

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3B ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

Z A J E Č Í

okr. Břeclav



II.A TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

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

Projektant: AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 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: 05/2010
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík
Bc. Hana Leššová

OBSAH DOKUMENTACE

I. ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU ZAJEČÍ, ZMĚNA Č. 3B

I.A. TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

1. Hlavní výkres	1:5.000
2. Hlavní výkres – detail 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

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU, ZMĚNA Č.

3B

II.A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.B. GRAFICKÁ ČÁST

6. Zemědělská příloha	1:5000
-----------------------	--------

II.A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZPRACOVANÁ PROJEKTANTEM CHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ
DEFINOVÁNA.

II.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	4
II.1.1. Postavení obce ve struktuře osídlení	4
II.1.2. Soulad s politikou územního rozvoje České republiky a s cíli územního plánování	4
II.1.3. Soulad s ÚPD vydanou krajem	5
II.1.4. Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené ÚPD	5
II.2. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	5
II.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	6
II.3.1. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	7
II.3.2. Přehled a odůvodnění jednotlivých dílčích změn územního plánu	7
II.3.3. Odůvodnění ploch s jiným způsobem využití než je stanoveno vyhl. 501/2006 Sb.	7
II.4. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ DOPRAVY A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ	8
II.4.1. Doprava	8
II.4.2. Technické vybavení	8
II.5. DŮSLEDKY NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	10
II.5.1. Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí	10
II.5.2. Vyhodnocení vlivů územního plánu na soustavu Natura 2000	11
II.5.3. Environmentální pilíř, důsledky na přírodní hodnoty	11
II.5.4. Ekonomický pilíř, hospodářský potenciál rozvoje	12
II.5.5. Sociální pilíř	12
II.6. INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ	13
II.6.1. Předpokládané vlivy změny ÚPN SÚ na výsledky analýzy silných stránek, slabých stránek, příležitostí a hrozeb v území	13
II.6.2. Vyhodnocení přínosů změny ÚPN SÚ k naplnění priorit územního plánování	14
II.6.3. Vyhodnocení vlivů změny ÚPN SÚ na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území	15
II.6.4. Shrnutí přínosů změny č. 3B ÚPN SÚ Zaječí k vytváření podmínek pro trvale udržitelný rozvoj	17
II.7. ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ	17
II.8. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL	17
II.8.1. Důsledky na zemědělský půdní fond	17
II.8.2. Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa podle zvláštních předpisů	22
II.9. Řešení požadavků vyplývajících ze zvláštních právních předpisů	23
II.10. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÝCH ZÁPLAVOVÝCH ÚZEMÍ	25
II.10.1. Ochranná pásma vyplývající ze zákona	25
II.10.2. Záplavová území	25
II.10.3. Ložiska surovin	25
V k.ú. Zaječí nejsou vyhodnocena výhradní ložiska nerostů nebo jejich prognózní zdroj a nejsou zde stanovena CHLÚ.	25
II.10.4. Poddolovaná území	25
II.10.5. Sesuvná území	25
II.10.6. Chráněná území přírody	25
II.10.7. Stavební uzávěry a asanační úpravy	25

II.11. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu hodnot řešeného území _____26

ODŮVODNĚNÍ ZPRACOVANÉ POŘIZOVATELEM VE SMYSLU UST. § 53 Odst. 4 a 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA _____ **CHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ DEFINOVÁNA.**

II.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

II.1.1. 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, Přitluky, Velké Pavlovice, Starovičky, Rakvice a Nové Mlýny.

II.1.2. Soulad s politikou územního rozvoje České republiky a s cíli územního plánování

Změna územního plánu sídelního útvaru Zaječí je v souladu s cíli územního plánování. Je řešena 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.

Změna ÚPN SÚ 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.

Změna č. 3B ÚPN SÚ Zaječí 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:

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

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi. (Viz také Lipská charta, bod I. 2)

Dále 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.

Řešené území neleží ve specifických oblastech vymezených v PÚR ČR. Řešeným územím prochází koridor vysokorychlostní tratě (VRT). Realizace záměrů v těchto rezervních plochách je podmíněna jejich dočasností a takto odsouhlasena dotčeným orgánem.

Změna č. 3B ÚPN SÚ 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.

II.1.3. Soulad s ÚPD vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje dosud nebyly vypracovány.
Pro dané území neexistuje žádná platná nadřazená územně plánovací dokumentace.

II.1.4. Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené ÚPD

Změna č. 3B Územního plánu sídelního útvaru Zaječí mění a doplňuje ÚPN SÚ Zaječí po změnách č. 1, 2 a 3A.

II.2. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Podkladem pro zpracování návrhu změny územního plánu Zaječí bylo Zadání změny č. 3 ÚPN SÚ Zaječí, schválené dne 25. 6. 2009 Zastupitelstvem obce Zaječí. Na základě schváleného zadání byla vypracována změna č. 3 ÚPN SÚ Zaječí.

Vzhledem k nesouhlasu DO k některým lokalitám bylo přikročeno k rozdělení změny č. 3 na změnu č. 3A, do které byly zařazeny lokality odsouhlasené při projednání, a změnu č. 3B, do které byly zařazeny další lokality, u nichž bylo dosaženo souhlasu dotčených orgánů následujícími jednáními.. Rozdělení schválilo Zastupitelstvo obce Zaječí 9.3.2010.

Přehled změn č. 3B ÚPN SÚ Zaječí:

- | | |
|----------------|--|
| 3.8 | návrh ploch VP –výroba průmyslová |
| 3.12 | návrh ploch BR - bydlení v rodinných domech |
| 3.16 a, 3.16 b | návrh ploch VE - plochy výroby energie na fotovoltaiickém principu |
| 3.17 | návrh ploch DZ - železnice a plochy pro železniční dopravu, železniční stanice |
| 3.18 | návrh ploch VE – plochy výroby energie na fotovoltaiickém principu |
| 3.20 | návrh ploch VE – plochy výroby energie na fotovoltaiickém principu |

Předmětem změny č. 3B ÚPN SÚ Zaječí jsou výše uvedené plochy změn, které nebyly obsaženy ve změně č. 3A ÚPN SÚ Zaječí. Z návrhu změny č. 3B ÚPN SÚ byly zcela vyřazeny plochy 3.8 b, 3.8 c, a 3.20 a, obsažené v zadání změny č. 3. Plocha 3.8 a, byla zařazena do změny č. 3B pod označením 3.8, plocha 3.20 b, pod označením 3.20. U navrhovaných změn byly provedeny úpravy, které vedly ke zpřesnění jejich vymezení, úpravě výměry, nebo ke změně funkčního využití navrhovaného dle zadání změny č. 3 ÚPN SÚ Zaječí.

V zadání 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 – V návrhu změny územního plánu sídelního útvaru Zaječí č. 3B došlo k úpravám, odchylky od Zadání změny ÚPN SÚ nejsou významného charakteru.
- 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

II.3. 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),
- vymezení ploch pro výrobu fotovoltaické energie

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. Hlavní územní rozvoj (ploch pro výrobu) je směřován do prostoru mezi obec a železnici a severně za železniční trať. Toto území je velmi dobře dopravně dostupné, poloha navíc skýtá záruku, že nebude docházet k hygienickému obtěžování.

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.

II.3.1. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změnou č. 3B územního plánu sídelního útvaru Zaječí jsou vymezeny především zastavitelné plochy výroby, plošně významné plochy bydlení nejsou navrhovány. Plocha pro bydlení v rodinných domech je navrhována na požadavek vlastníka konkrétního pozemku. Jedná se o plochu určenou pro výstavbu jediného rodinného domu, změna č. 3B ÚPN SÚ proto nebude mít významný vliv na změny demografických charakteristik Branišovic. Výhledová potřeba stavebních parcel je vypočtena ve změně ÚPN SÚ Zaječí č. 3A.

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

II.3.2. Přehled a odůvodnění jednotlivých dílčích změn územního plánu

Ozn.	Obsah změny
3.8	návrh ploch VP –výroba průmyslová severovýchodně od obce, leží mimo zastavěné území obce.
3.12	návrh ploch BR - bydlení v rodinných domech na jižním okraji obce, v návaznosti na zastavěné území
3.16 a, 3.16 b,	návrh ploch VE - plochy výroby energie na fotovoltaickém principu (včetně návrhu regulativů) severovýchodně od obce, mimo zastavěné území.
3.17	návrh ploch DZ - železnice a plochy pro železniční dopravu, železniční stanice , jedná se o návrh železniční vlečky pro obsluhu plochy VP 3.8.
3.18	návrh ploch VE – plochy výroby energie na fotovoltaickém principu (včetně návrhu regulativů) západně od obce mimo zastavěné území.
3.20	návrh ploch VE – plochy výroby energie na fotovoltaickém principu (včetně návrhu regulativů) severně od obce navazuje na zastavitelné území.

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.

Předmětem změny č. 3B ÚPN SÚ Zaječí jsou výše uvedené plochy změn, které nebyly obsaženy ve změně č. 3A ÚPN SÚ Zaječí. Z návrhu změny č. 3B ÚPN SÚ byly zcela vyřazeny plochy 3.8 b, 3.8 c, a 3.20 a, obsažené v zadání změny č. 3. Plocha 3.8 a, byla zařazena do změny č. 3B pod označením 3.8, plocha 3.20 b, pod označením 3.20. U navrhovaných změn byly provedeny úpravy, které vedly ke zpřesnění jejich vymezení, úpravě výměry, nebo ke změně funkčního využití navrhovaného dle zadání změny č. 3 ÚPN SÚ Zaječí.

II.3.3. Odůvodnění ploch s jiným způsobem využití než je stanoveno vyhl. 501/2006 Sb.

Ve změně územního 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.

II.4. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ DOPRAVY A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

II.4.1. 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. 3.8, 3.16 a, , 3.20 budou dopravně obslouženy přímo ze silnice II/421. Ostatní zastavitelné plochy budou obslouženy stávajícími místními a hlavními účelovými 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.

Změnou č. 3.17 se navrhuje železniční vlečka pro zásobování plochy 3.8 výroby průmyslové.

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, že v koridoru VRT jsou přípustné jen stavby a zařízení dočasného charakteru.

II.4.2. Technické vybavení

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

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

Všechny lokality změny č. 3B územního plánu, u nichž je to vzhledem k navrhovanému funkčnímu využití vyžadováno, budou napojeny na veřejný vodovod. Dobudování vodovodních řadů je navrženo pro plochu bydlení 3.12 a plochu výroby průmyslové 3.8.

Potřeba vody pro obec Zaječí

Potřeba vody pro obec Zaječí je vypočtena ve změně č. 3A ÚPN SÚ Zaječí, změny č. 3B ÚPN SÚ Zaječí budou mít na potřebu vody zanedbatelný vliv. Potřeba vody bude pokryta ze stávajícího vodovodu pro veřejnou potřebu.

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.

Tlakové poměry: max. hydrostatický tlak – posuzovány jen plochy změn č. 3B ÚPN SÚ Zaječí, pro něž je uvažováno zásobování vodou:

272,00	max. hladina ve VDJ
182,00	min. kóta zástavby, změna č. 3.8 - výroba průmyslová
90,00	max. hydrostatický tlak

Hydrostatický tlak přesahuje 60 m vodního sloupce – nevyhovuje. Problém bude řešen osazením redukčního ventilu na přípojce.

Posouzení nejvýše umístěné zástavby – posuzovány jen plochy změny č. 3B ÚPN SÚ Zaječí:

267,50	min. hladina ve VDJ (dle Provozního řádu)
268,00	max. kóta zástavby, změna 3.12
5,00	Odhadované tlakové ztráty v potrubí
-5,5	Min. hydrostatický tlak

15 m – požadovaný min. hydrodynamický tlak – nevyhovuje.

Ve změně č. 3A územního plánu je obsažen návrh horního tlakového pásma, které je zásobováno přes automatickou tlakovou stanici umístěnou v areálu vodojemu. Horní tlakové pásmo má zahrnovat zástavbu přibližně nad kótou 247 m n.m. Toto řešení je vyhovující i pro změnu č. 3B ÚPN SÚ Zaječí.

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

V obci byl změnou č. 3A ÚPN SÚ Zaječí navržen kompletní systém odkanalizování, včetně umístění čerpacích stanic odpadních vod a čistírny odpadních vod. Koncepce odkanalizování se změnou 3B nemění.

Pro odkanalizování změny č. 3.12 je navrženo prodloužení kanalizace splaškové gravitační. Odpadní vody z výrobního areálu před a za nádražím je nutno čistit na místě, vyčištěné odpadní vody pak mohou být vypouštěny do potoka Zaječí.

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 nemění.

Změna č. 3 ÚPN SÚ Zaječí vymezuje plochy pro umístění fotovoltaických elektráren (VE plochy výroby energie na fotovoltaickém principu).

Posouzení velikosti odběru bylo provedeno v návrhu změny č. 3A ÚPN SÚ Zaječí.

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 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

Změna koncepce nakládání s odpady není předmětem změny č. 3B ÚPN SÚ Zaječí.

II.5. DŮSLEDKY NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

II.5.1. 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. Hodnoceny byly plochy 3.6 zemědělské výroby a zpracovatelských provozů, 3.8, 3.11 a 3.20 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
VP 3.8 Výroba průmyslová	Biocenózy - Zachovat lokálně cennější segment území v okolí přítoku Zaječího potoka v dostatečné šíři (min. 15-20m)	Akceptováno.
	Voda - Odvádění vod z parkovišť řešit např. systémem oddílné kanalizace	Zpracováno, viz bod 5. I.A. textové a tabulkové části změny č. 3B ÚPN SÚ Zaječí.
	Krajinný ráz - Aplikovat dostatek vhodných vegetačních úprav	Nezastavěné podíly ploch budou ozeleněny.
VE 3.20 Výroba energie	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	Výstavba ČOV je v rámci funkčního využití plochy umožněna.
	Krajinný ráz - Aplikovat dostatek vhodných vegetačních úprav.	Nezastavěné podíly ploch budou ozeleněny.

II.5.2. 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 ptáčí 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.

II.5.3. 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.

Plochy výroby energie 3.20 jsou silně pohledově exponované při jízdě po dálnici i železnici, stejně jako plochy výroby průmyslové 3.8. V regulativech těchto ploch je proto stanoven požadavek na ozelenění ploch mezi stavbami a po obvodu ploch vzrostlou zelení, aby nedošlo k narušení krajinného rázu. Plocha změny č. 3.18 (VE) nenavazuje na zastavěné území, byla však vytipována tak, že v krajině přiléhá k nedalekému pásu lesního porostu tvořícímu výrazný interakční a krajínotvorný prvek. Tím je výrazně zmírněn rušivý dopad na vzhled krajiny.

Dílní návrhy změny č. 3B územního plánu sídelního útvaru Zaječí budou mít s ohledem na ekonomický přínos 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. 3B 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. Dílní změny změny č. 3B ÚPN SÚ Zaječí jsou situovány mimo záplavové území. Na katastrální území Zaječí zasahuje území zvláštní povodně pod vodním dílem Nové Mlýny, řešeného území se ale nedotýká.

II.5.4. Ekonomický pilíř, hospodářský potenciál rozvoje

Plochy výroby

Změna ÚPN SÚ významně rozvíjí plochy výroby - plochy výroby průmyslové a výroby energie. 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 až za železnici. Zastavěním ploch 3.8, 3.16 a, 16 b, a 3.20 dojde k vytvoření souvislé zástavby s funkcí výroby zemědělské, skladování, výroby energie na fotovoltaiickém principu a výroby průmyslové. Mimo navrženou "výrobní zónu" je situována plocha výroby energie na fotovoltaiickém principu 3.18. Uvedená plocha se nachází ve volné zemědělské krajině při hranici katastru západně od obce. Realizace navrhovaných změn v plné šíři bude představovat značný hospodářský přínos.

II.5.5. 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, zejména na plochách určených pro výrobu zemědělskou, průmyslovou a skladování, 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.

Kulturní a civilizační hodnoty

Změna územního plánu 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.

II.6. INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ

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

II.6.1. 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. 3B ÚPN SÚ Zaječí
Zhoršená	kvalita	ovzduší	vzhledem	Využívání obnovitelných zdrojů energie - výroba

k překročeným imisním limitům SO ₂ , CO, PM ₁₀ , Pb, benzenu, NO ₂ a ozonu.	energie na fotovoltaickém principu. Zvýšení efektivity dopravy - snížení dojížděky za prací návrhem podporou vzniku nových pracovních míst.
Snížení kvality venkovského prostoru satelitní výstavbou.	Satelitní výstavba ploch pro bydlení není změnou č. 3B ÚPN SÚ Zaječí navrhována. Bez vazby na zastavěné a zastavitelné území je navržena pouze plocha výroby energie 3.18.

Vliv na posílení slabých stránek řešeného území

Slabá stránka	Vliv změny č. 3B 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.
Nízký koeficient ekologické stability vzhledem k nízké lesnatosti a vysokému podílu zorněné 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. 3B 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. Plochy výroby průmyslové budou obsluhovány z navržené železniční vlečky, záměr 3.8 tak nezvýší objem těžké nákladní dopravy.
Zlepšení kvality ovzduší.	Zvýšení podílu energie získané z obnovitelných energetických zdrojů, resp. sníží se emise skleníkových plynů. Návrh ploch pro realizaci fotovoltaické elektrárny, snížení dojížděky za prací návrhem podporou vzniku nových pracovních míst.
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 pracovištní významnosti obce.	Vznik nových pracovních míst v subjektech výroby na navržených plochách, zvýšení zaměstnanosti v místních podnicích.

II.6.2. Vyhodnocení přínosů změny ÚPN SÚ k naplnění priorit územního plánování

Změna č. 3B 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. 3B 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 č. 3B 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

II.6.3. 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)

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. 3B územního plánu sídelního útvaru Zaječí respektuje chráněná území a prvky územního systému ekologické stability. Vymezení ploch pro výrobu energie na fotovoltaickém principu zvýší podíl „čisté“ energie vyrobené z obnovitelných zdrojů. 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 průmyslovou a výrobu energie jednoznačně zvýší úroveň hospodářství řešeného území. Subjekty výroby budou významným zdrojem pracovních příležitostí pro obyvatele obce.

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. 3B ÚPN SÚ Zaječí je přínosem pro zlepšení podmínek pro soudržnost společenství obyvatel. Realizací 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.

II.6.4. Shrnutí přínosů změny č. 3B 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.

II.7. ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

Ve smyslu obecně závazných právních předpisů vymezuje změna územního plánu 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
T42	Kanalizace splašková, vodovod, plynovod	Zaječí	Návrh kanalizační sítě, plynovodu a vodovodu zásobovacího pro odvádění odpadních vod a zásobování plochy bydlení 3.12 pitnou vodou a plynem.
T43	Vodovod	Zaječí	Návrh vodovodu zásobovacího pro zásobování plochy výroby průmyslové (zm. č. 3.8)

II.8. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

II.8.1. 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)
- Podněbí 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
- Bonitace zemědělských půd a směr jejich využití, III. díl (MZVŽ, 1989)

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, morfogenetických 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 pětimístným 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 terciálních 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 zavlažované 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.

Rozvojové plochy vymezené změnou ÚPN SÚ Zaječí 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, při zohlednění silného rozvojového potenciálu obce, především udržet kompaktní půdorys zastavěného území, umožňující bezproblémové obdělávání zemědělských pozemků v extravilánu.

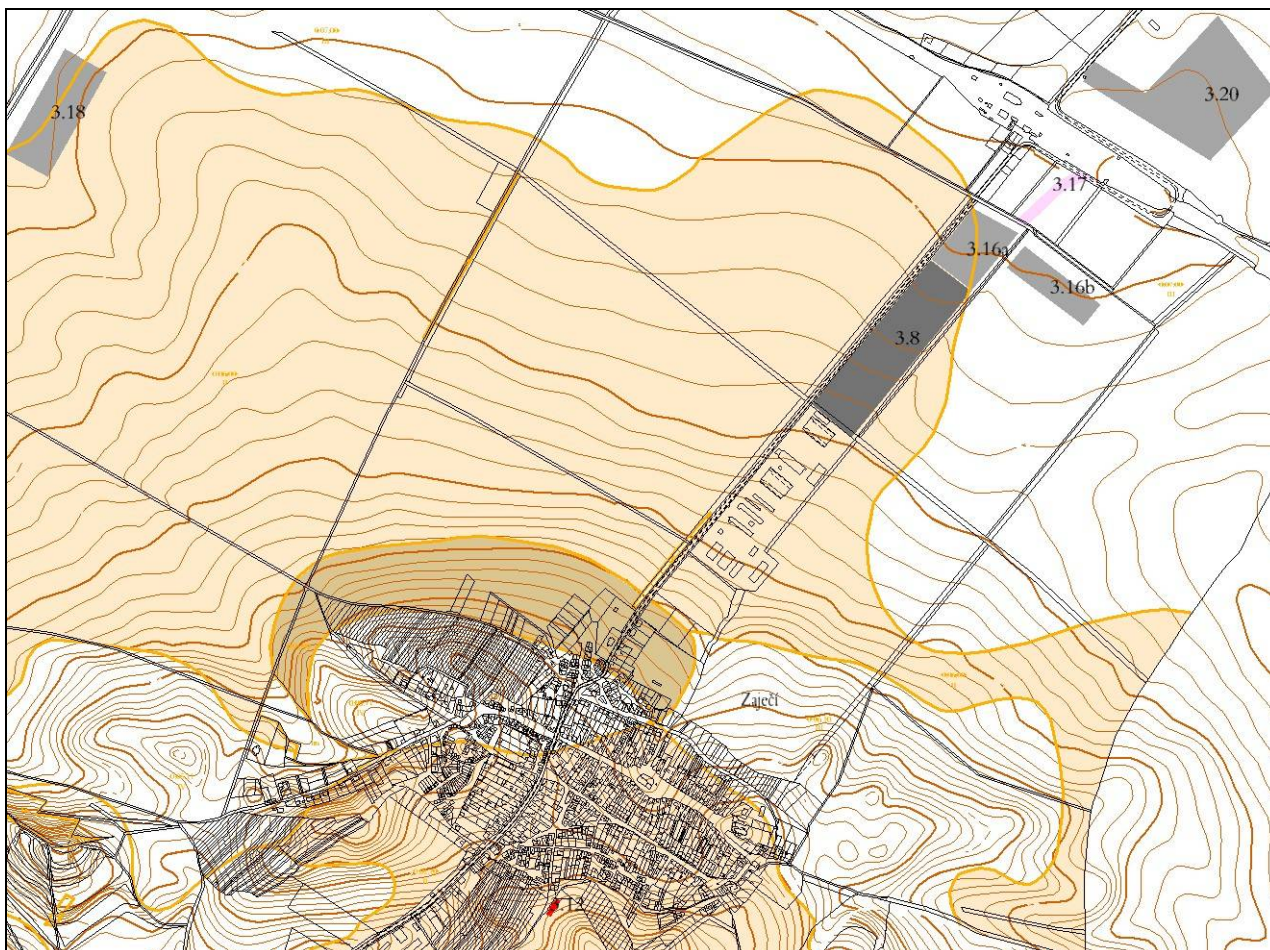
Z uvedeného důvodu by jakákoliv jiná poloha zastavitelných ploch byla z hlediska ochrany ZPF srovnatelná, ale z hledisek územně-technických, ekonomických a krajinářských méně příznivá.

Vyhodnocení využití stávajících rozvojových ploch

Vymezení dalších zastavitelných ploch pro výrobu reaguje na požadavky konkrétních investorů. V územním plánu a platných změnách územního plánu byly navrženy plochy výroby za železnicí. Nedostatek výrobních ploch v obci vyvolal potřebu vymezit další plochy výroby průmyslové, specifické požadavky vyústily v návrh ploch výroby energie na fotovoltaickém principu. V okolí obce se nachází zemědělská půda zařazená do BPEJ 0.01.00 (I. třída přednosti ochrany), avšak navrhované plochy se této vysoce kvalitní půdy nedotýkají. Vzhledem k urbanistickému řešení obce, napojení na technickou infrastrukturu apod., zasahují ale nové záměry do půd II. třídy ochrany.

Z provedených rozborů je zjevné, že méně kvalitní zemědělské půdy 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.

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).



Po provedených komplexních pozemkových úpravách je pozemek dobře přístupný po účelové komunikaci, která také zajišťuje obsluhu další zemědělsky využívané půdy. Pozemek je začátkem obdělávaného půdního celku, mezi lesním pozemkem a navrhovanou plochou je pozemek ve vlastnictví Lesů ČR, který není součástí ZPF. Je kategorizován jako ostatní plocha a přináleží do ochranného pásma lesa. Realizaci navrhovaného záměru nedojde k narušení organizace zemědělské výroby.

Svým umístěním v krajině nemůže rozvojová plocha výroby energie změny č. 3.18 sloužit k umístění jiných výrobních aktivit, vzhledem k obtížnému napojení na síť TI a kapacitní komunikaci. Plocha je navrhována s regulativem VE - který svými podmínkami neumožňuje nic jiného, než umístění FVE. Změna regulativu není možná bez změny územního plánu.

Odnětí zemědělské půdy a ostatních pozemků, zdůvodnění a popis záborů

OZN.	ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ
3.8 VP	Plochy výroby průmyslové Výhody: • dobrá dopravní dostupnost – při stávající komunikaci • částečný zábor pozemků III. třídy ochrany Nevýhody: • zábor pozemků II. třídy ochrany • ochranné pásmo - pozemky do vzdálenosti 50 m od okraje lesa • ochranné pásmo VVN 20 m

	• silniční ochranné pásmo 15 m (okraj plochy) • zainvestované území
3.12 BR	Plochy bydlení v rodinných domech na jižním okraji obce Výhody: • plocha navazuje na zastavěné území Zaječí Nevýhody: • plocha se nachází ve viniční trati • zábor pozemků II. třídy ochrany
3.16 a, 3.16 b, VE	Plochy výroby energie na fotovoltaickém principu severně od obce Výhody: • dobrá dopravní dostupnost – při stávající komunikaci • dobrá možnost napojení na ostatní síť technické infrastruktury • většinový zábor pozemků III. třídy ochrany Nevýhody: • částečný zábor pozemků II. třídy ochrany • ochranné pásmo lesa 50 m (3.16 a,) • ochranné pásmo VN 10 m (3.16 b,) • silniční ochranné pásmo 15 m • realizovány investice do půdy
3.17	Návrh železniční vlečky pro obsluhu ploch 3.8 - železnice a plochy pro železniční dopravu, železniční stanice, severně od obce Výhody: • zábor pozemků III. třídy ochrany Nevýhody: • zainvestované území
3.18 VE	Plochy výroby energie na fotovoltaickém principu západně od obce Výhody: • zábor pozemků III. třídy ochrany Nevýhody: • částečný zábor pozemků II. třídy ochrany • zainvestované území
3.20 VE	Plochy výroby energie na fotovoltaickém principu severně od obce Výhody: • území navazuje na zastavitelné území • zábor pozemků III. třídy ochrany • síť technického vybavení v dosahu Nevýhody: • silniční ochranné pásmo • koridor vysokorychlostní trati

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF

označení změny	převažující druh pozemků	BPEJ	třída přednosti ochrany	pravděpodobný rozsah záboru zemědělských pozemků [v m ²]	Poznámky
ZÁBORY ZPF V k.ú. ZAJEČÍ					
3.8 plochy výroby průmyslové	orná půda	0.07.00	III	90	mimo ZÚ
	orná půda	0.06.00	II	69000	
	celkem			69090	
3.12 bydlení v rodinných domech	vinice	0.01.10	II	930	mimo ZÚ
	celkem			930	
3.16. a,b plochy výroby energie	orná půda	0.07.00	III	26700	mimo ZÚ
	orná půda	0.06.00	II	13000	
	celkem			39700	
3.17 železnice a plochy pro železniční dopravu, železniční stanice	orná půda	0.07.00	III	11000	mimo ZÚ
	ostatní pl.	Nejedná se o zábor ZPF			mimo ZÚ
	celkem			11000	
3.18 plochy výroby energie	orná půda	0.07.00	III	15800	mimo ZÚ
	orná půda	0.06.00	II	14200	
	celkem			30000	
3.20 plochy výroby energie	orná půda	0.07.00	III	85900	mimo ZÚ
				85900	
CELKEM (ha)				23,66	

II.8.2. Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa podle zvláštních předpisů

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

II.9. ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Obrana státu

Zvláštní podmínky z hlediska obrany státu nejsou známy. Změnou č. 3B 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, proto veškerá výstavba v tomto území musí být předem konzultována s VUSS Brno.

Správní území se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, proto případné výstavby především větrné elektrárny, výškové stavby, průmyslové haly, venkovní vedení VVN a VN, retranslační stanice a základnové stanice mobilních operátorů na daném místě musí být nutně 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 navrhujeme 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 UP, 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 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 Ministerstva zemědělství ČR, č.j. 41658/2001-6000 ze dne 20. prosince 2001, uveřejněná ve Věstníku vlády částka 10/2001.

II.10. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÝCH ZÁPLAVOVÝCH ÚZEMÍ

II.10.1. Ochranná pásma vyplývající ze zákona

Změna ÚPN SÚ Zaječí, respektuje limity využití území vyplývající z právních předpisů a pravomocných správních rozhodnutí. Tyto limity jsou zakresleny v grafické části změny č. 3B ÚPN SÚ Zaječí.

II.10.2. 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.

II.10.3. Ložiska surovin

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

II.10.4. Poddolovaná území

V řešeném území nejsou evidována poddolovaná území.

II.10.5. Sesuvná území

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

II.10.6. Chráněná území přírody

V katastrálním území obce se nenachází žádné zvláště chráněné území.

II.10.7. Stavební uzávěry a asanační úpravy

Změna územního plánu nevymezuje úpravu území k vyhlášení stavební uzávěry.

II.11. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU HODNOT ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Změna ÚPN SÚ Zaječí je řešena 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.

Změna územního plánu 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, společné 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 ÚPN 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 zahrnovala lokality se souhlasným stanoviskem DO a změnu č. 3B, která byla upravena po dohodě s dotčeným orgánem (Odborem životního prostředí JM kraje).

Oznámení o zahájení řízení o vydání upraveného a posouzeného návrhu bylo zveřejněno dne 14.7.2010 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. Současně bylo plně znění dokumentace zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup. Veřejné projednání změny č. 3B ÚPN SÚ Zaječí bylo svoláno na 30 srpna 2010 od 16,00hod. v zasedací místnosti obecního úřadu Zaječí. Z průběhu veřejného projednání byl pořízen zápis, k němuž byla připojena stanoviska obdržená přede dnem veřejného projednání. Po prověření souladu se stanovisky DO, s požadavky a cíli územního plánování a souladu s Politikou územního rozvoje bylo Zastupitelstvu obce Zaječí jako příslušnému orgánu doporučeno vydat změnu č. 3B ÚPN SU Zaječí v předloženém znění.

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

Změna č. 3B 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. 3B ÚPN SU Zaječí bylo vydáno souhlasné stanovisko Odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Jihomoravského kraje pod. čj. JMK 93072/2010 ze dne 29.6.2010.

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

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 99958/2010 uvádí mimo jiné : Oproti původně navrhovaným plochám došlo k radikálnímu zmenšení jejich výměry a dále byly navrženy podmínky využití ploch, zmenšující dopady na životní prostředí, zejména zábor ZPF.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako věcně a místně příslušný úřad podle ustanovení § 29 zákona č.129/2000 Sb., o krajích ve znění pozdějších předpisů k Návrhu změny č. 3B územního plánu sídelního útvaru Zaječí uplatňuje následující stanovisko: 1.) Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů: Součástí žádosti bylo i stanovisko orgánu ochrany ZPF MěÚ Břeclav (čj. MUBR 42564/2010) ze dne 18. 6. 2010, ve kterém k Návrhu změny č. 3b ÚPSÚ Zaječí sděluje následující:

. Navrhované změny č. 3B mimo změnu č. 3.18 řeší především zábory zem. půdy pro bydlení a výrobu tak, aby navazovaly na zastavitelnou oblast. Orgán ochrany ZPF souhlasí se zařazením těchto změn. .

Změna č. 3.18 - pro umístění FVE je začátkem obdělávaného půdního celku a je přístupná po účelové komunikaci. Umístěním FVE nedojde k narušení organizace zem. výroby. I s touto změnou souhlasíme bez připomínek.

Vzhledem k tomu, že Návrh změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Zaječí zahrnoval mimo jiné lokality, které spolu funkčně souvisely a tvořily jeden celek přesahující výměru 10 ha, byly tyto v souladu s ust. čl. II odst. 1) Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí ze dne 1. 10. 1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen metodický pokyn) projednány s orgánem ochrany ZPF Ministerstva životního prostředí.

Orgán ochrany ZPF MŽP ve svém stanovisku č.j.: 334/660/10, 8983/ENV/10 ze dne 17. 2. 2010 k Návrhu změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Zaječí uvádí následující: „Celý prostor mezi obcí a nádražím, kde je navrženo nezemědělské využití zemědělské půdy, je tvořen celistvou plochou zemědělské půdy II. a III. třídy podle metodického pokynu č.j. OOLP/1067/86 k odnímání půdy ze ZPF, do které byly navíc vloženy investice (odvodnění, závlahy). Jedná se tedy o plochu se zemědělskou půdou s nadprůměrnou až průměrnou produkční schopností. Ministerstvo však přesto souhlasí s tím, aby bylo pokračováno v řízení podle stavebního zákona o možnosti nezemědělsky využít lokality označené 3.6 a 3.8c). Tento názor vyjadřuje ministerstvo s ohledem na to, že plocha zemědělské půdy těchto lokalit

navazuje ze dvou stran na zastavěné území a přestože její značná část je zařazena do II. třídy ochrany. Ministerstvo však nedoporučuje nezemědělské využití lokalit označených 3.8a), 3.8b), 3.16a), 3.16b) a 3.20 b), protože tyto navržené lokality narušují organizaci zemědělského půdního fondu v území. Ze stejného důvodu považujeme za diskutabilní také nezemědělské využití lokality 3.17, která však přiléhá k nádraží, ale s výše uváděnými lokalitami tvoří jeden celek. Z předložené dokumentace není patrný důvod pro tak rozsáhlé zábory zemědělské půdy, kterými by došlo k propojení obce s nádražím a to nikoliv ve smyslu zajištění jeho dostupnosti. Dokumentace (ministerstvo vychází ze zaslané dokumentace) také ani rámcově neobsahuje vyhodnocení dopadů na zemědělský půdní fond podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb. a proto je pro potřeby ochrany ZPF poněkud nepřehledná.“

V souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona se na základě výše uvedeného uděluje **souhlasné stanovisko** s návrhovými plochami 3.8, 3.12, 3.16a,b, 3.17, 3.18 a 3.20 předloženého Návrhu změny č. 3B územního plánu sídelního útvaru Zaječí. S plochou 3.8 s funkčním využitím „výroba průmyslová“ orgán ochrany ZPF krajského úřadu souhlasí za výslovné podmínky, že v regulativu bude uvedena jako nepřípustné využití této plochy stavba fotovoltaické elektrárny.

Orgán ochrany ZPF krajského úřadu souhlasí s výše uvedenými návrhovými plochami předloženého Návrhu změny č. 3B ÚPSÚ Zaječí. Orgán ochrany ZPF krajského úřadu s plochou 3.8 souhlasí i přes nedoporučující stanovisko MŽP (plocha byla v rámci Návrhu změny č. 3 ÚPSÚ Zaječí označena č. 3.8a). Návrhová plocha 3.8 je umístěna podél stávající komunikace ve směru na Starovičky, vykazuje tedy dobrou dopravní dostupnost, plocha navazuje na stávající výrobní areál a nenarušuje svým tvarem ani umístěním organizaci ZPF. Plocha bude představovat i určitý potenciál pracovních příležitostí pro daný region. Vzhledem k těmto skutečnostem lze plochu akceptovat i přes dotčení zemědělské půdy II. třídy ochrany za současného dodržení výše uvedené podmínky, že plocha nebude uvolněna pro realizaci fotovoltaické elektrárny. Orgán ochrany ZPF krajského úřadu souhlasí rovněž i s návrhovou plochou 3.12, která byla v rámci Návrhu změny č. 3b ÚPSÚ Zaječí otočena a přimknuta ke stávající komunikaci, čímž odpadá argument k původně uplatněnému nesouhlasu - tj. narušení organizace ZPF. Po úpravě ploch 3.16 a,b (z původně navržené výměry 9,1350 ha v rámci Návrhu změny č. 3 ÚPSÚ Zaječí) byl požadavek na plošné vymezení snížen na výměru 3,9700 ha. Plocha je z převážné části (2,6700 ha) umístěna na zemědělské půdě III. třídy ochrany, zbývající část (1,3000 ha) na zemědělské půdě II. třídy ochrany. Plocha 3.16a navazuje na plochu 3.8, je umístěna rovněž podél stávající komunikace ve směru na Starovičky, společně s plochou 3.16b vykazuje dobrou dopravní přístupnost a možnost napojení na ostatní síť technické infrastruktury, tudíž lze plochy 3.16a,b i přes výše uvedené nedoporučující stanovisko MŽP akceptovat. Vzhledem k přehodnocení stanoviska orgánu ochrany ZPF krajského úřadu k návrhové ploše 3.8 určené pro průmyslovou výrobu je souhlas dále uplatněn i k ploše 3.17 - plocha železnice, železniční dopravy, kterou se posílí dopravní obslužnost plochy 3.8 realizací výstavby kolejové vlečky.

Orgán ochrany ZPF krajského úřadu souhlasí rovněž i s upravenou návrhovou plochou 3.20 (v Návrhu změny č. 3 ÚPSÚ Zaječí byla plocha projednána pod č. 3.20b s požadavkem na plošný zábor 20,8200 ha). Plocha s funkčním vymezením pro FVE je navržena na půdách III. třídy ochrany, po úpravě byla výměra snížena na 8,5900 ha. Svým tvarem a umístěním nenarušuje organizaci ZPF.

Vzhledem k tomu, že toto stanovisko obsahovalo nesouhlas s lokalitou č. 3.18 o výměře 4ha, požádal Městský úřad Břeclav, jako pořizovatel o přehodnocení stanoviska, v němž bylo mimo jiné uvedeno toto zdůvodnění :

Navrhujeme proto zařazení této lokality v upravené podobě. Rozloha plochy a tím i zábor ZPF bude snížen na 30.000m² oproti původní rozloze 41.600m². Z toho zábor ve III. tř. ochrany zem. půdy bude činit 15.800m² a ve II. tř. ochrany bude zbývající část plochy, tj. 14.200m². Umístění plochy je zřejmé z přiložené grafické přílohy. Změna je pořizována na žádost vlastníka pozemku, který je připraven ihned po vydání změny realizovat svůj investiční záměr, tj. umístit zde fotovoltaickou elektrárnu. Přestože plocha nenavazuje na zastavěné území, byla vytipována tak, že v krajině přiléhá k nedalekému pásu lesního porostu tvořícímu výrazný interakční a krajinotvorný prvek. Tím bude výrazně zmírněn rušivý dopad na vzhled krajiny. Po provedených komplexních pozemkových úpravách je pozemek dobře přístupný po účelové komunikaci, která také zajišťuje obsluhu další zemědělsky využívané půdy. Pozemek je začátkem obdělávaného půdního celku, mezi lesním pozemkem a navrhovanou plochou je pozemek ve vlastnictví Lesů ČR, který není součástí ZPF. Je kategorizován jako ostatní plocha a přináleží do ochranného pásma lesa. Realizací navrhovaného záměru tak dle našeho názoru nedojde k narušení organizace zemědělské výroby. To ostatně sděluje ve svém stanovisku ke změně č. 3B UPN SU Zaječí, vydaném pod čj. MUBR 42564/2010 ze dne 18.6.2010, i prvoinstanční orgán ochrany ZPF, Odbor

životního prostředí Městského úřadu Břeclav. Svým umístěním v krajině nemůže rozvojová plocha sloužit k umístění jiných výrobních aktivit, vzhledem k obtížnému napojení na síť TI a kapacitní komunikaci. Plocha je navrhována s regulativem VE - který svými podmínkami neumožňuje nic jiného, než umístění FVE. Změna regulativu není možná bez změny územního plánu. K ochraně takto dočasně zabíraného ZPF a jeho kvality, navrhujeme do podmínek využití lokality zakotvit další podmínky, které by jeho znehodnocení zabránily - půdu mezi zařízením FVE zatravnit, pravidelné kosení bez využití herbicidů apod. Takto bude možné plochu po odstranění zařízení zrekultivovat a navrátit ve stejné kvalitě do ZPF.

Následně bylo vydáno doplňující stanovisko pod čj. JMK 105728/20210:

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako věcně a místně příslušný úřad podle ustanovení § 29 zákona č.129/2000 Sb., o krajích ve znění pozdějších předpisů k návrhové ploše 3.18 předmětného Návrhu změny č. 3B územního plánu sídelního útvaru Zaječí na základě doplněného odůvodnění uplatňuje následující stanovisko k upravené ploše 3.18:

Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

V souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona se na základě výše uvedeného uděluje **souhlasné stanovisko** k upravené návrhové ploše 3.18 o celkové výměře 3,0 ha (z toho III. tř. ochrany 15.800m² a II. třída 14.200m² předloženého Návrhu změny č. 3B územního plánu sídelního útvaru Zaječí.

Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako věcně a místně příslušný úřad podle ustanovení § 29 zákona č.129/2000 Sb., o krajích ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, vydává podle ustanovení § 10i zákona č. 100/2001 Sb., a podle ustanovení § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů souhlasné stanovisko s návrhovými plochami 3.8 (v Návrhu změny č. 3 značena jako 3.8a), 3.20 (v Návrhu změny č. 3 značena jako 3.20b) předloženého Návrhu změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Zaječí s podmínkou, že budou dodržena navrhovaná zmírňující opatření uvedená v kapitole 7 dokumentu „SEA posouzení - Změna č. 3 ÚPSÚ Zaječí“ (jmenovitě podkapitola 7.1, 7.3 a 7.4).

K návrhovým plochám Návrhu změny č. 3 ÚPSÚ Zaječí, které nebyly předmětem SEA posouzení, Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, neuplatňuje z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, žádné připomínky.

Uvedená stanoviska orgánu SEA bylo v návrhu změny č. 3B zcela akceptováno a podmínky zmírňující vliv na ŽP byly zapracovány do textové části.

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

2) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

K návrhu změny č. 3B UPN SU Zaječí nebyly v průběhu projednávání uplatněny žádné námitky.

3) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

K návrhu změny č. 3B UPN SU Zaječí nebyly v průběhu projednávání uplatněny žádné připomínky.

II.B. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

POUČENÍ

Změna č. 3B ÚPN SÚ Zaječí jako opatření obecné povahy nabývá účinnosti 15. den po dni vyvěšení oznámení o vydání změny. 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 7.9.2010

Jana Hasilíková
starostka obce Zaječí

Bohumil Novák
místostarosta obce Zaječí