné. Dále se týká i nástaveb a přístaveb těchto staveb, za stejných podmínek. Týká se i staveb uvedených v kapitole I.C.3. v části lokální dominanty a architektonicky významné stavby.

Pozemní stavby v krajině, umístěné v souladu s podmínkami využití jednotlivých ploch v krajině (tj. mimo zastavitelné plochy), jejichž výška od upraveného terénu po římsu střechy přesáhne 5 m, jsou považovány za stavby architektonicky významné.

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

I. ÚZEMNÍ PLÁN POHOŘELICE

I.A. TEXTOVÁ ČÁST - ……

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

I.a Výkres základního členění území	1 : 5.000	4x
I.b Hlavní výkres	1 : 5.000	4x
I.c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5.000	4x
I.d Výkres technické infrastruktury - vodní hospodářství	1 : 5.000	4x
I.e Výkres technické infrastruktury - energetika a spoje	1 : 5.000	4x