

ZMĚNA Č. 3A ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

Z A J E Č Í

okr. Břeclav



I.A. TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

Pořizovatel: Městský úřad Břeclav, odbor stavebního řádu a územního plánování
Objednatel: Obec Zaječívka, Školní 401, 691 05 Zaječívka

Projektant: AR projekt s.r.o., Hvězdoslavova 1183/29a, 627 00 Brno
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004
E-mail: mail@arprojekt.cz
www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík
Číslo zakázky: 617
Datum zpracování: 3/2010
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík
Mgr. Pavlína Hazuková
Bc. Hana Leššová

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který změnu územního plánu vydal: Zastupitelstvo obce Zaječí	
Číslo jednací:	
Datum vydání :	
Datum nabytí účinnosti:	
Razítko	
Pořizovatel: Městský úřad Břeclav, odbor stavebního řádu a územního plánování	
Jméno a příjmení:	Ivan Sulovský
Funkce:	vedoucí odboru
Podpis:	
Razítko	

Zastupitelstvo obce Zaječín, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

v y d á v á

tuto změnu č. 3A Územního plánu sídelního útvaru Zaječín,

který byl schválen usnesením Obecního zastupitelstva obce Zaječín dne 8.2.1996, ve znění změny č. 1 schválené dne 27.2.2003, jehož závazná část byla vydána **Obecně závaznou vyhláškou obce Zaječín č. 1/2003 (dále jen OZV)**, změněným změnou č. 2 ÚPN SÚ Zaječín schválenou Zastupitelstvem obce Zaječín dne 19. 12. 2006, jejíž závazná část byla vydána Obecně závaznou vyhláškou obce Zaječín č. 02/2006, která nabyla účinnosti dne 4.1.2007.

1. Předmětem změny č. 3 A ÚPN SÚ Zaječín jsou tyto dílčí změny, označené číslem změny shodně ve výkresech grafické části:

3.1	návrh BR - bydlení v rodinných domech a umístění čerpací stanice kanalizace
3.2	návrh příjezdové komunikace k rod.domu na p.č. 489 (pop.č. 274) na ulici Požární
3.3	návrh ploch TK - technické infrastruktury - odkanalizování (návrh umístění ČOV)
3.4.	návrh OR - občanského vybavení – stravovací zařízení (s úpravou regulativů)
3.5.	návrh SZ - plochy smíšené živnostensko-obytné (s úpravou regulativů)
3.6.	Návrh VZ – zemědělská výroba a zpracovatelské provozy (s úpravou regulativů)
3.7	změna systému odkanalizování obce (změna vyvolaná uvažovaným umístěním ČOV v k.ú. Zaječín)
3.9	návrh ploch VD – drobná výroba neobtěžující okolí, výrobní služby
3.10	Změna využití zastavěné plochy na BD – bydlení v bytových domech
3.11 a,b,c	návrh ploch VS – ploch výroby a skladování (včetně návrhu regulativů)
3.13	Změna využití zastavěné plochy na OH – plochy občanské vybavenosti – ubytovací zařízení
3.14	návrh BR - bydlení v rodinných domech
3.15	Změna využití zastavěné plochy na BR - bydlení v rodinných domech
3.19	návrh ploch SZ – smíšené plochy živnostensko-obytné (včetně změny regulativů)
3.21	návrh ploch SZ – smíšené plochy živnostensko-obytné
3.22	upřesnění (zmenšení) výměry plochy určené územním plánem k vyhlášení stavební uzávěry na ul. Školní

2. **Článek 3. OZV**, odstavec 3.2 se doplňuje o text, který zní:

Ve změně č. 3A ÚPN SÚ Zaječí byly zpřesněny hranice současně zastavěného území obce, dle aktuální digitální katastrální mapy. Současně byla upravena hranice SZÚ jihovýchodně od obce, podle aktuálních údajů Katastru nemovitostí o využití pozemků.

3. **Článek 3. OZV**, odstavec 3.3 se doplňuje takto :

Změnou č. 3A byly vymezeny další zastavitelné plochy, označené jako dílčí změny č. 3.1, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.9, 3.11, 3.14, 3.19. a 3.21 blíže vymezené v odstavci 1 tohoto OOP,

4. **Článek 3. OZV**, odstavec 3.4 se na konci doplňuje o text, který zní:

Změnou č. 3A se vymezují plochy přestavby označené jako dílčí změny č. 3.10, 3.13 a 3.15 se mění funkční využití stávajících zastavěných ploch obsažených v platné územně plánovací dokumentaci.

5. **Článek 4. OZV. „Ostatní pojmy“** se doplňuje o odstavec 10, který zní:

10. Koeficient zastavění plochy (KZP) je poměr součtu výměr zastavěných částí ploch (nadmístní stavby, zpevněné plochy) k celkové výměře ploch. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy. Nezastavěný zbytek plochy bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění plochy je ochrana krajinného rázu a životního (pracovního) prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v zemědělské krajině a zajištění dostatečných volných ploch kolem výrobních staveb. Do zastavěných ploch se započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří), kromě komunikací veřejných (místních komunikací).

6. **Článek 5. OZV „Urbanistická koncepce“** se doplňuje o odstavec 5.6, který zní:

5.6. Změny urbanistické koncepce vyplývající ze změny č. 3 A ÚPN SÚ Zaječí:

Hlavní územní rozvoj je ve změně č. 3 A ÚPN SÚ Zaječí směřován na severní okraj obce (změny č. 3.6, 3.11) a na severozápadní okraj obce v návaznosti na současně zastavěné území obce (změna č. 3.14 – plocha BR určená pro obytnou zástavbu).

7. **Článek 6. OZV „Funkční a prostorové uspořádání“** se doplňuje na konci o odstavec 6.2., který zní:

Ve změně č. 3A ÚPN SÚ Zaječí jsou vymezeny pohledově exponované plochy dílčích změn č. 3.10 – plocha BD – bytové domy, 3.13 OH – plocha občanské vybavenosti ubytovací zařízení a 3.19 plocha SZ – území živnostensko-obytné, kde pro nově umísťované stavby může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt.

8. **V článku 7 OZV „Využití území a jeho uspořádání“**, se ruší regulativy v odstavci 7.7. pro plochy OR – území občanské vybavenosti – stravovací zařízení, SZ – smíšené území živnostensko-obytné, VZ – území zemědělské výroby a skladování a nahrazují se a doplňují se novým zněním:

„Území občanské vybavenosti“

Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
OR – území občanské vybavenosti – stravovací zařízení	<u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, bowling, herny. <u>Přípustné využití:</u> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> diskotéky, za podmínky dodržení dostatečného odstupu od obytné zástavby – v navazujícím řízení bude 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. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách OR se připouští objekty o výšce do 10 m (od okolního terénu po římsu střechy), u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,7.
--	--

„Smíšená území“

Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
SZ – smíšené území živnostensko-obytné	<u>Hlavní využití:</u> smíšené území s pestrou skladbou objektů provozoven, obchodních zařízení, služeb s vyšší frekvencí styku s veřejností, administrativních budov, doplněných v omezeném rozsahu i funkcí bydlení (byty integrované do vyšších podlaží, půdní vestavby) <u>Přípustné využití:</u> administrativa neveřejná, malé obchody a služby, středně velké obchody a služby, byty, nerušící provozovny, rušící i nerušící provozovny veřejného stravování, řemeslné provozovny, související dopravní a technická infrastruktura hromadné parkovací plochy pro osobní automobily, hromadné garáže pro osobní automobily, parkovací stání a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy. <u>Podmínečně přípustné využití:</u> rodinné domy, objekty ubytování (hotely, penziony) objekty vázaného cestovního ruchu, velkoobchodní objekty, zemědělské stavby pro skladování a zpracování produkce, vinné sklepy, vinařské provozovny, sportovní hřiště, dětská hřiště, sportovní haly a tělocvičny, řadové garáže pro osobní automobily, velkoplošné reklamní poutače (billboardy), vysílače mobilních operátorů (pouze na střeších objektů). Podmínkou pro umístění těchto staveb je prokázání v navazujícím řízení, že: - Hluková zátěž vzniklá provozem navrhované stavby a její dopravní obsluhou nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v okolí. - Provoz navrhované stavby nebude mít obtěžující vliv na stávající stavby obytné, rekreační a objekty občanského vybavení v okolí, - Situování navrhovaných obytných staveb či objektů ubytování respektuje hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení bytových domech, pozemky

	staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách SZ se připouští objekty o výšce do 11 m (od okolního terénu po římsu střechy), u objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,7.
--	---

„Území výrobní“

Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
VS – plochy výroby a skladování	<u>Hlavní využití:</u> průmyslové, skladové a zemědělské stavby včetně staveb pro živočišnou výrobu, jejichž vlivy se projevují i vně objektu nad hygienickou mez, avšak nepřesahují území vymezené vyhlášeným nebo v územním plánu navrženým ochranným pásmem <u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, plochy okrasné a izolační zeleně, nerušící provozovny, řemeslné provozovny, malé obchody zabývající se prodejem výrobků produkovaných v daném území, administrativa neveřejná za podmínky, že je funkční součástí areálů, byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost či pro majitele a vedoucí provozoven, sběrné dvory na odpady, kompostovací stanice, fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice, hromadné parkovací plochy pro osobní automobily, hromadné garáže pro osobní automobily, řadové garáže pro osobní automobily, parkovací stání a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, čerpací stanice pohonných hmot, velkoplošné reklamní poutače (billboardy), vysílače mobilních operátorů. <u>Nepřípustné využití:</u> rodinné domy, bytové domy, individuální rekreační domy, rekreační chaty, zahrádkářské chaty, objekty ubytování (hotely, penziony, apartmány), objekty vázaného cestovního ruchu, sportovní hřiště, dětská hřiště, sportovní haly, tělocvičny, bazény, veřejná správa, policie, peněžní a pojišťovací ústavy, lékárny, středně velké obchody a služby, velká komerční zařízení, lékařské ordinace, rušící i nerušící provozovny veřejného stravování, kina, kulturní domy, muzea, knihovny, klubovny, otevřená kulturní zařízení, kaple, kostely, smuteční obřadní síně, základní školy, mateřské školy, jesle, střední školy, domy s pečovatelskou službou, objekty sociální péče, jednotlivé garáže, skládky TKO.

	<u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách VS, které mohou ovlivnit krajinný ráz území, se připouští objekty se sedlovou střechou o výšce do 13 m (od okolního terénu po hřeben střechy). Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6.
VZ – výrobní areál – zemědělská výroba a zpracovatelské provozy	<u>Hlavní využití:</u> pro umístění zemědělských provozoven, jejichž vlivy se projevují i vně objektu nad hygienickou mez, avšak nepřesahují území vymezené vyhlášeným nebo v územním plánu navrženým ochranným pásmem <u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, plochy okrasné a izolační zeleně, nerušící provozovny, řemeslné provozovny, administrativa neveřejná za podmínky, že je funkční součástí areálů, sběrné dvory na odpady, kompostovací stanice, fotovoltaické elektrárny, bioplynové stanice, hromadné parkovací plochy pro osobní automobily, hromadné garáže pro osobní automobily, řadové garáže pro osobní automobily, parkovací stání a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, čerpací stanice pohonných hmot, velkoplošné reklamní poutače (billboardy), vysílače mobilních operátorů. <u>Nepřípustné využití:</u> rodinné domy, bytové domy, individuální rekreační domy, rekreační chaty, zahrádkářské chaty, objekty ubytování (hotely, penziony, apartmány), objekty vázaného cestovního ruchu, sportovní hřiště, dětská hřiště, sportovní haly, tělocvičny, bazény, veřejná správa, policie, peněžní a pojišťovací ústavy, lékárny, středně velké obchody a služby, velká komerční zařízení, lékařské ordinace, rušící i nerušící provozovny veřejného stravování, kina, kulturní domy, muzea, knihovny, klubovny, otevřená kulturní zařízení, kaple, kostely, smuteční obřadní síně, základní školy, mateřské školy, jesle, střední školy, domy s pečovatelskou službou, objekty sociální péče, jednotlivé garáže, skládky TKO apod. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> v plochách VS, které mohou ovlivnit krajinný ráz území, se připouští objekty se sedlovou střechou o výšce do 13 m (od okolního terénu po hřeben střechy). Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6.

9. Článek 7 OZV „Využití území a jeho uspořádání“ se dále doplňuje o nový odstavec 7.9., který zní:
Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí ve vybraných zastavitelných plochách a v plochách přestavby vymezených změnou č. 3 A ÚPN SÚ Zaječín:

Označení	Funkční využití Omezení v řešené ploše	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
3.4.	OR - občanské vybavení – stravovací zařízení	Minimální vzdálenost jakýchkoliv staveb od sousedících lesních pozemků bude činit nejméně 15 m.

		V navazujícím řízení je nutno dořešit umístění odstavných ploch, s upřednostněním odvádění vod z parkovišť např. systémem oddílné kanalizace s dostatečně dimenzovanými technickými opatřeními např. v podobě LAPOLů.
3.5.	SZ - plochy smíšené živnostensko-obytné	Minimální vzdálenost jakýchkoliv staveb od sousedících lesních pozemků bude činit nejméně 15 m.
3.6	Návrh VZ – zemědělská výroba a zpracovatelské provozy	Při severozápadním okraji plochy bude zachován nezastavěný pás podél přítoku Zaječského potoka v šíři minimálně 15 m zahrnující lokálně cenný přírodní segment území. V této ploše bude dosazena vhodná dřevinná vegetace. V navazujícím řízení je nutno dořešit umístění odstavných ploch, s upřednostněním odvádění vod z parkovišť např. systémem oddílné kanalizace s dostatečně dimenzovanými technickými opatřeními např. v podobě LAPOLů.
3.11. a,b,c	VS – plochy výroby a skladování	Stavby a zařízení v koridoru VRT budou stavbami dočasnými, do doby rozhodnutí MD o zahájení přípravných prací na realizaci stavby VRT. V navazujícím řízení je nutno dořešit umístění odstavných ploch, s upřednostněním odvádění vod z parkovišť např. systémem oddílné kanalizace s dostatečně dimenzovanými technickými opatřeními např. v podobě LAPOLů. K ochraně a zlepšení krajinného rázu budou stavby doplněny ozeleněním tak, aby byly objekty částečně pohledově odcloněny vzrostlou zelení.
3.10	BD – bydlení v bytových domech.	V ploše je podmíněčně přípustná výstavba rodinných domů.
3.19	SZ – smíšené území živnostensko-obytné	V navazujícím řízení bude řešeno zachování stávající zeleně na svazích teras a rovněž plochy mezi stavbami budou v maximální míře ozeleněny vzrostlou zelení (původní druhy), aby nedošlo k narušení krajinného rázu. V navazujícím řízení bude vypracováno posouzení vlivu konkrétních záměrů na krajinný ráz. Stavby budou přízemní. Minimální vzdálenost jakýchkoliv staveb od sousedících lesních pozemků (okraje lesa) bude činit nejméně 15 m. V navazujícím řízení je nutno dořešit umístění odstavných ploch, s upřednostněním odvádění vod z parkovišť např. systémem oddílné kanalizace s dostatečně dimenzovanými technickými opatřeními např. v podobě LAPOLů. Neznečištěnou (resp. přečištěnou) dešťovou vodu zasakovat přímo na pozemku, tak aby nedocházelo k rychlému odvodu srážkových vod z území.

10. V článku 9. OZV „Uspořádání technického vybavení“ se v odstavci 9.4 ruší první dvě věty textu a nahrazují se zněním:

Veškeré odpadní vody budou odvedeny na navrhovanou ČOV Zaječí, kromě odpadních vod ze zastavitelných ploch dílčích změn č. 3.11a, b, c kde bude nakládání s odpadními vodami řešeno individuálně (např. vlastní ČOV).

11. V článku 11 OZV „Vymezení veřejně prospěšných staveb“ se ruší ve výčtu veřejně prospěšných staveb první dva body za odrazkou a na konci se doplňuje text:

V souladu s § 170 stavebního zákona vymezuje změna č. 3A ÚPN SÚ Zaječí ve výkrese č. 7 tyto veřejně prospěšné stavby, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám:

- T1** Kanalizace splašková gravitační, vodovod, plynovod
- T2** Kanalizace splašková gravitační, čerpací stanice, kanalizace splašková tlaková
- T3** Kanalizace splašková gravitační, čerpací stanice, kanalizace splašková tlaková
- T4** Kanalizace splašková gravitační, čerpací stanice, kanalizace splašková tlaková
- T5** Kanalizace splašková gravitační
- T6** Kanalizace splašková gravitační
- T7** Kanalizace splašková gravitační
- T8** Kanalizace splašková gravitační, čerpací stanice, kanalizace splašková tlaková
- T9** Kanalizace splašková gravitační, kanalizace dešťová
- T10** Elektrické vedení VN a trafostanice pro ČOV
- T11** Kanalizace jednotná
- T12** Kanalizace splašková gravitační
- T13** Kanalizace splašková gravitační
- T14** Kanalizace splašková gravitační
- T15** Kanalizace splašková gravitační, vodovod
- T16** Kanalizace splašková gravitační, vodovod
- T17** Kanalizace splašková gravitační
- T18** Kanalizace splašková gravitační, čerpací stanice, kanalizace splašková tlaková
- T19** Kanalizace splašková gravitační
- T20** Kanalizace splašková gravitační
- T21** Kanalizace splašková gravitační
- T22** Kanalizace splašková gravitační
- T23** Kanalizace jednotná
- T24** Kanalizace splašková gravitační
- T25** Kanalizace splašková gravitační, kanalizace splašková tlaková
- T26** Kanalizace splašková gravitační
- T27** Kanalizace splašková gravitační
- T28** Kanalizace jednotná
- T29** Kanalizace splašková gravitační
- T30** Kanalizace splašková gravitační
- T31** Kanalizace splašková gravitační
- T32** Kanalizace jednotná
- T33** Kanalizace jednotná
- T34** Kanalizace splašková gravitační
- T35** Kanalizace splašková gravitační
- T36** Vodovod, plynovod
- T37** Kanalizace splašková gravitační, čerpací stanice, kanalizace dešťová
- T38** Kanalizace splašková gravitační, ČOV
- T39** Kanalizace splašková, vodovod
- T40** Kanalizace splašková
- T41** Vodovod

V souladu s § 170 a § 101 odst. 1) vymezuje změna č. 3A ÚPN SÚ Zaječí ve výkrese č. 7 tyto veřejně prospěšné stavby, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám a je možné uplatnit zřízení předkupního práva k pozemkům:

Označení	Druh veřejně prospěšné stavby či	Umístění	V čí prospěch	Číslo dotčených
----------	----------------------------------	----------	---------------	-----------------

VPS	opatření	(k.ú.)	bude předkupní právo vloženo	pozemků dle mapy KN
D1	veřejná dopravní a technická infrastruktura (obsluha území pro bydlení)	Zaječí	Obec Zaječí	1565/8, 5065/90, 5065/87, 5065/106
D2	veřejná technická infrastruktura (plocha pro umístění ČOV)	Zaječí	Obec Zaječí	5065/93

12. **Článek 13. OZV „Asanační úpravy, stavební uzávěry** „ se doplňuje o text, který zní: Dílčí změnou č. 3.22 se upravuje výměra plochy určené územním plánem k vyhlášení stavební uzávěry.

13. Součástí změny č. 3A ÚPN SÚ Zaječí je textová a tabulková část, která **obsahuje 10 stran** včetně titulní strany a záznamu o účinnosti.

14. Součástí změny č. 3A ÚPN SÚ Zaječí jsou tyto výkresy grafické části:

1. Hlavní výkres	1:5000
2. Hlavní výkres – výřez části zastavěného a zastavitelného území	1:2000
3. Rozbor a návrh technické infrastruktury-vodní hospodářství	1:2000
4a. Rozbor a návrh technické infrastruktury-energetika a spoje	1:2000
4b. Rozbor a návrh technické infrastruktury-energetika a spoje	1:5000
7. Veřejně prospěšné stavby a asanační úpravy	1:2000

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3A ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU ZAJEČÍ

II.A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZPRACOVANÁ PROJEKTANTEM	2
I.A. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	2
I.A.1. Postavení obce ve struktuře osídlení	2
I.A.2. Soulad s politikou územního rozvoje České republiky a s cíli územního plánování	2
I.A.3. Soulad s ÚPD vydanou krajem	3
I.A.4. Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené ÚPD	3
I.B. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	3
I.C. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	4
I.C.1. Demografický vývoj, vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	5
I.C.2. Přehled a odůvodnění jednotlivých dílčích změn územního plánu	7
I.C.3. Odůvodnění ploch s jiným způsobem využití než je stanoveno vyhl. 501/2006 Sb.	8
I.D. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ DOPRAVY A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ	8
I.D.1. Doprava	8
I.D.2. Technické vybavení	8
I.E. DŮSLEDKY NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	14
I.E.1. Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí	14
I.E.2. Vyhodnocení vlivů územního plánu na soustavu Natura 2000	15
I.E.3. Environmentální pilíř, důsledky na přírodní hodnoty	15
I.E.4. Ekonomický pilíř, hospodářský potenciál rozvoje	16
I.E.5. Sociální pilíř	16
I.F. INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ	18
I.F.1. Předpokládané vlivy změny ÚPN SÚ na výsledky analýzy silných stránek, slabých stránek, příležitostí a hrozeb v území	18
I.F.2. Vyhodnocení přínosů změny ÚPN SÚ k naplnění priorit územního plánování	19
I.F.3. Vyhodnocení vlivů změny ÚPN SÚ na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území	19
I.F.4. Shrnutí přínosů změny č. 3A ÚPN SÚ Zaječí k vytváření podmínek pro trvale udržitelný rozvoj	21
I.G. ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ	21
I.H. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL	22
I.H.1. Důsledky na zemědělský půdní fond	22
I.H.2. Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa podle zvláštních předpisů	31
I.I. Řešení požadavků vyplývajících ze zvláštních právních předpisů	31
I.J. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÝCH ZÁPLAVOVÝCH ÚZEMÍ	33
I.J.1. Ochranná pásma vyplývající ze zákona	33
I.J.2. Záplavová území	33
I.J.3. Ložiska surovin	33
V k.ú. Zaječí nejsou vyhodnocena výhradní ložiska nerostů nebo jejich prognózní zdroj a nejsou zde stanovena CHLÚ.	33
I.J.4. Poddolovaná území	33
I.J.5. Sesuvná území	33
I.J.6. Chráněná území přírody	33
I.J.7. Stavební uzávěry a asanační úpravy	33
I.K. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu hodnot řešeného území	34

ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZPRACOVANÁ PROJEKTANTEM

I.A. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Postavení obce ve struktuře osídlení

Obec Zaječí je samostatná obec se sídlem obecního úřadu, správní území je shodné s katastrálním územím. Stavební úřad je v Podivíně.

Zaječí leží v okrese Břeclav. Od 1.1.2003 plní pro Zaječí funkci obce s rozšířenou působností Městský úřad Břeclav.

Katastrální území obce Zaječí hraničí s katastrálními územími Bulhary, Přítluky, Velké Pavlovice, Starovičky, Rakvice a Nové Mlýny.

Soulad s politikou územního rozvoje České republiky a s cíli územního plánování

Územní plán Zaječí je v souladu s cíli územního plánování. Je řešen s ohledem na vztah přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území. Cílem je dosažení trvale udržitelného rozvoje, tj. vytvoření podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a uspokojení potřeb současné generace, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích.

Územní plán usiluje o komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Územní plán je v souladu s **politikou územního rozvoje České republiky**, schválenou usnesením vlády ČR dne 20.7.2009 pod č. 929 (dále jen PUR). PUR konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech. Územní plán naplňuje vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli (viz také čl. 20 PÚR ČR 2006) a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. (Viz také čl. 21 PÚR ČR 2006)

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost. (Viz také UAEU, část III.2 čl. 16, 17; viz také čl. 18/ PÚR ČR 2006)

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření.

Dále PČR 2008 stanovuje **rozvojové osy** a rozvojové oblasti republikového významu. Obec Zaječí se nachází v rozvojové ose **OS10** (Katowice) – hranice Polsko/ČR – Ostrava – Lipník nad Bečvou – Olomouc – Brno-Břeclav – hranice ČR/Slovensko(-Bratislava), vymezené v tomto úseku polohou u významné dopravní cesty tj. dálnice D2. Tato rozvojová osa je součástí koridoru vysokorychlostní dopravy VR1 (Dresden)-hranice SRN/ČR-Praha, (Nürberg) – hranice SRN/ČR-Plzeň – Praha, Praha – Brno-hranice ČR/Rakousko, resp. SR (-Wien, Bratislava), Brno-Ostrava-hranice ČR/Polsko (-Katowice). Řešeným územím tento koridor prochází. Realizace záměrů v těchto rezervních plochách je podmíněna jejich dočasností a takto odsouhlasena dotčeným orgánem.

Řešené území neleží ve specifických oblastech vymezených v PÚR ČR.

ÚP Zaječí je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, není v rozporu s požadavky vyplývajícími z polohy na výše uvedené rozvojové ose a v trase koridorů.

Soulad s ÚPD vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje dosud nebyly vydány.

Obec Zaječí je součástí území řešeného územním plánem velkého územního celku Břeclavsko, který byl schválen dne 9.11.2006 Zastupitelstvem Jihomoravského kraje pod č.usn. 921/06/Z14. Tento Územní plán byl ale v listopadu 2009 rozhodnutím Nejvyššího správního soudu v Brně zrušen. Pro dané území tedy neplatí žádná územně plánovací dokumentace vydaná krajem..

Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené ÚPD

Územní plán sídelního útvaru Zaječí byl vypracován v roce 1993 Ing. arch Martou Vaculíkovou, schválen byl obecním zastupitelstvem Zaječí dne 8.2.1996.

V roce 2002 byla společností AR projekt, s.r.o., Brno, vypracována změna č. 1 územního plánu, schválena byla 27.2.2003. Stejná společnost zpracovala i změnu č. 2 územního plánu, která byla schválena dne 19.12.2006, pod usnesení ZO č.01/06. Územní plán sídelního útvaru Zaječí je postupně naplňován.

I.B. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Podkladem pro zpracování návrhu územního plánu Zaječí byly Pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, schválené dne 25. 6. 2009 Zastupitelstvem obce Zaječí.

Uplatněné požadavky:

Návrh územního plánu Zaječí bude po obsahové stránce uveden do souladu s novými právními předpisy, zejména s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. – SPLNĚNO.

Další požadavky na obsah územního plánu:

- A. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů - SPLNĚNY.
- B. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů - SPLNĚNY
- C. Požadavky na rozvoj území obce – AKCEPTOVÁNY A ZAPRACOVÁNY DO ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.
- D. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území – SPLNĚNY.
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury – SPLNĚNY.
- F. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území – SPLNĚNY
- G. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace – SPLNĚNY.
- H. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů – SPLNĚNY.

- I. Požadavky a podmínky pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území - AKCEPTOVÁNY.
- J. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby – SPLNĚNY.
- K. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií – NEBYLY UPLATNĚNY.
- L. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem – NEBYLY UPLATNĚNY.
- M. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území – SPLNĚNY
- N. Případný požadavek na zpracování konceptu, požadavky na zpracování variant – NEBYLY UPLATNĚNY.
- 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 – SPLNĚNY

I.C. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Cílem změny územního plánu je vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel obce. Územní plán usiluje o vytvoření nejvhodnější urbanistické a organizační skladby funkčních zón s ohledem na identitu, tradici a historii obce a společensko-ekonomické podmínky.

Hlavní cíle řešení územního plánu:

- úprava funkčního a prostorového uspořádání území obce, pro vytvoření vhodné urbanistické a organizační skladby funkčních zón s ohledem na identitu, tradici a historii obce a společensko-ekonomické podmínky, s důrazem na dosažení trvale udržitelného rozvoje,
- vymezení veřejné infrastruktury, veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření,
- prověření možnosti obsluhy zastavitelných ploch (dopravní a technická infrastruktura),

Výchozím hlediskem koncepčního přístupu k řešení územního plánu a rozvojové urbanizace obce je dosažení trvale udržitelného rozvoje obce. Územní plán usiluje o zajištění optimálního životního a pracovního prostředí pro obyvatelstvo, bez násilného narušení historických i stávajících urbanistických struktur a architektonických hodnot a především bez narušení kulturních, památkově chráněných hodnot, zanechaných předchozími generacemi.

Při formování urbanistické koncepce rozvoje je zohledněno původní prostorově – funkční uspořádání a rozložení sídla v krajině.

Na základě rozboru historických, přírodních, demografických i urbanistických podmínek byla vypracována urbanistická koncepce územního plánu. Výchozím hlediskem koncepčního přístupu k řešení územního plánu a rozvojové urbanizace obce je zajištění optimálního životního a pracovního prostředí pro obyvatelstvo, úměrné usměrnění rozvoje zařízení pro výrobu, sport, rekreaci a cestovní ruch, bez násilného narušení historických i stávajících urbanistických struktur a architektonických hodnot a především bez narušení kulturních, památkově chráněných hodnot, zanechaných předchozími generacemi.

V územním plánu není uvažováno se vznikem nových satelitních sídlišť. Stavební růst sídla je navržen v rozvojových územích vyplňujících volné či uvolněné plochy v zastavěném území a na plochách logicky navazujících na současné zastavěné území. Nadále zůstane zachován urbanistický půdorys obce, jehož typickými znaky je centrální oblast.

Významným omezujícím faktorem při návrhu územního plánu byla existence velkého množství technických limitů využití území.

Demografický vývoj, vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Pro sídla ležící na vedlejších urbanizačních osách předpokládá ÚP VÚC Břeclavska nárůst počtu obyvatel $k=1,07$. Tato sídla mají předpoklady pro celkový urbanistický rozvoj, nad rámec současně zastavěného území. Doporučuje se využívat rezervy v zastavěném území sídla pro funkce rezidenční a výrobní.

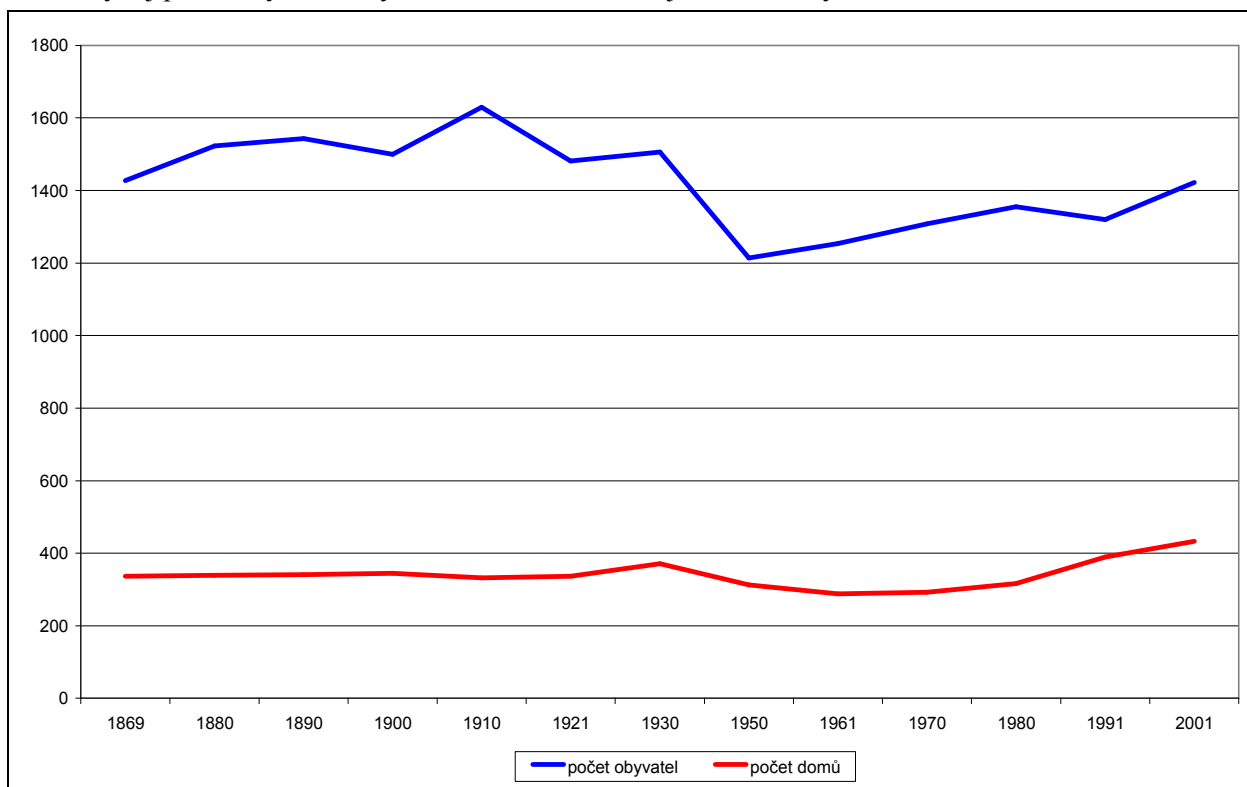
Pokud se ve vazbě na krajinu vyskytují předpoklady pro ekonomické aktivity související s využíváním krajiny, **může být individuálně posouzena možnost využití volného území pro odpovídající funkci v návaznosti na zastavěné území sídla.**

Na základě analýz a výpočtů obsažených v Průzkumech a rozborech pro ÚPN SÚ Zaječí, s ohledem na předpokládaný vývoj (Projekce obyvatelstva ČR do roku 2020, ČSÚ 2003) lze očekávat, že počet trvale bydlících obyvatel obce **vzroste ze 1422 na cca 1478 obyvatel.**

Zastavěné území obce je v současné době zastavěno poměrně intenzivně a poskytuje málo možností pro zahušťování další výstavbou. Kompaktní charakter zástavby intravilánu obce vyvolal nutnost hledat pro novou obytnou výstavbu i vhodné pozemky mimo zastavěné území obce.

Nově jsou vymezeny plochy zastavitelného území pro bydlení, pro občanskou vybavenost a výrobní plochy.

Vývoj počtu obyvatel a bytového fondu v obci Zaječí mezi roky 1869-2001



Zdroj: Retrospektivní lexikon obcí, ČSÚ 2003

Obec Zaječí zaznamenala ve svém populačním vývoji několik významných výkyvů. Nejvyššího počtu obyvatel dosahovala obec těsně před první světovou válkou, což byl zlomový okamžik, od kterého se počet obyvatel vlivem dvou světových válek snižoval až do 50. let 20. století. Od tohoto okamžiku obec populačně rostla s výjimkou 80. let 20. století. Lze i nadále očekávat další vývoj a růst počtu obyvatel. Proto vyvstává potřeba neustálého hledání nových pozemků pro bydlení a nových lokalit pro služby.

Údaje o bytovém fondu (SLBD 2001, ČSÚ):

Byty úhrnem	491
-------------	-----

	byty obydlené	429
	z toho v rodinných domech	359
	z toho v bytových domech	63
v	byty neobydlené v obydl. domech	2
tom	byty neobydlené v neobydl. domech	60
	z toho obydlené přechodně	4
	z toho sloužící k rekreaci	28

Výpočet potřeby pozemků pro nové rodinné domy v návrhovém období územního plánu (do r. 2030): pro stanovení celkové potřeby počtu nových rodinných domů je třeba vzít v úvahu stáří a kvalitu stávajícího bytového fondu, velikost cenové domácnosti, předpoklad asanací rodinných domů a další aspekty.

PROGNÓZA BYTOVÉ VÝSTAVBY		návrh do r. 2030
pokrytí přírůstku počtu obyvatel (3,0 ob./byt v r. 2030)		18,6666667
snížení obloženosti byt. fondu na 3,0 ob./byt v r. 2030		45
odpad byt. fondu	z důvodu stavebního stavu	20
	z důvodu urbanistického řešení	0
celkem bytů		84
celkem domů (5% dvoubytových)		79
z toho na původ. dříve zastavěných parcelách (po demolici)		15
využití části neobydlených bytů		2
zbývá		62
+ rezerva 10 %		6
celková potřeba nových stavebních parcel		69

Výhledová potřeba stavebních parcel pro obytnou výstavbu je 69. Potřeby bydlení budou uspokojovány formou rodinných domů venkovského typu, zájem o výstavbu malých rodinných zemědělských farem s obytnou částí.

Nezbytné podmínky pro umožnění výstavby:

- technická připravenost, tj. zejména zabezpečení zásobování vodou a plynem
- ujasnění majetkoprávních vztahů k pozemkům a vytvoření legislativních a finančních (daňových) podmínek pro převod pozemků

Vlastní zastavěné území je dnes v centru poměrně souvisle zastavěno rodinnými domy, s několika prolukami a volnými zainvestovanými pozemky vhodnými pro výstavbu. Kompaktní charakter zástavby zastavěného území Zaječí vyvolal nutnost hledat pro novou obytnou výstavbu i vhodné pozemky mimo zastavěné území.

V souladu s tímto požadavkem byly v územním plánu vymezeny plochy pro bydlení s kapacitou přibližně 108 stavebních míst. Ve změně č. 3A ÚPN SÚ Zaječí byly vymezeny pozemky pro cca 27 rodinných domů. Po změně č. 2 ÚPN SÚ Zaječí vymezovaly zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech plochy pro přibližně 81 rodinných domů. Avšak některé plochy jsou v současné době již zastavěné, nebo jsou nedostupné např. z důvodu nedořešených majetkoprávních vztahů, nebo nesouhlasu vlastníka pozemku. Kapacita vymezených zastavitelných ploch pro obytnou zástavbu mírně přesahuje počet potřebných stavebních parcel. Je tak vytvořena dostatečná rezerva v případě výše uvedených důvodů. Změna č. 3A ÚPN SÚ Zaječí vymezuje jedinou rozsáhlejší plochu pro bydlení (3.14), která nahradí plochy, které byly v období existence územního plánu již zastavěny. Další navržená zastavitelná plocha pro bydlení je plošně méně významná a reaguje na konkrétní požadavky budoucích stavebníků.

Přehled a odůvodnění jednotlivých dílčích změn územního plánu

Ozn.	Obsah změny
3.1	návrh BR - bydlení v rodinných domech a umístění čerpací stanice kanalizace na jihozápadním okraji obce a navazuje na zastavitelné území obce.
3.2	návrh příjezdové komunikace k rod.domu na p.č. 489 (pop.č. 274) na ulici Požární v západní části obce.
3.3	návrh ploch TO - technické infrastruktury - odkanalizování (návrh umístění ČOV, včetně návrhu regulativů) na severním okraji obce. Plocha leží mimo zastavěné území obce.
3.4.	návrh OR - občanského vybavení – stravovací zařízení (s případnou úpravou regulativů – připustit diskoklub, bowling, hernu, ubytování). Plocha leží mimo zastavěné území obce.
3.5.	návrh SZ - plochy smíšené živnostensko-obytné (vinařská firma s ubytováním, s případnou úpravou regulativů). Plocha leží mimo zastavěné území obce.
3.6.	výrobní areál – zemědělská výroba a zpracovatelské provozy (s úpravou regulativů – připustit fotovoltaické elektrárny a bioplynové stanice) severovýchodně od obce, jedná se o rozšíření stávající výrobní plochy
3.7	změna systému odkanalizování obce (změna vyvolaná uvažovaným umístěním ČOV v k.ú. Zaječí)
3.9	návrh ploch VD – drobná výroba neobtěžující okolí, výrobní služby na západním okraji obce, leží mimo zastavěné území obce.
3.10	návrh BD – bydlení v bytových domech na východním okraji obce v zastavěném území obce
3.11	návrh ploch VS – výroby a skladování (včetně návrhu regulativů) severně od obce. leží mimo zastavěné území obce.
3.12	návrh BR - bydlení v rodinných domech na jižním okraji obce, v blízkosti zastavěného území
3.13	návrh OH - občanského vybavení – ubytovací zařízení v centru obce na ulici Nádražní, leží v současně zastavěném území
3.14	návrh BR - bydlení v rodinných domech ve východní části obce, plocha navazuje na zastavěné i zastavitelné území obce
3.15	návrh BR - bydlení v rodinných domech na jižním okraji obce v zastavěném území.
3.19	návrh ploch SZ – smíšené plochy živnostensko-obytné (včetně změny regulativů) západně od obce navazuje na zastavitelné území
3.21	návrh ploch SZ – smíšené plochy živnostensko-obytné jižně od obce mimo zastavěné území.
3.22	upřesnění (zmenšení) výměry plochy určené územním plánem k vyhlášení stavební uzávěry na ul. Školní

Poznámka:

Původní návrh změny č. 3 ÚPN SÚ Zaječí byl vzhledem k výsledkům projednání návrhu rozdělen na dílčí části - změnu č. 3A a č. 3B ÚPN SÚ Zaječí.

Ze změny č. 3A ÚPN SÚ Zaječí byly vyřazeny plochy změn č. 3.8 a,b,c (návrh ploch VS – výroby a skladování), 3.16 a,b (návrh ploch VE – plochy výroby energie na fotovoltaické princip), 3.17 (návrh železniční vlečky pro obsluhu ploch 3.8), 3.18 (návrh ploch VE – plochy výroby energie na fotovoltaické principu) a 3.20 a,b,c (návrh ploch VS – výroby a skladování). Některé z těchto změn budou zařazeny do změny č. 3B ÚPN SÚ Zaječí.

Odůvodnění ploch s jiným způsobem využití než je stanoveno vyhl. 501/2006 Sb.

V územním plánu je využita možnost daná ustanovením § 3 odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb. členit podrobněji plochy s rozdílným způsobem využití.

Vzhledem k nutnosti provázání změny územního plánu s původním územním plánem byla terminologie změny územního plánu přizpůsobena původnímu ÚPN SÚ a neodpovídá tedy vyhl.č. 501/2006 Sb.

I.D. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ DOPRAVY A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

Doprava

Katastrálním územím obce Zaječí procházejí silnice:

II/421 Terezín-Velké Pavlovice-Mikulov

II/425 Rajhrad-Břeclav-st.hranice (protíná okraj katastrálního území)

Zastavitelné plochy změn č. 3.4, 3.5 budou obslouženy přímo ze silnice II/421. Plocha 3.21 bude dopravně napojena na silnici III/42115, která leží mimo k.ú. Zaječí, ostatní zastavitelné plochy budou obslouženy stávajícími a navrhovanými místními komunikacemi.

Veškerá nová připojení na silniční síť musí respektovat ust. ČSN 73 6102 „Projektování křižovatek na silničních komunikacích“, ČSN 73 6101 „Projektování silnic a dálnic“ a ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“.

Řešeným územím vede dvoukolejná železniční trať Břeclav-Brno č. 250 a neelektrifikovaná jednokolejná trať Hodonín-Zaječí č. 255, které jsou zařazeny do kategorie drah celostátních. Ve výhledu se u železnice č. 250 sleduje interoperabilita.

Řešeným územím prochází koridor VRT o šířce 2x 300 m. Některé ze změn územního plánu jsou s koridorem v kolizi, proto je v závazné části změny územního plánu uvedeno, v koridoru VRT jsou přípustné jen stavby a zařízení dočasného charakteru.

Technické vybavení

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Koncepce zásobování vodou obsažená v platném územním plánu se změnou č. 3A územního plánu sídelního útvaru Zaječí nemění.

Všechny lokality změny č. 3A územního plánu budou napojeny na veřejný vodovod.

Dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje citujeme:

„Obec Zaječí má vodovod pro veřejnou potřebu, který je z části majetkem obce a z části VaK Břeclav a.s. Provozován je střediskem Hustopeče společnosti VaK Břeclav a.s..

Obec Zaječí je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu Velké Pavlovice.

Z akumulace u úpravny vody je voda čerpána výtlačným řadem do VDJ Zaječí (272/268) 2 x 250 m³, uvažuje se jeho rozšíření o další komoru 1000 m³. Z tohoto vodojemu jsou samostatným řadem DN 150 zásobeny obce Přítluky a Rakvice a samostatným řadem DN 100 obec Nové Mlýny. Dále jsou z VDJ Zaječí (272/268) 2 x 250 m³ vedeny přívodné řady DN 350 do VDJ Hustopeče (SV Hustopeče), řad DN 200 do VDJ Velké Pavlovice 2 x 400 + 500 m³ - výhled (226,5/221,5) a přívod pro zásobení obce Zaječí.

Obec Zaječí je zásobována přímo z řídicího VDJ Zaječí 2 x 250 + 1000 m³ - výhled (272,0/268,0) vodovodní rozvodnou sítí, která byla dokončena v r. 1980.“

Prameniště, zdroje vody

„Zdrojem skupinového vodovodu Velké Pavlovice je jímací území Zaječí (vydatnost 50,0 l/s)

Surová voda je jímána v nivě řeky Dyje vrtanými studnami a násoskou je svedena do sběrné studny. Z této studny je čerpána výtlačným řadem DN 250 do úpravny vody Zaječí o výkonu 40 l/s (s přetížením 50 l/s) kde je upravována dvoustupňově.

Ve výhledu je uvažováno s rozšířením kapacity JÚ o 15 l/s, na celkových 65,0 l/s a následně musí být provedena rekonstrukce ÚV Zaječí na výkon 65,0 l/s.“

Potřeba vody pro obec Zaječí

Podle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb. činí směrná roční potřeba vody na 1 obyvatele bytu:

- je-li v bytě výtok, WC a koupelna s kamny na tuhá paliva **41 m3/rok**, tj. 112 l/os/den,
- je-li v bytě výtok, WC a koupelna s průtokovým ohřevem nebo el. bojlerem **46 m3/rok**, tj. 126 l/os/den,
- je-li v bytě výtok, WC a centrální příprava teplé vody **56 m3/rok**, tj. 153 l/os/den.

Dále uvádí příloha č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb. směrnou roční potřebu vody pro:

- veřejné budovy
- hotely, penziony a ubytovny
- zdravotnická a sociální zařízení
- kulturní a osvětové podniky
- provozovny, prodejny a výrobky
- hospodářská zvířata a drůbež
- různé

Protože územní plán nestanovuje závazné kapacity žádných uvedených zařízení, uvažujeme paušální započtení těchto zařízení v roční potřebě vody na 1 obyvatele zvýšením o 30 %.

	Účelových jednotek	Roční potřeba vody dle přílohy č. 12 Vyhl. 428/2001 Sb.		
Počet obyvatel (2020):	1478	46	(m3/os./rok)	
Paušální podíl na vybavenost a výrobu (%)	30	13,8	(m3/os./rok)	
Rekreační ubytování (lůžka)	60	60	(m3/os./rok)	
Potřeba vody		l/os/den	m3/den	l/s
Specifická potřeba vody Qd	- obyvatelstvo	126,03	186,268	2,156
	- vybavenost, výroba	37,81	55,881	0,647
	- ubytování	164,38	9,863	0,114
	Celkem		252,012	2,917
Nerovnoměrnost potřeby:	- max.denní potřeba $Q_m = Q_d * 1,5$		378,018	4,375
	- hodinové maximum $Q_h = Q_m * 1,8$			7,875

Vypočtená potřeba vody bude pokryta ze stávajícího vodovodu pro veřejnou potřebu. Koncepce zásobování vodou se nemění. Územní plán řeší napojení rozvojových lokalit na vodovodní síť, navrhované vodovodní řady budou vedeny pokud možno po veřejných pozemcích v zeleném pásmu příp. pod chodníkem a podle možností zaokružovány.

Návrh vodovodní sítě je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje.

Tlakové poměry

Obec je zásobována z VDJ Zaječí 2x250 m³ (272,00/267,50). podle Vyhl. č 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb. musí být hydrodynamický přetlak v rozvodné síti v místě napojení vodovodní přípojky nejméně 0,25 MPa, při zástavbě do dvou nadzemních podlaží je dostatečný přetlak 0,15 MPa. Maximální přetlak v nejnižších místech vodovodní sítě každého tlakového pásma by neměl přesáhnout 0,6 MPa, v odůvodněných případech se může zvýšit až na 0,7 MPa.

Protože výpočet hydrodynamického tlaku není předmětem územního plánu, je v dalším textu posuzován tlak hydrostatický.

Tlakové poměry: max. hydrostatický tlak – posuzovány jen plochy změn č. 3A ÚPN SÚ Zaječí

272,00	max. hladina ve VDJ
225,00	min. kóta zástavby, změna č. 3.14
47,00	max. hydrostatický tlak

Hydrostatický tlak nepřesahuje 60 m vodního sloupce – vyhovuje.

Posouzení nejvýše umístěné zástavby – posuzovány jen plochy změn č. 3A ÚPN SÚ Zaječí

267,50	min. hladina ve VDJ (dle Provozního řádu)
260,00	max. kóta zástavby, změna 3.12
5,00	Odhadované tlakové ztráty v potrubí
2,50	Min. hydrostatický tlak

15 m – požadovaný min. hydrodynamický tlak – nevyhovuje.

Ve změně územního plánu je proto navrženo zřízení horního tlakového pásma, které bude zásobováno přes automatickou tlakovou stanici umístěnou v areálu vodojemu. Horní tlakové pásmo bude zahrnovat zástavbu přibližně nad kótou 247 m n.m.

Akumulace: podle ČSN 736 650 je využitelný obsah zásobního vodojemu minimálně 60 % z maximální denní potřeby. Uvažujeme objem vodojemu cca 80 % Q_m , tj. 301 m³. Stávající vodojem 2x250 m³ – vyhovuje.

Zabezpečení požární vody

V případě plánované rekonstrukce nebo výstavby nových vodovodních řadů a komunikací v obci nutno uvažovat s instalací požárních hydrantů a to v maximálních vzdálenostech dle ČSN 730873.

U rozvojových ploch je uvažována instalace nadzemních požárních hydrantů dle čl.5.3. (poznámka) ČSN 73 08 73 v souladu s § 21 vyhl. č. 137/1998 Sb.

ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Dílčí změna č. 3.7 ÚPN SÚ Zaječí řeší změnu systému odkanalizování obce. Oproti koncepci odkanalizování na společnou ČOV Šakvice-Zaječí, která je obsažena v platném ÚPN SÚ Zaječí i v Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje, obec zamýšlí realizovat vlastní obecní ČOV Zaječí, umístěnou mezi obcí a výrobním areálem Moravské Agry a.s..

Výškově je území rozděleno na čtyři dílčí povodí, která jsou v současné době samostatně gravitačně odkanalizována. Hlavní povodí se středem obce (kostelem a obecním úřadem) je plošně asi 3/4 plochy

intravilánu a je odkanalizováno do příkopy ústící do Zaječského potoka. Zbývající tři povodí jsou plošně malá, gravitačně odvodněná do povrchových a silničních příkopů, tekoucích směrem na jih.

Odkanalizování je řešeno na principu kombinované, jednotné i oddílné kanalizace. Kanalizace je řešena jako gravitační s tím, že jednotlivá povodí bude nutné přečerpávat do hlavního povodí. Veškeré odpadní vody pak budou čerpány výtlačným potrubím na navrhovanou ČOV Zaječí. V některých částech obce byl zvolen oddílný způsob odvedení odpadních vod.

Stávající kanalizační síť v obci bude doplněna o gravitační stoky splaškové kanalizace ukončené čerpacími stanicemi ČS 4 a ČS 3 (v západní části obce na ulici Vinařské) s přečerpáním odpadních vod do navržené gravitační části kanalizace na ulici Šakvické, která ústí do sběrače navržené splaškové kanalizace na ul. Hlavní. Další čerpací stanice ČS 2 je umístěna na ul. Šakvické. V dolní (jižní) části ul. Hlavní je umístěna čerpací stanice ČS 5 s výtlačkem odpadních vod do gravitační části kanalizace v prostoru křižovatky ulic Hlavní a Dlážděná. Východní část obce (za kostelem) je gravitačně odkanalizována do ČS 1 umístěné na konci ul. Školní.

Výše popsaným systémem jsou odpadní vody odvedeny na severní okraj obce, kde je situována dešťová zdrž k akumulaci přívalových dešťových vod a čerpací stanice, z níž jsou veškeré odpadní vody čerpány na navrženou ČOV Zaječí.

Na veřejnou kanalizaci budou napojeny rovněž fyzické a právnické osoby působící v Zaječí, pokud produkují odpadní vody, jejichž množství a stupeň znečištění je srovnatelný s vodami z komunální sféry. Jiná situace je u vinařských provozů – odpadní vody z nich je nutné čistit na místě ve vlastních čistírnách odpadních vod umístěných na vlastních pozemcích. Rovněž odpadní vody z výrobního areálu za nádražím je nutno čistit na místě, vyčištěné odpadní vody pak vypouštět navrženou kanalizací do potoka Zaječí.

Hydrotechnické údaje:

Pro potřeby bilancí v územním plánu byly specifické produkce odpadních vod a znečištění stanoveny následovně:

produkce znečištění

- BSK ₅	60 g /EO/d
- NL	55 g /EO/d
- CHSK	110 g /EO/d
- N _{celk.}	8 g /EO/d
- N-NH ₄	5 g /EO/d
- N-NO ₃	3 g /EO/d
- P _{celk.}	2 g /os./d

Zaječí - množství odpadních vod a produkce znečištění:

Množství odpadních vod - viz kapitola Technické vybavení, Zásobování vodou.

	produkce (m ³ /os.den)	jednotka	2015
Počet obyvatel			1478
Produkce odp.vod m ³ /den:		m ³ /den	252,0
odpadní vody balastní (10%)		m ³ /den	25,201
CELKEM přítok na ČOV (m ³ /den)		m ³ /den	277,2
CELKEM přítok na ČOV (l/s)		l/s	3,21
Bilance znečištění odpadních vod na přítoku na čistírnu odp. vod:			
- BSK ₅	0,06/ob.	kg/den	88,68
- NL	0,055/ob.	kg/den	81,29
- CHSK	0,110/ob.	kg/den	162,58

V uvedených bilancích jsou započítány pouze odpadní vody splaškové, nikoliv vody dešťové.

Dešťové vody budou přednostně řešeny vsakováním na vlastním pozemku, přebytek bude odváděn stávající a navrhovanou dešťovou kanalizací a povrchovým odtokem.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Základní koncepce zásobování obce elektrickou energií se podstatně nemění.

Posouzení velikosti odběru:

výpočet je proveden podle směrnice č. 13/98, kterou vydaly JME, a.s. Směrnice slouží pro vypracování technických návrhů distribučních sítí NN a návrhů distribučních sítí na úrovni vstupních studií pro územní plánování. Určuje orientační zatížení bytových odběrů dle stupně elektrifikace domácností a charakteru zástavby. Dále umožňuje určit orientační hodnoty zatížení základních nebytových odběrů.

Stupeň elektrizace bytů:

Sazba	Odpovídající stupeň elektrizace	Druh odběru el.energie	Maximální zatížení	
			P _{maxb} (kW)	doba
BBS B	A	základní (osvětlení, drobné spotřebiče, bez vytápění)	0,7	dopoledne
	B1	dtto A + příprava pokrmů elektricky	1,5	dopoledne
BN	B2	osvětlení, vaření a ohřev TUV	3	v noci
BV	C1	akumulační vytápění	15	v noci
BP	C2	dtto B2 + přímotopné vytápění elektrickou energií	15	dopoledne
BH	C3	smíšené	7,5	v noci

Typ obce: VENKOVSKÁ, typ zástavby: VENKOVSKÁ

Vzhledem k plynofikaci obce uvažujeme se stupněm elektrifikace:

"B1" u 50 % bytového fondu,

"B2" u 30 % bytového fondu

"C1" u 10 % bytového fondu

"C2" u 10 % bytového fondu

Orientační návrh počtu transformačních stanic pro účely územního plánu: uvažujeme 1478 obyv., obloženost bytů 3,00, celkový počet bytů 493.

venkovská obec, výpočet proveden dle tab.č. 3 a tab. č. 15

	%	Bytů (2030)	Měrné zatížení 1 BJ na úrovni TS VN/NN (kW)	Podíl odběrů na max.zatížení v hlavních časových pásmech dne			Zatížení TS VN/NN v r.2015 celkem (kW)		
				dopol.	večer	noc	dopol.	večer	noc
Celkový počet bytů v roce 2001:	100	493							
- z toho kategorie "A"	0	0	0,83	0,50	1,00	0,29	0,00	0,00	0,00
- z toho kategorie "B1"	50	246	1,50	1,00	0,73	0,13	369,50	269,74	48,04
- z toho kategorie "B2"	30	148	2,10	0,50	0,37	1,00	155,19	114,84	310,38
- z toho kategorie "C1"	10	49	9,70	0,17	0,20	1,00	81,24	95,58	477,89
- z toho kategorie "C2"	10	49	15,00	0,35	0,35	1,00	258,65	258,65	739,00
- z toho kategorie "C3"	0	0	6,00	0,80	0,90	1,00	0,00	0,00	0,00
Podíl nebytového odběru (dle tab. "Parametry odběru elektřiny" pro venkovské obce)			0,35				172,43	172,43	172,43
Zatížení CELKEM (kW):							1037,01	911,24	1747,74
Potřebný počet transformátorů Si=400 kVA, využití max. 80%, účinník v síti 0,95							3,41	3,00	5,75

Obec je obsluhována 6 trafostanicemi. V platném územním plánu po změně č. 2 již bylo řešeno rozšíření o další 2 nové trafostanice. Počet vyhovuje.

Pro obsluhu rozsáhlých zastavitelných ploch pro výrobu (3.6, 3.11) severně od obce bude nutno realizovat několik privátních uživatelských trafostanic. Jejich poloha i poloha přípojek VN bude upřesněna v navazujícím řízení.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Obec je dnes celoplošně plynofikována STL plynovody. Koncepce zásobování plynem se nemění. Jednotlivé rozvojové lokality budou obsluhovány prostřednictvím prodloužení stávajících STL plynovodů.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Beze změn.

PŘENOS INFORMACÍ

Beze změn

ROPOVODY A PRODUKTOVODY

Beze změn

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Koncepce nakládání s odpady není předmětem změny č. 3A ÚPN SÚ Zaječí.

I.E. DŮSLEDKY NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí

Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí požadoval zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 3 ÚPN SÚ Zaječí na životní prostředí, ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb.

Posouzení je zpracováno firmou HBH, s.r.o. Vyhodnocení stávajících a předpokládaných vlivů navrhované ÚPD se zaměřuje zejména na problematiku záboru ZPF, potenciální znečištění vod, nadměrné emisní zatížení ovzduší, vliv na krajinný ráz, biocenózy a dotčené významné instituty ochrany ŽP a hodnotí možné kumulativní a synergické vlivy. Hodnocení se dotýká těchto ploch změny č. 3A ÚPN SÚ Zaječí: 3.6 plochy zemědělské výroby a zpracovatelských provozů, 3.11 plochy výroby a skladování a 3.19 smíšeného území živnostensko - obytného.

V rámci hodnocení jsou navržena konkrétní opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných či předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí. Většina navrhovaných kompenzačních opatření přesahuje obsahovou podrobnost územního plánu a bude řešena v navazujícím řízení. Přehled nejvýznamnějších požadavků a jejich zohlednění v územně plánovací dokumentaci:

Plocha	Problémový okruh/ Navrhované opatření	Zohlednění v ÚPD
VZ 3.6 Výroba zemědělská, zpracovatelské provozy	Biocenózy - Zachovat lokálně cennější segment území v okolí přítoku Zaječího potoka v dostatečné šíři (min. 15-20m)	Zpracováno, viz bod 9. I.A. textové a tabulkové části změny č. 3A ÚPN SÚ Zaječí. Na břehu přítoku Zaječího potoka byl při hranici plochy 3.6 navržen interakční prvek.
	Voda - Odvádění vod z parkovišť řešit např. systémem oddílné kanalizace	Zpracováno, viz bod 9. I.A. textové a tabulkové části změny č. 3A ÚPN SÚ Zaječí.
	Krajinný ráz - Aplikovat dostatek vhodných vegetačních úprav	Změna ÚPN SÚ vymezuje v rámci prostorových regulativů ploch VS a VZ koeficient zastavění plochy KZP=0,6. Nezastavěné podíly ploch budou ozeleněny.
	Kumulace snížené migrační propustnosti - Ponechání dostatečně široké stávající polní cesty (min. 15-20 m), která bude doplněna výsadbou druhově původních dřevin.	Návrhová plocha byla upravena ve výkresové části dle požadavku.
VS 3.11 Výroba a skladování	Biocenózy - veškeré odpadní vody musí být před vypuštěním do vodního recipientu (VKP „ze zákona“ - přítok Zaječího potoka) přečištěny na ČOV, která bude specificky konstruována na daný typ záměru	Uvažováno je individuální čištění odpadních vod. Výstavba ČOV je v rámci funkčního využití plochy umožněna.
	Voda - Odvádění vod z parkovišť řešit např. systémem oddílné kanalizace	Zpracováno, viz bod 9. I.A. textové a tabulkové části změny č. 3A ÚPN SÚ Zaječí.
	Krajinný ráz - Aplikovat dostatek vhodných vegetačních úprav	Změna ÚPN SÚ vymezuje v rámci prostorových regulativů ploch VS a VZ koeficient zastavění plochy KZP=0,6. Nezastavěné podíly ploch budou ozeleněny.

SZ 3.19 Smíšená plocha živnostensko - obytná	Voda - veškeré komunální odpadní vody budou odváděny na ČOV	Výstavba ČOV není v rámci funkčního využití plochy umožněna, nutno čistit na obecní ČOV.
	Voda - Odvádění vod z parkovišť řešit např. systémem oddílné kanalizace	Zpracováno, viz bod 9. I.A. textové a tabulkové části změny č. 3A ÚPN SÚ Zaječí
	Voda - Neznečištěnou dešťovou vodu zasakovat	Zpracováno, viz bod 9. I.A. textové a tabulkové části změny č. 3A ÚPN SÚ Zaječí.
	Krajinný ráz - při projektování případného záměru je nutné dbát na velmi podrobné vyhodnocení architektonického řešení právě s ohledem na krajinný ráz	Zpracováno, viz bod 9. I.A. textové a tabulkové části změny č. 3A ÚPN SÚ Zaječí.

Vyhodnocení vlivů územního plánu na soustavu Natura 2000

Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí vyloučil stanoviskem čj. JMK 61313/2009 významný vliv změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Zaječí na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Dotčení dalších zájmů ochrany přírody a krajiny, u nichž je k výkonu státní správy příslušný krajský úřad ve smyslu ustanovení § 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů, nebylo shledáno.

Environmentální pilíř, důsledky na přírodní hodnoty

Natura2000

Do jižní části katastrálního území Zaječí zasahuje evropsky významná lokalita Niva Dyje (CZ0624099) viz. kapitola II.5.2 Přírodní hodnoty. Dílčí změny ÚPN SÚ Zaječí se nacházejí mimo evropsky významnou lokalitu. Změna ÚPN SÚ nemá negativní vliv na lokality soustavy Natura2000.

Ochrana krajiny a krajinného rázu

Charakteristika oblastí a míst krajinného rázu nebyla v Územně analytických podkladech ORP Břeclav provedena. Pro potřeby hodnocení krajinného rázu bylo využito poznatků z širšího území než je řešené, neboť charakteristiky oblastí krajinného rázu přesahují toto území.

Řešené území náleží do geomorfologického celku Dolnomoravský úval. Typologie krajiny se v rámci katastrálního území proměňuje. Zemědělská krajina rovin severovýchodní části katastrálního území se směrem na západ mění v krajinu plošin a pahorkatin. Jižní část katastrálního území je typickou krajinou širokých říčních niv s lesozemědělským využitím. Krajina je otevřená. Terénně nejvýraznějším prvkem v katastrálním území jsou pahorky vystupující ze zemědělské roviny v jižní části katastru. Na těchto mírných svazích jižně od obce je pěstována vinná réva.

Posouzení vlivu změn využití území na krajinný ráz a jeho hodnoty má smysl zejména pro dílčí změny, které se nacházejí v pohledově exponovaných částech obce, v blízkosti příjezdových silničních komunikací, cyklostezek a stezek vedoucích do obce. Vzhledem k rovinatému terénu je otevřená zemědělská krajina více méně stejnoměrně pohledově exponovaná. Významné vyhlídkové body pro dálkové pohledy krajinou se v řešeném území nenacházejí. Nejsilněji pohledově exponovány budou plochy lokalizované u příjezdových cest do obce.

Realizace změn využití návrhových ploch bude znamenat změnu obrazu zastavěných území i krajinného rázu. Zastavěním ploch vymezených novým územním plánem dojde ke značnému rozšíření zastavěného území obce. Pro minimalizaci zásahů do krajinného rázu byly stanoveny pro příslušné plochy

prostorové regulativy. Ve změně č. 3A ÚPN SÚ Zaječí je navrženo několik ploch bez návaznosti na zastavěné území. Z těchto ploch jsou z pohledu ochrany krajinného rázu nejrizikovější plochy 3.19 a 3.21 (smíšené živnostensko-obytné). Plocha 3.19 se nachází na pohledově exponované terénní vyvýšenině, předkládaná změna ÚPN SÚ Zaječí proto ukládá v rámci regulativů zachování stávající zeleně na svazích teras a maximální možné ozelenění ploch mezi stavbami vzrostlou zelení, aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

Dílčí návrhy změny č. 3A územního plánu sídelního útvaru Zaječí budou mít akceptovatelný vliv na hodnoty krajinného rázu.

Územní systém ekologické stability

V řešeném území je v rámci schváleného ÚPN SÚ vymezen územní systém ekologické stability o dostatečné rozloze, je zde zastoupena lokální a regionální úroveň ÚSES. Změna č. 3A ÚPN SÚ Zaječí se nedotýká prvků ÚSES, územní systém ekologické stability zůstává nezměněn.

Významné krajinné prvky

V katastrálním území Zaječí nejsou podle zákona č. 114/1992 Sb. evidovány významné krajinné prvky. Významnými krajinnými prvky ze zákona jsou ale všechny lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy.

Hydrologické poměry, záplavové území

Nejvýznamnějším vodním tokem v širší oblasti je řeka Dyje. Do jižní části katastrálního území zasahuje záplavové území vodního toku Dyje včetně aktivní zóny. Dílčí změny změny č. 3A ÚPN SÚ Zaječí jsou situovány mimo záplavové území. Na katastrálním území Zaječí zasahuje území zvláštní povodně pod vodním dílem Nové Mlýny, řešeného území se ale nedotýká.

Ekonomický pilíř, hospodářský potenciál rozvoje

Služby

Řešené území je z pohledu cestovního ruchu poměrně nezajímavé, největší význam má vinařská turistika. Rozvoj cestovního ruchu bude ve změně č. 3A ÚPN SÚ Zaječí podpořen rozšířením nabídky služeb v oblasti ubytování.

Plochy výroby

Změna ÚPN SÚ rozvíjí plochy výroby a skladování. Stávající plochy výroby jsou situovány podél silnice II/421 Terezín - Velké Pavlovice - Mikulov procházející obcí, a to na severním i jižním okraji obce. Hlavní rozvoj je soustředěn severně od obce po pravé straně silnice při výjezdu z obce směrem na Velké Pavlovice a dále severně za železnici. Na západním okraji obce se navrhuje plocha 3.9 drobné výroby neobtěžující okolí a výrobních služeb.

Občanská vybavenost

V obci je základní občanská vybavenost. Nachází se zde mateřská i základní škola, ordinace praktického lékaře pro dospělé a pediatra. Umožněno je také sportovní vyžití místních obyvatel – v obci se nachází sportovní hřiště a tělocvična. Územní plán navrhuje plochy pro rozšíření občanské vybavenosti dílčí změnou 3.4 (stravovací zařízení) a 3.13 (ubytovací zařízení). Vznik další občanské vybavenosti je umožněn v plochách smíšených živnostensko-obytných.

Sociální pilíř

Trvale udržitelná společnost musí vykazovat dostatečnou životní úroveň každého jednotlivce a soudržnost společenství obyvatel. Obec Zaječí se nachází v atraktivním obslužném území. Krajské město, jako významný cíl cest za vyšším vybavením, je časově dobře dostupné. Obec by měla zvyšovat počet

pracovních příležitostí pro své obyvatele tak, aby nedocházelo ke zvyšování nezaměstnanosti a ztrátám ekonomicky aktivních obyvatel migrací.

Nezaměstnanost

Podíl nezaměstnaných ekonomicky aktivních obyvatel ve správním území obce představuje 9,3 %. Další zvyšování nezaměstnanosti je nežádoucím jevem, v rámci trvale udržitelného rozvoje území je cílem vytvářet na trhu práce nové příležitosti a podíl nezaměstnaných snižovat. Realizací konkrétních záměrů na návrhových plochách, vzniknou nové pracovní příležitosti. Změna ÚPN SÚ tedy v důsledku přispěje ke zvýšení zaměstnanosti ve správním území obce, potenciálně také sníží počet obyvatel vyjíždějících do zaměstnání mimo obec.

Bydlení

V rámci trvale udržitelné společnosti je potřebné zajistit dostatek příležitostí pro důstojné bydlení. Změna č. 3A ÚPN SÚ Zaječí navrhuje jak plochy pro bydlení v domech rodinných, tak plochy bydlení v domech bytových. Změna územního plánu bude mít pozitivní vliv na bytovou výstavbu. Údaje o bytovém fondu a nárocích na něj kladených jsou uvedeny v kapitole II.3.1 "Demografický vývoj, vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch". Změnou ÚPN SÚ se navrhuje plochy pro bydlení v rodinných domech o malé rozloze, tyto plochy jsou určeny pro individuální výstavbu. Jedinou významnější plochou bydlení je navržená plocha 3.14 na severovýchodním okraji obce. Předkládaná změna ÚPN SÚ Zaječí vytvoří dostatečnou rezervu zastavitelných ploch určených pro bytovou výstavbu.

Kulturní a civilizační hodnoty

Územní plán nebude mít významný vliv na kulturní hodnoty, urbanistické hodnoty, architektonické a archeologické hodnoty a dědictví.

V obci se nachází tyto prohlášené **kulturní památky** evidované v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky :

32188 / 7-1823	1823	2727	filiální kostel sv Jana Křtitele	Zaječí
—	1823a+b	2728	náhrobek u kostela	Zaječí
24024 / 7-1824	1824	2729	socha sv. Jana Nepomuckého na návsi	Zaječí

(Zdroj: ÚAP ORP Břeclav)

Další objekty v památkovém zájmu (návrh zápisu do seznamu kulturních památek) ani památné stromy se v Zaječí nenacházejí.

Katastrální území obce Zaječí lze klasifikovat jako území s archeologickými nálezy. Při zásazích do terénu na takovém území dochází s velkou pravděpodobností k narušení archeologických objektů nebo situací a je tedy nezbytné provedení záchranného archeologického výzkumu (ustanovení § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů). V území je před zahájením jakýchkoliv zemních prací a úprav terénu stavebník povinen tuto činnost v časovém předstihu oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a musí umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci případné provedení záchranného archeologického výzkumu (ustanovení § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

Změna ÚPN SÚ respektuje kulturní hodnoty, urbanistické hodnoty, architektonické a archeologické hodnoty a dědictví. Prohlášené nemovité kulturní památky, jsou chápány jako limity využití území a jsou respektovány.

I.F. INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ

Pro potřeby vyhodnocení vlivů změny územního plánu byly použity „Územně analytické podklady ORP Břeclav“ (Ing.arch. Ondrouch, 2008) a data Českého statistického úřadu. Změna č. 3A územního plánu sídelního útvaru Zaječí nemá variantní řešení, resp. je vypracována v jediné variantě.

Předpokládané vlivy změny ÚPN SÚ na výsledky analýzy silných stránek, slabých stránek, příležitostí a hrozeb v území

Vliv na eliminaci nebo snížení hrozeb řešeného území

Hrozba	Vliv změny č. 3A ÚPN SÚ Zaječí
Zhoršená kvalita ovzduší vzhledem k překročeným imisním limitům SO ₂ , CO, PM ₁₀ , Pb, benzen, NO ₂ a ozonu.	Zvýšení efektivity dopravy - snížení dojížděky za prací podporou vzniku nových pracovních míst.
Snížení kvality venkovského prostoru satelitní výstavbou.	V současně zastavěném území jsou navržena přibližně 4 % celkové rozlohy navrhovaných ploch bytové výstavby. Navrhovány jsou záměry malého plošného rozsahu, jedinou rozsáhlejší plochou bytové výstavby je plocha 3.14, která představuje více než 50 % plošné rozlohy návrhových ploch pro bydlení. Plocha 3.14 navazuje na zastavěné území.

Vliv na posílení slabých stránek řešeného území

Slabá stránka	Vliv změny č. 3A ÚPN SÚ Zaječí
Vysoká obloženost bytů, nedostatek možností důstojného bydlení.	Změna územního plánu sídelního útvaru vymezuje nové plochy pro bydlení.
Vysoká míra nezaměstnanosti.	Snížení celkové nezaměstnanosti. Rozvoj ploch výroby je spojen se vznikem nových pracovních míst.
Malá podpora podnikatelských aktivit.	Vymezení zastavitelných ploch pro umístění vhodných typů podnikatelských objektů při zohlednění místních podmínek.
V obci chybí čistírna odpadních vod.	Změna územního plánu sídelního útvaru navrhuje plochu pro umístění ČOV.
Nízký koeficient ekologické stability vzhledem k nízké lesnatosti a vysokému podílu zorně zemědělské půdy.	Změna ÚPN SÚ respektuje přírodní hodnoty. Bude zachována biodiverzita fauny a flóry, nedojde k ohrožení chráněných druhů.

Vliv na využití silných stránek a příležitostí řešeného území

Silná stránka/ příležitost	Vliv změny č. 3A ÚPN SÚ Zaječí
Snížení dopadů dopravy na životní prostředí.	Nabídka pracovních míst v místě bydliště sníží podíl obyvatel vyjíždějících za prací mimo území obce, za předpokladu zvýšení podílu cest v rámci obce vykonaných jinak než automobilem.
Zlepšení kvality vody.	Odkanalizování, návrh plochy pro umístění ČOV.
Povzbudit ekonomický růst. Podpořit růst produktivity výroby a služeb. Podpořit místní investice.	Změna ÚPN SÚ zpřístupní pozemky pro rozvoj podnikání a konkurenceschopnosti v předmětném území.
Zvýšení pracovního významnosti obce.	Vznik nových pracovních míst v subjektech výroby na navržených plochách, zvýšení zaměstnanosti v místních podnicích.

Vyhodnocení přínosů změny ÚPN SÚ k naplnění priorit územního plánování

Změna č. 3A ÚPN SÚ Zaječí je vypracována v souladu se zákonem č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu, s politikou územního rozvoje České republiky a územním plánem VÚC Břeclavsko. Soulad s politikou územního rozvoje České republiky viz kapitola II.1.3, soulad s ÚP VÚC Břeclavsko viz kapitola II.1.4.

Předkládaná změna č. 3A ÚPN SÚ Zaječí je v souladu s níže uvedenými cíli územního plánování dle § 18 zákona č. 183/2006, části třetí, hlavy I:

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Předkládaná změna ÚPN SÚ Zaječí je v souladu s níže uvedenými úkoly územního plánování dle § 19 zákona č. 183/2006, části třetí, hlavy I:

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,
- i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,
- o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče

Vyhodnocení vlivů změny ÚPN SÚ na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území

Vztah pilířů udržitelnosti – environmentálního, sociálního a ekonomického je relativně vyvážený. Úroveň středních hodnot územních podmínek je neuspokojivá, podmínky pro trvale udržitelný rozvoj nejsou ani v jedné ze sledovaných oblastí optimální. Obec Zaječí lze považovat za problémové území vyžadující včasné řešení konkrétních závad.

Územní podmínky pro příznivé životní prostředí

V rámci trvale udržitelného rozvoje je žádoucí realizovat opatření směřující ke snižování zátěže a zlepšení stavu životního prostředí. Kvalita životního prostředí a podmínky pro život obyvatel jsou v řešeném území suboptimální.

Využití území a jeho stabilita:

Území	Podíl zemědělské půdy z celkové výměry (%)	Podíl orné půdy ze zemědělské půdy (%)	Podíl trvalých travních porostů ze zemědělské půdy (%)	Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry (%)	Podíl vodních ploch z celkové výměry (%)	Podíl lesů z celkové výměry (%)	Koeficient ekologické stability
Zaječí	82,8	81,9	2,3	15,3	0,3	1,6	0,20

(Zdroj: ÚAP ORP Břeclav)

Hodnocení podmínek pro příznivé životní prostředí území ve srovnání s územím ORP Břeclav:

Území	Ø	Indikátor					
		Koeficient ekologické stability území	Četnost nebo rozloha chráněných území	Četnost nebo rozloha památek, památkových rezervací nebo zón	Lázeňská místa	Výskyt významných zátěží území	Pokrytí urbanizovaného území ČOV
Zaječí	- 0,67	-1	0	0	0	-1	-2
ORP - Břeclav	0,19	0	0,50	0,39	0,06	- 0,06	0,33

Vysvětlivky: -2 – kritický -1 – neuspokojivý 0 – přijatelný 1 – dobrý 2 – nadprůměrný (Zdroj: ÚAP ORP Břeclav)

Výrazně negativním jevem je chybějící čistírna odpadních vod a nízká lesnatost katastrálního území Zaječí. Vzhledem k velmi nízké lesnatosti území (1,55 %) je nízký koeficient ekologické stability. V území je vhodné zvyšovat podíl lesní a krajinné zeleně. Na části katastrálního území Zaječí se nachází chráněné území NATURA 2000. Staré zátěže a kontaminované plochy nejsou v zájmovém území evidovány, nachází se zde ale objekty s umístěnými nebezpečnými látkami (VaK a.s. Břeclav úpr. vody). Evidováno je potenciální sesuvné území.

Změna č. 3A územního plánu sídelního útvaru Zaječí respektuje chráněná území a prvky územního systému ekologické stability. Vybudování čistírny odpadních vod sníží zatížení povrchových vodních toků znečištěním. Zalesnění zemědělských pozemků nebylo předmětem změny územního plánu.

Územní podmínky pro hospodářský rozvoj

V řešeném území je ve srovnání s celorepublikovým průměrem zvýšená míra nezaměstnanosti, zajištěno není čištění odpadních vod obce. Poměr subjektů výroby zemědělské, průmyslové a stavebnictví je vyrovnaný, v obci však početně dominují subjekty pohostinství, obchodu a prodeje.

Hodnocení podmínek pro hospodářský rozvoj území ve srovnání s územím ORP Břeclav:

Území	Ø	Indikátor					
		Atraktivita území	Dopravní dostupnost	Vybavenost území technickou infrastrukturou	Poloha	Nabídka pracovních sil	Bytová výstavba
Zaječí	- 0,33	0	1	-1	0	- 1	- 1
ORP - Břeclav	0,20	0,39	0,56	0,44	0,39	- 0,72	0,11

Vysvětlivky: -2 – kritický -1 – neuspokojivý 0 – přijatelný 1 – dobrý 2 – nadprůměrný (zdroj: ÚAP ORP Břeclav)

Vymezení zastavitelných ploch pro výrobu, stejně jako ploch pro občanskou vybavenost jednoznačně zvýší úroveň hospodářství řešeného území. Subjekty výroby jsou významným zdrojem pracovních příležitostí pro obyvatele obce. Atraktivitu obce zvýší i vybudování kanalizace a ČOV, které jsou obsaženy ve změně územního plánu.

Územní podmínky pro soudržnost společenství obyvatel v území

V území dochází z dlouhodobého hlediska ke stagnaci počtu obyvatel. V řešeném území je pouze 1,8 % obyvatel s dokončeným vysokoškolským vzděláním, 14,4 % obyvatel má dokončené středoškolské vzdělání s maturitou.

Hodnocení podmínek pro soudržnost společenství obyvatel území ve srovnání s územím ORP Břeclav:

Území	Ø	Indikátor					
		Migrace	Věková struktura populace	Vzdělanostní struktura populace	Pracovní příležitosti	Vybavenost území	Identita a sounáležitost
Zaječí	0,00	0	1	0	0	-1	0
ORP - Břeclav	0,18	0,11	0,06	0,28	- 0,17	- 0,39	1,11

Vysvětlivky: -2 – kritický -1 – neuspokojivý 0 – přijatelný 1 – dobrý 2 – nadprůměrný (zdroj: ÚAP ORP Břeclav)

Změna č. 3A ÚPN SÚ Zaječí je přínosem pro zlepšení podmínek pro soudržnost společenství obyvatel. Realizaci konkrétních záměrů na návrhových plochách vzniknou nová pracovní místa a občanská vybavenost. Vznik pracovních míst v místě bydliště pravděpodobně povede ke snížení dojížděky a migrace za prací.

Shrnutí přínosů změny č. 3A ÚPN SÚ Zaječí k vytváření podmínek pro trvale udržitelný rozvoj

Předkládaná změna ÚPN SÚ podporuje hospodářský a ekonomický rozvoj území, zatímco přírodní hodnoty řešeného území plně respektuje. Změna územního plánu sídelního útvaru v předložené podobě výrazně nemění stávající míru vyváženosti pilířů trvale udržitelného rozvoje. Další vývoj v území je vhodné směřovat k posílení environmentálních a sociálních hodnot.

I.G. ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

Ve smyslu obecně závazných právních předpisů vymezuje územní plán ve výkrese č. 7 veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, byly vymezeny (označení odpovídá popisu ve výkrese č. 7):

Označení VPS	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Umístění (k.ú.)	Odůvodnění zařazení stavby mezi VPS, resp. plochy mezi VPO
D1	Veřejná dopravní a technická infrastruktura	Zaječí	Plocha vymezená pro vybudování místní komunikace a souběžné technické infrastruktury pro navrhovanou plochu bydlení (zm. č. 3.14).
D2	Veřejná technická infrastruktura	Zaječí	Plocha vymezená pro obecní čistírnu odpadních vod. Výstavba ČOV (zm. č. 3.3) sníží znečištění vyvolané vypouštěním odpadních vod, přispěje ke zlepšení životního prostředí, omezí znečištění povrchových i spodních vod.

T1	Kanalizace splašková gravitační, plynovod	Zaječí	Prodloužení stávajících sítí pro zásobování navrhované plochy bydlení (zm. č. 3.1).
T2 - T9 T11 - T14 T17 - T35 T37, T40	Kanalizace splašková gravitační, čerpací stanice, kanalizace splašková tlaková, kanalizace dešťová	Zaječí	Návrh kompletní kanalizační sítě. Obec Zaječí nemá do současné chvíle vybudován systém odkanalizování. Návrh odkanalizování byl v převážné míře umístěn na pozemky ve vlastnictví obce nebo státu.
T10	Elektrické vedení VN, trafostanice	Zaječí	Návrh elektrického vedení VN a trafostanice, pro zásobování plochy určené pro výstavbu čistírny odpadních vod (zm. č. 3.3).
T15 T16	Kanalizace splašková gravitační, vodovod	Zaječí	Návrh kanalizační sítě a vodovodu zásobovacího
T36	Vodovod, plynovod	Zaječí	Návrh prodloužení vodovodního řadu a plynového vedení pro zásobování navrhované plochy bydlení (zm. č. 3.14).
T38	Kanalizace splašková gravitační, ČOV	Zaječí	Návrh kanalizační sítě a čistírny odpadních vod.
T39	Kanalizace splašková, vodovod	Zaječí	Návrh kanalizační sítě a vodovodu zásobovacího
T41	Vodovod	Zaječí	Návrh vodovodu zásobovacího

I.H. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

Důsledky na zemědělský půdní fond

Úvod

Zemědělská příloha byla zpracována jako součást územního plánu se zřetelem k zákonu ČNR č. 334/92 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu. Zemědělská příloha obsahuje textovou, tabulkovou a grafickou část v měřítku 1:5000 s vyznačením jednotlivých lokalit odnětí ZPF. Lokality nové výstavby, které nevyvolávají nutnost záboru ZPF (tj. které leží na nezemědělské půdě), byly rovněž na výkrese zakresleny, nebyly však vyhodnoceny v tabulkové části.

Výchozí podklady

- Zákon č. 334/92 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu
- Mapa evidence nemovitostí obce se zakreslením hranice zastavěného území
- Bonitace zemědělských půd a směr jejich využití, III. díl (MZVŽ, 1989)
- Podnebí Československé socialistické republiky, tabulky (HMÚ Praha, 1961)
- Metodický pokyn 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

Charakteristika katastrálního území

Beze změn, viz platný územní plán.

Uspořádání ZPF v území, hydrologické a odtokové poměry

Bonitu půdy je třeba považovat za dynamickou veličinu, která vyjadřuje přirozenou i antropicky ovlivněnou půdní úrodnost, projevující se určitým produkčním potenciálem. Při jejím stanovení vycházíme

ze soustavy bonitních půdně ekologických jednotek (BPEJ), které byly vyčleněny na základě podrobného hodnocení vlastností klimatu, morfo genetických vlastností půd, charakteristických půdotvorných substrátů a jejich skupin, svažitosti pozemků, jejich expozice ke světovým stranám, skeletovitosti a hloubky půdního profilu aj.

Konkrétní vlastnosti bonitovaných půdně ekologických jednotek jsou vyjádřeny pětímístným číselným kódem. První číslo kódu BPEJ vyjadřuje příslušnost ke klimatickému regionu, druhé a třetí stanoví příslušnost k určité půdní jednotce. Následující čtvrté číslo je kombinací sklonitosti a expozice vůči světovým stranám a páté číslo představuje kombinaci hloubky půdy a skeletovitosti. BPEJ jsou uvedeny ve výkresové části.

V řešeném území se v návaznosti na zastavěná území nachází zemědělská půda těchto hlavních půdních jednotek:

- HPJ 01 - Černozemě modální, černozemě karbonátové, na spraších nebo karpatském flyši, půdy středně těžké, bez skeletu, velmi hluboké, převážně s příznivým vodním režimem
- HPJ 05 - Černozemě modální a černozemě modální karbonátové, černozemě luvické a fluvizemě modální i karbonátové na spraších s mocností 30 až 70 cm na velmi propustném podloží, středně těžké, převážně bezskeletovité, středně výsušné, závislé na srážkách ve vegetačním období
- HPJ 06 - Černozemě pelické a černozemě černické pelické na velmi těžkých substrátech (jílech, slínech, karpatském flyši a tercierních sedimentech), těžké až velmi těžké s vylehčeným orničním horizontem, ojediněle šterkovité, s tendencí povrchového převlhčení v profilu
- HPJ 07 - Smonice modální a smonice modální karbonátové, černozemě pelické a černozemě černické pelické, vždy na velmi těžkých substrátech, celoprofilově velmi těžké, bezskeletovité, často povrchově periodicky převlhčované
- HPJ 08 - Černozemě modální a černozemě pelické, hnědozemě, luvizemě, popřípadě i kambizemě luvické, smyté, kde dochází ke kultivaci přechodného horizontu nebo substrátu na ploše větší než 50 %, na spraších, sprašových a svahových hlínách, středně těžké i těžší, převážně bez skeletu a ve vyšší sklonitosti

Hydrologické a odtokové poměry

Záplavové území podle odst. (1) § 66 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) v platném znění, bylo v k.ú. Zaječí stanoveno pro řeku Dyji. Navrhované změny neleží v záplavovém území Dyje.

Investice do půdy

V katastru obce jsou evidovány odvodněné a zavlahované pozemky v užívání vlastníků, resp. nájemců těchto pozemků a dále jsou zde vyhlášeny viniční tratě.

Zdůvodnění navrhovaného odnětí zemědělské půdy, včetně zdůvodnění, proč je navrhované řešení nejvýhodnější

Při zpracování územního plánu bylo projektantem v souladu s ustanovením § 5 zákona č. 334/92 Sb. alternativně posuzováno uspokojení rozvojových potřeb sídla. Hledáno bylo řešení, které by bylo nejvýhodnější jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních obecných zájmů.

Přes všechnu snahu však nebude možné vyhnout se záboru chráněné zemědělské půdy. Jedná se především o zábor pro výstavbu rodinných domů, pro smíšené území a pro výrobu. Tyto rozvojové plochy nelze řešit na půdě horší kvality z důvodů dopravních, hygienických, územně technických či architektonických, nebo z důvodů ochrany přírody a krajinného rázu. Hlavním omezujícím faktorem územního rozvoje obce je dispozice terénu. Méně kvalitní půdy se nachází západně a jižně od obce jsou extrémně svažité, a proto nevhodné pro umístění ploch pro výrobu. Vedle toho jsou tyto plochy obtížně zainvestovatelné dopravní a technickou infrastrukturou.

Snahou územního plánu proto bylo udržet kompaktní půdorys zastavěného území, umožňující bezproblémové obdělávání zemědělských pozemků v extravilánu.

Z uvedeného důvodu by jakákoliv jiná poloha zastavitelných ploch byla z hlediska ochrany ZPF srovnatelná, ale z hledisek územně-technických, ekonomických a krajinářských méně příznivá.

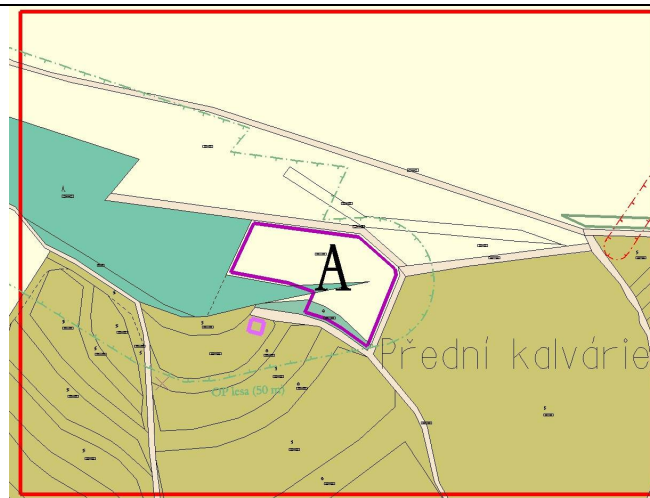
Vyhodnocení využití stávajících rozvojových ploch

V platném územním plánu sídelního útvaru Zaječí, po změně č. 2, byly pro bydlení vymezeny **plochy bydlení a plochy smíšené živnostensko-obytné**. Nebyly uvažovány plochy ležící v zastavěném území obce, které tak nevyvolaly zábory ZPF.

A) Plocha smíšené funkce živnostensko-obytné navrhovaná ve změně č. 2. ÚPN SÚ na okraji obce. Využitelná jako výroba, zpracování a uskladnění hroznů, vinný sklep, ubytování.

Výměra plochy: 0,64 ha

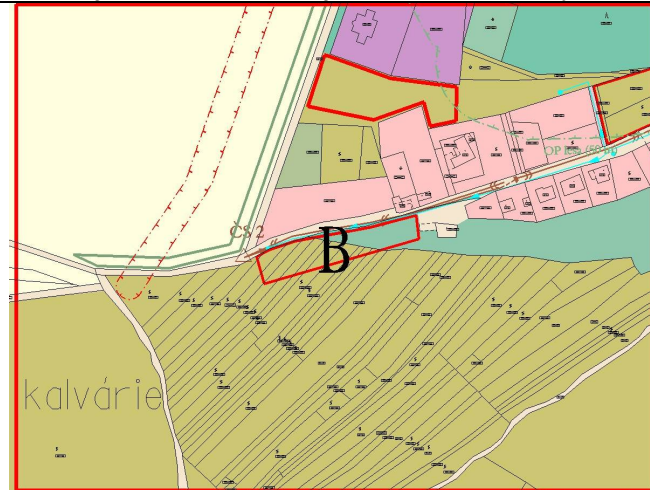
Plocha je již kompletně zastavěna, změna č. 3 ÚPN SÚ Zaječí řeší další rozšíření směrem na jih cca o 1,7 ha.

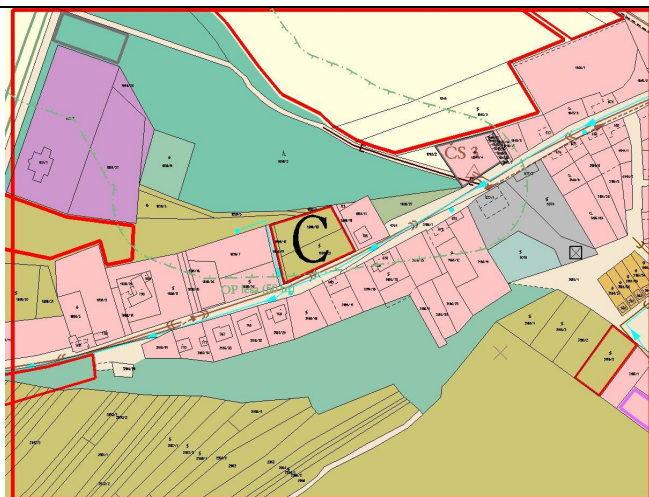


B) Plocha pro bydlení v rodinných domech v západní části obce.

Výměra plochy: 0,27 ha

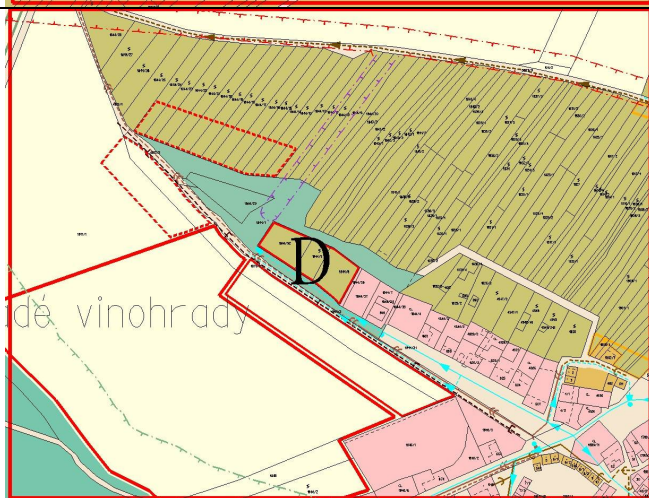
Plocha je v současné době již zastavěna rodinnými domy.





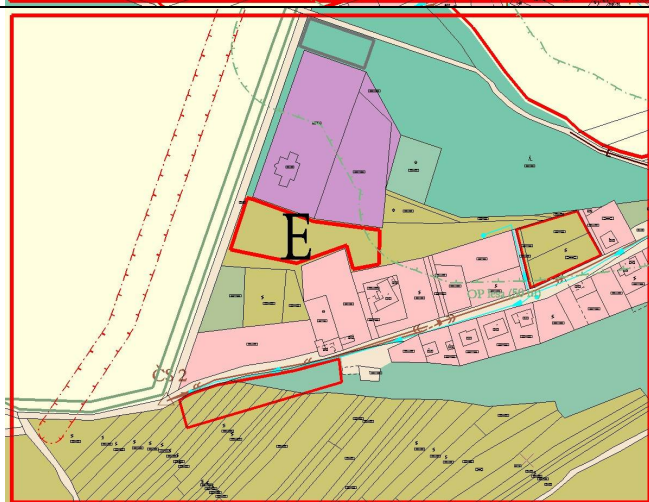
C) Plocha pro bydlení v rodinných domech.
Výměra: 0,23 ha

Plocha je v současné době zastavěna rodinnými domy.



D) Plocha pro bydlení v rodinných domech.
Výměra: 0,2 ha

Plocha je v současné době zastavěna rodinnými domy.



E) Plocha pro bydlení v rodinných domech.
Výměra: 0,34 ha

Plocha není v současné době zastavěna, avšak zahajují se přípravy na stavbu.

F) Rozsáhlá zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech ve východní části obce.
Velikost: 0,75 ha

Plocha je v současné době zastavěna rodinnými domy.



Celkem je již zastavěna, nebo v nejbližší době bude zastavěna přibližně třetina z navrhovaných záborů ZPF. Některé zastavitelné plochy dosud nejsou využity pro komplikované majetkoprávní vztahy. Zastavěné území obce je v současné době zastavěno poměrně intenzivně a poskytuje málo možností pro zahušťování další výstavbou. Kompaktní charakter zástavby intravilánu obce vyvolal nutnost hledat pro novou výstavbu vhodné pozemky mimo zastavěné území.

Pro zpracování nového návrhu byla poskytnuta nová katastrální mapa, podle níž byly upraveny plochy změn vymezené předchozími změnami ÚP, stejně jako plochy navrhované změnou č. 3A ÚPN SÚ Zaječí. Důsledkem je změna velikosti navrhovaných ploch.

Vymezení dalších zastavitelných ploch pro výrobu reaguje na požadavky konkrétních investorů. V územním plánu a platných změnách územního plánu sídelního útvaru Zaječí byly navrženy plochy výroby za železnicí. Nedostatek výrobních ploch v obci vyvolal potřebu vymezit další plochy výroby zemědělské a plochy pro výrobu a skladování.

V okolí obce se nachází zemědělská půda zařazená do BPEJ 0.01.00 (I. třída přednosti ochrany), navrhované plochy se této vysoce kvalitní půdy nedotýkají. Plocha 3.6 zasahuje na pozemky s půdou II. třídy ochrany. Méně kvalitní zemědělské půdy západně a jižně od obce jsou extrémně svažité, a proto nevhodné pro umístění ploch pro výrobu. Plochy výroby, které jsou součástí změny č. 3A ÚPN SÚ Zaječí, byly situovány v návaznosti na stávající plochy výroby se stejným funkčním využitím. Tím je maximálně zjednodušeno územně technické řešení při výstavbě výrobních areálů.

Z uvedeného důvodu by jakákoliv jiná poloha zastavitelných ploch byla z hlediska ochrany ZPF srovnatelná, ale z hledisek územně-technických, ekonomických a krajinářských méně příznivá (viz následující schéma, kvalitní půdy I. a II. třídy ochrany byly vybarveny - použita okrová barva, tmavší pro půdy I. třídy ochrany, světlejší pro půdy II. třídy ochrany).



Odnětí zemědělské půdy a ostatních pozemků, zdůvodnění a popis záborů

OZN.	ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ
3.1 BR	Plochy bydlení v rodinných domech a umístění čerpací stanice kanalizace na jihozápadním okraji Výhody: • dobrá dopravní dostupnost • dobrá možnost napojení na ostatní síť technické infrastruktury • zábor pozemků IV. třídy ochrany Nevýhody: • žádné
3.2 Příjezdová komunikace	Není zábor ZPF

3.3 TO	Plochy technické infrastruktury - odkanalizování na severním okraji obce. Výhody: • území navazuje na zastavěné území • relativně dobrá dopravní dostupnost Nevýhody: • zábor pozemků II. třídy ochrany • částečně zainvestované území
3.4 OR	Plochy občanského vybavení – stravovací zařízení Výhody: • dobrá dopravní dostupnost – při stávající komunikaci • dobrá možnost napojení na ostatní síť technické infrastruktury Nevýhody: • zábor pozemků II. třídy ochrany • silniční ochranné pásmo. Je nutné respektovat jeho ochranné pásmo. • ochranné pásmo lesa • částečně zainvestované území
3.5 SZ	Plochy smíšené živnostensko-obytné Výhody: • navazuje na zastavěné území • dobrá dopravní dostupnost – při stávající komunikaci Nevýhody: • zábor pozemků II. třídy ochrany • silniční ochranné pásmo. Je nutné respektovat jeho ochranné pásmo. • ochranné pásmo lesa • částečně zainvestované území
3.6	Výrobní areál – zemědělská výroba a zpracovatelské provozy severovýchodně od obce Výhody: • navazuje na zastavěné území, plocha rozšiřuje stávající výrobní areál • relativně dobrá dopravní dostupnost Nevýhody: • zábor pozemků II. třídy ochrany • ochranné pásmo VN 10 m • zainvestované území
3.7	Změna systému odkanalizování obce Není zábor ZPF
3.9 VD	Drobná výroba neobtěžující okolí, výrobní služby Výhody: • navazuje na zastavitelné území • zábor pozemků IV. třídy ochrany • dobrá dopravní dostupnost • síť technické infrastruktury v místě Nevýhody: • žádné

3.10 BD	Plochy bydlení v bytových domech na východním okraji obce Zábor nezemědělské půdy v zastavěném území
3.11 VS	Plochy výroby a skladování severně od obce Výhody: • dobrá dopravní dostupnost – při stávající komunikaci • dobrá možnost napojení na ostatní síť technické infrastruktury • zábor pozemků III. třídy ochrany Nevýhody: • koridor VRT 100 m • ochranné pásmo dráhy pro rychlosti vyšší než 160 km/h 100 m • ochranné pásmo VN 10 m • silniční ochranné pásmo 15 m
3.13 OH	Plochy občanského vybavení – ubytovací zařízení v centru • Zábor nezemědělské půdy v zastavěném území
3.14 BR	Plochy bydlení v rodinných domech ve východní části obce Výhody: • zábor pozemků III. třídy ochrany • plocha navazuje na zastavěné i zastavitelné území Nevýhody: • OP el. vedení VN 10 m • zainvestované území
3.15 BR	Plochy bydlení v rodinných domech na jižním okraji obce • Zábor nezemědělské půdy v zastavěném území
3.19 SZ	Plochy smíšené plochy živnostensko-obytné západně od obce Výhody: • území navazuje na zastavitelné území • zábor pozemků IV. třídy ochrany Nevýhody: • ochranné pásmo lesa • vodovodní přivaděč
3.21 SZ	Plochy smíšené plochy živnostensko-obytné jižně od obce Výhody: • dobrá dopravní dostupnost ze stávající komunikace • zábor pozemků III. třídy ochrany Nevýhody: • mimo zastavěné území obce
3.22	Upřesnění (zmenšení) výměry plochy určené územním plánem k vyhlášení stavební uzávěry na ul. Školní • zábor nezemědělské půdy v zastavěném území

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF

Označení změny	Převažující druh pozemků	BPEJ	Třída přednosti ochrany	Pravděpodobný rozsah záboru pozemků ZPF [v m ²]	Poznámky
ZÁBORY ZPF V k.ú. ZAJEČÍ					
3.1 bydlení v rodinných domech a umístění čerpací stanice	vinice	0.05.11	IV	2050	mimo ZÚ
	celkem			2050	
3.2 příjezdová komunikace	Nezemědělská půda, není zábor ZPF				v ZÚ
3.3 návrh odkanalizování (umístění ČOV)	Nezemědělská půda, není zábor ZPF				mimo ZÚ
3.4 občanské vybavení	orná půda	0.06.00	II	10580	mimo ZÚ
	celkem			10580	
3.5 plochy smíšené živnostensko-obytné	orná půda	0.06.00	II	8110	mimo ZÚ
	celkem			8110	
3.6 zemědělská výroba a zpracovatelské provozy	orná půda	0.06.00	II	83560	mimo ZÚ
	orná půda	0.07.00	III	12270	
	celkem			95830	
3.7 systém odkanalizování	Není zábor ZPF				v ZÚ
3.9 drobná výroba	vinice	0.05.11	IV	1510	mimo ZÚ
	celkem			1510	
3.10 bydlení v bytových domech	Nezemědělská půda, není zábor ZPF				v ZÚ
3.11 a,b plochy výroby a skladování	orná půda	0.07.00	III	25500	mimo ZÚ
	celkem			25500	
3.11 c plochy výroby a skladování	Změna využití zastavitelné plochy, zábor ZPF již byl odsouhlasen				mimo ZÚ
3.13 občanské vybavení	Nezemědělská půda, není zábor ZPF				ZÚ
3.14 bydlení v rodinných domech	orná půda	0.06.10	III	22400	mimo ZÚ
	zahrady	0.06.10	III	330	
	celkem			22730	
3.15 bydlení v rodinných domech	Nezemědělská půda, není zábor ZPF				v ZÚ
3.19 plochy smíšené živnostensko-obytné	vinice	0.08.40	IV	15310	mimo ZÚ
	vinice	BPEJ evidujeme jako les		730	
	celkem			16040	
3.21 plochy smíšené živnostensko-obytné	vinice	0.06.10	III	8230	mimo ZÚ
	vinice	0.05.01	III	2300	
	celkem			10530	

3.22	Nezemědělská půda, není zábor ZPF		
CELKEM		192880	

Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa podle zvláštních předpisů

Návrh územního plánu nevyvolává nároky na zábor pozemků určených k plnění funkce lesa.

I.I. ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Obrana státu

Zvláštní podmínky z hlediska obrany státu nejsou známy. Změnou č. 3A ÚPN SÚ budou respektována zájmová území AČR, která prochází řešeným územím.

Ochrana zvláštních zájmů

Vzhledem k tomu, že do řešené lokality katastrálního území obce Zaječí, okr. Břeclav, zasahuje zájmové území radionavigačního zařízení na stanovišti Mikulov, je nutno předem konzultovat s VUSS Brno následující stavby: v okruhu 10 km všechny výškové stavby jako větrné elektrárny, základnové stanice mobilních operátorů apod., v okruhu 5 km výkonové zdroje elektromagnetického záření v rozsahu 10 kHz - 100 GHz, v okruhu 7,5 km rozsáhlé územní změny jako průmyslové zóny, zalesnění, velké vodní plochy těžba apod..

Dané území řešené lokality se nachází v zájmovém území AČR – koridorů RR spojů.

Správní území se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, výstavba všech výškových staveb nad 30m nad terénem, staveb tvořící dominanty (rozhledny), větrných elektráren, venkovní vedení VVN a VN, retranslační stanice a základnové stanice mobilních operátorů v tomto území musí být předem projednána s VUSS Brno.

Civilní ochrana

Požadavky ochrany obyvatelstva v územním plánování, vyplývající z havarijních plánů a krizových plánů, uplatňují dotčené orgány civilní ochrany při návrhu zadání územně plánovací dokumentace (§ 18 až 21 vyhl.č. 380/2002 Sb.), a to v rozsahu, který odpovídá charakteru území a druhu územně plánovací dokumentace.

a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

Zájmové území je ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní způsobenou poruchou či havárií (protržením hráze VD Nové Mlýny na řece Dyji). Území ohrožené zvláštní povodní je vymezeno dle § 69 zák. č. 254/2001Sb.(vodní zákon). Ochrana tohoto území je řešena v souladu s met. pokynem odboru ochr. vod MŽP pro zpracování plánů ochrany území pod vodním dílem před zvláštní povodní č. 14 ze září 2005.

b) zóny havarijního plánování.

Zájmové území není součástí zón havarijního plánování a podle vyjádření HZS Jihomoravského kraje není katastrální území obce Zaječí potenciálně ohroženo haváriemi zdrojů nebezpečných látek. Žádná opatření v územním plánu.

c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události.

V katastru obce se nevyskytují stálé úkryty.

Organizační ani technické zabezpečení budování improvizovaných úkrytů (IU) není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce v jejich dokumentaci. Je třeba doporučit, aby nově budované objekty byly v zájmu jejich majitelů řešeny tak, aby obsahovaly prostory vyhovující podmínkám pro možné vybudování IU.

d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování.

V zájmovém území není plánovaná evakuace ze zóny havarijního plánování JE Dukovany, pro případ neočekávané mimořádné události navrhuje pro nouzové příp. i náhradní ubytování obyvatelstva následující objekty a plochy:

- prostory ZŠ včetně tělocvičny, MŠ, kulturně společenské zařízení, penzionu, sportovní haly, domova důchodců
- vhodné nebytové prostory v obytných domech a v dalších objektech nezasažených mimořádnou událostí.

Není úkolem ÚP, řeší obce ve své dokumentaci.

e) skladování materiálů CO a humanitární pomoci

V zájmovém území je dislokován jeden z centrálních skladů materiálů CO MV-GŘ HZS ČR Tišnov

f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce.

V zájmovém území nejsou skladovány nebezpečné chemické látky.

g) usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých událostí.

K usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací je v urbanistickém řešení prostoru obce zásadní:

- výrobní zóna je prostorově a provozně oddělena od zóny obytné.
- není přípustná výstavba uzavřených bloků,
- doprava na místních a obslužných komunikacích je řešena tak, aby umožnila příjezd zasahujících jednotek (včetně těžké techniky) a nouzovou obsluhu obce v případě zneprůjezdnění části komunikací v obci, místo zúženého profilu v historické zástavbě bude možno objet po nově navrženém koridoru...,
- při řešení důležitých místních komunikací bude zabezpečena jejich nezavalitelnost v důsledku rozrušení okolní zástavby, tedy jejich šířka bude minimálně $(v_1+v_2)/2+6\text{m}$, kde v_1+v_2 je výška budov po hlavní římsu v metrech na protilehlých stranách ulice,
- sítě technické infrastruktury jsou dle možností zaokružovány a umožňují operativní úpravu dodávek z jiných nezávislých zdrojů.

Organizační ani technické zabezpečení záchranných, likvidačních a obnovovacích prací není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce v jejich dokumentaci.

h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území.

V zájmovém území nejsou skladovány nebezpečné chemické látky.

i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

Podle povahy narušení systému zásobování obyvatelstva pitnou vodou se v první řadě posuzuje a využívá schopnost vodovodu dodávat vodu, byť ve zhoršené kvalitě, nastavením systému uzávěrů z jiného nezávislého zdroje.

Organizační ani technické zabezpečení nouzového zásobování pitnou vodou není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány s využitím „Služby nouzového zásobování vodou“, kterou stanovuje Směrnice

I.J. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÝCH ZÁPLAVOVÝCH ÚZEMÍ

Ochranná pásma vyplývající ze zákona

ÚP Zaječí, respektuje limity využití území vyplývající z právních předpisů a pravomocných správních rozhodnutí. Tyto limity jsou zakresleny v grafické části ÚP Zaječí.

Záplavová území

Zájmové území je ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní způsobenou poruchou či havárií (protržením hráze VD Nové Mlýny na řece Dyji). Území ohrožené zvláštní povodní je vymezeno dle § 69 zák. č. 254/2001Sb.(vodní zákon).

Protizáplavová opatření nejsou navrhována.

Ložiska surovin

V k.ú. Zaječí nejsou vyhodnocena výhradní ložiska nerostů nebo jejich prognózní zdroj a nejsou zde stanovena CHLÚ.

Poddolovaná území

V řešeném území nejsou evidována poddolovaná území.

Sesuvná území

V řešeném území jsou evidována sesuvná území. Na změnu č. 3 ÚPN SÚ Zaječí nemají sesuvná území vliv.

Chráněná území přírody

V katastrálním území obce se nenachází žádné zvláště chráněné území.

Stavební uzávěry a asanační úpravy

Územní plán vymezuje úpravu území k vyhlášení **stavební uzávěry**.

I.K. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU HODNOT ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

ÚPN SÚ Zaječí je řešen s ohledem na optimální vztah přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území. Vytváří 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.

Územní plán chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovává ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny. Tato území mají značnou hodnotu, například jako turistické atrakce.

Při stanovování funkčního využití území byla zvažována jak ochrana přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel. Byla hledána vyvážená řešení.

Územní plán respektuje následující nemovité kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR:

- socha sv. Jana Nepomuckého 24024/7-1824
- kostel sv. Jana Křtitele 32188/7-1823

1) POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY

Pořízení změny č. 3 schválilo Zastupitelstvo obce Zaječí dne 11.4.2006. Před konečným upřesněním rozsahu změny vstoupil v platnost nový stavební zákon č. 183/2006 Sb. V souladu s požadavkem tohoto zákona ZO určilo zastupitelku Janu Hasilíkovou, starostku, pro spolupráci s pořizovatelem dne 15.3.2007. O pořízení změny byl požádán Městský úřad Břeclav, jako příslušný úřad obce z rozšířenou působností dopisem dne 30.4.2007. Vzhledem k tomu, že předmětem změny měl být i nový systém odkanalizování s vybudováním vlastní ČOV pro obec Zaječí (předchozí návrh počítal s výtlakem na společnou ČOV do Šakvic), předcházelo návrhu zadání vypracování studie odkanalizování obce. Rozsah změny byl obcí dopřesněn v lednu 2009, kdy byla také uzavřena smlouva s projektantem změny. Návrh zadání změny č.3 byl dne 29.4.2009 jednotlivě rozeslán dotčeným orgánům a sousedním obcím s žádostí o sdělení požadavků na obsah zadání. Návrh zadání byl vystaven k nahlédnutí po zákonem stanovenou dobu 30dní a oznámení o projednávání návrhu zadání bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou na úředních deskách obce Zaječí a MěÚ Břeclav od 28.4.2009 do 15.6.2009. Upravený návrh zadání byl schválen Zastupitelstvem obce Zaječí dne 25.6.2009..

Na základě schváleného zadání byl projektantem vypracován návrh změny č. 3 ÚPN SÚ Zaječí, společně jednání dotčených orgánů, krajského úřadu a sousedních obcí bylo svoláno na den 14. ledna 2010 oznámením rozeslaným dne 23.12.2009. Při společném jednání požádal o prodloužení lhůty k vydání stanoviska Krajský úřad M kraje Brno, a to do 5.3.2010. Ke změny č. 3 UPN SÚ Zaječí bylo na základě požadavků OŽP Krajského úřadu JM kraje zpracováno hodnocení SEA a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Ve stanoviscích k návrhu konstatoval tento DO nesouhlasné stanovisko z důvodů záboru ZPF k dílčím změnám č. 3.8 a, b, c, 3.12, 3.16a, b, c, 3.17, 3.18, 3.20b, negativní stanovisko dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, k lokalitám 3.8 a, b, c, 3.20a a b. Z tohoto důvodu Zastupitelstvo obce Zaječí rozhodlo dne 9.3.2010 o rozdělení změny č. 3 na změnu č. 3A, která bude zahrnovat lokality se souhlasným stanoviskem DO a změnu č. 3B, kde budou zařazeny zbylé lokality, u nichž je nutné vypořádat rozpor se stanovisky DO. K návrhu změny č. 3A bylo vydáno souhlasné stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, s doporučením na vydání změny, čj. JMK 42851/2010 ze dne 25.3.2010. Oznámení o zahájení řízení o vydání upraveného a posouzeného návrhu bylo zveřejněno dne 30.3.2010 na úředních deskách MěÚ Břeclav a OÚ Zaječí. Dokumentace změny byla vystavena k nahlédnutí po zákonem stanovenou dobu 30 dní na MěÚ Břeclav, odboru SRÚP a na Obecním úřadě v Zaječí, a to od 15.4.2010 do 17.5.2010. Současně bylo plně znění dokumentace zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup. Veřejné projednání změny č. 3A ÚPNSÚ Zaječí se konalo dne 17.5.2010 od 16,00hod. v zasedací místnosti obecního úřadu Zaječí. Součástí veřejného projednání byl odborný výklad projektanta Ing. arch. Hučíka. Z veřejného projednání byl vyhotoven zápis, který je nedílnou součástí dokumentace vydávané změny.

2) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 3A byla zpracována v souladu s ustanovením zák. č. 183/2006 Sb., v platném znění, a prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb. přiměřeně. Textová část je zpracována tak, aby navazovala na platné obecně závazné vyhlášky, jimiž je vyhlášena závazná část ÚPN SÚ Zaječí a jeho změny. Struktura výkresů grafické části byla přizpůsobena platnému územnímu plánu zpracovaného podle předchozí právní úpravy. V průběhu pořizování byly písemnosti zveřejňovány v souladu se zákonem a byly dodržovány zákonné lhůty.

Soulad s cíli a úkoly územního plánování, které vymezuje stavební zákon zejména v § 18 a 19, je vyhodnocen v předchozí části odůvodnění.

Před řízením o vydání změny č. 3A UPN SU Zaječí bylo vydáno souhlasné stanovisko Odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Jihomoravského kraje pod. čj. JMK 42851/2010 ze dne 25.3.2010.

1) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVL. PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, PŘÍP. S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

K jednotlivým dílčím změnám, řešeným v rámci změny č. 3A ÚPN SÚ Zaječí, byla vydána souhlasná stanoviska dotčených orgánů a nebylo třeba řešit rozpory.

Požadavky Odboru životního prostředí Městského úřadu Břeclav, vyplývající ze stanoviska čj. MUBR 88925/2009 ze dne 20.1.2010 byly do textové části návrhu zapracovány.

Dále byla k návrhu změny vydána stanoviska těchto dotčených orgánů:

Krajský úřad JM kraje Brno, Odbor dopravy, JMK 36761/2010 ze dne 12.3.2010

ČR- Státní energetická inspekce, ÚI pro Jihomoravský kraj, Brno zn. 2182/09/062.103/St ze dne 11.1.2010

Krajský úřad JM kraje, Brno, odbor kultury a památkové péče, čj. JMK 30883/2010 ze dne 5.3.2010

Ministerstvo obrany, zast. VUSS Brno. čj. 4384/2009-1383-ÚP-BR ze dne 10.2.2010

Obvodní báňský úřad v Brně, zn. 06495/2009/01/001 ze dne 30.1.2010

Hasičský záchranný sbor JM kraje. územní odbor Břeclav, čj. HSBM-21-116/4-POKR-2009 ze dne 5.1.2010

Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Břeclav, čj. 5/2010-Ti ze dne 5.1.2010

Městský úřad Břeclav, odbor dotací a rozvoje, orgán památkové péče, čj. MUBR 88824/2010-411/Ha ze dne 29.12.2009

Dále se k návrhu vyjádřily:

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. zn. 77/10-Ki ze dne 11.1.2010

Ředitelství silnic a dálnic ČR, odbor přípravy staveb Brno, zn. 000378/10330/2010 ze dne 28.1.2010

Správa železniční dopravní cesty, s.o., Praha ze dne 8.1.2010

Centrum dopravního výzkumu, v.v.i., Brno zn. UP/0075/10 ze dne 14.1.2010

Krajský úřad Jihomoravského kraje Brno, Odbor životního prostředí, ve svém stanovisku čj. JMK 308802010 ze dne 2.3.2010 udělil souhlas s návrhovými plochami 3.1-3.7, 3.9-3.10, 3.11a,b,c, 3.13-3.15, 3.19 z hlediska zák. č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF. Na základě dokumentu „SEA posouzení – Změna č. 3 ÚPN SÚ Zaječí, zpracovaného dle zák.č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, zodpovědného řešitele Mgr. Tomáše Šikuly, držitele autorizace ke zpracování dokumentace a posudků MŽP ČR čj. 69749/ENV/07, vydal souhlasné stanovisko s návrhovými plochami 3.6, 3.11a, b, c a 3.19 předloženého návrhu s podmínkou, že budou dodržena navrhovaný zmírňující opatření uvedená v kapitole dokumentu „SEA Posouzení..“ (jmenovitě podkapitola 7.1, 7.3 a 7.4). Uvedené stanovisko orgánu SEA bylo v návrhu změny č. 3A zcela akceptováno a podmínky zmírňující vliv na ŽP byly zapracovány do textové části v článku 9.

Všechna stanoviska byla souhlasná, podmínky a připomínky z nich vyplývající byly zapracovány do upraveného návrhu změny. Rozpory nebyly řešeny.

2) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Na veřejném projednání návrhu změny č. 3A UPN SU Břeclav byla podána námitka pana Josefa Klímy, vlastníka pozemků p.č. 4855/2 a p.č. 1630 v k.ú. Zaječí, v níž žádal o zapracování přípustnosti výstavby rodinných domů v lokalitě dílčí změny č. 3.10. **Námitce se vyhovuje** a požadavek je zapracován do textové části změny v článku 9.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Námitka byla podána v řádné lhůtě při veřejném projednání, byla podána písemně a osobou, která je vlastníkem pozemků v zastavitelné ploše vymezované v rámci změny č. 3A UPN SU Zaječí, jednalo se tedy o námitku podanou oprávněnou osobou v souladu s ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona. Obsahem námitky je umožnit výstavbu rodinného domu v ploše BD – bydlení v bytových domech, kde je dle podmínek využití území takováto výstavba nepřípustná. Vzhledem k tomu, že žadatel je rovněž navrhovatelem změny, jedná se o lokalitu bydlení a změna spočívá v rozšíření možnosti výstavby bytových objektů do ploch v platné úpravě vymezených pro bydlení v rodinných domech (regulativ BR) bylo rozhodnuto námitce vyhovět. Toto rozhodnutí nemá podstatný vliv na urbanistickou koncepci, neboť se jedná o přechod mezi zastavitelnými plochami pro různé typy bydlení a lze je uspokojivě vyřešit v dalších stupních projektové dokumentace.

Vyhovění námitce rovněž nemá vliv na ostatní veřejné zájmy chráněné obecně závaznými právními předpisy a tudíž se jedná o nepodstatnou úpravu návrhu, která nemusí být znovu projednávána.

3) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

K návrhu změny č. 3A nebyly v průběhu projednávání uplatněny žádné připomínky

II.B. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

10. Zemědělská příloha

1:5.000

POUČENÍ

Změna č. 3A ÚPN SÚ Zaječí jako opatření obecné povahy nabývá účinnosti 15. den po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, jímž se vydání opatření oznamuje. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s ust. §173 odst. 2 zák.č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, podat opravný prostředek.

V Zaječí dne 19.5.2010

Jana Hasilíková
starostka obce Zaječí

Bohumil Novák
místostarosta obce Zaječí