

# **NÁVRH ZADÁNÍ**

pro vypracování územního plánu

# **Pasohlávky**

**okr. Brno - venkov**

**DUBEN 2008**

Požizovatel územního plánu: Městský úřad Pohořelice,  
odbor územního plánování a stavební úřad

Zpracovatel územního plánu: AR projekt, s.r.o., Hvězdoslavova 1183/29a, 627 00 Brno

## OBSAH

I.	ÚVOD.....	3
II.	POŽADAVKY NA ÚZEMNÍ PLÁN.....	3
	A) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů.....	3
	B) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů .....	5
	C) Požadavky na rozvoj území obce.....	5
	D) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)5	
	E) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury .....	6
	F) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území .....	8
	G) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace .....	11
	H) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky civilní ochrany, obrany státu, ochrany ložisek nerostných surovin, ochrany před povodněmi) .....	11
	I) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území .....	12
	J) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby .....	15
	K) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.....	16
	L) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.....	16
	M) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	16
	N) Případný požadavek na zpracování konceptu, požadavky na zpracování variant.....	16
	O) Požadavky na uspořádání obsahu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	16

## I. ÚVOD

Obec Pasohlávky leží v okrese Brno - venkov, kde sousedí s katastrálními územími Drnholec, Vlasatice, Nová Ves u Pohořelice, Ivaň, Pouzdřany, Dolní Věstonice, Horní Věstonice, Dolní Dunajovice a Brod Nad Dyjí.

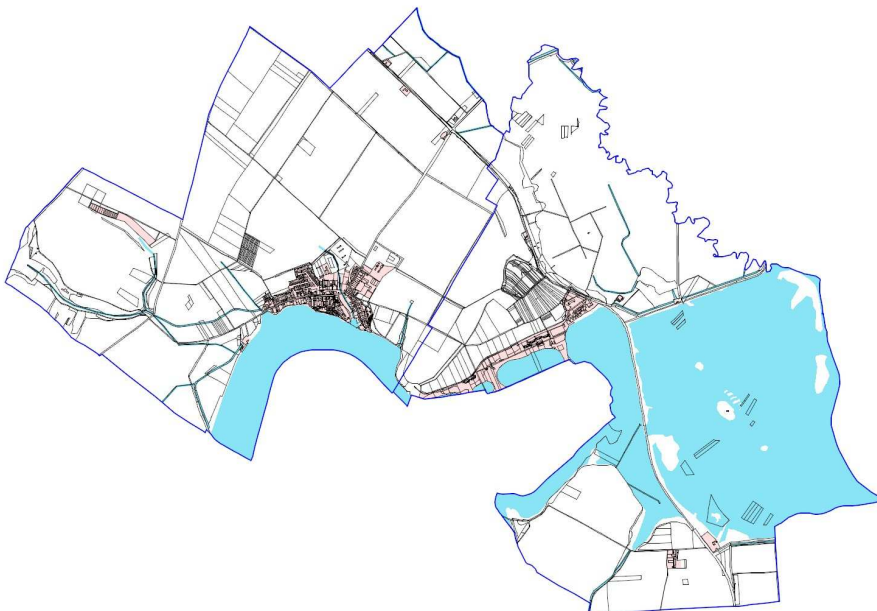
Obec Pasohlávky je samostatná obec se sídlem obecního úřadu. Obec patří do správního území obce s rozšířenou působností Pohořelice. Stavební úřad je při MěÚ Pohořelice.

Obec Pasohlávky má charakteristickou zástavbu ulicového typu.

Orientace hlavní komunikace je po vrstevnici ve směru východ-západ, uprostřed obce se stáčí k severu. Jádru obce je tvořeno 1 hlavní ulicí z níž vedou odbočky do ostatních novějších částí obce. Původní struktura obce tvořená zemědělskými usedlostmi již není v současnosti téměř čitelná.

Zastupitelstvo obce Pasohlávky schválilo pořízení územního plánu Pasohlávky a podpis smlouvy o dílo na jeho provedení podepsalo se společností AR projekt, s.r.o. Brno. Pořízení územního plánu Pasohlávky zajišťuje úřad územního plánování, kterým je Městský úřad Pohořelice, odbor územního plánování a stavební úřad.

Řešené území obce Pasohlávky je tvořeno dvěma katastrálními územími - katastrálním územím Pasohlávky a katastrálním územím Mušov. Územní plán bude řešit obě katastrální území.



## II. POŽADAVKY NA ÚZEMNÍ PLÁN

### A) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘÍPADĚ Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Územní plán bude v souladu s politikou územního rozvoje České republiky, konkretizující úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech. Změna územního plánu zohlední vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(16) Vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost

společenství obyvatel v území.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury.

(19) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny. Tato území mají značnou hodnotu, například jako turistické atrakce. Jejich ochrana by však neměla znemožňovat ekonomické využití nebo mu nadměrně bránit. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. V mnoha případech je tvůrčí další rozvoj nebo obnova krajiny nebo její další rozvoj důležitější než zachování stávající situace. V některých případech může venkovská krajina upadat v důsledku nedostatku lidských zásahů.

(20) Při stanovování funkčního využití území zvažovat jak ochranu přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel. Hledat přitom vyvážená řešení.

(22) Stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území. Vytvářet předpoklady především pro nové využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu).

(24) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), obzvláště ve specifických oblastech, s cílem zachování a rozvoje jejich hodnot. Podporovat propojení z hlediska cestovního ruchu atraktivních míst turistickými cestami, které umožňují celosezónní využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hypo).

(25) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na propustnost krajiny. Dopravní a technickou infrastrukturu umísťovat s ohledem na minimalizaci fragmentace krajiny, je-li to účelné, do společných koridorů.

(29) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově-sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Vztah rozvojových oblastí, os, specifických oblastí, koridorů a ploch dopravy, koridorů a ploch technické infrastruktury vymezených v Politice územního rozvoje ČR k řešenému územnímu plánu:

- řešené území **leží** v koridoru rychlostní komunikace R52 (záměr). Rychlostní komunikace bude zakreslena do ÚP.
- řešené území **neleží** v žádné rozvojové oblasti ani na rozvojové ose vymezené v Politice územního rozvoje ČR,
- řešené území **neleží** ve specifických oblastech vymezených v PÚR ČR,
- řešené území **neleží** v trase transevropských multimodálních koridorů, koridorů vysokorychlostních tratí, koridorů vodní dopravy, koridorů elektroenergetiky, koridorů VVTL plynovodů, koridorů pro dálkovody.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje dosud nebyly vypracovány.

Obec Pasohlávky je součástí území řešeného **Územním plánem velkého územního celku Břeclavsko** (ÚP VÚC Břeclavska), který byl schválen dne 9.11.2006 Plenárním zasedáním zastupitelstva Krajského úřadu Jihomoravského kraje pod č.usn. 921/06/Z14.

Z uvedené územně plánovací dokumentace vyplývají pro ÚP Pasohlávky tyto požadavky:

- respektovat trasu a koridor navržené rychlostní komunikace R52
- respektovat mezinárodní cyklistickou stezku (Jantarová stezka)
- respektovat OP přírodních léčivých zdrojů I. a II. stupně
- respektovat hlavní vodovodní řad
- respektovat přírodní limity využití území (území Nature 2000, chráněná území)
- respektovat koncepci řešení nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability
- respektovat koncepci rozvoje vodního hospodářství, založenou Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje.

## **B) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**

Územně analytické podklady ORP Pohořelice dosud nebyly zpracovány. Průzkumy a rozborů pro ÚP Pasohlávky proto byly vypracovány v rozsahu požadavků na ÚAP (§ 26 odst. 2 zák.č. 183/2006 Sb., § 4 vyhl.č. 500/2006 Sb. a přílohy č. 7 této vyhlášky).

Závěry a požadavky vyplývající z Průzkumů a rozborů pro ÚP Pasohlávky jsou zpracovány do dalších kapitol tohoto zadání.

## **C) POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE**

Územní plán se zaměří na vytvoření podmínek pro rozvoj bydlení, lázeňství, rozvoj rekreace, občanského vybavení se zaměřením na cestovní ruch, při současném respektování hodnot území a přírodních a technických limitů využití území, především:

- nemovitých kulturních památek
- území archeologického zájmu I.stupně
- urbanistické struktury obce
- nadregionálního a regionálního ÚSES: NRBK č.161 vodní, NRBK č.161 nivní, RBC 342 Vrkoč, RBK 140 N
- Přírodní rezervace Věstonická nádrž, přírodní památka Betlém
- Evropsky významná lokalita Mušovský luh – (CZ0624103)
- Ptačí oblast Střední nádrž vodního díla Nové Mlýny (CZ0621030)

## **D) POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDNÍ KRAJINY)**

Sídlo si ponechá svůj multifunkční charakter. Územní plán bude klást důraz na vyvážený rozvoj bydlení, rekreace a občanského vybavení (lázeňství). Územní plán nebude navrhovat plochy výroby z důvodu, aby nebyl narušen lázeňsko-rekreační charakter obce.

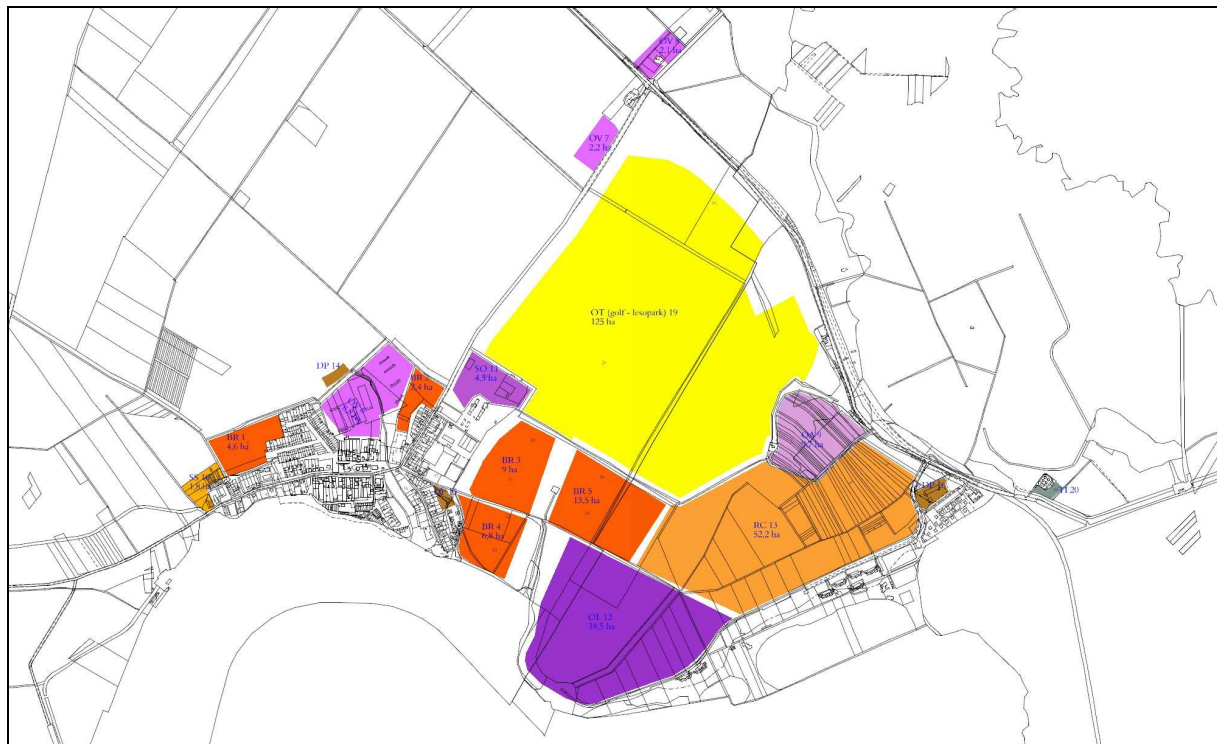
Územní rozvoj obce zohlední historicky založenou urbanistickou strukturu obce. Rozvojové plochy budou v převážné míře soustředěny mezi obec Pasohlávky a kemp ATC Merkur. Ve vazbě na obec východním směrem budou navrženy plochy pro bydlení a individuální rekreaci. V území uprostřed mezi kempem a obcí na tzv. poloostrově bude vymezena plocha pro rozvoj lázeňství. Severně od kempu bude řešeno území pro rekreaci (hotely, penziony, rezidenční bydlení, aquapark a další.). Na Římském vrchu se uvažuje plocha pro archeopark. Územní plán vymezí plochu pro golfový areál, který bude realizován formou lesoparku. Jako vhodné se jeví území severovýchodně od obce, mezi rekreačně-lázeňskou zónou, stávající silnicí III/39614 a silnicí I/52.

Územní plán bude respektovat osu nadregionálního biokoridoru K161N v jižní části katastrálního území Mušov, po jižním břehu vodní nádrže Nové Mlýny I. V této části řešeného území se nebude předpokládat rozvoj rekreačních ani jiných aktivit.

Rozvojové plochy budou také doplněny v bezprostředním okolí obce. V návaznosti na stávající zastavěné území budou vymezeny plochy pro rozvoj bydlení, plochy pro rozvoj vinných sklepů, občanského vybavení a sportu. Na severozápadním okraji obce bude u silnice III/39614 vymezena plocha pro smíšené území obytné. Územní plán navrhne vhodné využití pozemků v okolí křižovatky budoucí R52 a III/39614. Nebezpečí nepříznivého dopadu na krajinný ráz bude eliminováno stanovením prostorových regulativů.

Územní plán převezme a zobrazí v grafické části ÚP úpravy související s výstavbou R52

(především v jižní části území vymezí odstavné plochy pro správu a údržbu rychlostní komunikace a plochu pro zemník, která bude po vytěžení zatopena).



## E) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### Vodovod

Obec Pasohlávky je zásobena vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Obec je připojena na Skupinový vodovod Hustopeče, který zásobuje celkem 19 měst a obcí nebo jejich administrativních částí. Zdrojem skupinového vodovodu jsou tři samostatná jímací území:

- Jímací území Nová Ves: celková vydatnost JÚ je v současné době cca 35 l/s. Z JÚ Nová Ves je voda čerpána do řídicího vodojemu Pasohlávky 2 x 900 m<sup>3</sup> (219/213,5).
- Jímací území Vranovice I (vydatnost 17,0 l/s) a Vranovice II (vydatnost 28,0 l/s)
- Jímací území Ivaň (vydatnost 15,0 l/s) tvoří vrtané studny. Toto jímací území je v současné době mimo provoz vzhledem k špatné kvalitě vody.

Správcem vodovodu je VAK, Břeclav, a.s.

Při předběžném posuzování rozsáhlých záměrů mezi obcí a kempem se zjistilo, že nebude postačovat kapacita vodních zdrojů v Nové Vsi, z kterých je zásobována obec.

V úvahu připadají následující varianty řešení:

- využití zdroje Ivaň: vybudování úpravní vody, popř. podle potřeby posílení tohoto zdroje o další vrty. Nevýhodou je špatná kvalita vody a nejistota co do celkové kapacity zdroje (bylo by nutné provést hydrogeologický průzkum),
- napojením SV Hustopeče na Vířský oblastní vodovod (z touto variantou počítá i Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje). Přívod do SV Hustopeče bude napojen na přivaděč Rajhrad – Židlochovice (Brno – venkov) a ukončen v prameništi Vranovice propojením na dnešní výtlačné řady z prameniště do vdj. Uherčice a Pouzdřany. Po položení přivaděče Rajhrad – SV Hustopeče bude vodojem Židlochovice umístěn na odbočce z tohoto řadu. Druhá odbočka je navržena k zásobování obcí Velké Němčice,

Nosislav, Křepice, Nikolčice, Šitbořice a Borkovany a je na současný systém napojena u čerpací stanice Boudky,

- odpojení Pasohlávek ze SV Hustopeče a přivedení vody z Vířského oblastního vodovodu.

Všechny tyto alternativy přesahují územní plán obce a nelze je v rámci územního plánu Pasohlávky řešit.

Územní plán posoudí výhledovou potřebu vody, tlakové poměry a akumulaci. Dále bude územní plán řešit rozvoj vodovodní sítě v navržených zastavitelných plochách. Bude přitom kladen důraz na potřebu zaokružování vodovodní sítě.

#### Kanalizace

Obec má vybudovanou kanalizační síť. V řešeném území se nachází čistírna odpadních vod o kapacitě 4000 EO, s navrženou rekonstrukcí v r. 2012. ČOV se nachází za silnicí I/52 v k.ú. Mušov v Dolním Mušovském luhu. Územní plán bude řešit odkanalizování všech zastavitelných ploch a vymezí plochu pro potřebné rozšíření ČOV Pasohlávky.

#### Zásobování elektrickou energií

Územní plán nebude řešit v k.ú. Pasohlávky a v k.ú. Mušov žádné nové výroby elektrické energie, včetně větrných elektráren, posoudí však možné umístění fotovoltaické elektrárny v západní části katastrálního území.

Územní plán posoudí stávající systém zásobování a provede výpočet zatížení bytových odběrů dle stupně elektrifikace domácností a charakteru zástavby a orientační hodnoty zatížení základních nebytových odběrů, podle směrnice č. 13/98, kterou vydaly JME, a.s. Podle výsledku pak bude proveden případný návrh doplnění vedení VN a trafostanic VN/NN. Nová rozvodná energetická vedení NN budou uvažována v kabelovém zemním provedení, v souladu s § 24 odst. (1) vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle kterého se rozvodné energetické a telekomunikační vedení v zastavěných částech obcí umísťují pod zem.

#### Zásobování plynem

Obec není plynofikována. Územní plán bude řešit plynofikaci. Plynové vedení bude přivedeno z k.ú. Nová Ves. V navržených zastavitelných plochách bude řešen rozvod plynovodní sítě.

#### Ostatní technická infrastruktura

Přes řešené území vedou radioreleové paprsky ve správě Českých radiokomunikací a.s. a Armády ČR. Všechny vychází z radiokomunikačního objektu Děvín (TV, RS). Všechny RR paprsky prochází nad řešeným územím v relativně velké výšce, nebudou proto omezovat běžnou stavební činnost.

Přes řešené území prochází dálkový sdělovací kabel. Do řešeného území přichází z k.ú. Nová Ves, pokračuje v souběhu s I/52, pak se stáčí doleva k obci Pasohlávky v souběhu s III/39614. Dálkový kabel za obcí směřuje k Drnholci podél silnice III/39613. Kabel bude v územním plánu respektován.

Na úseku nakládání s odpady je situace stabilizována. Obec Pasohlávky je společníkem STKO s.r.o. Mikulov. Systém nakládání s komunálním, ale i stavebním odpadem na území obce obec ve své samostatné působnosti stanovila Obecně závaznou vyhláškou č. 2/98. Vyhláška stanovila systém sběru, třídění, využití a zneškodňování komunálních odpadů vznikajících na území obce.

Územní plán vymezí plochu pro požární zbrojnici a pro sběrný dvůr.

#### Doprava

Územní plán převezme trasu komunikace R 52 z nadřazené územně plánovací dokumentace a ze zpracovaného projektu.

Územní plán převezme polohu páteřní komunikace mezi obcí a kempem podle zpracované dokumentace pro územní řízení. Územní plán vyřeší optimální trasu průtahu této páteřní komunikace

východní částí obce a její napojení pomocí okružní křižovatky na silnici III/39614. Komunikace bude procházet přes zemědělský areál a dále kolem hřbitova, kde se napojí na páteřní komunikaci.

Kromě návrhu místní komunikační sítě sloužící k dopravní obsluze nových zastavitelných ploch bude řešeno i nové dopravní propojení z obce na silnici III/39614 Pasohlávky-Drnholec.

Územní plán vymezí v rekreační zóně plochy pro zachytné parkoviště a stanoví požadavky na řešení dopravy v klidu v plochách s rozdílným způsobem využití, při motorizaci 1:2,5.

Případné úpravy ostatních úseků silnic se budou týkat odstranění dopravních závad a zlepšení jejich technických parametrů. Úpravy silnic mimo zastavěné území budou prováděny dle zásad ČSN 7 36101 „Projektování silnic a dálnic“. Úpravy silnic v zastavěném území budou prováděny v odpovídajících funkčních skupinách a typech místních komunikací dle zásad ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“.

Územní plán bude respektovat stávající cyklotrasy a turistickou trasu. Územní plán navrhne samostatnou cyklostezku, především pokračování cyklostezky z obce směr Ivaň (Jantarová cyklostezka).

## F) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

### Ochrana přírody, ochrana a tvorba krajiny

Jihovýchodně od obce Pasohlávky leží Přírodní rezervace Věstonická nádrž. Předmětem ochrany je umělá přehradní nádrž se soustavami ostrůvků, bohaté hnízdiště a shromáždětiště vodních ptáků. Rozloha v k.ú. Mušov je cca 480 ha.

Východně od obce Pasohlávky leží Přírodní památka Betlém. Chráněné území leží v k.ú. Mušov, jeho rozloha je cca 10,8 ha, jedná se o bažinu s bohatým výskytem obojživelníků.

V rámci soustavy Natura 2000 byla v katastrálním území Mušov navržena Evropsky významná lokalita Mušovský luh (CZ0624103).

V rámci soustavy Natura 2000 byla dále v řešeném území vymezena Ptačí oblast Střední nádrž vodního díla Nové Mlýny (CZ0621030).

### Územní systém ekologické stability:

Nadregionální biokoridory:

**NRBK č.161** – dlouhý biokoridor vedený údolím řeky Dyje v jižní části kraje (okresy Znojmo a Břeclav) s drobnými přesahy do Rakouska. Nadregionální biokoridor vychází z NRBC 109 Soutok (řeky Moravy a Dyje) v k.ú. Lanžhot, od kterého směřuje údolím řeky Dyje k severozápadu, k novomlýnským nádržím, kde se postupně stáčí k jihozápadu okolo Drnholce směrem ke státní hranici s Rakouskem a dále v souběhu s hranicí směrem ke Znojmu, kde je zaústěno do NRBC 28 Údolí Dyje.

Biokoridor prochází pouze okrajovou jižní částí území po pravém břehu horní a střední vodní nádrže. V celém průběhu v okrese Břeclav má dvě osy. Jednu s cílovými vodními a druhou s cílovými nivními ekosystémy. V západní části (okr. Znojmo) v návaznosti na NRBC 28 Údolí Dyje však krátce s cílovými mezofilními hájovými ekosystémy. Do os NRBK je vloženo několik regionálních biocenter.

### Regionální ÚSES

Regionální biocentrum **RBC 342 Vrkoč** – rozkládá se na ploše cca 50ha, pouze část RBC se nachází v k.ú. Mušov. Jedná se o lužní les, vegetaci tvoří směs dřevin lužního typu dubového vegetačního stupně zamokřené hydrické řady. Okraje RBC se dotýká plánovaná trasa rychlostní silnice R 52, RBC proto bude třeba zmenšit na jihovýchodním okraji po navrženou komunikaci.

### Regionální biokoridory:

RBK 140 N – propojuje RBC 342 Vrkoč s regionálním biocentrem RBC 44 Na Pískách (k.ú. Dolní Věstonice) a prochází po východní hranici řešeného území v k.ú. Mušov.



### Ochrana kulturních hodnot

V k.ú. Pasohlávky a k.ú. Mušov se nacházejí tyto prohlášené nemovité kulturní památky evidované v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky:

29717 / 7-1611 venkovská usedlost č.p.7

17403 / 7-1608 kostel sv. Anny

19006 / 7-1578 socha sv. Floriána (přemístěna z k.ú. Mušov ke kostelu sv. Anny)

Na k.ú. Mušov se nacházejí tyto prohlášené nemovité kulturní památky evidované v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky:

15909 / 7-1582 římský vojenský tábor, archeologické stopy

21157 / 7-1580 boží muka

33459 / 7-1577 kaple

33250 / 7-1576 kostel sv. Linharta

7-1581boží muka – nenalezena

Poznámka: v jižní části k.ú. Mušov se nachází objekt kapličky, která nemá památkovou ochranu.

Řešené území je možné v celém rozsahu považovat za území s archeologickými nálezy podle § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb. O státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů.

V případě jakýchkoliv zemních prací a úprav terénu v katastrálním území obce je jejich investor povinen dle § 22 odst. 2 zák. 20/1987 v platném znění již v době přípravy stavby uzavřít smlouvu na provedení záchranného archeologického výzkumu s institucí oprávněnou k provádění archeologických výzkumů.

Dle Národního památkového ústavu jsou v řešeném území evidovány následující archeologické lokality:

číslo	Poř. č. SAS	Typ	Název lokality
60	34-12-19/25	1	Neurissen, U státní silnice
61	34-12-19/9	1	Muschaner Feld, Na Mušovsku
62	34-12-19/8	1	Lopota
63	34-12-19/19	1	Neurissen, Neurissäkern
64	34-12-19/24	1	Rosstauscher
65	34-12-19/20	1	Hradisko, Burgstall, Zeiselberg
66	34-12-19/7	1	Padielken, Za stanicí, Padělky
67	34-12-19/23	1	Neurissen
68	34-12-19/4	1	Ve dvoře
69	34-12-19/5	1	Muschener Feld
70	34-12-19/17	1	U betléma, Ivaňsko, Kohlstadt
71	34-12-19/26	1	Zeiselberg, U Pasohlávek
72	34-12-19/6	1	Nový hřbitov
73	34-12-19/21	1	Kohlstatt, Na ivaňské, Zelnisko
74	34-12-19/11	1	Thaya Feld ?
75	34-12-19/14	1	Areál, Za Tuchnou, Obenausfeldren, Obenaus
76	34-12-19/27	1	Tuchet, Tuchnet, Tuchna, Mokřidla,Duchna

77	34-12-19/12	1	Nový hřbitov
78	34-12-19/10	1	Za kravínem, Thaya Feld
79	34-12-19/18	1	Za tuchnou, Mokřidla, Laguny
80	34-12-19/22	1	Mušov- areál
81	34-12-19/3	1	U vodárny
82	34-12-19/28	1	JJZ od Římského kopce
83	34-12-19/15	1	Tabor, Taborgraben v trati (Tuchet), Duchna
84	34-12-20/17	1	kostel sv. Leonarda
85	34-12-19/16	1	Mühläcker, U dunajovických luk
86	34-12-20/18	1	U soutoku
87	34-12-19/13	1	Untere Mühläcker, U mlýna, Na dílcích, Svobodnický
88	34-12-24/8	1	Waldl,Mühlächer,Na pískách,U Dunajov.luk,
89	34-12-24/7	1	Bründeläker, U lávky, U sv. Jana, U Svatoján.jezír
90	34-12-24/6	1	štěrkovna
91	34-12-25/17	1	Bruckäcker,Brückäcker,Záhumenky u Dyje,U Dyje
92	34-12-24/10	1	U kravína
93	34-12-24/9	1	Waldl Mühläcker,Saubründllüss,Prostřed.hon u mlýna

#### Ochrana podzemních vod

V území se nacházejí dva zdroje přírodní minerální vody, vrty Mušov-3G a Pasohlávky-2G. Voda z vrtů je Na-Cl typu, obsahující sulfan, vykazuje velmi příznivé parametry a lze ji hodnotit jako zdroj termy, který je možné exploatovat pro balneologické i rekreační účely. Vrt Mušov-3(G) má osvědčení přírodního léčivého zdroje, pro vrt Pasohlávky-2(G) toto osvědčení dosud nebylo vydáno. Kolem obou vrtů byla stanovena ochranná pásma I. stupně přírodních léčivých zdrojů.

Téměř celé řešené území vyjma Vodní nádrže Nové Mlýny II a jižního cípu k.ú. Mušov spadá do OP II.stupně přírodních léčivých zdrojů Pasohlávky.

#### Ochrana ovzduší

V návrhu ÚP bude řešena plynofikace obce včetně zastavitelných ploch.

#### Ochrana proti hluku

Do územního plánu budou zapracovány protihluková opatření, která vyplývají z projektové dokumentace připravované realizace R52.

#### Ochrana zemědělského půdního fondu

Územní plán Pasohlávky vyvolá nárůst záborů zemědělského půdního fondu.

Zemědělská příloha bude zpracována jako součást územního plánu se zřetelem k zákonu ČNR č. 334/92 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu a podle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 1.10.1996 k odnímání půdy ze ZPF podle zákona ČNR č. 334/1992 Sb., s účinností od 1.1.1997.

Zemědělská příloha bude součástí Odůvodnění územního plánu a bude obsahovat textovou, tabulkovou a grafickou část v měřítku 1:5000 s vyznačením jednotlivých ploch odnětí ZPF.

#### Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa

Zábor PUPFL se předpokládá pouze v souvislosti s výstavbou silnice R52.

## **G) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE**

Územní plán vymezí ve smyslu obecně závazných právních předpisů veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, včetně ploch nezbytných k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, a současně uplatnit zřízení předkupního práva dle § 101 zák.č. 183/2006 Sb., budou vymezeny stavby pro veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu, stavby určené k rozvoji nebo ochraně území obce a plochy pro zvyšování retenčních schopností krajiny, založení územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví.

Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit pouze předkupní právo, budou vymezeny plochy pro veřejná prostranství, parky, pro veřejnou občanskou vybavenost zakládající oprávnění zřídit předkupní právo (plochy staveb pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, kulturu, veřejnou správu).

Dvě čerpací stanice pohonných hmot v k.ú. Pasohlávky při silnici I/52 budou navrženy v ÚP k asanaci, z důvodu výstavby rychlostní komunikace R52.

V k.ú. Mušov po levé straně při vjezdu do kempu ATC Merkur se nachází nevyužívaná devastovaná halová stavba. Tato stavba bude v ÚP navržena k asanaci a na této ploše bude navrženo parkoviště pro navrhovaný aquapark.

## **H) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, OCHRANY PŘED POVODNĚMI)**

### Zájmy obrany státu

Dle podkladu Ministerstva obrany VUSS Brno přes řešené území prochází komunikační vedení včetně ochranného pásma. Toto ochranné pásmo je téměř nad celým řešeným územím, vyjma chatové lokality v západní části katastru.

Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo letiště a ochranné pásmo objektu důležitého pro obranu státu. Tyto ochranné pásma zahrnují téměř celé řešené území vyjma jihozápadní části k.ú. Pasohlávky (lokality Velký žleb).

Všechna ochranná pásma budou zakreslena v grafické části ÚP.

### Zájmy civilní ochrany

Problematika civilní ochrany bude zpracována dle vyhl.č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, podle konkrétních požadavků dotčených orgánů, které byly uplatněny při zpracování průzkumů k územnímu plánu.

- Plochy pro ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní: zájmové území není potenciálně ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní. Obec je chráněna stávajícím systémem regulace hydrologických poměrů a ochrany před vybědením vod, procházejících územím obce.
- Zóny havarijního plánování: zájmové území není součástí zón havarijního plánování a podle vyjádření HZS Jihomoravského kraje není potenciálně ohroženo haváriemi zdrojů nebezpečných látek.
- Plochy pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události: v řešeném území se nenachází žádné stálé úkryty. Organizační ani technické zabezpečení budování improvizovaných úkrytů není úkolem územního plánu. Žádné požadavky. Územní plán pouze doporučí, aby nově budované objekty byly v zájmu jejich majitelů řešeny tak, aby obsahovaly prostory vyhovující podmínkám

pro možné vybudování improvizovaných úkrytů před účinky světelného a tepelného záření, pronikavé radiace, kontaminace radioaktivním prachem a proti tlakovým účinkům zbraní hromadného ničení.

- Plochy evakuace obyvatelstva a jeho ubytování: v zájmovém území není plánována evakuace ze zóny havarijního plánování.
- Plochy pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci: v zájmovém území není dislokován žádný z centrálních skladů materiálu CO. Organizační ani technické zabezpečení skladování materiálu civilní ochrany není úkolem územního plánu. Pro skladování materiálu humanitární pomoci mohou být využity prostory a plochy obecního úřadu, kulturního domu apod. Žádné další požadavky na územní plán.
- Plochy pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území: žádné požadavky
- Plochy pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události: v územním plánu nutno respektovat tyto požadavky
  - Nenavrhovat výstavbu uzavřených bloků
  - Dopravu řešit tak, aby byl umožněn příjezd zasahujících (hasičských) jednotek a aby byla umožněna nouzová obsluha obce v případě zneprůjezdnění části komunikací obce
  - Stanovit podmínky pro nezavalitelnost komunikací
  - Podle možností okružovat sítě technického vybavení.
- Plochy ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území: žádné požadavky.
- Plochy nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií: žádné požadavky.

#### Ochrana ložisek nerostných surovin

V řešeném území nejsou ložiska nerostných surovin.

#### Poddolovaná území, sesuvná území

V řešeném území nejsou evidována poddolovaná území.

Pod vrchem Hradisko v k.ú. Mušov pod vinnými sklepy směrem k silnici I/52 je evidován potenciální sesuv „Mušov“, klíč 2279 (zdroj Česká geologická služba – GEOFOND).

#### Záplavová území, ochrana před povodněmi

Řeka Jihlava má vyhlášeno záplavové území Q<sub>100</sub>. Záplavové území se nachází východně od obce Pasohlávky za silnicí I/52. Část záplavového území zasahuje do k.ú. Pasohlávky k restauraci u silnice I/52 a rozlévá se na obě strany komunikace III/41621 směr Ivaň. V k.ú. Mušov záplavové území Q<sub>100</sub> zaplavuje stávající lužní les Dolní Mušovský luh.

Řeka Jihlava má rovněž vymezenou aktivní zónu záplavového území Q<sub>20</sub>. Aktivní zóna se nachází východně od obce Pasohlávky za silnicí I/52 a její rozliv je téměř stejný jako záplavové území.

Záplavové území bude zakresleno v grafické části územního plánu. Do aktivní zóny záplavového území nebudou navrhovány zastavitelné plochy.

### **I) POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ ZÁJMŮ A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ**

Záměry na provedení změn v území jsou poměrně jednoznačné a nejsou ve vzájemném střetu. Některé záměry kolidují s přírodními či technickými limity využití území, tyto kolize jsou však řešitelné.

Všechny návrhové plochy leží v ochranném pásmu II.stupně přírodních léčivých zdrojů.

Téměř celé řešené území leží v OP komunikačního vedení, v OP objektu důležitého pro obranu

státu a v OP letiště (VUSS Brno).

Značení záměrů je zobrazeno ve výkrese „Schéma hlavních rozvojových záměrů“, který je vložený do textové části ÚP.

Ozn.	Druh záměru	Kolize	Hodnocení, možná opatření
BR 1	Plochy bydlení v rodinných domech	- OP el. vedení VN vzdušné - OP lesa	- Objekty budou situovány mimo OP el. vedení - OP lesa bude respektováno
BR 2	Plochy bydlení v rodinných domech	- OP el. vedení VN vzdušné - Silniční OP (III/39614) - OP lesa	- Objekty budou situovány mimo OP el. vedení - Silniční OP bude respektováno - OP lesa bude respektováno
BR 3	Plochy bydlení v rodinných domech	- OP el. vedení VN vzdušné - OP hřbitova 100m	- Objekty budou situovány mimo OP el. vedení - zástavba bude od hřbitova odcloněna navrženou izolační zelení
BR 4			
BR 5			
OV 6	Plochy občanského vybavení	- OP lesa - OP I.stupně přírodních léčivých zdrojů - vodní toky – užívání pozemků sousedícími s koryty vodních toků	- OP lesa bude respektováno - OP I.stupně bude respektováno - OP bude respektováno
OV 7	Plochy občanského vybavení	- Silniční OP (III/39614) - OP vodovodního přivaděče	- Silniční OP bude respektováno - OP vodovodního přivaděče bude respektováno
OV 8	Plochy občanského vybavení	- Silniční OP (III/39614) - OP vodovodního přivaděče - OP el. vedení VN vzdušné - část plochy leží v záplavovém území	- Silniční OP bude respektováno - OP vodovodního přivaděče OP bude respektováno - Objekty budou situovány mimo OP el. vedení - objekty budou umístěny mimo záplavové objekty
OA 9	Plochy archeoparku	- OP el. vedení VN vzdušné - území archeologického zájmu I.stupně - nemovitá kulturní památka Římský vrh	- Objekty budou situovány mimo OP el. vedení - bude zohledněno při realizaci záměru
SS 10	Plochy smíšené - vinné sklepy	- OP lesa - vodní toky – užívání pozemků sousedícími s koryty vodních toků - Silniční OP (III/39614) - OP el. vedení VN vzdušné	- OP lesa bude respektováno - OP bude respektováno - Silniční OP bude respektováno - Objekty budou situovány mimo OP el. vedení
SO 11	Plochy smíšené obytné	- OP lesa - Silniční OP (III/39614) - OP el. vedení VN vzdušné	- OP lesa bude respektováno - Silniční OP bude respektováno - Objekty budou situovány mimo OP el. vedení
OL 12	Plochy lázeňství Plocha o velikosti cca	- OP el. vedení VN vzdušné - území archeologického	- Objekty budou situovány mimo OP el. vedení

	38,5 ha pro rozvoj lázeňství. Součástí této plochy budou plochy pro lázně, hotely a parkovou zeleň atp.	zájmu I.stupně	- před zahájením jakýchkoliv zemních staveb musí stavebník tuto činnost oznámit Archeologickému ústavu AV ČR
RC 13	Plochy rekreace – v tomto území budou navrženy plochy pro hotely, penziony, rezidenční bydlení a aquapark	- OP el. vedení VN vzdušné - území archeologického zájmu I.stupně	- Objekty budou situovány mimo OP el. vedení - před zahájením jakýchkoliv zemních staveb musí stavebník tuto činnost oznámit Archeologickému ústavu AV ČR
DP 14	Plochy záchytných parkovišť	- OP lesa - OP el. vedení VN vzdušné	- Nutno požádat o výjimku z OP lesa - el. vedení bude přeloženo
DP 15	Plochy záchytných parkovišť	- OP hřbitova - OP el. vedení VN vzdušné	- Žádná opatření, parkoviště bude sloužit také pro návštěvníky hřbitova - OP el. vedení bude respektováno
DP 16	Plochy záchytných parkovišť	- OP I.stupně přírodních léčivých zdrojů	- OP I.stupně bude respektováno
DS 17	Plochy silniční dopravy	- OP el. vedení VN vzdušné	- OP el. vedení bude respektováno
DS 18	Plochy silniční dopravy	- Silniční OP (I/52) -	- plocha bude sloužit jako odstavná plocha pro správu a údržbu rychlostní komunikace R52
OT 19	Golfový areál	- OP vodovodního přivaděče - OP el. vedení VN vzdušné - OP lesa	- OP vodovodního přivaděče OP bude respektováno - Objekty budou situovány mimo OP el. vedení - OP lesa bude respektováno
TI 20	Technická infrastruktura	- Silniční OP (III/39614) - OP vodovodního přivaděče - OP el. vedení VN vzdušné - část plochy leží v záplavovém území	- Silniční OP bude respektováno - OP vodovodního přivaděče OP bude respektováno - Objekty budou situovány mimo OP el. vedení - objekty budou umístěny mimo záplavové objekty
HV 21	Vodní plocha Plocha bude vytěžena a zemina použita na výstavbu rozšíření komunikace R52. Po vytěžení bude plocha zatopena	- území archeologického zájmu I.stupně	- před zahájením jakýchkoliv zemních prací musí stavebník tuto činnost oznámit Archeologickému ústavu AV ČR

## J) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Územní plán posoudí a podle výsledku navrhne nové zastavitelné plochy pro bydlení, občanské vybavení, plochy lázeňství, plochy sportovní, plochy rekreace, případně i plochy smíšené. Bude se jednat především o tyto plochy:

Ozn./Velikost plochy v ha	Účel plochy, umístění	Využití plochy
BR 1 4,6 ha	Plochy bydlení v rodinných domech Západní okraj obce	Pozemky pro výstavbu rodinných domů.
BR 2 2,4 ha	Plochy bydlení v rodinných domech Severní okraj obce	Pozemky pro výstavbu rodinných domů.
BR 3 9 ha	Plochy bydlení v rodinných domech Východně od obce	Pozemky pro výstavbu rodinných domů a objektů individuální rekreace.
BR 4 6,8 ha		
BR 5 13,5 ha		
OV 6 8,8 ha	Plochy občanského vybavení Severní okraj obce	Pozemky pro výstavbu občanské vybavenosti. jedná se o pozemky v blízkosti centra obce v nevyužívaném zemědělském areálu. V této návrhové ploše mohou být navrženy objekty občanské vybavenosti, sportu a rekreace, ubytovací objekty.
OV 7 2,2 ha	Plochy občanského vybavení Křížovatka I/52 s III/39614	Pozemky pro výstavbu občanské vybavenosti – služby a vybavenost pro motorovou dopravu
OV 8 2,1 ha		
OA 9 9,7 ha	Plochy archeoparku Římský vrh, nad kempem ATC Merkur	Plocha určená k prezentaci archeologických nálezů. Na tuto lokalitu byla zpracovaná urbanisticko- archeologická studie
SS 10 1,8 ha	Plochy smíšené - vinné sklepy Západní okraj obce	Pozemky pro výstavbu vinných sklepů
SO 11 4,5 ha	Plochy smíšené obytné Severovýchodní okraj obce	Plochy smíšené obytné zahrnují pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.
OL 12 38,5 ha	Plochy lázeňství Území uprostřed mezi obcí a kempem ATC Merkur – tzv. Poloostrov	Plocha o velikosti cca 38,5 ha pro rozvoj lázeňství. Součástí této plochy budou plochy pro lázně, hotely, penziony a parkovou zeleň atp.

RC 13 52,2 ha	Plochy rekreace Severně nad kempem ATC Merkur	V tomto území budou navrženy plochy pro hotely, penziony, rezidenční bydlení, aquapark a sportovní plochy
OT 19 125 ha	Golfový areál Severovýchodně od obce mezi silnicí I/52 a III/39614	Golfový areál bude realizován formou lesoparku.

**K) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ**

Prověření změn využití územní studií může být uloženo u ploch, které budou větší než 5 ha.

**L) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, PRO KTERÉ BUDOU PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ STANOVENY REGULAČNÍM PLÁNEM**

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem, budou upřesněny v průběhu prací na územním plánu.

**M) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Případné požadavky mohou být dotčeným orgánem uplatněny v průběhu projednání zadání územního plánu.

**N) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT**

Nepožaduje se vypracování více variant řešení. Případné požadavky mohou být uplatněny v průběhu projednání zadání územního plánu.

**O) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**

ÚP Pasohlávky bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto stavebnímu zákonu.

Územní plán bude řešit celé k.ú. Pasohlávky a k.ú. Mušov.

Obsah územního plánu bude shodný pro koncept (bude-li požadován) i návrh územního plánu:

**I. ÚP Pasohlávky**

A. Textová a tabulková část, v rozsahu dle platných obecně závazných právních předpisů

B. Grafická část

I.1. Základní členění území



- I.2. Hlavní výkres - zásobování vodou a odkanalizování
- I.3 Hlavní výkres - energetika a přenos informací
- I.4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

## **II. Odůvodnění ÚP Pasohlávky**

- A. Textová část, v rozsahu dle platných obecně závazných právních předpisů
- B. Grafická část
  - II.1 Koordinační výkres
  - II.2 Výkres širších vztahů
  - II.2 Předpokládané zábory půdního fondu.

## **III. Registrační list**

### **POČET VYHOTOVENÍ DOKUMENTACE:**

- Koncept ÚP Pasohlávky, bude-li požadován: 2 vyhotovení, v tištěné podobě
- Odůvodnění konceptu ÚP Pasohlávky, bude-li požadováno: 2 vyhotovení, v tištěné podobě
- Návrh ÚP Pasohlávky: 2 vyhotovení, v tištěné podobě
- Odůvodnění návrhu ÚP Pasohlávky: 2 vyhotovení, v tištěné podobě
- Čistopis ÚP Pasohlávky a Odůvodnění ÚP Pasohlávky: 4 vyhotovení, resp. doplnění do 4 vyhotovení, v tištěné podobě a digitálně.

### **ZPŮSOB VYHOTOVENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

dokumentace bude vytištěna barevným plotrem. Velikost jednotlivých výkresů (listů) bude dohodnuta v průběhu prací. Dále bude územní plán objednateli předán též v digitální formě ve formátu .pdf (textová část), .pdf (tabulková část), a DGN (v MicroStation).