

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

ZAJEČÍ

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 29, 627 00 Brno

Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004

E-mail: jednatel@arprojekt.cz

www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík (autorizace č. 02 483)

Číslo zakázky: 898

Datum zpracování: 08/2017

Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík

Ing. arch. Jana Kratochvílová

Řešení ÚSES: Ing. Michaela Dziadková (osvědčení č.04 235)

Hodnocení vlivu koncepce na životní prostředí (SEA): Ekogroup Czech s.r.o., RNDr. Marek Banaš, Ph.D. a kolektiv spoluautorů (autorizace dle zák. č. 100/2001 Sb., v platném znění, č.j. 42028/ENV/14,) dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

Posouzení vlivu koncepce na soustavu Natura 2000: Ekogroup Czech s.r.o., RNDr. Marek Banaš, Ph.D., autorizace č.j. 73458/ENV/14, 3891/630/14.

OBSAH DOKUMENTACE

I. ÚZEMNÍ PLÁN ZAJEČÍ

I.A. TEXTOVÁ ČÁST

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

I.01 Základní členění území	1 : 5000
I.02 Hlavní výkres	1 : 5000
I.03 Technická infrastruktura – vodní hospodářství	1 : 5000
I.04 Technická infrastruktura – energetika a spoje	1 : 5000
I.05 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	1 : 5000

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

II.A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.B. GRAFICKÁ ČÁST

II.01 Koordinační výkres	1 : 5000
II.02 Předpokládané zábory půdního fondu	1 : 5000
II.03 Výkres širších vztahů	1: 25 000

III. VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Příloha č.1: Vyhodnocení vlivů ÚP Zaječí na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb. v rozsahu přílohy č. 1 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.

Příloha č. 2: Posouzení vlivu koncepce na soustavu Natura 2000, podle ustanovení § 45h a 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

II.A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
II.2. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR A S ÚPD VYDANOU KRAJEM	6
II.3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	18
II.4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	19
II.5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	20
II.6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ, INFORMACE O RESPEKTOVÁNÍ STANOVISKA K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽP	24
II.7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 odst. 5 SZ	25
II.8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	25
II.9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	25
II.9.1. Plochy bydlení (BR, BD) - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch	28
II.9.2. Plochy občanského vybavení - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch (OV, OE, OZ, OT)	31
II.9.3. Plochy rekreace - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch (RV, RI)	31
II.9.4. Plochy smíšené obytné (SO)	31
II.9.5. Plochy smíšené výrobní - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch (SV, SVv, SVs)	31
II.9.6. Plochy výroby a skladování - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch (Vs, VD, VE, VZ)	33
II.9.7. Plochy veřejných prostranství (UP, UZ)	34
II.9.8. Plochy dopravní infrastruktury (DS, DU, DZ, DG)	34
II.9.9. Plochy technické infrastruktury (TI, TO)	35
II.9.10. Plochy a koridory vodní a vodohospodářské (NV, NVp, K-PPO)	36
II.9.11. Plochy přírodní (NP)	37
II.9.12. Plochy zeleně krajinné (NK)	38
II.9.13. Plochy smíšené nezastavěného území (NS)	38
II.9.14. Plochy lesní (NL)	38
II.9.15. Plochy těžby (NT)	38
II.9.16. Plochy zemědělské (ZX, ZO, ZZ, ZT, ZV)	38
II.9.17. Odůvodnění regulativů (podmínek pro využití ploch)	38
II.9.18. Odůvodnění ploch s jiným způsobem využití než je stanoveno vyhl. 501/2006 Sb.	39
II.9.19. Odůvodnění vymezených prostorových regulativů	39
II.9.20. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření	41
II.9.21. Odůvodnění vymezení koridorů pro veřejně prospěšné stavby a opatření	44
II.9.22. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	45
II.9.23. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování podmíněno dohodou o parcelaci	45
II.9.24. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu	45
II.9.25. Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	45
II.10. ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	46
II.11. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	46
II.11.1. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny	46
II.11.2. Ochrana přírody a krajiny, krajinný ráz	48
II.11.3. Územní systém ekologické stability	51
II.11.4. Hydrologické poměry, záplavová území	58
II.11.5. Prostupnost krajiny	58
II.11.6. Opatření k protierozní ochraně půdy	59
II.11.7. Vodohospodářská a protipovodňová opatření	60

II.12.	ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ DOPRAVY	61
II.12.1.	Širší dopravní vztahy	61
II.12.2.	Silniční doprava	61
II.12.3.	Místní a účelové komunikace	61
II.12.4.	Doprava v klidu	62
II.12.5.	Hromadná doprava	62
II.12.6.	Železniční dráha celostátní včetně ochranného pásma	62
II.12.7.	Železniční dráha regionální včetně ochranného pásma	63
II.12.8.	Cyklistická a pěší doprava	63
II.13.	ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ TECHNICKÉHO VYBAVENÍ	63
II.13.1.	Zásobování vodou	63
II.13.2.	Odkanalizování a čištění odpadních vod	66
II.13.3.	Zásobování elektrickou energií	67
II.13.4.	Zásobování plynem	69
II.13.5.	Zásobování teplem	69
II.13.6.	Přenos informací	69
II.13.7.	Využití obnovitelných zdrojů energie	69
II.13.8.	Ropovody a produktovody	69
II.13.9.	Nakládání s odpady	69
II.14.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	70
II.14.1.	Demografický vývoj	70
II.14.2.	Využití zastavěného území, potřeba vymezení zastavitelných ploch	70
II.15.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	72
II.15.1.	Postavení obce ve struktuře osídlení	72
II.15.2.	Koordinace z hlediska širších vztahů v území	72
II.15.3.	Návaznosti a podněty pro územní plány okolních obcí	72
II.16.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	72
II.17.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR	78
II.18.	ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÉ ETAPIZACE	79
II.19.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL	79
II.19.1.	Důsledky na zemědělský půdní fond	79
II.19.2.	Tabulkové vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF	91
II.19.3.	Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa podle zvláštních předpisů	97
II.20.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ	97
II.21.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	97
II.22.	REKAPITULACE ZMĚN PROVEDENÝCH V RÁMCI ÚPRAVY ÚP PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ (změnový list)	98
II.23.	SEZNAM ZKRATEK POUŽITÝCH V ÚP A V ODŮVODNĚNÍ	99

II.1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení územního plánu Zaječí (dále jen ÚP Zaječí) rozhodlo zastupitelstvo obce Zaječí svým usnesením na zasedání dne 10.03.2016, které zároveň určilo zastupitelku paní Janu Hasilíkovou, starostku, jako spolupracovníci s pořizovatelem územního plánu. Obec požádala v souladu s ustanovením § 6 odst.1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) Městský úřad Břeclav o pořízení výše uvedeného územního plánu.

Projednání zadání:

Návrh zadání ÚP Zaječí byl vypracován pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem obce a za technické pomoci vybraného projektanta (AR projekt, s.r.o., Hvězdoslavova 1183/29a, 627 00 Brno) na základě pořízených Územně analytických podkladů (dále jen ÚAP) správního obvodu obce s rozšířenou působností (dále jen ORP) Břeclav a projektantem zpracovaných doplňujících průzkumů a rozborů a byl projednán podle § 47 stavebního zákona. Návrh zadání byl zaslán jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadu Břeclav a Obecním úřadu Zaječí v termínu od 13.12.2016 do 12.01.2017 (včetně). Dále byl návrh zadání zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na adresách www.breclav.eu a <http://www.zajeci.cz/>.

Na základě uplatněných požadavků a podnětů v rámci řádného projednání Zadání, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upravil návrh zadání a předložil jej ke schválení. Upravené zadání Územního plánu bylo schváleno na zasedání Zastupitelstva obce Zaječí konaného dne 02.03.2017, usnesením č. 13/2017.

Zpracování návrhu územního plánu:

Na základě schváleného Zadání, v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006Sb. a vyhláškou č. 501/2006 Sb. vypracoval autorizovaný architekt Ing.arch. Milan Hučík – č. autorizace ČKA 02483 a kolektiv z AR projekt s.r.o. návrh ÚP Zaječí. Dotčeným orgánem (KÚ JmK – odbor ŽP) byl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území – zpracování SEA hodnocení i posouzení vlivu na celistvost soustavy Natura 2000. SEA hodnocení bylo vypracováno společností Ekogroup Czech, s.r.o., oprávněnou osobou RNDr. Markem Banašem, Ph.D. a kolektivem spoluautorů. Stejní autoři zpracovali i Posouzení vlivu koncepce na soustavu Natura 2000.

Společné jednání o návrhu:

Bude doplněno dle výsledků projednání a dle dalšího postupu.

II.2. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR A S ÚPD VYDANOU KRAJEM

Územní plán je v souladu s **Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1**, schválené usnesením vlády ČR dne 15.4.2015 (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:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Vyhodnocení: Celková koncepce řešení návrhu ÚP Zaječí respektuje stávající hodnoty území a svým řešením plně napomáhá jejich dalšímu rozvoji. Jsou navržena opatření pro ochranu a rozvoj urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny.

Priorita je dodržena.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Vyhodnocení: Celková koncepce řešení ÚP Zaječí respektuje stávající funkce území z hlediska jeho zemědělského využití a rozvíjí a stabilizuje dále ekologickou funkci krajiny.

Při vymezování zastavitelných ploch byla zohledněna kvalita půdy dle bonitovaných půdně ekologických jednotek.

Zohledněny byly také investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti jednotek.

Územní plán respektuje podmínky stanovené pozemkovými úpravami pro snížení erozní ohroženosti území, pro zachování ekologicky stabilního využití území (trvalých travních porostů a speciálních zemědělských kultur) a změnu nestabilních zejména velkovýrobně využívaných svažitých ploch orné půdy na stabilní např. krajinnou zeleň a doplňuje je návrhem ÚSES.

Priorita je dodržena.

(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 a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Vyhodnocení: V územním plánu jsou zohledněny historicky a kulturně cenné plochy (pozemky) architektonicky nebo urbanisticky významných staveb na úrovni sídla. S přihlédnutím k jejich hodnotám

jsou stanoveny podmínky pro využití těchto ploch a prostorové uspořádání. V dokumentaci jsou zohledněny jednotlivé připomínky od obyvatel obce a vlastníků nemovitostí.

Priorita je dodržena.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

Vyhodnocení: Územní plán Zaječí řeší území obce jako převážně kompaktní celek, respektuje stávající odloučené lokality. Umístění vinařství mezi vinicemi respektuje vinařský ráz krajiny. Obec je členem dobrovolného svazku obcí Mikroregion Hustopečsko a dobrovolného svazku obcí Čistý Jihovýchod.

Priorita je dodržena.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Vyhodnocení: V jižní části řešeného území se nacházejí chráněné části území NATURA 2000, EVL Niva Dyje, mokřady dle Ramsarské úmluvy, migračně významné území) celá jižní část území leží v Biosférické rezervaci Dolní Morava. Současně jsou zde ložiska štěrkopísku včetně dobývacích prostorů, záplavové území a vodní zdroje chráněné ochrannými pásmy. Rozvojové záměry v této části území souvisejí s těžbou štěrkopísku a rekultivací vytěžených ploch - včetně jejich smysluplného využití a s protipovodňovou ochranou území. Záměry v jižní části území respektují vodní zdroje a jejich ochranná pásma. V severovýchodní části území se nachází většina rozvojových záměrů. Jsou cíleně umísťovány do nejméně konfliktních lokalit, při respektování současného stavu v území. Jsou vytvářeny podmínky pro využívání přírodních zdrojů, především vinic a vinařství.

Priorita je dodržena.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Vyhodnocení: V řešeném území jsou navrženy jednotlivé prvky ÚSES všech úrovní a prvky krajinné zeleně. Dopravní stavby jsou navrhovány pouze bodové, stavby technické infrastruktury navrhovány nejsou.

Priorita je dodržena.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a

v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Vyhodnocení: V řešeném území jsou v dostatečném rozsahu navrženy plochy lesní, přírodní a krajinné zeleně navazující na hranice zastavěného území a zastavitelné plochy. V zastavitelných plochách jsou řešeny plochy veřejné zeleně.

Priorita je dodržena.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Vyhodnocení: V řešeném území jsou řešeny podmínky pro rozvoj cestovního ruchu a sportovní rekreace. Trasy pro pěší a cyklisty jsou v řešeném území dostatečné a ÚP je respektuje. Jsou řešeny samostatné plochy pro rekreační a sportovní využití (vinařství, rekreace u vody a hipoturistika).

Priorita je dodržena.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.

Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Vyhodnocení: V řešeném území jsou v souladu požadavky PÚR primárně řešeny požadavky na dopravní infrastrukturu. V řešeném území jsou s ohledem na jeho stávající charakter řešeny plochy a koridory pro dopravní infrastrukturu dle potřeb území. Jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury; je zpřesněn a vymezen koridor územní rezervy pro budoucí možné umístění dopravní infrastruktury. Návrh v jednotlivých lokalitách je koordinován se širšími záměry v území. Jsou nastaveny podmínky pro usměrněný a koordinovaný rozvoj území.

Priorita je dodržena.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podminít. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Vyhodnocení: V řešeném území jsou v souladu požadavky PÚR řešeny požadavky na dopravní infrastrukturu, včetně vymezení potřebných ploch. Mimo jiné vymezuje ÚP plochu pro přestupní terminál IDS.

Priorita je dodržena.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Vyhodnocení: Je řešeno doplnění systému protipovodňových opatření na ochranu před rozlivem v úrovni Q100, zajišťujícím jak plochu která bude ochráněna před rozlivem, tak území, které ochráněno, s ohledem na územní podmínky, nebude.

Priorita je dodržena.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Vyhodnocení: Rozvoj území je řešen s ohledem na stávající morfologii území, rozsah záplavového území a navržená protipovodňová opatření.

Priorita je dodržena.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Vyhodnocení: V řešeném území jsou v souladu požadavky PÚR řešeny požadavky na dopravní infrastrukturu, včetně vymezení potřebných ploch. Jsou stanoveny podmínky pro další prověřování záměrů. Jsou řešeny požadavky na dopravní dostupnost a prostupnost území v návaznosti na okolní obce a jeho širší vazby.

Priorita je dodržena.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Vyhodnocení: V řešeném území jsou v souladu požadavky PÚR stanoveny podmínky pro další prověřování záměrů, aby zohledněny nároky na další rozvoj území. Do řešení je zapracován výsledek vypořádání doposud uplatněných stanovisek a připomínek.

Priorita je dodržena.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí.

Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Vyhodnocení: V řešeném území jsou v souladu požadavky PÚR řešeny požadavky na dopravní infrastrukturu, včetně vymezení potřebných ploch. Jsou řešeny požadavky na dopravní dostupnost a prostupnost území v návaznosti na okolní obce a jeho širší vazby. ÚP Zaječí navrhuje plochu pro terminál integrovaného dopravního systému.

Priorita je dodržena.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

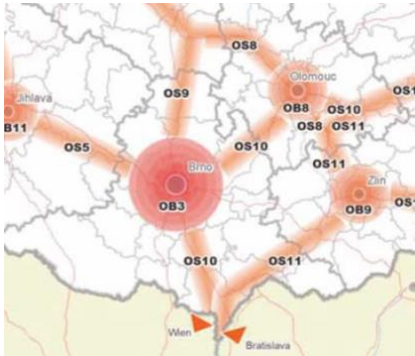
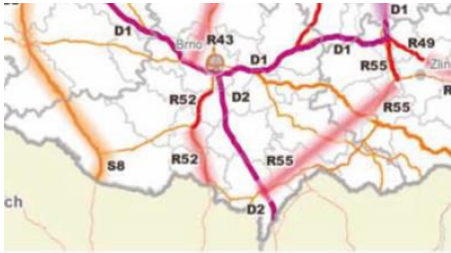
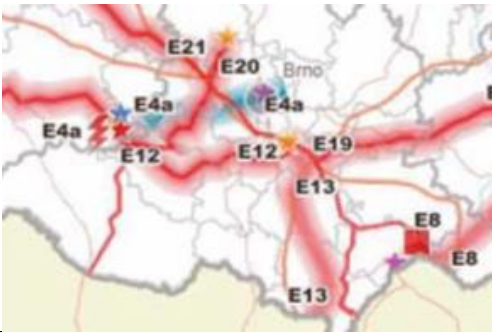
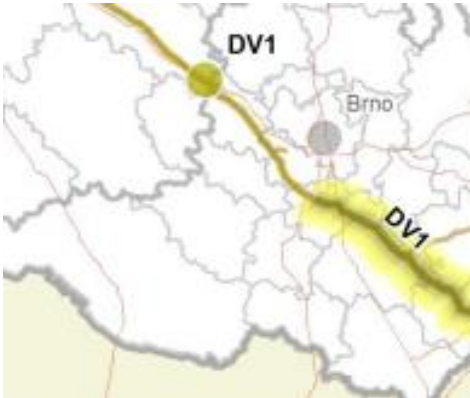
Vyhodnocení: Koncepce technické infrastruktury a zejména řešení zásobování území vodou bylo v dokumentaci prověřováno a výsledek je v dokumentaci zapracován. Navržené řešení bude umožňovat dlouhodobé plnění budoucích požadavků na území. Rozsah navržených změn nezvyšuje nároky na stávající způsob odvodu splaškových vod a zásobování vodou.

Priorita je dodržena

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

- Obec Zaječí je součástí území ORP Břeclav, které leží v Rozvojové ose **OS10** (Katowice–) hranice Polsko/ČR–Ostrava–Lipník nad Bečvou–Olomouc–Brno–Břeclav–hranice ČR/Slovensko (–Bratislava). Území je ovlivněné dálnicí D2 v úseku Brno–Břeclav–hranice ČR/Slovensko, železniční tratí č. 250 v úseku Brno–Břeclav (I. tranzitní železniční koridor) a spolupůsobením center Hodonín a Břeclav.
- Řešené území neleží ve specifických oblastech vymezených v PÚR ČR,
- Obec Zaječí leží v trase VR1 koridoru vysokorychlostních tratí a v trase E13 koridoru pro dvojité vedení 400 kV (dle ZÚR JMK bude trasa tohoto koridoru prověřena územní studií, která prověří možnost průchodu vedení Sokolnice – hranice ČR / Rakousko (– Bisamberg) mimo Lednicko-valtický areál a CHKO Pálava).
- řešené území neleží v trase koridorů silniční ani vodní dopravy, koridorů VVTL, koridorů pro dálkovody.

Schéma z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1:

	
Schéma 2 - rozvojové oblasti a rozvojové osy	Schéma 4 - doprava železniční
	
Schéma 5 - doprava silniční	Schéma 6 - doprava vodní, letecká a veřejné terminály s vazbou na logistická centra
	
Schéma 7 - Elektroenergetika	Schéma 8 - Plynárenství
	
Schéma 9 - Dálkovody	Schéma 10 - Vodní hospodářství a ukládání a skladování radioaktivních odpadů a vyhořelého paliva

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.

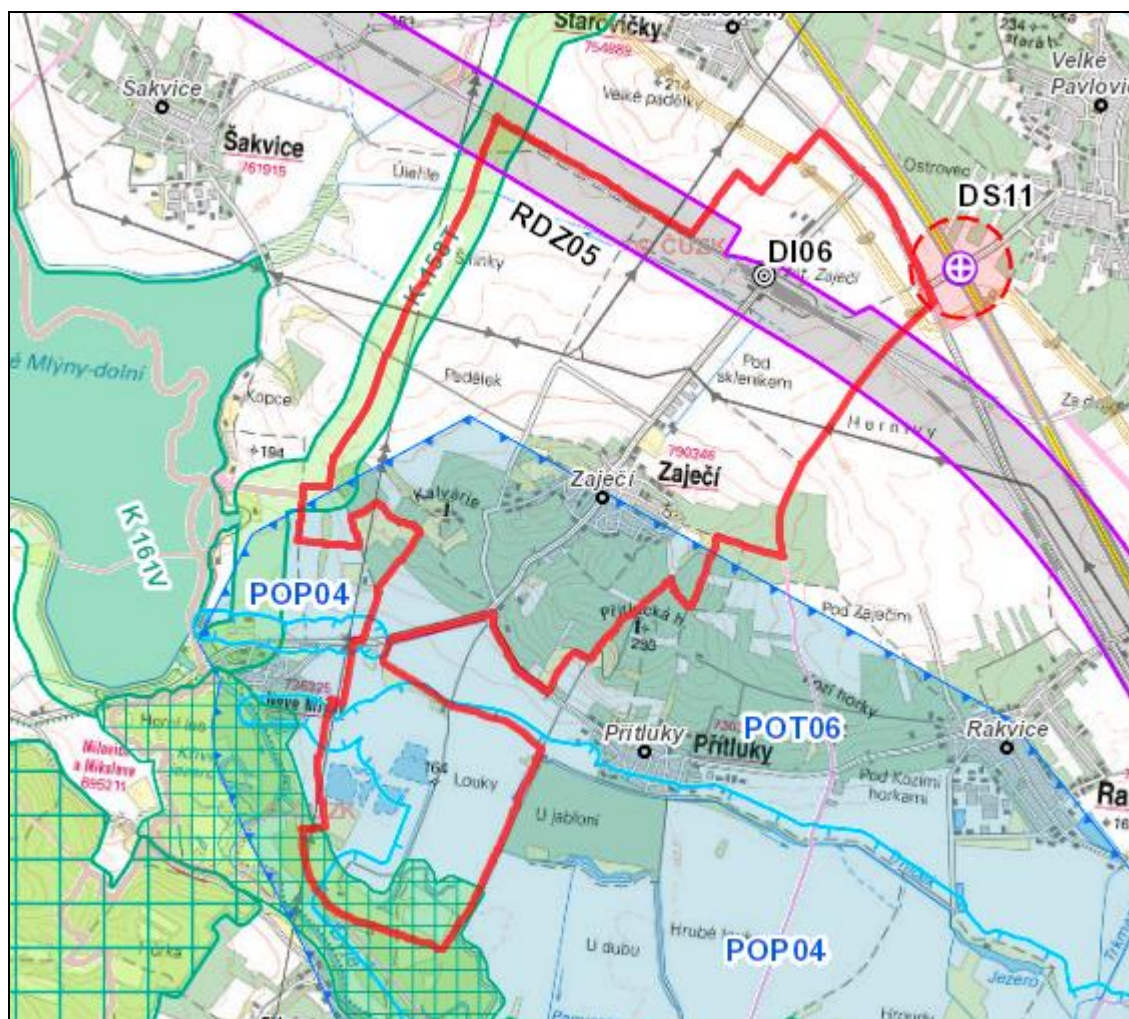
- Obec Zaječí leží v ORP Břeclav, v rozvojové ose **OS10**, s výraznou vazbou na dálnici, D2 a na železniční trať č. 250 v úseku Brno–Břeclav. Požadavky na ÚP: Vytvářet a udržovat územní připravenost na případné zvýšené požadavky na změny v území.
- Územím ORP Břeclav vede koridor územní rezervy **VR1** (koridor vysokorychlostní dopravy). Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje tento koridor polohově zpřesňují jako RDZ05. Koridor je do ÚP Zaječí zpracován jako koridor územní rezervy, za účelem územní ochrany tohoto koridoru před změnami, které by mohly znemožnit nebo ztížit jeho případné budoucí umístění.
- Územím ORP Břeclav vede koridor dálnice **R55**. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje tento koridor polohově zpřesňují a vedou ho jako DS06 mimo správní území obce Zaječí. Žádná opatření pro ÚP Zaječí.
- Územím ORP Břeclav vede koridor **E13** pro dvojité vedení 400 kV Sokolnice–hranice ČR/Rakousko vedený mimo Lednicko-valtický areál (památko UNESCO) a CHKO Pálava a související plochy pro rozšíření elektrické stanice Sokolnic. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje vymezují v jižní části kraje plochu, ve které ukládají prověření změn jejího využití územní studií pro vedení koridoru 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko. Vzhledem k rozsahu území řešeného touto územní studií lze koridor **E13** do ÚPD obcí zpracovat až po zpracování územní studie. Opatření v ÚP Zaječí: žádné.
- Územím ORP Břeclav vede koridor **P2** pro plynovod přepravní soustavy v Jihomoravském kraji, vedoucí z okolí kompresní stanice Břeclav na hranici ČR/Rakousko a plocha pro novou hraniční předávací stanici Poštorná. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje tento koridor polohově zpřesňují a vedou ho jako TEP03 mimo řešené území obce Zaječí. Žádná opatření pro ÚP Zaječí.
- Územím ORP Břeclav vede koridor **P9** pro plynovod přepravní soustavy s názvem „Moravia – VTL plynovod“, vedoucí z okolí obce Tvrdonice v Jihomoravském kraji přes území Zlínského a Olomouckého kraje k obci Libhošť v Moravskoslezském kraji včetně plochy pro výstavbu nové kompresorové stanice u obce Libhošť. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje tento koridor zpřesňují a vedou ho jako TEP04 mimo řešené území obce Zaječí. Žádná opatření pro ÚP Zaječí.
- V území ORP Břeclav je vymezena plocha **P14** pro zásobníky plynu v lokalitách Břeclav a Dambořice. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje zpřesňují plochu technické infrastruktury P14 pro zásobník plynu v lokalitě Břeclav vymezením plochy TEP02 mimo řešené území obce Zaječí. Podzemní zásobník plynu v lokalitě Dambořice (mimo ORP Břeclav) je již realizován. Žádná opatření pro ÚP Zaječí.
- V území ORP Břeclav se sleduje vymezení územní rezervy pro **průplavní spojení Dunaj – Odra – Labe**. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje tuto územní rezervu zpřesňují ve dvou na sebe navazujících úsecích **RDV01** Průplavní spojení Dunaj – Odra – Labe; úsek Veselí nad Moravou (hranice kraje) – Hodonín a **RDV02** Průplavní spojení Dunaj – Odra – Labe; úsek Hodonín – hranice ČR. ORP Břeclav se týká RDV02. Žádná opatření pro ÚP Zaječí.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR) byly vydány na 29. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje, které se konalo dne 5.10.2016, usnesením č. 2891/16/Z 29.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje nabyly účinnosti 3.11.2016.

ZÚR konkretizují republikové priority územního plánování na podmínky kraje, zpřesňují rozvojové oblasti a osy vymezené PÚR, národní koridory dopravní a technické infrastruktury a jejich průchod územím. ZÚR rovněž vymezují další plochy a koridory nadmístního významu a plochy a koridory územního systému ekologické stability.

Výřez výkresu ploch a koridorů, včetně ÚSES:



Označení v ZÚR JMK	Název v ZÚR JMK	označení v ÚP Zaječín	název v ÚP Zaječín
DS11	D2 MÚK Velké Pavlovice	DS (Z01)	Plocha dopravy – silniční doprava
DI06	Zaječín, terminál IDS	DS (Z04)	Plocha dopravy – silniční doprava
POP04	Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka	K-PPO1 K-PPO2 K-PPO3 K-PPO4	K- koridor pro protipovodňová opatření
POT06	Poldr Pítluky	K-PPO1 K-PPO2 K-PPO3 K-PPO4	Dtto POP04
RDZ05	VRT Brno – Břeclav – hranice ČR / Rakousko (– Wien)	K-RDZ05	Koridor územní rezervy – doprava železniční
RBC 7	Regionální biocentrum Křivé jezero –	RBC 7	Regionální biocentrum Křivé

	Pastvisko		jezero – Pastvisko
K 158T	Nadregionální biokoridor	NRBK 158T	Nadregionální biokoridor
K 161N	Nadregionální biokoridor	NRBK 161T	Nadregionální biokoridor

Všechny plochy a koridory obsažené v ZÚR JMK jsou do ÚP Zaječí zpracovány.

Soulad ÚP s prioritami územního plánování Jihomoravského kraje: ÚP Zaječí je v souladu s následujícími prioritami Jihomoravského kraje:

(1) Nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulzům, poskytujícího svým obyvatelům prostor pro kvalitní život.

Prioritu naplňuje celková koncepce ÚP Zaječí.

(4) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k řešení územních dopadů různých forem urbanizace (zejména v území metropolitní rozvojové oblasti Brno), v koordinaci s obyvateli a dalšími uživateli území hledat vyvážená řešení zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel.

Prioritu naplňuje celková koncepce ÚP Zaječí.

(5) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a obcí (představujícího objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek).

ÚP Zaječí řeší území obce komplexně, zpracovává do územního plánu celostátní a krajské záměry a koordinuje územní rozvoj obce s okolními obcemi.

(6) V urbanistických koncepcích zohledňovat rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území, především v území s převahou přírodních hodnot nebo v území s vysokou koncentrací socioekonomických aktivit. V zájmu vyváženosti udržitelného rozvoje území korigovat případnou převahu jedné ze sledovaných složek udržitelného rozvoje, která by bránila uplatnění zbývajících složek.

Prioritu naplňuje celková koncepce ÚP Zaječí. ÚP se zaměřuje na posílení environmentálního pilíře, který byl v RURU vyhodnocen jako slabý.

(8) Vytvářet územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury zajišťující dostupnost všech částí kraje a dosažení optimální obslužnosti území integrovaným dopravním systémem a individuální dopravou. Dbát zvláště na:

c) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění infrastruktury pro cyklistickou dopravu jako alternativní formy každodenní dopravy na kratší vzdálenosti, pro podporu rozvoje infrastruktury pro rekreační cyklistickou dopravu ke zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace; *ÚP Zaječí řeší a stabilizuje cyklistickou dopravu na území obce.*

d) vytváření územních podmínek pro rozvoj integrovaného dopravního systému, zejména při zajišťování dostupnosti pracovních a obslužných center v systému osídlení kraje a posilování vzájemných vazeb jednotlivých dopravních módů v uzlech systému.

ÚP Zaječí vymezuje plochu Z04 (DS) pro umístění terminálu IDS.

(9) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje. U zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími vazbami v území.

ÚP Zaječí dbá na přednostní zajištění obsluhy vymezených zastavitelných ploch veřejnou infrastrukturou. Zohledňuje širší vazby a upřesňuje v ÚP koridory pro nadmístní infrastrukturu.

(10) Nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny.

ÚP Zaječí nevymezuje rozsáhlé zastavitelné plochy, které by mohly zneprůchodnit území. Zajišťuje dostatečnou prostupnost krajiny, řešení ÚP nepovede ke fragmentaci krajiny.

(11) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. U zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.

ÚP Zaječí vymezuje plochy Z08, Z17 a Z55, určené pro umístění občanské vybavenosti. Priorita je zohledněna.

(12) Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.
Prioritu naplňuje celková koncepce ÚP Zaječí.

(14) Podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje.

Prioritu naplňuje celková koncepce ÚP Zaječí.

(15) Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny.

Rozvoj primárního sektoru je zajištěn vymezením zastavitelných ploch Z06, Z56, Z26, Z28, Z33, Z46, Z47, Z48, Z49, Z50 a N07. Koncepce ÚP navíc sleduje cíl chránit kvalitní zemědělskou půdu a zabránit zhoršování podmínek pro její obhospodařování.

(16) Podporovat stabilizaci a rozvoj hospodářských funkcí a sociální soudržnosti v území kraje. Zvláště v metropolitní rozvojové oblasti Brno a rozvojových osách vymezených podle politiky územního rozvoje a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu usilovat o koordinaci ekonomických, sociálních a environmentálních požadavků na uspořádání území. Dbát zvláště na:

a) vytváření územních podmínek pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou, podpořit příznivá urbanistická a architektonická řešení, zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny;

ÚP Zaječí stabilizuje komunikace v krajině, řeší veřejnou technickou infrastrukturu, stanovuje požadavek na vymezení ploch veřejných prostranství (Z14, Z18, Z22, Z35, Z38) v blízkosti rozsáhlejších ploch bydlení.

c) vytváření územních podmínek pro zachování a zhodnocení stávající zástavby před demolicemi či rozsáhlými asanacemi;

Prioritu naplňuje celková koncepce ÚP Zaječí.

d) vytváření územních podmínek pro rozvoj aktivit rekreace, cestovního ruchu, turistiky a lázeňství na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v dotčeném území a s využitím kulturního potenciálu území při zachování a rozvoji jeho kulturních hodnot.

ÚP Zaječí vytváří podmínky pro rozvoj turistické formy specifické pro toto území návrhem ploch pro umístění vinařství a vinných sklepů.

(18) Vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území.

ÚP Zaječí vymezuje plochy a koridory určené pro protipovodňová opatření.

(20) Vytvářet územní podmínky pro ochranu vodohospodářsky významných území v systému CHOPAV, ochranu LAPV, ochranu povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů zvyšujících retenční schopnost území s cílem zabezpečit dostatek zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody pro stávající i budoucí rozvojové potřeby kraje.

ÚP Zaječín respektuje ochranná pásma vodních zdrojů, vymezuje plochu pro revitalizaci vodního toku N01, vymezuje plochu pro rekultivaci plochy těžby na plochu vodní N06.

(21) Vytvářet územní podmínky k zabezpečení ochrany obyvatelstva a majetku (zejména veřejné dopravní a technické infrastruktury), k zajištění bezpečnosti území (zejména z hlediska zájmů obrany státu a civilní obrany) a k eliminaci rizik vzniklých mimořádnou událostí způsobenou činností člověka.

Prioritu naplňuje celková koncepce ÚP Zaječín.

Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení:

Obec Zaječín je součástí rozvojové osy OS10, vymezené v Politice územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace 2013, upřesněné Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje OS10 byly stanoveny následující požadavky:

- V centrech osídlení (Břeclav, Hustopeče, Ivanovice na Hané, Rousínov, Velké Bílovice, Velké Pavlovice, Vyškov) vytvářet územní podmínky pro stabilizaci a rozvoj veřejné infrastruktury, resp. funkce pracovní (Rousínov, Velké Bílovice, Velké Pavlovice).
- Podporovat směřování rozvoje bydlení do center osídlení (Břeclav, Hustopeče, Ivanovice na Hané, Rousínov, Velké Pavlovice, Vyškov) a sídel s odpovídající veřejnou infrastrukturou
- Vytvářet územní podmínky pro ekonomické oživení Břeclavi jako významného regionálního centra osídlení.
- Podporovat rozvoj ekonomických aktivit především v plochách brownfields a plochách s vazbou na silnice nadřazené sítě a železnice.
- Podporovat realizaci dopravní infrastruktury

Úkoly pro územní plánování:

- Vytvářet a udržovat územní připravenost na případné zvýšené požadavky na změny v území.
V ÚP Zaječín splněno.
- Upřesnit koridory pro dopravní záměry v rámci rozvojové osy napojující území Jihomoravského kraje na významné dopravní tahy v Olomouckém kraji:
o homogenizace dálnice D46 včetně úpravy MÚK;
o modernizace tratě Brno – Přerov v úseku Brno – Vyškov – hranice kraje.
Mimo řešené území, žádné opatření v ÚP Zaječín.

Specifické oblasti: Obec Zaječín není součástí žádné specifické oblasti.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje: ÚP Zaječín respektuje následující požadavky na uspořádání území kraje

- Podporovat zachování přírodních hodnot a přírodních zdrojů na území kraje, prosazovat šetrné formy jejich využívání a v možných případech jejich obnovu a doplnění.
- Podporovat posilování retenční schopnosti území, dbát na nenarušení povrchových a podzemních zdrojů vody a pramenišť minerálních a léčivých vod a podporovat jejich hospodárné využívání.
- Podporovat zachování přírodě blízkých biotopů v území a ochranu ohrožených rostlin a živočichů.
- Respektovat specifickou atmosféru tzv. „genius loci“ dané oblasti (místa či sídla).
- Podporovat obslužnost veřejnou infrastrukturou.

c) Podporovat zachování zemědělského charakteru v jižní části kraje.

ÚP Zaječí řeší následující úkoly pro územní plánování:

b) Vytvářet územní podmínky pro opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území a ke kultivaci vodních toků, vodních ploch, zdrojů podzemní vody.

c) Vytvářet územní podmínky pro zajištění rekultivace území po těžbě surovin a řešení způsobu dalšího využívání území.

b) Vytvářet územní podmínky k využití kulturních hodnot pro udržitelné formy cestovního ruchu.

a) Vytvářet územní podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou.

Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury:

H.1. Požadavky na koordinaci ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

ZÚR JMK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při **upřesňování a vymezení ploch a koridorů**, uvedených v kap. D. textové části ZÚR JMK a zobrazených ve výkrese č. I.2. grafické části ZÚR JMK, v územně plánovací dokumentaci obcí. Jako úkol pro územní plánování ZÚR JMK ukládají územně koordinovat, upřesnit a vymežit příslušné plochy a koridory v územně plánovací dokumentaci těchto obcí:

Obec	Plochy a koridory			
	Dopravní infrastruktura	Technická infrastruktura	Protipovodňová ochrana	ÚSES
Zaječí	DS11, DI06	-	POP04, POT06	RBC 7, K 158T, K 161N

Vyhodnocení souladu uvedených ploch a koridorů s ÚP – viz výše.

H.2. Požadavky na územní vymezení a koordinaci **cyklistických tras a stezek nadmístního významu**

ZÚR JMK stanovují požadavky na územní vymezení a koordinaci koridorů cyklistických tras a stezek nadmístního významu, evidovaných v kap. D.1.7. textové části ZÚR JMK, v územně plánovací dokumentaci dotčených obcí a to s ohledem na územně technické podmínky, prostupnost území pro nemotorovou dopravu a návaznost na související atraktivitu takto:

Obec	označení cyklistické trasy a sítě
Zaječí	-

H.3. ZÚR JMK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při **upřesňování a vymezení územních rezerv**, uvedených v kap. D.4. textové části ZÚR JMK a zobrazených ve výkrese č. I.2. grafické části ZÚR JMK, v územně plánovací dokumentaci obcí. Jako úkol pro územní plánování ZÚR JMK ukládá územně koordinovat, upřesnit a vymežit územní rezervy pro příslušné plochy a koridory v územně plánovací dokumentaci těchto dotčených obcí:

Obec	Dopravní infrastruktura	Technická infrastruktura
Zaječí	RDZ05	-

H.4. ÚR JMK stanovují požadavky na územní vymezení a koordinaci níže uvedených záměrů dopravní a technické infrastruktury, nacházejících se v administrativním území jedné obce, v územně plánovací dokumentaci dotčené obce, a to s ohledem na celkovou koncepci dopravní a technické infrastruktury a širší návaznosti na nadřazenou dopravní a technickou síť takto:

Obec	Specifikace
Zaječí	DS11, DI06

II.3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Soulad územního plánu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 zák.č. 183/2006 Sb., v platném znění (dále jen SZ):

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. *Cíl je v ÚP splněn. ÚP vymezil zastavitelné plochy v přiměřeném rozsahu, při zohlednění kvality zemědělské půdy, ochrany kulturních i krajinných hodnot, limitů využití území atd.*

(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. *Cíl je v ÚP splněn. Územní plán koordinoval územní rozvoj jednotlivých funkcí, rozvoj řešil ve vzájemných souvislostech a přihlédl k veřejným i soukromým zájmům.*

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. *Tento úkol není plněn územními plány, ale až v navazujícím řízení.*

(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. *Cíl je v ÚP splněn. Územní plán vyhodnotil využití zastavěného území a potřebu nových ploch a vymezil zastavitelné plochy pro bydlení, výrobu a skladování atd.*

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje. *Cíl je v ÚP splněn. Územní plán upřesňuje podmínky využití ploch v nezastavěném území.*

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání. *Cíl je v ÚP splněn. Územní plán upřesňuje podmínky využití nezastavitelných ploch.*

Soulad územního plánu s úkoly územního plánování uvedenými v § 19 SZ:

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty: *úkol byl v ÚP splněn. Do územního plánu byly zapracovány přírodní i technické limity využití území a zohledněny při stanovení koncepce dalšího rozvoje obce.*

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území: *úkol byl v ÚP splněn. Viz předchozí bod.*

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: *úkol byl v ÚP splněn. Vymezené plochy změn v území, především zastavitelné plochy, byly posuzovány z výše uvedených aspektů.*

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb: *úkol byl v ÚP splněn. Územní*

plán vymezuje plošné i prostorové regulativy, jejichž cílem je dosažení vysoké úrovně obytných, přírodních, urbanistických i architektonických hodnot,

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území: *úkol byl v ÚP splněn. Územní plán řeší plošné i prostorové regulativy v celém území obce, a to jak pro plochy stávající, tak i rozvojové.*

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci): *úkol byl v ÚP splněn. Viz kapitola I.C.*

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem: *úkol byl v ÚP splněn. ÚP vymezuje územní systém ekologické stability a zabývá se ochranou ploch proti vodní a větrné erozi.*

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn: *úkol byl v ÚP splněn, ÚP vymezuje plochy výroby a smíšené plochy výrobní.*

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení: *úkol byl v ÚP splněn. Viz kapitola I.F.*

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území: *úkol byl v ÚP splněn. ÚP vytváří předpoklady pro hospodárné budování veřejné infrastruktury v rozvojových plochách*

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany: *úkol byl v ÚP splněn v rozsahu požadavků uplatněných dotčenými orgány.*

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území: *úkol byl v ÚP splněn. Viz plochy N05, N06 a LBC5.*

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak: *úkol byl v ÚP splněn: Byl posouzen vliv ÚP na lokality soustavy NATURA 2000.*

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů: *regulace je obsažena v podmínkách využití jednotlivých ploch.*

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče: *úkol uplatněn v celém ÚP*

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast: *úkol byl v ÚP splněn. Viz Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.*

II.4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plán je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. V souladu s ustanovením § 43 stavebního zákona stanovuje mimo jiné

- základní koncepci rozvoje území obce,
- ochrany jeho hodnot,
- koncepci jeho plošného a prostorového uspořádání,
- koncepci uspořádání krajiny.

Územní plán dále:

- Vymezuje zastavěné území,
- Vymezuje plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území
- řeší koncepci veřejné infrastruktury
- vymezuje plochy pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy
- stanoví podmínky pro využití ploch a koridorů a podmínky pro ochranu ploch a koridorů územních rezerv

- V odůvodněných případech vymezuje plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu.
- Vymezuje plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb
- V podrobnostech území obce rozvíjí a zpřesňuje cíle a úkoly územního plánování.
- Neobsahuje podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím

Územní plán je zpracován a pořízen v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v §§ 18 a 19 stavebního zákona, které se k ÚP vztahují.

Územní plán splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v § 43 a § 54 stavebního zákona a v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

V souladu s § 158 stavebního zákona byl územní plán zpracován osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů).

V souladu s § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je pořizovatelem Územního plánu Zaječí Městský úřad Břeclav, odbor stavebního řádu a územního plánování, vykonávající územně plánovací činnost prostřednictvím úředníků splňujících kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti stanovené v § 24 odst. 3, resp. 4 stavebního zákona.

Při projednávání jednotlivých fází územního plánu bylo postupováno v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.

II.5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Obrana státu

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz. mapový podklad, ÚAP - jev 103. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

V souladu s § 175 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v celém území řešeném předloženou územně plánovací dokumentací lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu všech výškových staveb nad 30 m nad terénem, stavby tvořící dominanty v terénu (např. rozhledny), výstavbu a změny vvn a vn, výstavbu a změny letišť všech druhů včetně zařízení z důvodu ochrany zájmů vojenského letectva a stavby dopravní infrastruktury z důvodu ochrany zájmů vojenské dopravy jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (viz. ÚAP - jev 119).

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 resp. zastavěné území není potenciálně ohroženo průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní. V územním plánu proto nebylo třeba vymezovat žádná opatření.

b) zóny havarijního plánování.

Zájmové území není součástí zón havarijního plánování. Katastrální území Zaječí je potenciálně ohroženo haváriemi zdrojů nebezpečných látek, a to:

- VAK, a.s., úpravna vody – chlor
- PROZAPO a.s., ČS PHM - nafta

Žádná opatření v územním plánu.

c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události.

Způsob a rozsah kolektivní ochrany obyvatelstva ukrytím stanoví §16 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Těžiště ukrytí obyvatelstva je v improvizovaném ukrytí.

Stálé úkryty se v katastru obce nevyskytují.

Improvizované úkryty - IÚ, se budují k ochraně obyvatelstva před účinky světelného a tepelného záření, pronikavé radiace, kontaminace radioaktivními prachem a proti tlakovým účinkům zbraní hromadného ničení, kde nelze k ochraně obyvatelstva využít stálé úkryty. IÚ je vybraný vyhovující prostor ve vhodných částech bytů, obytných domů, provozních a výrobních objektů, který bude pro potřeby zabezpečení upraven. Prostory budou upravovány svépomocí fyzickými a právníckými osobami pro jejich ochranu a pro ochranu jejich zaměstnanců s využitím vlastních materiálních a finančních zdrojů. Je třeba doporučit, aby nově budované objekty byly v zájmu jejich majitelů řešeny tak, aby obsahovaly prostory vyhovující podmínkám pro možné vybudování IÚ.

Organizační ani technické zabezpečení budování IÚ není úkolem územního plánu. Je řešeno orgány obce v jejich dokumentaci.

d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování.

Způsob provádění evakuace a jejího všestranného zabezpečení stanoví §12 a13 vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Evakuace se provádí z míst ohrožených mimořádnou událostí do míst, která zajišťují pro evakuované obyvatelstvo náhradní ubytování a stravování, pro zvířata ustájení a pro věci uskladnění.

V zájmovém území není plánovaná evakuace ze zóny havarijního plánování Jaderné elektrárny Dukovany. Organizační ani technické zabezpečení evakuace není úkolem územního plánu.

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

V zájmovém území nejsou skladovány nebezpečné chemické látky. Z hlediska funkčního využití ploch, které řeší územní plán, není s dislokací skladů nebezpečných chemických látek uvažováno.

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 objekt 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.

Obec Zaječín je zásobována vodou z vodního zdroje nacházejícího se v jižní části řešeného území. Vodovody jsou podle možností zaokružovány, takže v případě lokální havárie lze zajistit zásobování převážné části území z jiné větve.

V případě rozsáhlejší havárie bude nutno na pití a vaření dovážet balenou vodu nebo vodu v cisternách. V případě mimořádné události lze také využít stávajících studní, které byly v minulosti u rodinných domů vybudovány a dnes slouží zpravidla jako zdroj užitkové vody.

Dlouhodobý plošný výpadek elektrické energie je málo pravděpodobný. V obci nejsou umístěny žádné provozy (nemocnice apod.) vyžadující nepřetržitou dodávku elektrické energie, u nichž by bylo nutno řešit krizovou situaci náhradním zdrojem.

Organizační ani technické zabezpečení nouzového zásobování pitnou vodou není úkolem územního plánu.

Ochrana nerostů

Z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostů, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 13 odst. 1 až 3 zákona č. 66/2001 Sb., úplné znění zákona o geologických pracích, dle mapy ložiskové ochrany 1 : 50 000, list 34 – 21 Hustopeče, nejsou v k.ú. Zaječín vyhodnocena výhradní ložiska nerostů nebo jejich prognózní zdroj a nejsou zde stanovena chráněná ložisková území (CHLÚ).

V řešeném území jsou evidovány ložiska nevyhrazených nerostů:

- 3050200 Zaječín – cihlářská surovina
- 5194100 Zaječín – štěrkopísky

V k.ú. Zaječín nejsou evidovány žádné dobývací prostory, v jižní části k.ú. Zaječín nicméně probíhá povrchová těžba štěrkopísků.

Poddolovaná území, sesuvná území

Poddolovaná území se v k.ú. Zaječín nevyskytují.

V k.ú. Zaječín jsou evidována sesuvná území:

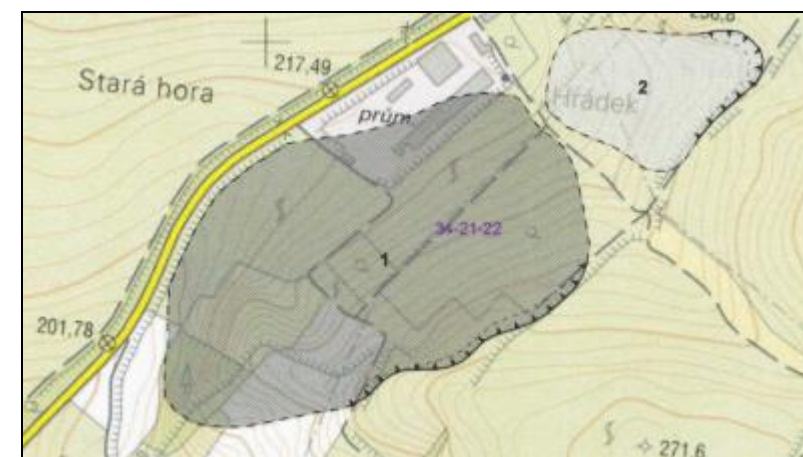
- "Zaječín" - ev. č. 2345 - sesuv potenciální - dotčená plocha 200 x 400 m - rok revize 1980.
- "Zaječín" - ev. č. 2346 - sesuv potenciální - dotčená plocha 30 x 15 m - rok revize 1979.
- "Zaječín" - ev. č. 4044 - sesuv potenciální - dotčená plocha 180 x 40 m - rok revize 1980.

Investor záměru v ploše Z46, která zasahuje do sesuvného území, si nechal od ČGS posoudit svahovou nestabilitu č. 2345. Výsledkem uvedeného posouzení byla úprava zákresu sesuvu a následující závěr:

Studiem archivních materiálů a terénní rekognoskací bylo zjištěno, že na pozemcích parc. č. 3528/81, 3528/82 a 3528/83 v k. ú. Zaječí se jedná o dočasně uklidněnou svahovou nestabilitu. Ve střední části je dokonce patrný její aktivní projev.

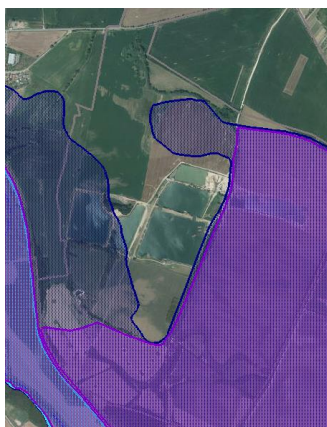
Z hlediska nebezpečnosti jevu je možno zařadit území do **I. kategorie – malé riziko** podle klasifikace Hroch – Lochmann – Moravcová (1998; příloha č. 1).

Pro realizaci plánované stavby malého provozu vinařství ČGS doporučuje v dané lokalitě umístit stavbu v horní části východně od sesuvného území č. 1 (dle nového zákresu – viz obr. 3). Dále ČGS doporučuje vybudovat drenáž a umožnit tak rychlejší odtok srážkové vody mimo oblast sesuvu. Zásah většího rozsahu do svahové nestability č. 1 nelze doporučit bez podrobnějších inženýrskogeologických průzkumných prací.



Vymezení plochy Z46 tyto závěry zohledňuje.

Ochrana před povodněmi



Záplavová území, ochrana před povodněmi

Do k.ú. Zaječí zasahuje záplavové území Q100 řeky Dyje, a to částečně i do zastavěného území.

Aktivní zóna záplavového území zasahuje pouze nezastavěné území k.ú. Zaječí.

V k.ú. Zaječí je stanoveno území zvláštní povodně pod vodním dílem. Zastavěné území nezasahuje.

V k.ú. Zaječí se nachází i cca 100 m protipovodňové hráze.

ÚP vymezuje koridory pro realizaci protizáplavových opatření K-PPO1, K-PPO2, K-PPO3 a K-PPO4.

Územní plán znemožňuje výstavbu v záplavovém území.

Územní plán je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Ochrana zdraví

Územní plán Zaječí stanoví regulativy využití jednotlivých ploch se zřetelem k ochraně zdravého životního prostředí. Jednotlivé záměry byly posouzeny z hlediska hlukové zátěže ze stávajících ploch výroby a skladování, z ploch dopravy apod.

Využití ploch je podmíněno následovně:

- Akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb (a to vč. zátěže ze záměrů, které budou uvedeny v platné územně plánovací dokumentaci, u nich lze důvodně předjímat, že budou zdroje hluku a vibrací po uvedení do provozu, zejména z provozu na pozemních komunikacích nebo železničních drahách. Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi, **žadatel o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě podle § 77 odst.3 zákona č. 258/2000 Sb. do území zatíženého zdrojem hluku předloží příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví pro účely vydání stanoviska podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. měření hluku provedené podle § 32a zákona č. 258/2000 Sb. a návrh opatření k ochraně před hlukem.**
- Plochy možných negativních vlivů na akusticky chráněné prostory návrhové či stávající lze do území umístit za předpokladu splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku případně vibrací. Nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umísťované na plochy musí být prokázáno, že **celková hluková zátěž ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů překračovat** imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory a na hranici ploch (s možností situovat chráněné prostory) vymezených v územně plánovací dokumentaci, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření.

Ochrana ovzduší

Ve všech nových zastavitelných plochách určených pro obytnou výstavbu je řešena plynofikace.

Návrh ÚP Zaječí zohlednil opatření obecné povahy Ministerstva životního prostředí č.j.: JMK30724/ENV/16 ze dne 27.05.2016 „Program zlepšování kvality ovzduší zóna Jihovýchod - CZ06Z“

II.6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ, INFORMACE O RESPEKTOVÁNÍ STANOVISKA K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽP

Dotčený orgán (OŽP KÚ JMK) uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu obce Zaječí, okr. Břeclav na životní prostředí ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako orgán ochrany přírody, příslušný podle ustanovení § 77 a odst. 4) písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, vyhodnotil na základě žádosti Městského úřadu Břeclav v postavení pořizovatele ÚP Zaječí, podané dne 12. 12. 2016, možnosti vlivu výše uvedeného záměru na lokality soustavy Natura 2000 a vydal stanovisko podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že u hodnoceného záměru nelze vyloučit významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality (dále jen EVL) Niva Dyje (CZ0624099), která zasahuje na k.ú. Zaječí, dotčené předmětným návrhem zadání.

Souběžně se zpracováním návrhu ÚP Zaječí proto bylo podle § 47 odst. (3) zákona č. 183/2006

Sb., v platném znění, vypracováno Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj. Jeho součástí – Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí – byla vypracována společností Ekogroup Czech, s.r.o., oprávněnou osobou RNDr. Markem Banašem, Ph.D. a kolektivem spoluautorů. Stejní autoři zpracovali i Posouzení vlivu koncepce na soustavu Natura 2000.

Závěry SEA posouzení a navrhovaná opatření jsou zpracovány do územního plánu.

Na základě ÚAP a průzkumů a rozborů stavu a vývoje území byla vyhodnocena vyváženost územních podmínek pro příznivé prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a to jak v rámci jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje, tak i v porovnání mezi nimi.

Podrobnější informace jsou obsaženy v části „III. Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území“, která obsahuje:

- A. Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí zpracované podle přílohy stavebního zákona, pokud příslušný úřad uplatnil požadavek na toto vyhodnocení
- B. Vyhodnocení vlivů ÚP na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, pokud orgán ochrany přírody významný vliv na tato území nevyloučil
- C. Vyhodnocení vlivů na skutečnosti zjištěné v územně analytických podkladech
- D. Vyhodnocení vlivů na jiné skutečnosti ovlivněné navrženým řešením, nepodchycené v územně analytických podkladech
- E. Vyhodnocení přínosu územního plánu k naplnění priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území
- F. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území - shrnutí

II.7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 SZ

Jedná se o stanovisko k SEA. Bude vloženo po projednání návrhu a SEA posouzení.

II.8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Bude doplněno po projednání.

II.9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Cílem 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:

- Vymezení zastavěného území
- zhodnocení podmínek životního a přírodního prostředí a návrh úprav a změn
- řešení ochrany přírody a územního systému ekologické stability, ochrany krajinného rázu
- vymezení zastavitelných ploch – ploch územního rozvoje (ploch pro obytnou výstavbu, výrobu a další funkce), při zohlednění přírodních a technických limitů využití území
- prověření možností obsluhy výhledového rozvoje obce (dopravní a technické vybavení území)
- koordinaci výstavby sítí technické infrastruktury

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 tedy zůstane zachován urbanistický půdorys obce, jehož typickými znaky je centrální oblast jihovýchodně od silnice II/421 (ulice Hlavní) směrem ke kostelu a škole. V celém území obce je propojeno bydlení s objekty rodinných vinných sklepů, severozápadně od silnice II/421 je tento trend ještě výraznější. Jihozápadním směrem od centra obce jsou umístěny areály vinařství, z nichž je nejvýraznější rozsáhlý areál vinařství U kapličky, nacházející se na kopci Kalvárie.

Severovýchodně od obce směrem k železniční stanici jsou umístěny plochy výroby. V jižní části katastrálního území jsou plochy těžby štěrku a písku a vodní plochy, vzniklé v důsledku této těžby.

Celková koncepce řešení územního plánu stanovuje podmínky pro rozvoj obce s centrálně umístěnou funkcí bydlení a občanské vybavenosti. Podél silnice směrem k železniční stanici a k dálnici je umístěna výroba a na stávající plochy navazují plochy návrhové. Vinařství a rekreační aktivity na ně navázané jsou umístěny v západní části obce a jihozápadně obce tvoří výraznou dominantu Vinařství u kapličky. Koncepce vychází z platného ÚPN SÚ Zaječín, je tak zajištěna nezbytná kontinuita územního rozvoje.

Návrh územního plánu rozvíjí zejména obytnou funkci obce. Zájem o bydlení v obci roste díky kvalitnímu přírodnímu zázemí a dobré dopravní dostupnosti silniční i železniční dopravou. Stabilizaci trvale bydlícího obyvatelstva přispěje územní plán vytvořením podmínek pro ekonomické aktivity – jsou vymezeny plochy výroby, plochy pro vinařství, smíšené plochy s možností umístění služeb pro obyvatele obce i turistů.

Nezastavěné území je maximálně chráněno před novou zástavbou.

Návrh územního plánu respektuje stávající urbanistickou strukturu sídla, jeho celkový obraz i zasazení do krajiny a chrání významnou dominantu - kostel před nevhodnou zástavbou. Zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, pro zástavbu budou využity v první řadě volné plochy, či nevyužité plochy v zastavěném území.

V území se nachází množství přírodních i kulturních hodnot, které jsou územním plánem respektovány a chráněny a využití území navržené územním plánem je těmto hodnotám podřízeno.

Podmínky prostorového uspořádání jsou navrženy s ohledem na tyto hodnoty a s ohledem na zapojení nové zástavby do celkového rámce sídel i do krajiny.

Přehled kulturních a architektonických hodnot a požadavky z toho vyplývající:

Řešené území je v částečném rozsahu evidováno jako území s archeologickými nálezy. V případě záměru stavební činnosti je nutné postupovat v souladu s ustanoveními zákona č. 20/1987 Sb., zejména § 22 odst.2.

V řešeném území se nacházejí tyto objekty zapsané v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek České republiky:

- č. 32188 / 7-1823 Filiální kostel sv. Jana Křtitele parc. č.411 – církev římsko-katolická. Pozdně gotická stavba z r. 1508 s některými cennými architektonickými články z doby vzniku – dominanta obce. Památkou je také náhrobek u kostela – pískovcová plastika na místním hřbitově (č. 1823b)
- č. 32188 / 7-1824 Socha sv. Jan Nepomuckého na návsi, parc.č. 4855/1

Přehled přírodních hodnot a požadavky z toho vyplývající:

Biosférická rezervace Dolní Morava

- V biosférické rezervaci leží jižní část k.ú. Zaječí o rozloze cca 289 ha
- Do k.ú. Zaječí zasahuje severovýchodní část biosférické rezervace, která je tvořena plochou nivou řeky Dyje a je intenzivně hospodářsky, zejména zemědělsky, využívána, takže se v ní nacházejí pouze zbytky původních lužních luk a lesů.

Evropsky významné lokality

CZ0624099 - Niva Dyje

- Rozsáhlý komplex lužních lesů a luk, který se nachází v jižní části Dolnomoravského úvalu, v nivě Dyje mezi obcemi Břeclav, Podivín, Nové Mlýny, Bulhary a Lednice.
- Předmětem ochrany jsou:

Přírodní stanoviště:

- Přirozené eutrofní vodní nádrže s vegetací typu Magnopotamion nebo Hydrocharition
- Nivní louky říčních údolí svazu Cnidion dubii
- Extenzivní sečené louky nížin až podhůří (Arrhenatherion, Brachypodio-Centaureion nemoralis)
- Smíšené jasanovo-olšové lužní lesy temperátní a boreální Evropy (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)
- Smíšené lužní lesy s dubem letním (Quercus robur), jilmem vazem (Ulmus laevis), j. habrolistým (U. minor), jasanem ztepilým (Fraxinus excelsior) nebo j. úzkolistým (F. angustifolia) podél velkých řek atlantské a středoevropské provincie (Ulmenion minoris)

Druhy:

- bobr evropský (Castor fiber)
- hořavka duhová (Rhodeus sericeus amarus)
- kuňka ohnivá (Bombina bombina)
- lesák rumělkový (Cucujus cinnaberinus)
- ohniváček černočárý (Lycaena dispar)
- páchník hnědý (Osmoderma eremita)
- piskoř pruhovaný (Misgurnus fossilis)
- roháč obecný (Lucanus cervus)
- svinutec tenký (Anisus vorticulus)
- tesařík obrovský (Cerambyx cerdo)
- vrápenec malý (Rhinolophus hisideros)
- Výměra: v řešeném území 31 ha

Mokřady dle Ramsarské úmluvy

Mokřady Dolního Podyjí

- Tato 11 500 hektarů velká oblast, vyhlášená v roce 1993, je charakteristická zbytky lužních lesů a luk, řadou trvalých i periodických tůní, slepých ramen a kanálů. Její součástí je také střední a dolní nádrž vodního díla Nové Mlýny, které je jedním z nejvýznamnějších hnízdišť některých vodních ptáků v ČR a významná tahová zastávka a zimoviště migrujících ptáků, zejména hus. Přestože bylo celé toto území v minulosti na řadě míst silně poznamenáno vodohospodářskými úpravami a přeměnou lučních porostů na ornou půdu, zachovalo se zde ještě několik lokalit s jedinečnými společenstvy korýšů, hmyzu, obojživelníků, plazů i ptáků, ale také význačné druhy rostlin.
- Zasahuje jižní hranici k.ú. Zaječí

Územní plán respektuje všechny uvedené přírodní hodnoty území a navržený rozvoj se jich nedotýká.

V maximální možné míře je chráněna i kvalitní zemědělská půda. Vzhledem k tomu, že rozvoj obce je velmi omezen dalšími limity a půda v k.ú. Zaječí je velice kvalitní v celém území, je v urbanisticky výhodných plochách navržena zástavba na půdu třídy ochrany 2.

Územní plán nenavrhuje zastavitelné plochy na lesní pozemky, avšak navrhuje plochu veřejného prostranství - veřejné (parkové) zeleně na lesním pozemku bez lesní vegetace. Dále navrhuje na lesním pozemku plochu smíšenou výrobní - vinařství; jedná se o stávající zástavbu, která dosud nebyla zapsána do katastru nemovitostí.

Koncepce rozvoje sídla

Řešené území má vynikající předpoklady především pro rozvoj cestovního ruchu, vinné turistiky a cykloturistiky. Hlavní rozvíjející se funkcí v obci je a bude bydlení a dále vybavenost, zaměřená jednak na obsluhu spádového území, jednak na vinařskou turistiku. Územní plán navrhuje rozšíření ploch vinařství i ploch vinných sklepů. Územní plán navrhuje zkvalitnění obytného prostředí, proto jsou výrobní a rozsáhlejší podnikatelské aktivity soustředěny především severovýchodně od obce směrem k železniční stanici. Bydlení je rozvíjeno v okrajových částech obce v dostatečné vzdálenosti od ploch výroby a skladování a navazuje na zastavěné území. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny tak, aby nebránily rozvoji drobných podnikatelských aktivit i v rámci ploch bydlení, při zachování kvality obytného prostředí.

K zastavění jsou navrženy nové rozvojové plochy mimo zastavěné území, proluky uvnitř zastavěného území již téměř nejsou. V okrajových částech sídla je vhodné zachovat nezastavěné zahrady, protože zeleň se podílí na celkovém obrazu sídla a jeho citlivého zapojení do krajiny.

Do územního plánu jsou převzaty záměry ze schváleného ÚPN SÚ a jeho změn, pokud již nebyly realizovány nebo ze záměru sešlo. Tyto záměry jsou doplněny o některé nové podněty uplatněné majiteli pozemků a obcí. Všechny podněty byly vyhodnoceny a jejich vhodnost posouzena v příloze Zadání územního plánu. Některé byly vyřazeny z důvodu nevhodnosti jejich umístění nebo na základě nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů.

Podmínky prostorového uspořádání pro stávající i navrženou zástavbu jsou stanoveny tak, aby byly hodnoty území co nejvíce chráněny a nebyl narušen stávající charakter a vzhled sídla, ani krajinný ráz.

Územní plán vymezuje i plochu územních rezerv, které nezávazně vymezují další možný rozvoj obce.

II.9.1. Plochy bydlení (BR, BD) - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch

Plochy bydlení – v bytových domech (BD) jsou stabilizovány a nové se nenavrhují.

Přehled, zdůvodnění a charakteristika vybraných zastavitelných ploch BR:

Označení plochy ve	Umístění lokality	Přibližná výměra	Vhodný typ zástavby	Odůvodnění, připravenost	hodnocení lokality,	technická
--------------------	-------------------	------------------	---------------------	--------------------------	---------------------	-----------

výkresech		plochy (m2)		
Z09	Severní okraj obce, za mateřskou školou	6234	Samostatně stojící RD nebo dvojdomy,	Plochy Z09, Z10, Z11, Z12 jako ucelená lokalita navazují na zastavěné území. Zájem obce o výstavbu v této lokalitě, jedná se o pozemky v majetku obce. Plocha je mírně svažité se severní orientací, dobře dopravně dostupná. Příznivé docházkové vzdálenosti do centra obce. Komunikačně je plocha dostupná ze silnice II/421. Nutno vybudovat veškerou veřejnou infrastrukturu.
Z12	Severní okraj obce, za mateřskou školou	3098	Samostatně stojící RD nebo dvojdomy,	Plochy Z09, Z10, Z11, Z12 jako ucelená lokalita navazují na zastavěné území. Plocha je mírně svažité se severní orientací, dobře dopravně dostupná. Příznivé docházkové vzdálenosti do centra obce. Komunikačně je plocha dostupná ze silnice II/421 a z ulice Zahradní. Nutno vybudovat veškerou veřejnou infrastrukturu.
Z10	Severní okraj obce, za mateřskou školou	6340	Samostatně stojící RD nebo dvojdomy,	Plochy Z09, Z10, Z11, Z12 jako ucelená lokalita navazují na zastavěné území. Plocha je mírně svažité se severní orientací, dobře dopravně dostupná. Příznivé docházkové vzdálenosti do centra obce. Komunikačně je plocha dostupná ze silnice II/421 a z ulice Zahradní. Nutno vybudovat veškerou veřejnou infrastrukturu a kabelizovat elektrické vedení VN. Záměr je převzat z ÚPN SÚ z roku 1996.
Z11	Severní okraj obce, za mateřskou školou	5746	Samostatně stojící RD nebo dvojdomy,	Plochy Z09, Z10, Z11, Z12 jako ucelená lokalita navazují na zastavěné území. Plocha je mírně svažité se severní orientací, dobře dopravně dostupná. Příznivé docházkové vzdálenosti do centra obce. Komunikačně je plocha dostupná ze silnice II/421 a z ulice Zahradní. Nutno vybudovat veškerou veřejnou infrastrukturu a kabelizovat elektrické vedení VN. Záměr je převzat z ÚPN SÚ z roku 1996.
Z15	Severovýchodní okraj obce, za ulicí Za Hřbitovem.	36057	samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plocha navazuje na zastavěném území. Zájem obce o výstavbu v této lokalitě – obecní pozemky. Plocha je svažité se severní orientací. Komunikačně je plocha dostupná z ulic Sadařské a Za Hřbitovem. Příznivé docházkové vzdálenosti do centra obce. Nutno vybudovat komunikaci, chodník, veřejnou technickou infrastrukturu a přeložit elektrické vedení VN do kabelu. Pořadí změn využití území: výstavbě v ploše Z15 bude předcházet: - Realizace plochy veřejného prostranství Z18 (výsadba zeleně v parku) - Realizace veřejné infrastruktury v plochách veřejného prostranství Z19, Z20 (Výstavba v této ploše bude probíhat , nejprve v části přilehlé k zastavěnému území (obec již pořídila dokumentaci pro územní rozhodnutí pro komunikaci a technickou infrastrukturu), následně bude řešena výstavba v severovýchodní části této plochy. Připouští se postupná realizace, s rozdělením do nejvýše 3 etap výstavby komunikace a veřejné technické infrastruktury). Cca 55 % plochy záměru je převzato ze změny č. 3a ÚPN SÚ z roku 2010. Část původně vymezené plochy již byla zastavěna (ulice Sadařská).
Z16	Severovýchodní okraj obce, za ulicí Za Hřbitovem.	4141	samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plochy Z15, Z16, Z17 jako ucelená lokalita navazují na zastavěné území. Komunikačně je plocha dostupná z ulice Za Hřbitovem. Příznivé docházkové vzdálenosti do centra obce. Nutno vybudovat komunikaci, chodník, inženýrské sítě a přeložit elektrické vedení VN do kabelu. 2.etapa
Z21	Severovýchodní okraj obce, za	1548	samostatně stojící RD	Plocha v zastavěném území obce na nezemědělské půdě. Plocha je mírně svažité se severní orientací.

	ulicí Za Hřbitovem.		nebo dvojdomy	Komunikačně je plocha dostupná z ulice Sadařská a Za Hřbitovem. Technická infrastruktura u hranice pozemku.
Z23, Z24	Severovýchodní okraj obce, za ulicí Školní	1299	samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plochy navazují na zastavěném území. Zájem majitelů o výstavbu v této lokalitě. Plochy jsou svažité s východní orientací. Komunikačně jsou plochy dostupné z ulice Za Hřbitovem a z ulice Školní. Nutno vybudovat komunikaci, chodník a inženýrské sítě.
Z30	Západní okraj obce, na konci ulice Šakvická	3596	samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plocha navazuje na zastavěném území. Plocha je svažitá s orientací západní. Komunikačně je plocha dostupná z ulice Šakvická. Nutno vybudovat komunikaci, chodník a inženýrské sítě.
Z31	Západní okraj obce, na konci ulice Šakvická	13284	samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plocha navazuje na zastavěném území. Plocha je mírně svažitá s orientací severozápadní a severovýchodní orientací; střed plochy je na hřebeni kopce. Komunikačně je plocha dostupná z ulice Šakvická. Nutno vybudovat komunikaci, chodník a inženýrské sítě. Záměr je převzat ze změny č. 2 ÚPN SÚ z roku 2007, na části plochy určené pro bydlení. Existuje zastavovací studie pro tento záměr a lze předpokládat zahájení výstavby před nabytím účinnosti nového ÚP.
Z32	Západní okraj obce, na konci ulice Šakvická	2734	samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plocha navazuje na zastavěném území. Plocha je svažitá s orientací severozápadní. Plocha na ulici Šakvická je plně zainvestovaná. Záměr je převzat ze změny č. 2 ÚPN SÚ z roku 2007. Existuje zastavovací studie pro tento záměr a lze předpokládat zahájení výstavby před nabytím účinnosti nového ÚP.
Z36	Západní okraj obce, na ulici Vinařská	2090	samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plocha v proluce na ulici Vinařské. Plocha je plně zainvestovaná. Záměr je převzat z ÚPN SÚ z roku 1996.
Z39	Jihozápadní okraj obce, jihozápadní okraj ulice Vinařský kopec	6538	samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plocha navazuje na zastavěném území. Je mírně svažitá s orientací jihovýchodní. Komunikačně je plocha dostupná z ulice Vinařský kopec. Nutno vybudovat komunikaci, chodník a inženýrské sítě.
Z41	Jihozápadní okraj obce, jižně ulice Domky	1359	samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plocha navazuje na zastavěném území. Je mírně svažitá s orientací severní. Komunikačně je plocha dostupná z ulice Domky. Nutno vybudovat komunikaci a inženýrské sítě. Podmínkou pro stavební využití této plochy je posouzení statických podmínek pro umístění příjezdové komunikace v ploše Z42, pod níž se nachází sklep.
Z43	Jihozápadní okraj obce, jižně ulice Domky	1613	samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plocha navazuje na zastavěném území. Je mírně svažitá. Komunikačně je plocha dostupná z ulice Domky. Nutno vybudovat komunikaci a inženýrské sítě.
Z44	Západní okraj obce, západní okraj ulice Vinařská	1641	samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plocha navazuje na zastavěném území. Plocha je rovinatá. Plocha leží na ulici Vinařská. Komunikace v místě. Záměr je převzat ze změny č. 3a ÚPN SÚ z roku 2010.
Z53	Jihozápadní okraj obce, jižně ulice Domky	2304	samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plocha navazuje na zastavěném území, je mírně svažitá s orientací severozápadní. Komunikačně je plocha dostupná z ulice Domky a ulice Pod Vodojemem. Nutno vybudovat komunikaci, chodník a inženýrské sítě.

			sítě. Cca 70 % plochy záměru je převzato z ÚPN SÚ z roku 1996.
Celkem	99622 m2		

II.9.2. Plochy občanského vybavení - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch (OV, OE, OZ, OT)

Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OT) jsou stabilizovány a nové se nenavrhují.

Stávající stabilizovaná zařízení občanské vybavenosti územní plán doplňuje o následující zastavitelné plochy:

Označení plochy ve výkresech	Typ plochy	Přibližná výměra plochy (m2)	Odůvodnění, hodnocení lokality, technická připravenost
Z08	OV Plocha občanského vybavení	10318	Plocha severovýchodně obce, je napojena přímo na silnici II/421 a zainvestována. Záměr je převzat ze změny č. 3a ÚPN SÚ z roku 2010. V současné době je v této ploše již zahájena výstavba.
Z17	OE Plocha občanského vybavení - veřejná infrastruktura	4338	Severovýchodní okraj obce, za ulicí Za Hřbitovem. Plocha je určena pro umístění domu s pečovatelskou službou. Navazuje na zastavěné území. Plocha je svažitá se severní orientací. Komunikačně je plocha dostupná z ulice Za Hřbitovem. Příznivé docházkové vzdálenosti do centra obce. Nutno přeložit elektrické vedení VN do kabelu.
Z55	OZ Plocha občanského vybavení - hřbitov	490	Severovýchodní okraj obce, navazuje na stávající hřbitov. Plocha je určena pro rozšíření hřbitova. Navazuje na zastavěné území.

II.9.3. Plochy rekreace - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch (RV, RI)

Stávající stabilizované plochy rekreace územní plán doplňuje o následující zastavitelné plochy:

Označení plochy ve výkresech	Typ plochy	Přibližná výměra plochy (m2)	Odůvodnění, hodnocení lokality, technická připravenost
Z51, Z52	RV Plochy rekreace – rekreace u vody	29817	Lokality v jižní části katastrálního území u vodních ploch vytvořených po těžbě štěrkopísku. Umístění rekreace doplní možnosti rekreačního využívání území. Bude se jednat o ubytovací zařízení zejména pro rybáře.

II.9.4. Plochy smíšené obytné (SO)

Plochy smíšené obytné jsou stabilizovány a nové se nenavrhují.

II.9.5. Plochy smíšené výrobní - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch (SV, SVv, SVs)

Územní plán přebírá z platného ÚPN SÚ návrh plochy smíšené výrobní u zemědělského družstva (Z07).

V obci se nachází řada objektů vinných sklepů, jsou většinou rozmístěny mezi plochami bydlení.

Nachází se zde i několik vinařství.

Územní rozvoj vinných sklepů je řešen v pokračování ulic Zahradní a Šakvická. Nové plochy vinařství jsou navrhovány v pokračování ulice Šakvická a jihovýchodně obce mezi vinicemi. Dále je navrhován rozvoj Vinařství U Kapličky a jsou vymezeny plochy pro nová vinařství, na základě požadavků investorů (Z33, Z46).

Označení plochy ve výkresech	Typ plochy	Přibližná výměra plochy (m2)	Odůvodnění, hodnocení lokality, technická připravenost
Z07	SV plochy smíšené výrobní	6482	Plocha severovýchodně obce, je napojena přímo na silnici II/421 a zainvestována. Záměr je převzat ze změny č. 3a ÚPN SÚ z roku 2010. V současné době existuje projekt na výstavbu v této ploše a zahájení výstavby lze předpokládat před nabytím účinnosti ÚP. Jiné využití plochy (např. bydlení) není možné vzhledem k sousedství se stávající plochou výroby zemědělské (pro hygienické obtěžování) a kvalitě zabírané zemědělské půdy – při změně využití by se musel zdůvodnit veřejný zájem.
Z26	SVs Plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace	2339	Plocha na severozápadním okraji obce v prodloužení ulice Zahradní. Výstavba vinných sklepů umožňuje efektivní využití vinařského potenciálu území. Cca 35 % plochy záměru je převzato z ÚPN SÚ z roku 1996.
Z28	SVs Plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace	2310	Plocha na severozápadním okraji obce v prodloužení ulice Vinařská. Výstavba vinných sklepů umožňuje efektivní využití vinařského potenciálu území. Cca 27 % plochy záměru je převzato z ÚPN SÚ z roku 1996.
Z33	SVv Plochy smíšené výrobní – vinařství	8119	Plocha navazuje na zastavěném území. Ve změně č. 2 ÚPN SÚ z roku 2007 zde byla navržena rozsáhlá plocha bydlení. Nyní existuje záměr majitele pozemků vybudovat na části této plochy vinařství s vlastním bydlením a před ním při ulici Šakvická řadu rodinných domů - viz plocha Z32. Výstavba vinařství napomáhá celoročnímu rekreačnímu využití území a využití vinařského potenciálu území. Dle předloženého projektu je plocha pro vinařství oproti původnímu rozsahu plochy bydlení značně zredukována. Na nezastavěné ploše, která je viniční trati, plánuje majitel výsadbu vinice.
Z46	SVv Plochy smíšené výrobní – vinařství	1686	Plocha jižně obce, ve viniční trati. Výstavba vinařství vytvoří předpoklady pro obhospodařování vinic v okolí a přispěje k celoročnímu rekreačnímu využití území a využití vinařského potenciálu území.
Z47	SVv Plochy smíšené výrobní – vinařství	6621	Plocha pro rozšíření Vinařství U Kapličky. Na části plochy je stávající parkoviště. Majitel zde chce vybudovat lisovnu a další příslušenství vinařství a parkoviště přesunout blíže obci.
Z48, Z49,	SVv	7223	Plocha pro rozšíření Vinařství U Kapličky.

Z50	Plochy smíšené výrobní – vinařství		Jedná se o již realizované záměry, které však dosud nejsou zaneseny do katastru nemovitostí. Platné metodiky je proto je nadále v územním plánu vést v návrhových plochách.
------------	------------------------------------	--	---

II.9.6. Plochy výroby a skladování - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch (Vs, VD, VE, VZ)

Plochy výroby a skladování - výroba zemědělská (VZ)

Stávající zemědělské provozy jsou umístěny severovýchodně od obce a jsou stabilizovány. Jihovýchodním směrem je navrhováno rozšíření tohoto areálu – tato plocha Z06 je převzata z platného ÚPN SÚ. Dále byla doplněna zastavitelná plocha Z56, na základě požadavku investora.

Výstavba zemědělských objektů je přípustná např. i na plochách VS (výroby a skladování).

Plochy výroby a skladování (VS)

Stávající plochy výroby a skladování jsou územně stabilizovány. Velká plocha se nachází u železniční stanice, drobnější plocha je jihozápadně obce.

Územní plán přebírá z platného ÚPN SÚ zastavitelnou plochu výroby a skladování SV od obce (Z05) a dále 2 plochy za železnici (Z03, Z02).

Výroba drobná (VD)

Plochy výroby drobné leží v zastavěném území obce. ÚP nové nenavrhuje.

Provozování řemesel je umožněno i na jiných funkčních plochách, kde toto využití nebude v rozporu se statutem funkční plochy.

Výroba energie na fotovoltaickém principu (VE)

V řešeném území jsou SV obce dvě plochy výroby energie na fotovoltaickém principu. ÚP nové nenavrhuje.

Označení plochy ve výkresech	Typ plochy	Přibližná výměra plochy (m2)	Odůvodnění, hodnocení lokality, technická připravenost
Z02	VS plochy výroby a skladování	10016	Navazuje na stávající areál výroby u železniční stanice (přes silnici). Plocha leží při stávající komunikaci. Je zde dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury. Záměr je převzat je převzat z ÚPN SÚ z roku 1996.
Z03	VS plochy výroby a skladování	28230	Navazuje na stávající areál výroby u železniční stanice. Plocha leží při stávající komunikaci. Je zde dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury. Záměr je převzat je převzat ze změny č. 3a ÚPN SÚ z roku 2010.
Z05	VS plochy výroby a skladování	68475	Navazuje na stávající areál zemědělské výroby. Plocha leží při stávající komunikaci. Je zde dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury. Záměr je převzat je převzat ze změny č. 3a ÚPN SÚ z roku 2010.
Z06	VZ plochy výroby a skladování - výroba zemědělská	46900	Navazuje na stávající areál zemědělské výroby. Plocha je určena pro jeho případné rozšíření. Je zde dobrá možnost napojení na komunikace i na síť technické infrastruktury. Záměr je převzat je převzat ze změny č. 3a ÚPN SÚ

			z roku 2010.
Z56	VZ plochy výroby a skladování - výroba zemědělská	5061	Drobná plocha pro chov koní - jízďárnu a příslušenství. Nezastavěná část parcely bude sloužit jako pastvina koní a ovcí. Záměr zřídí jezdecký kroužek pro děti, provozovat jezdecké lekce pro děti i dospělé, hipoterapii a vyjížďky na koních po okolí Záměr koresponduje se snahou o celoroční turistické využití území bez narušení krajinného rázu území. Záměr naplňuje prioritu č. (22) PÚR ČR.

Ochranná pásma maximálního vlivu ploch výroby a skladování na životní prostředí

Negativní vlivy funkčního využití ploch výroby a skladování (VS) a ploch výroby a skladování – výroba zemědělská (VZ) nesmí na hranici těchto navržených pásem přesahovat hygienické limity pro chráněné venkovní prostory, chráněné venkovní prostory staveb a chráněné vnitřní prostory staveb, stanovené právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví.

II.9.7. Plochy veřejných prostranství (UP, UZ)

Systém sídelní zeleně tvoří soustava ploch, které mají význam pro zvýšení kvality obytného prostředí, estetické vnímání sídla a jeho začlenění do krajiny i pro zvýšení hygieny prostředí.

Pro zachování nejvýznamnějších ploch tvořících systém sídelní zeleně jsou vybrané plochy zvlášť vymezeny do samostatné kategorie UZ – plochy veřejných prostranství – veřejné (parkové) zeleně.

Veřejná prostranství jsou v obci stabilizována. V takovém případě má smysl navrhovat nová veřejná prostranství pouze v rozvojových lokalitách. V souvislosti s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, § 7, je nutné vymezit pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné plochy veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Vymezení veřejných prostranství se opírá i o prioritu č. (16a) ZÚR kraje.

Nová veřejná prostranství Z13, Z19, Z20, Z25, Z34, Z37, Z40, Z42, Z45, Z54 jsou navržena jako prostory pro umístění komunikací a technické infrastruktury v rozvojových plochách pro bydlení. Další veřejná prostranství - veřejná (parková) zeleň jsou navržena u návrhových ploch bydlení a občanské vybavenosti, např. za mateřskou školou (Z14), za kostelem (Z18, Z22), na západním konci ulice Šakvická (Z35), v západní části ulice Vinařská (Z38).

Územní plán sleduje propojení vnitrosídelní a krajinné zeleně. K tomu budou sloužit především navržené interakční prvky a nezastavěné koridory krajinné a sídelní zeleně podél vodních toků.

Po obvodech nově navrhovaných výrobních ploch jsou z důvodů krajinnotvorných, ochranných a hygienických navrženy liniové výsadby dřevin.

II.9.8. Plochy dopravní infrastruktury (DS, DU, DZ, DG)

Plochy silniční dopravy mimo zastavěné území (DS) jsou reprezentovány především plochami silnic II. třídy, a to silnicí II/421 Mikulov – Velké Pavlovice – Terezín, která prochází obcí, a silnicí II/425 Brno – Hustopeče – Břeclav – Kúty, která vede severovýchodním okrajem k.ú. Zaječí.

Severovýchodně řešeného území vede dálnice D2, na níž ZÚR JMK navrhuje plochu pro mimoúrovňovou křižovatku, která částečně zasahuje i k.ú. Zaječí. ÚP Zaječí tuto plochu zpřesňuje - více viz plocha Z01 níže. ÚP Zaječí dále navrhuje plochu pro umístění terminálu IDS (Z04).

Plochy železniční dopravy (DZ) jsou stabilizovány.

Plochy garáží (DG) jsou stabilizovány a nově se nenavrhují.

Plochy účelových komunikací (DU) byly upřesněny pozemkovými úpravami a jsou stabilizovány.

ÚP Zaječí vymezuje následující plochy dopravní infrastruktury:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Odůvodnění vymezení plochy
Z01	DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava	Plocha je určena pro umístění dálniční mimoúrovňové křižovatky D2 MÚK Velké Pavlovice. Jedná se o záměr ZÚR (DS11). ZÚR odůvodňují vymezení této plochy takto: „MÚK Velké Pavlovice v návaznosti na silnici II/421 umožní zpřístupnění a obsluhu Velkopavlovicka z dálnice D2 a vytvoří podmínky pro vyšší využívání dálnice, jako součásti OS10 rozvojové osy (Katowice –) hranice Polsko / ČR – Ostrava – Lipník nad Bečvou – Olomouc – Brno – Břeclav – hranice ČR / Slovensko (– Bratislava), pro rozvoj území a každodenní zdrojové a cílové přepravní vztahy, vázané na metropolitní oblast a město Brno. Plocha pro umístění MÚK je vymezená kruhem o poloměru 400 m tak, aby byly zajištěny podmínky pro umístění stavby, včetně souvisejících staveb a objektů v souladu s ČSN 736102 Projektování křižovatek na pozemních komunikacích. Navrhovaný záměr naplňuje prioritu politiky územního rozvoje (23) – „...vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní infrastruktury...“, dále priority územního plánování ZÚR JMK v odstavcích (3a), (3b), (7) a (8a), které spočívají především ve vytváření územních podmínek pro posílení vazeb mezi městy a venkovem s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje a pro posílení vazeb mezi prostorově blízkými centry osídlení s cílem podpořit formování kooperačních územních vztahů a prostorovou dělbu práce.“
Z04	DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava	Plocha je určena pro nový terminál IDS, včetně souvisejících ploch pro dopravu v klidu. Jedná se o záměr ZÚR (DI06). ZÚR odůvodňují vymezení této plochy takto: „Plocha zohledňuje priority územního plánování politiky územního rozvoje uvedené v odstavcích (23) a (24) a vytváří podmínky a předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní infrastruktury. Navržené plochy zohledňují prioritu územního plánování ZÚR JMK uvedenou v odstavci (8d) ohledně dosažení optimální dopravní obslužnosti integrovaným dopravním systémem. Plochy dále podporují polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje, tedy naplňují odstavec (3) priorit územního plánování ZÚR JMK.“ Návrhová plocha pro přestupní uzel byla zpřesněna dle podkladové dokumentace "Vyhledávací studie řešení prioritních přestupních uzlů IDS JMK pro období 2004 - 2020, Přestupní uzel Zaječí, žel. st.", zpracovatel Viadesigne (2014).
Z29	DU Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace	Rozšíření plochy stávající komunikace k navrhované ploše výroby a skladování - vinných sklepů (Z28).

II.9.9. Plochy technické infrastruktury (TI, TO)

Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě (TI) i plochy technické infrastruktury - nakládání s odpady (TO) jsou stabilizovány a nové se nenavrhují.

II.9.10. Plochy a koridory vodní a vodohospodářské (NV, NVp, K-PPO)

Územní plán navrhuje podél Zaječího potoka plochu vodní a vodohospodářskou - protipovodňová opatření. V jižní části k.ú. Zaječí v ploše stávající těžby šterkopísku navrhuje Plochu vodní a vodohospodářskou a 3 koridory pro protipovodňová opatření.

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Odůvodnění, hodnocení lokality, technická připravenost
N01	NVp Plocha vodní a vodohospodářská - protipovodňová opatření	Plocha pro revitalizaci Zaječího potoka. V navazujícím řízení bude v rámci plochy upřesněna poloha a druh přírodě blízkých protipovodňových opatření. Bude se jednat o revitalizaci, resp. ozelenění stávající vodoteče. Vymezením plochy je naplněna priorita územního plánování obsažená v článku (18) ZÚR kraje a priorita (25) PÚR.
N06	NV Plocha vodní a vodohospodářská	Bude se jednat o rekultivaci stávající plochy těžby. V navazujícím řízení bude v rámci plochy upřesněna poloha vodních ploch. Umístění vodní plochy přinese zlepšení vodního režimu v krajině, a pravděpodobně i zlepšení kvality odebírané pitné vody z jímacího území Zaječí, provozovaného VaK Břeclav. Hladina spodní vody je ovlivňována manipulací na nedaleké vodní nádrži. Je předpoklad, že jímací území, které je umístěno mezi řeku a těžební jezero bude vznikem jezera ovlivněno kladně, navíc se otevře možnost zvýšit vceřování čistší vody z jezera na úkor vody říční.
K-PPO1, K-PPO2, K-PPO3	koridory pro protipovodňová opatření	Koridory budou sloužit k pročištění a zprůtočnění malých odvodňovacích vodotečí, vymezeny jsou v proměnlivé šířce, nejčastěji 20 m. V navazujícím řízení bude • prověřeno a stanoveno načasování prací (mimo hnízdicí sezónu) a jejich technické řešení (viz požadavky SEA hodnocení). • před budoucí realizací konkrétních záměrů je žádoucí po projednání s dotčeným orgánem ochrany přírody provést biologický průzkum dotčeného území (nivy a části koryta toku). Dle výsledků biologického průzkumu lze následně přijmout konkrétní opatření k ochraně či podpoře obecně a zvláště chráněných druhů bioty (viz požadavky SEA hodnocení). • Konkrétní technické a prostorové řešení budoucích záměrů ve vymezených koridorech protipovodňových opatření na území EVL Niva Dyje, a otázku možného ovlivnění zvláště chráněných druhů, včetně případných výjimek dle §56 zák. 114/1992 Sb., v platném znění, je nutné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody (viz požadavky SEA hodnocení). • U konkrétních budoucích záměrů ve vymezených koridorech PPO na území EVL Dyje požádat příslušný orgán ochrany přírody – Krajský úřad JMK o vydání stanoviska dle §45i zák. č. 114/1992 Sb., v platném znění (viz požadavky SEA hodnocení). • Při budoucí realizaci záměrů PPO na území EVL věnovat ve spolupráci s orgánem ochrany přírody zvýšenou pozornost zejména otázce vyloučení, resp. pečlivého zvážení případného kácení starých jedinců dřevin (možné dotčení saproxylických druhů brouků), nastavení opatření k eliminaci případného rozvoje invazních či expanzních druhů rostlin, včetně antropofytů, na nově obnažených a disturbovaných plochách,

		minimalizaci negativních vlivů stavby na kuňku ohnivou a minimalizaci negativního ovlivnění porostů přírodního stanoviště 6440 - Nivní louky říčních údolí svazu <i>Cnidion dubii</i> a 91F0 - Smíšené lužní lesy s dubem letním (<i>Quercus robur</i>), jilmem vazem (<i>Ulmus laevis</i>), j. habrolistým (<i>U. minor</i>), jasanem ztepilým (<i>Fraxinus excelsior</i>) nebo j. úzkolistým (<i>F. angustifolia</i>) podél velkých řek atlantské a střeoevropské provincie (<i>Ulmion minoris</i>), včetně zvláště chráněných druhů v těchto přírodních stanovištích (viz požadavky SEA hodnocení). Vymezením koridorů je naplněna priorita územního plánování obsažená v článku (18) ZÚR kraje a priorita (25) PÚR.
K-PPO4	koridor pro protipovodňová opatření	Bude se jednat o revitalizaci, resp. ozelenění stávajících vodotečí a obnovu zaniklých vodotečí. V navazujícím řízení bude v rámci koridoru upřesněna poloha a druh přírodních blízkých protipovodňových opatření, vymezen je v šířce 20 m. Vymezením koridoru je naplněna priorita územního plánování obsažená v článku (18) ZÚR kraje a priorita (25) PÚR.

Ustanovení § 45i odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., stanoví pro případ, kdy nelze vyloučit negativní vliv koncepce na lokality Natura 2000, povinnost zpracovat varianty řešení, jejichž cílem je negativní vlivy na tyto lokality vyloučit nebo zmírnit.

Zpracovatel územního plánu je názoru, že vymezené plochy protipovodňových opatření nebudou mít vzhledem ke svému charakteru (přírodních blízkých opatření) negativní vliv na EVL Niva Dyje. Z tohoto důvodu nejsou v územním plánu zpracovány další varianty řešení.

II.9.11. Plochy přírodní (NP)

Územní plán navrhuje plochy přírodní (NP) z důvodu posílení ochrany krajiny v území Evropsky významné lokality „CZ0624099 Niva Dyje“, a dále plochy pro zřízení místních biocenter:

Označení návrhu ve výkresech	Přibližná výměra plochy (m ²)	Odůvodnění
N02	1753	NP plochy přírodní Plocha ležící v EVL. Do ploch NP byla zařazena v souladu s ust. § 16 vyhl.č. 501/2006 Sb.
N03	8859	NP plochy přírodní
N04	1974	Rozšíření místního biocentra na požadovanou minimální výměru. Plocha byla do ploch NP zařazena v souladu s ust. § 16 vyhl.č. 501/2006 Sb.
N08	13489	NP plochy přírodní
N09	24262	Vymezení biocentra NRBK K161N/RBC7 – Křivé jezero-Pastvisko. Plocha leží současně i v EVL, do ploch NP byla zařazena v souladu s ust. § 16 vyhl.č. 501/2006 Sb..
N10	112120	
N11	1231	
N12	27831	NP plochy přírodní Návrh místního biocentra. Plocha byla do ploch NP zařazena v souladu s ust. § 16 vyhl.č. 501/2006 Sb.

II.9.12. Plochy zeleně krajinné (NK)

Označení návrhu ve výkresech	Přibližná výměra plochy (m2)	Odůvodnění, hodnocení lokality
N05	68700	NK Plochy zeleně krajinné je navrhována na ploše po vytěžení šterkopísku, jedná se o rekultivaci této plochy.

II.9.13. Plochy smíšené nezastavěného území (NS)

Do ploch NS byly zařazeny pozemky, které s ohledem na charakter nezastavěného území, velikost pozemků apod. není účelné členit např. na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské či lesní, a také plochy, v nichž údaje z katastru nemovitostí výrazně neodpovídají skutečnému stavu v území (kupř. zalesněné zemědělské pozemky). ÚP nenavrhuje nové plochy NS.

II.9.14. Plochy lesní (NL)

Do ploch NL byly zařazeny pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako lesní pozemky.. ÚP nenavrhuje nové plochy NL.

II.9.15. Plochy těžby (NT)

Do ploch NT byly zařazeny pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha , Způsob využití: dobývací prostor, případně plochy, na které již bylo vydáno povolení těžby.

Označení návrhu ve výkresech	Přibližná výměra plochy (m2)	Odůvodnění, hodnocení lokality
N07	173558	NT Plocha určená pro těžbu šterkopísku. V navazujícím řízení budou stanoveny podmínky zohledňující blízkost významných vodních zdrojů. Po dokončení těžby bude vytěžená plocha využita jako vodní nádrž, která bude sloužit k vylepšení kvality odebírané pitné vody z jímacího území Zaječí.

II.9.16. Plochy zemědělské (ZX, ZO, ZZ, ZT, ZV)

Do ploch NS byly zařazeny pozemky, které s ohledem na charakter nezastavěného území, velikost pozemků apod. není účelné členit např. na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské či lesní, a také plochy, v nichž údaje z katastru nemovitostí výrazně neodpovídají skutečnému stavu v území (kupř. zalesněné zemědělské pozemky). ÚP nenavrhuje nové plochy NS.

II.9.17. Odůvodnění regulativů (podmínek pro využití ploch)

Ve výrokové části v kapitole „I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH“ jsou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

Při vymezování podmínek byly brány v potaz především hlediska ochrany jednotlivých složek životního prostředí, ochrany krajinného rázu, vzájemného doplňování činností a zamezení střetů vzájemně neslučitelných činností, ochrana přírodních, civilizačních, architektonických a kulturních hodnot.

Územní plán v souladu s ustanovením § 18 odst. (5) zák.č. 183/2006 Sb., v platném znění, upřesňuje a zpřísňuje podmínky umístování staveb v nezastavěném území. Důvodem je především ochrana krajinného rázu, ochrana složek životního prostředí, zajištění propustnosti území. Regulace je provedena ve výrokové části v kapitole I.F.

II.9.18. 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. ÚP Zaječí tuto možnost využívá.

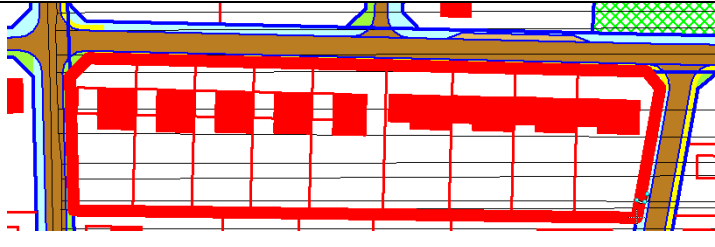
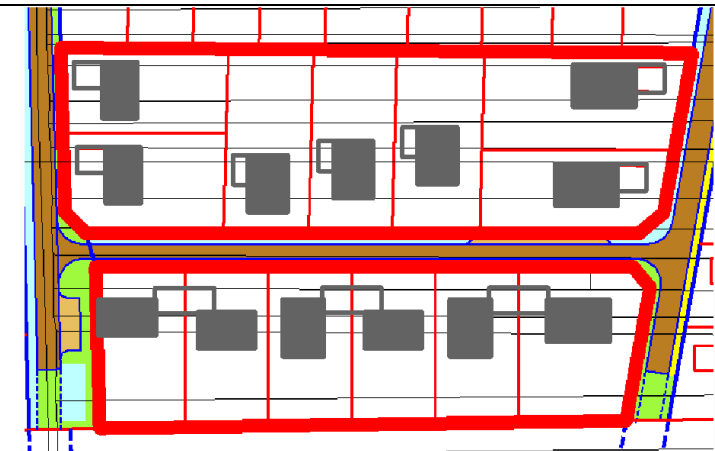
Zdůvodnění, proč byly dále vymezeny plochy s jiným způsobem využití než je stanoveno v § 4-19 vyhl. 501/2006 Sb. v platném znění:

NK	Plochy zeleně krajinné	Byly vymezeny k ochraně nelesní zeleně v zemědělské krajině. Tato zeleň má nezastupitelný význam ekologický, protierozní, krajinářský a její přínos je i ve vytváření pocitu obytné krajiny a kladného vlivu na mikroklima.
----	------------------------	---

II.9.19. Odůvodnění vymezených prostorových regulativů

V souladu s ustanovením § 43 odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, územní plán stanovuje koncepci prostorového uspořádání obce.

V kap. I.C.3 a v následujících kapitolách jsou vymezeny **prostorové struktury zástavby**. Příklady jednotlivých struktur zástavby (nejedná se ale o konkrétní návrh zástavby některé ze zastavitelných ploch vymezených tímto územním plánem):

Kompaktní struktura zástavby: jedná se o zástavbu řadovými a řetězovými domy zpravidla podél ulice vymezené územním plánem (řetězové domy jsou tvořeny střídajícími se objekty rodinných domů a garáží, které tvoří kompaktní uliční čáru)	
Uspořádaná struktura zástavby: zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými při obvodu ploch, tj. zpravidla podél ulice vymezené územním plánem	

Částečně uspořádaná struktura zástavby: zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými podle územně-technických podmínek i mimo obvod plochy (tzn. do bloku vymezeného územní plánem je například vložena další ulice). Samotné rodinné domy mohou pak být řešeny jako volně stojící, dvojdomy nebo i řadové domy.	
Individuálně stanovená struktura zástavby: pokud to dovolí územní podmínky, musí být stavby umísťovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou přístupné ze stejného veřejného prostranství (ulice). V případě sousedství s více různými strukturami, přístupnými z téhož veřejného prostranství (ulice), lze vyjít z kterékoli z nich. V ostatních případech není struktura zástavby stanovena	

Poznámka 1: tlustá červená čára po obvodu ploch znázorňuje, jak byla zastavitelná plocha vymezena v územním plánu.

Poznámka 2: územní plán nevymezuje stavební čáry, odstupy domů od okraje pozemků či mezi sebou navzájem, výše uvedené příklady jsou pouze ilustrativní, jak lze v zastavitelných plochách zástavbu řešit, při dodržení stanovené struktury zástavby.

Typy prostorové struktury zástavby jsou stanoveny s ohledem na zajištění kontinuity urbanistické a architektonické kompozice zástavby, zajištění základní prostorové jednoty uspořádání staveb a zohlednění architektonického výrazu stávajících urbanistických prostorů.

V zastavěném a zastavitelném území obce jsou dále vymezeny prostorové regulativy, které stanovují nejvýše přípustnou podlažnost zástavby a v některých plochách i koeficient zastavění plochy. Kompetence stanovení prostorových regulativů, včetně výškové regulace zástavby, vyplývá i z ustanovení přílohy č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Všechny vymezené prostorové regulativy se opírají o detailní znalost území, podloženou terénními průzkumy zpracovatele územního plánu.

Výšková regulace zástavby:

Výšková regulace je stanovena (i s přihlédnutím k rozsudku KS v Brně č. 63 A 6/2012) jako výškově nepřekročitelná mez zástavby.

Jako základní **maximální podlažnost** je v územním plánu stanovena podlažnost 2 (tj. dvě nadzemní podlaží). Tato podlažnost v převážné části obce zajistí uchování obrazu obce, respektování panoramatu zástavby v dálkových pohledech s dominantou kostela, začlenění zastavitelných ploch do

krajinného rázu. Odlišně byly vymezeny prostorové regulativy v následujících plochách:

- Pro zástavbu ve volné krajině se připouští objekty o výšce jednoho nadzemního podlaží, nebo halové objekty o výšce od upraveného terénu po římsu do 5 m. Důvodem je ochrana krajinného rázu.
- Pro zástavbu v plochách RI – plochy rekreace – rekreace individuální, nacházející se ve volné krajině, se připouští objekty o výšce jednoho nadzemního podlaží. Důvodem je ochrana krajinného rázu.
- Pro zástavbu v severní části obce - plochy Z15, Z16, Z17, ZZ21, Z23, Z24, kde se jedná o náhorní polohu s velkou pohledovou expozicí ploch, je stanovena podlažnost 1. Dvoupodlažní zástavba by zde narušila panorama obce a hrozila by i možnost zastínění průhledu v dálkových pohledech na kulturní památku a významnou dominantu krajiny - kostel sv. Jana Křtitele. Připouští se zde proto pouze zástavba jednopodlažní.

Výšková regulace v plochách výrobních je stanovena nikoliv v nadzemních podlažích, ale v metrech, z důvodu odlišného charakteru zástavby (bude se často jednat o halové stavby). I u ploch výroby a skladování a ploch smíšených výrobních byla při stanovení maximální výšky zohledněna jedinečná urbanistická struktura území a kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území a mají (spolu s vinařskou tradicí) významný turistický význam. Za významnou hodnotu je považována panorama obce v dálkových pohledech, které územní plán chrání – naplňuje tak prioritu č. (14) PÚR a prioritu č. (14) Zásad územního rozvoje JMK.

Koeficient zastavění ploch byl vymezen u těch ploch, u kterých hrozí riziko příliš velké intenzity zástavby, což by mělo negativní vliv na pohodu prostředí a množství odváděných dešťových vod ze střech a zpevněných ploch (s odkazem na uplatnění § 21 odst. (3) vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění), případně v otevřené krajině na krajinný ráz.

V plochách BR bylo stanoveno rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 500-2000 m². Tento regulativ se opírá o přílohu č. 7 vyhl.č. 500/2006 Sb., v platném znění. Dolní hranice (500 m²) je stanovena za účelem zabránění přílišné hustotě zástavby, která by neodpovídala prostorové struktuře zástavby v obci a měla negativní vliv na kvalitu bydlení a pohodu obytného prostředí. Horní hranice je motivována především územní ekonomikou (náklady na veřejnou infrastrukturu) a ochranou zemědělského půdního fondu.

II.9.20. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

Ve smyslu obecně závazných právních předpisů vymezuje územní plán ve výkrese č. I.05 veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace. Podle § 170 SZ „Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci ...“

V ÚP Zaječí se jedná o plochy, které jsou označeny textovým kódem a pořadovým číslem. Použity jsou následující textové kódy:

DT	Veřejná dopravní a technická infrastruktura (plochy komunikací pro motorovou dopravu, komunikace pro cyklisty a pěší a plochy pro veřejnou technickou infrastrukturu a stavby technického vybavení a s nimi provozně související zařízení)
D	Veřejná dopravní infrastruktura (plochy komunikací pro motorovou dopravu, komunikace pro pěší a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení)
T	Veřejná technická infrastruktura (plochy, vedení a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení, například vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, energetická vedení, kabely veřejné)

	komunikační sítě).
V	Veřejně prospěšná opatření plochy pro snižování ohrožení území povodněmi (protipovodňová opatření) a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností krajiny, založení územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví. Jedná se o opatření ve veřejném zájmu.

Do veřejně prospěšných staveb (dále jen VPS) a veřejně prospěšných opatření (dále jen VPO) nebyly zahrnuty stavby a opatření, které sice splňují podmínky obsažené v §2 čl. (1) odst. l) a m) zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, ale které leží na pozemcích ve vlastnictví obce.

Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření byly vymezeny (označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.05):

Označení VPS	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Umístění (k.ú.)	Odůvodnění zařazení stavby mezi VPS, resp. plochy mezi VPO
D01	veřejná dopravní infrastruktura	k.ú. Zaječí	Plocha pro umístění dálniční mimoúrovňové křižovatky D2 MÚK Velké Pavlovice. Jedná se o záměr ZÚR (DS11). Stavba přispěje ke zlepšení dopravní obslužnosti obce i okolních obcí. Stavbu nelze realizovat na obecních pozemcích nebo pozemcích ve vlastnictví ČR.
D02	veřejná dopravní infrastruktura	k.ú. Zaječí	Plocha je určena pro nový terminál IDS, včetně souvisejících ploch pro dopravu v klidu. Jedná se o záměr ZÚR (DI06). Stavba přispěje ke zlepšení dopravní obslužnosti obce i okolních obcí. Stavbu nelze realizovat na obecních pozemcích nebo pozemcích ve vlastnictví ČR.
DT01	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Zaječí	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelných ploch Z09, Z10, Z11 a Z12. Bez realizace komunikace a veřejné technické infrastruktury by výstavba v těchto plochách nebyla možná, což by ohrozilo územní rozvoj obce. Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
DT02	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Zaječí	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z15. Bez realizace komunikace a veřejné technické infrastruktury by výstavba v těchto plochách nebyla možná, což by ohrozilo územní rozvoj obce. Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
DT03	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Zaječí	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelných ploch Z15, Z16 a Z17. Bez realizace komunikace a veřejné technické infrastruktury by výstavba v těchto plochách nebyla možná, což by ohrozilo územní rozvoj obce. Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

DT04	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Zaječí	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelných ploch Z23 a Z24. Bez realizace komunikace a veřejné technické infrastruktury by výstavba v těchto plochách nebyla možná, což by ohrozilo územní rozvoj obce. Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
DT05	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Zaječí	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z28. Bez realizace komunikace a veřejné technické infrastruktury by výstavba ploše nebyla možná, což by ohrozilo územní rozvoj obce. Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
DT06	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Zaječí	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelných ploch Z30, Z31. Bez realizace komunikace a veřejné technické infrastruktury by výstavba v těchto plochách nebyla možná, což by ohrozilo územní rozvoj obce. Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
DT07	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Zaječí	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z36. Bez realizace komunikace a veřejné technické infrastruktury by výstavba ploše nebyla možná, což by ohrozilo územní rozvoj obce. Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
DT08	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Zaječí	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z39. Bez realizace komunikace a veřejné technické infrastruktury by výstavba ploše nebyla možná, což by ohrozilo územní rozvoj obce. Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
DT09	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Zaječí	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z41. Bez realizace komunikace a veřejné technické infrastruktury by výstavba ploše nebyla možná, což by ohrozilo územní rozvoj obce. Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
DT10	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Zaječí	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z53. Bez realizace komunikace a veřejné technické infrastruktury by výstavba ploše nebyla možná, což by ohrozilo územní rozvoj obce. Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
T01, T02, T03, T04,	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Zaječí	Plochy, vedení a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení, vodovody,

T05, T06, T07, T08, T09, T10, T11, T12, T13, T14, T15, T16, T17, T18, T19, T20, T21			kanalizace, plynovody a elektrická vedení vzdušná i kabelová. Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
V01, V02	místní biocentra	k.ú. Zaječí	Posílení ekologické stability zemědělské krajiny v jihozápadní části řešeného území. Biocentra zahrnují dochované biotopy a v případech nedostatečné výměry těchto přírodě blízkých společenství jsou do LBC zařazeny i okolní zemědělské pozemky. ÚSES nelze v plném rozsahu realizovat na obecních pozemcích nebo pozemcích ve vlastnictví ČR. Zařazení do veřejně prospěšných opatření se opírá o §2 odst. m) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
V03, V04, V05, V06	regionální biokoridor	k.ú. Zaječí	Posílení ekologické stability zemědělské krajiny v jižní části řešeného území. Biocentra zahrnují dochované biotopy a v případech nedostatečné výměry těchto přírodě blízkých společenství jsou do LBC zařazeny i okolní zemědělské pozemky. ÚSES nelze v plném rozsahu realizovat na obecních pozemcích nebo pozemcích ve vlastnictví ČR. Zařazení do veřejně prospěšných opatření se opírá o §2 odst. m) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
V07	revitalizace Zaječího potoka	k.ú. Zaječí	Přírodě blízká protipovodňová opatření. Bude se jednat o revitalizaci, resp. ozelenění stávající vodoteče. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu. Hlavním cílem protipovodňových opatření je snížit ohrožení obyvatel, majetku, historických a kulturních hodnot. Vedle toho plocha přispěje k zadržení vody v krajině a ke zlepšení vodního režimu. Zařazení do veřejně prospěšných opatření se opírá o §2 odst. m) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

II.9.21. Odůvodnění vymezení koridorů pro veřejně prospěšné stavby a opatření

Pro vybrané liniové veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, jejichž polohu bude nutné upřesnit v navazujícím řízení, byly vymezeny koridory. Vlastní plochy veřejně prospěšných staveb a opatření, včetně ploch nezbytných k zajištění jejich řádného užívání pro stanovený účel, budou upřesněny v navazujícím řízení.

Koridory pro veřejně prospěšné stavby, pro které je možné u konkrétních staveb a opatření vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám (označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.05):

Označení	Druh veřejně	Umístění	Odůvodnění
----------	--------------	----------	------------

koridoru pro VPS, VPO	prospěšné stavby či opatření	(k.ú.)	
K-PPO1, K-PPO2, K-PPO3	Koridory pro veřejně prospěšné stavby - protipovodňová opatření	k.ú. Zaječí	Koridory budou sloužit k pročištění a zprůtočnění malých odvodňovacích vodotečí, vymezeny jsou v proměnlivé šířce, nejčastěji 20 m. Koridor je vymezen ve veřejném zájmu. Hlavním cílem protipovodňových opatření je snížit ohrožení obyvatel, majetku, historických a kulturních hodnot. Vedle toho plocha přispěje k zadržení vody v krajině a ke zlepšení vodního režimu. Zařazení do veřejně prospěšných opatření se opírá o §2 odst. m) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
K-PPO4	Koridor pro veřejně prospěšné stavby - protipovodňová opatření	k.ú. Zaječí	Koridor pro revitalizaci, resp. ozelenění stávajících vodotečí a obnovu zaniklých vodotečí. Koridor je vymezen ve veřejném zájmu. Hlavním cílem protipovodňových opatření je snížit ohrožení obyvatel, majetku, historických a kulturních hodnot. Vedle toho plocha přispěje k zadržení vody v krajině a ke zlepšení vodního režimu. Zařazení do veřejně prospěšných opatření se opírá o §2 odst. m) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

II.9.22. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

V ÚP Zaječí nebylo účelné vymezit zastavitelné plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno prověřením územní studií.

II.9.23. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování podmíněno dohodou o parcelaci

V ÚP Zaječí nebylo účelné vymezit zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (tzv. dohody o parcelaci).

II.9.24. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu

V ÚP Zaječí nebylo účelné vymezit plochy a koridory, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu, ani plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

II.9.25. Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

V ÚP Zaječí jsou vymezeny **architektonicky a urbanisticky významné plochy, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt.** Kompetence označit v ÚP konkrétní stavbu (ať už existující či budoucí), pro kterou může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt, vyplývá z § 17 písm. d)

a § 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, a dále z Přílohy 7 části I odst. 2 písm. E) vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Současně, s přihlédnutím k zásadám přiměřenosti a zamezení diskriminace, je výše uvedený požadavek uplatněn pouze u záměrů, které by mohl mít významný vliv na krajinný ráz, u záměrů na umístění objektů ve volné krajině o výšce od upraveného terénu po římsu střechy přesahující 5 m.

II.10. ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Označení koridoru	Účel koridoru	Odůvodnění
K-RDZ05	Koridor územní rezervy – doprava železniční	Koridor je určen pro možné budoucí umístění vysokorychlostní trati. Jedná se o zpřesnění koridoru VR1 obsaženého v PÚR a koridoru RDZ05, který je obsažen v ZÚR kraje. Koridor má základní šířku 600 m, v místě kolize se zastavěným územím je zúžen na 355 m. ZÚR odůvodňují vymezení koridoru takto: „Vzdálenost Brna a Vídně, cca 150 km je z hlediska udržitelného rozvoje dopravy velmi příznivá pro přepravu vysokorychlostní železnici. Koridory vysokorychlostní železnice v ČR jsou vymezeny v politice územního rozvoje jako koridor VR1 (Dresden –) hranice ČR / SRN – Lovosice / Litoměřice – Praha, Plzeň – Praha, Brno – Vranovice – Břeclav – hranice ČR, Praha – Brno, Brno – (Přerov) – Ostrava – hranice ČR / Polsko. Jediná dosud platná koncepce vysokorychlostních tratí v ČR je obsažena ve zpracované dokumentaci „Koordinační studie VRT“ (SUDOP Praha, a. s., 2003). Ta je podkladem pro vymezení územní rezervy v ZÚR JMK – RDZ05. Územní rezerva RDZ05 je zaústěna do stávajících stop železničních tratí z důvodu logické návaznosti na stávající infrastrukturu.“
R-BR1, R-BR2, R-BR3	Územní rezervy pro možné budoucí umístění plochy bydlení v rodinných domech	Plochy územních rezerv pro plochy bydlení v rodinných domech na jihovýchodním okraji obce. Územní rezerva poukazuje na další možné plochy pro eventuální bydlení. Jejím účelem je ochrana území s možnou budoucí obytnou výstavbou před nežádoucími změnami.
R-SO1	Územní rezervy pro možné budoucí umístění plochy smíšené obytné	Plocha územní rezervy pro plochy smíšené obytné na severovýchodním okraji obce. Územní rezerva poukazuje na další možné plochy pro eventuální funkci smíšenou obytnou. Jejím účelem je ochrana území před nežádoucími změnami.

II.11. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

II.11.1. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití krajiny s ohledem na ochranu hodnot a zejména ochranu přírody.

K.ú. Zaječí se vyznačuje jednou s nejnižších lesnatostí v ORP Břeclav, hluboko pod průměrem ORP Břeclav.

Lesnatost dle jednotlivých obcí v letech 2010, 2012 a 2014

Obec	Lesnatost [%]			
	2016	2014	2012	2010
Břeclav	37,2	37,2	37,3	37,3
Bulhary	29,9	29,9	29,9	29,9
Hlohovec	15,5	15,5	15,5	15,5
Hrušky	1,1	1,1	1,1	1,1
Kostice	0,3	0,2	0,3	0,3
Ladná	3,9	3,9	3,9	3,9
Lanžhot	56,9	56,9	56,9	57,3
Lednice	21,5	21,6	21,5	21,5
Moravská Nová Ves	15,7	15,7	15,7	15,7
Moravský Žižkov	0,1	0,1	0,1	0,1
Podivín	7,7	7,7	7,7	7,7
Přítluky	13,3	13,3	13,3	13,3
Rakvice	3,4	1,0	1,0	1,0
Tvrdonice	33,4	33,4	33,4	33,5
Týnec	47,8	47,8	47,8	47,8
Valtice	27,9	27,9	28,0	28,0
Velké Bílovice	0,1	0,0	0,1	0,1
Zaječí	1,4	1,5	1,4	1,4
SO ORP	24,4	24,3	24,3	24,4

Zdroj: ČSÚ, ÚAP 2010, 2012, 2014 a 2016

Územní plán Zaječí navrhuje zvýšení podílu zeleně v plochách nezastavěného území také například realizací nefunkčních prvků územního systému ekologické stability, výsadbami doprovodné zeleně podél nově navržených i stávajících komunikací, podél vodotečí, na mezích. Rodová a druhová skladba zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

RURU 2016 definovaly následující problémy v k.ú. Zaječí:

OBEČ	TYP PROBLEMU	NÁZEV A POPIS PROBLÉMU	VÝZNAM	ŘEŠENÍ	ZDROJ
Zaječí	riziko ŽP	erozně ohrožené plochy zemědělské půdy		ÚP	UAP 2016 (VUMOP)
Zaječí	riziko ŽP	vysoké až velmi vysoké riziko větrné eroze orné půdy	R	ÚP,ZÚR	UAP 2016 (VUMOP)
Zaječí	riziko ŽP	dlouhodobý deficit vláhy v krajině, problematika sucha	R	ÚP,ZÚR	UAP 2016 (VUMOP)

Výše uvedené problémy řeší ÚP Zaječí návrhem ÚSES, návrhem protierozních opatření a protipovodňových opatření (ploch vodních a vodohospodářských).

Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch a rozdílným způsobem využití:

Nezastavěné území Obce Zaječí je podle charakteru rozděleno do těchto typů ploch s rozdílným

způsobem využití.

- **Plochy přírodní (NP)**, které zahrnují zejména přírodní rezervaci, území Natura 2000 a plochy ÚSES.
- **Plochy zemědělské**, které jsou podrobněji členěny (**ZZ, ZT, ZV, ZO, ZX**) - zemědělsky obhospodařované plochy se začleněním dle katastru nemovitostí. Plochy **ZX** Plochy zemědělské smíšené byly vymezeny v případech, kdy jsou zemědělské plochy značně členěné nebo malé a z důvodu přehlednosti ÚP je účelné je označit jednotně. Dále byly do ploch ZX zařazeny některé pozemky, kde skutečné využití neodpovídá právnímu stavu (např. zatravněná orná půda).
- **Plochy lesní (NL)**: do těchto ploch byly zařazeny pozemky vedené v katastru nemovitostí jako lesní pozemky, s výjimkou ploch zahrnutých do ÚSES
- **Plochy smíšené nezastavěného území (NS)**: sem byly zařazeny pozemky, které s ohledem na charakter nezastavěného území, velikost pozemků apod. není účelné členit např. na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské či lesní, a také plochy, v nichž údaje z katastru nemovitostí výrazně neodpovídají skutečnému stavu v území (kupř. zalesněné zemědělské pozemky).
- **Plochy zeleně krajinné (NK)**: do těchto ploch byly zařazeny pozemky v krajině, které jsou ozeleněny (popř. zalesněny), ale nejsou vedeny jako lesní
- **Plochy vodní a vodohospodářské (NV)**: viz vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění, které jsou dále členěny na plochy vodní a vodohospodářské (NV) a plochy vodní a vodohospodářské - protipovodňová opatření (**NVp**)
- **Plochy těžby nerostů (NT)**: byly vymezeny za účelem zajištění podmínek pro hospodárné využívání nerostů a pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů.

Podmínky pro využití těchto ploch jsou stanoveny ve výrokové části.

II.11.2. Ochrana přírody a krajiny, krajinný ráz

V řešeném území není evidováno žádné chráněné území přírody, památný strom ani přírodní park.

Do řešeného území zasahuje lokalita soustavy Natura 2000, a to Evropsky významná lokalita CZ0624099 – Niva Dyje.

Do řešeného území zasahuje přechodně chráněná plocha Mokřady dolního Podyjí (která je současně i mokřadem mezinárodního významu dle Ramsarské úmluvy) a Biosférická rezervace Dolní Morava.

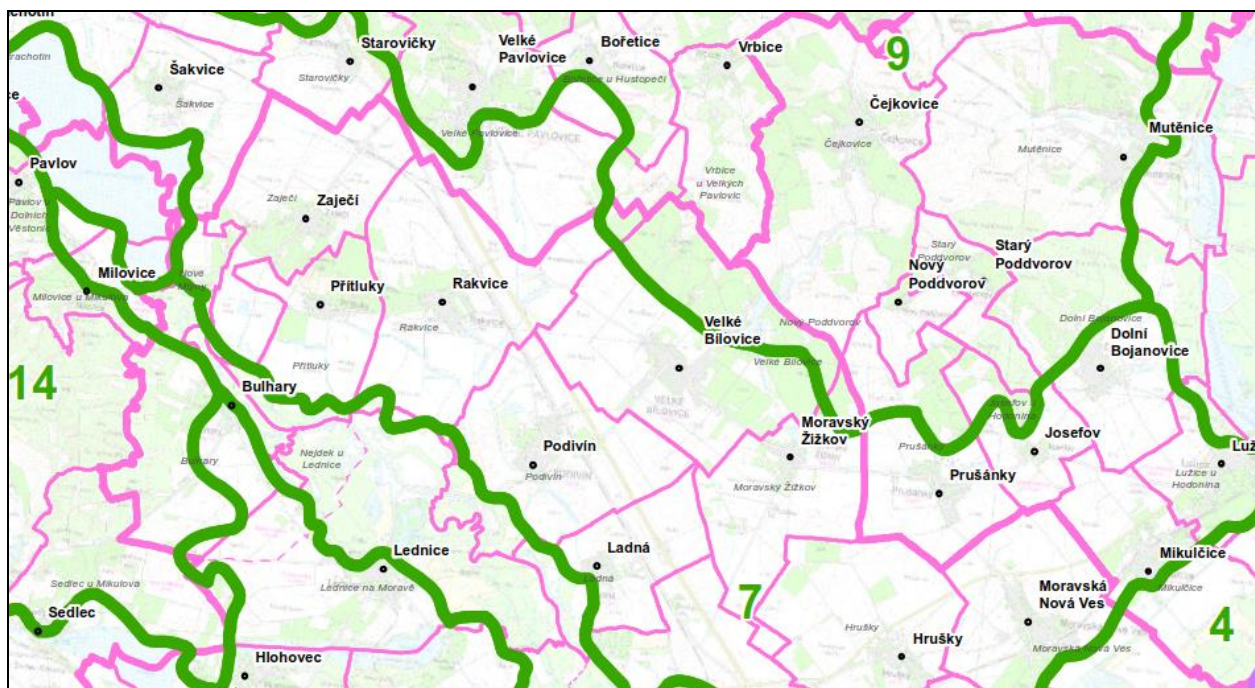
Podle § 3 zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění se za VKP považují všechny lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy, které budou v ÚP považovány za limity využití území.

Ochrana krajiny a krajinného rázu

Podle Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje náleží území obce do 3 typů krajiny:

- Převážná část do typu 7 „Velkobílovický“
- Jižní okraj k.ú. Zaječí do typu 4 „Dyjsko-Moravský“

Schéma ze ZÚR:



Krajinný typ	Požadavky a úkoly pro ÚP	Opatření v ÚP Zaječí
Krajinný typ „Velkobílovický“	7 • Podporovat zachování zemědělských funkcí v území. • Podporovat zachování vinařství a rázovitost vinařských obcí • Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny. • Podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině. • Podporovat kompaktní rozvoj venkovských sídel • Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty, nivní louky, atd.). • Vytvářet územní podmínky pro zlepšení prostupnosti krajiny • Vytvářet územní podmínky zejména pro revitalizační opatření na vodních tocích. • Na území PP vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.	• Akceptováno. • ÚP vymezuje plochy pro vinné sklepy i plochy pro vinařství - splněno. • ÚP vymezuje ÚSES členící velké bloky na menší celky; plochy pro větrolamy již byly stanoveny pozemkovými úpravami – splněno • Akceptováno, viz návrh ÚSES, ploch vodních a vodohospodářských a regulativy. • ÚP vymezuje zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území. • ÚP vymezuje ÚSES a regulativy ploch v krajině umožňují realizaci mezí, trvalých travních porostů a liniové i mimolesní zeleně. • Prostupnost je zajištěna sítí účelových komunikací, další doplnění cest v nezastavěném území je možné v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Splněno. • Splněno, viz návrhová plocha N01 a koridory K-PPO1, K-PPO2, K-PPO3, K-PPO4. • PP mimo řešené území.

Krajinný typ 4 „Dyjsko-Moravský“	• Podporovat zachování ekosystému lužního lesa • Podporovat opatření k ochraně přirozeného vodního režimu území. • Podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině. • Podporovat zachování zemědělské výroby a lesního hospodářství • Vytvářet územní podmínky pro ochranu zemědělských půd v údolních nivách před zorněním • Vytvářet územní podmínky zajištění protipovodňové ochrany sídel při respektování přírodních, krajinných a kulturních hodnot území • Na území PP vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu. • Vytvářet územní podmínky pro ochranu Lednicko-valtického areálu, jehož hodnota je dána zejména volnou krajinou, prostorovým rozvržením, měřítkem a architektonickou kvalitou staveb, a jejich vzájemnými vztahy v komponované krajině. Novodobé stavby technické infrastruktury vymezovat tak, aby nebyly tyto hodnoty narušeny a byly minimalizovány vlivy na LVA	• Akceptováno. • Splněno, viz návrhová plocha N01 a koridory K-PPO1, K-PPO2, K-PPO3, K-PPO4. • ÚP vymezuje ÚSES; plochy pro větrolamy členící velké bloky na menší celky byly již stanoveny pozemkovými úpravami – splněno. • ÚP vymezuje plochy pro rozvoj zemědělské výroby a pro vinařství - splněno. • V údolní nivě Dyje navržena plocha Přírodní (NP) - splněno. • Splněno, viz návrhová plocha N01 a koridory K-PPO1, K-PPO2, K-PPO3, K-PPO4. • PP mimo řešené území. • Pro stavby ve volné krajině stanoveny prostorové regulativy - splněno
--	--	---

Územní plán Zaječí respektuje lesy a chráněná přírodní území. Dva zábory lesní půdy jsou v minimálním rozsahu na v současné době bezlesých plochách. Důsledkem realizace záměrů v územním plánu může být snížení podílu orné půdy, které je však částečně kompenzováno zvýšením podílu zeleně v krajině (ÚSES) – negativní vliv na ekologický pilíř je nízký.

Posouzení vlivu změn využití území na krajinný ráz a jeho hodnoty má smysl zejména pro dílčí rozvojové plochy, které se nacházejí v pohledově exponovaných částech obce, v blízkosti příjezdových silničních komunikací, cyklostezek a turistických tras.

V rámci území obce ÚP nevymezuje žádné zastavitelné plochy, které by mohly negativně ohrozit stávající charakter obce. Rozvojové plochy, až na výjimky, dotvářejí ucelený tvar stávající zástavby.

ÚP pro veškeré rozvojové plochy stanovil prostorové regulativy - maximální podlažnost a v nutných případech koeficient zastavění ploch.

Jednotlivé návrhové plochy územního plánu Zaječí budou mít akceptovatelný vliv na hodnoty krajinného rázu.

Krajinné hodnoty:

- pohledově otevřená krajina s významnými výhledy na okolní krajinné celky;
- rozsáhlé plochy vinic;
- krajinná dominanta Přítlucké hory s vinohrady, maloplošně obhospodařovanými pozemky a architektonickou dominantou kostela v Zaječí.
- komplexy lužních lesů s porosty pralesního charakteru;

- dochované části přirozených říčních systémů;

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 obci Zaječí vyhodnotily ÚAP ORP Břeclav z environmentálního hlediska jako negativní. Významný podíl na tomto hodnocení má především existence sesuvných území, ohrožení podzemních a povrchových vod a koeficient ekologické stability (KES) v k.ú. Zaječí.

ÚP Zaječí navrhuje plochy pro zlepšení vodního režimu v území (NV, NVp) a respektuje ochranu podzemních vod. Navrhuje však plochy ÚSES, což v reálu bude mít kladný vliv na ekologickou stabilitu v území, avšak - vzhledem k metodice výpočtu KES - může formálně znamenat snížení ekologické stability, neboť plochy krajinné zeleně i plochy přírodní jsou v katastru nemovitostí vedeny jako pozemky ostatní.

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	82,2	80,2	3,5	14,5	1,8	1,4	0,24

(Zdroj: ČSÚ 2016)

Územní plán Zaječí plně respektuje chráněná přírodní území a v maximální možné míře respektuje lesy. Dva zábory lesní půdy jsou v minimálním rozsahu na v současné době bezlesých plochách. Důsledkem realizace záměrů v územním plánu může být snížení podílu orné půdy, které je však částečně kompenzováno zvýšením podílu zeleně v krajině (ÚSES) – negativní vliv na ekologický pilíř je nízký.

II.11.3. Územní systém ekologické stability

Krajina představuje soubor ekosystémů, které se v ní historicky vytvořily. Jedná se jednak o ekosystémy původní, jednak o ekosystémy umělé, vzniklé větším či menším přičiněním člověka. Člověk přírodní pochody, interakce a vazby usměrňuje, ruší a zakládá nové.

K posílení ekologické stability je třeba zachovat, doplnit či nově vytvořit síť záchytných bodů (BIOCENTER) a jejich spojnic (BIOKORIDORŮ), která by zajišťovala spojení mezi stabilními zónami.

Těmito biocentry a biokoridory jsou takové ekosystémy, které jsou druhotně a skladebně bohaté; bude se tedy jednat zejména o lesy, trvalé drnové formace (louky, pastviny, úhory) a trvalou zeleň rostoucí mimo les, vodní toky a nádrže a jejich doprovodné břehové porosty, rašeliniště, mokřady a chráněná území přírody. Dohromady tvoří KOSTRU EKOLOGICKÉ STABILITY. Má-li však tato kostra optimálně plnit svůj účel, je třeba ji doplnit do fungujícího systému o chybějící biocentra a biokoridory. Takto vzniklý systém se nazývá ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY, který má zejména následující funkce:

- uchovává přírodní genofond krajiny
- příznivě působí na okolní, ekologicky méně stabilní území
- umožňuje polyfunkční využívání krajiny

Koeficient ekologické stability území je ve srovnání s ostatními správními územími obcí ORP Břeclav extrémně nízký, druhý nejnižší.

Hodnocení ekologické stability ve správním území obce Zaječí:

OBEK	KES	Hodnocení indikátoru
Zaječí	0,24	-2

Zdroj: ÚAP ORP Břeclav, 2016

Jedná se tedy o krajinu zcela přeměněnou člověkem, území nestabilní - nadprůměrně využívané území s jasným porušením přírodních struktur. Vymezení funkčního ÚSES má tedy v k.ú. Zaječí mimořádný význam.

Hlavními výchozími podklady pro řešení územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES) jsou:

- ZÚR JMK, Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (Atelier T-plan s.r.o., Urbanistické středisko Brno, vydány 5.10.2016)
- Územně analytické podklady Jihomoravského kraje (PROCES - Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o. 2015),
- Koncepční vymezení regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability na území Jihomoravského kraje - dohodnutý odvětvový podklad orgánů ochrany přírody Jihomoravského kraje z roku 2012 (dále jen "odvětvový podklad OPK");
- Metodika vymezení ÚSES, Metodický podklad pro zpracování plánů územního systému ekologické stability v rámci PO4 OPŽP 2014-2020, březen 2017
- (aktivity 4.1.1 a 4.3.2)
- Územně analytické podklady (ÚAP) obce s rozšířenou působností (ORP) Břeclav – Úplná aktualizace územně analytických podkladů ORP Břeclav - 2016 (Urbanistické středisko Brno, spol. s.r.o., Brno, 2016);
- Řešení ÚSES v platné či souběžně zpracovávané územně plánovací dokumentaci (ÚPD) okolních obcí a v dokončených KPÚ navazujících katastrů;
- Územní systém ekologické stability vymezený v rámci ÚPN SÚ Zaječí po změně č. 6 a KPÚ Zaječí, které jsou již zaneseny do katastru nemovitostí.

Výchozí stav řešení

Hlavní výchozí dokumentací pro řešení územního systému ekologické stability (ÚSES) v územním plánu jsou Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, obsahující nadregionální a regionální úroveň ÚSES.

Nadregionální a regionální úroveň ÚSES je v řešeném území zastoupena následujícími skladebnými částmi:

- **nadregionálními biokoridory (K 158T) a (K 161N).**

Nadregionální biokoridor K 158T reprezentuje teplomilnou doubravní osu, která je vedena po západní hranici k.ú. Zaječí s k.ú. Šakvice a pokračuje dále severně do k.ú. Starovičky.

Nadregionální biokoridor K161N je situovaný v jižní části řešeného území, kde navazuje na k.ú. Přitluky, k.ú. Bulhary a k.ú. Nové Mlýny. Nadregionální biokoridor reprezentuje nivní osu vedenou v souběhu s vodním tokem Dyje. Tento významný vodní tok ovšem přímo do řešeného nezasahuje.

Pro K 158T ZÚR stanovují následující rozmanitost ekosystémů (*bioregiony dle CULEK, Martin, a kol. Biogeografické členění České republiky II. díl. Praha: Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, 2005*): **1Db, 1PC, 1PF, 1RB, 1RN (4.3), 1Le (4.5)**

Pro K161N ZÚR stanovují následující rozmanitost ekosystémů (*bioregiony dle CULEK, Martin, a kol. Biogeografické členění České republiky II. díl. Praha: Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, 2005*): **1PN, 1RB, 1RE, 1RN, 1SC (4.2), 1Le, 1Lh (4.5), 1BE, 1BP, 1PB, 1RE, 1RN, 2Nh, –2UP (4.1a).**

- **regionálním biocentrem RBC7 Křivé jezero – Pastvisko**

Regionální biocentrum vložené do nadregionálního biokoridoru K 161N. Plocha reprezentuje nivní ekosystémy a rozkládá se především nad stávajícími lesními komplexy, zaplavovanými loukami a trvale travními porosty, vodními plochami a tůňmi, které jsou mnohdy pozůstatky původně slepého ramene Dyje.

V RBC7 Křivé jezero- Pastvisko ZÚR stanovují následující rozmanitost ekosystémů (*bioregiony dle CULEK, Martin, a kol. Biogeografické členění České republiky II. díl. Praha: Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, 2005*): 1Le, 1RE (4.5)

Nadregionální biokoridory jsou zakresleny v ZUR JMK v celé své délce pomocí linií, mimo prostor regionálního biocentra vložného do koridorů o šíři 200 - 400 m, tvořících rámec pro zpřesnění vymezení biokoridorů v územně plánovací dokumentaci (ÚPD) obcí. Regionální biocentrum je v ZUR vymezeno jako plocha. ÚP Zaječí tyto prvky ÚSES dále zpřesňuje viz. Hlavní výkres ÚP.

Řešení regionální úrovně ÚSES obsahuje i dosavadní ÚPD obce – ÚPN SÚ Zaječí. V níže uvedené tabulce je vymezeno, jak jsou dokumentace ÚP Zaječí a ÚPN SÚ v souladu.

Prvek ÚSES	Odůvodnění řešení
NRBK K158T	Řešení obsažené v ÚP Zaječí zpřesňuje vymezení nadregionálního biokoridoru K158T obsaženého v ZÚR. Jeho vymezení v ÚP se od vymezení v platném ÚPN SÚ Zaječí zásadě neliší. Pro nadregionální biokoridor byly už v rámci vyhotovených KPÚ zaneseny do katastrálních map i pozemky pro jeho realizaci. V mnoha případech jsou vymezeny v dostatečné šířce, kterou tvoří minimální možné parametry NRBK 40m. V části NRBK jsou již realizovány porosty, které bude nutno výhledově ještě rozšířit. V ÚP jsou pozemky, vymezené pro realizaci prvků ÚSES, pokud jsou v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, zařazeny dfo ploch stabilizovaných i přes fakt, že jejich realizace ještě nebyla kompletní a v daném území se ještě nachází intenzivně obhospodařovaná orná půda.
NRBK K161N/RBC7 – Křivé jezero – Pastvisko	Nadregionální biokoridor je v rámci řešeného území trasován ve stejných parametrech jako regionální biocentrum, tedy na jižním okraji řešeného území navazuje na prvky ÚSES v sousedních k.ú. Přítluky k.ú. Bulhary, a k.ú. Nové Mlýny. V ÚPN SÚ byl nadregionální biokoridor spolu s vloženým regionálním biocentrem situován do jihozápadního okraje řešeného území s přesahem především do k.ú. Bulhary. Na jihovýchodním okraji řešeného území byla protažena místní větev ÚSES. Tato struktura byla v ÚP upravena a celý jižní okraj řešeného území byl zahrnut na základě stávajícího stavu území, nadřazené ÚPD, splnění návazností na sousední katastry, pravidel vymezování prvků ÚSES, atd. celkově zahrnut do nadregionálního biokoridoru s vloženým regionálním biocentrem. Do území byly zahrnuty zaplavované trvalé travní porosty, louky, lesní komplexy, vodní plochy a tůně, které jsou mnohdy pozůstatky původních slepých ramen Dyje.
NRBK K158T//LBC1, NRBK K158T//LBC2, NRBK K158T//LBC3	Viz. bod výše NRBK K158T. Větev NRBK K158T byla dle potřeby a metodiky vymezování ÚSES nově doplněna vloženými místními biocentry (NRBK K158T//LBC1, NRBK K158T//LBC2, NRBK K158T//LBC3).

V rámci místní úrovně tvoří ekologickou stabilitu menší komplexy lesů, koryta vodních toků (Trníček, v případě LBC Labutí jezírko – zaniklé koryto vodního toku Zaječí potok a další bezejmenné toky), vodní plochy a větrolamy spolu s remízky. Relevantní výchozí řešení místní úrovně ÚSES obsahuje

především ÚPN SÚ Zaječí a výkresy ÚAP ORP Břeclav. Dle těchto dokumentací procházejí správním územím obce následující větve místního ÚSES:

- větev vedená z k.ú. Starovičky ve stávající zeleni podél účelové komunikace LBK1, LBK2, LBK3 směrem přes LBC4, LBC5/Labutí jezírko jednak do NRBK K158T/LBC3 a jednak skrz LBK4 do LBC6/Kalvárie dále směrem na jih LBK5, LBC8/Písečník a LBK7 do k.ú. Nové Mlýny.
- větev vedená ze západního okraje řešeného území z k.ú. Nové Mlýny LBC8/ Písečník východním směrem LBK8, LBC9/Pod Přítluckou horou, LBK9, LBC10/Pod Růžovým vrchem, LBK10 do k.ú. Přítluky.
- A větev vedená v úzké vazbě na vodní tok Trníček vedený z k.ú. Přítluky LBK11, do LBC11/U Trníčku pokračující dále na jih v souběhu s vodním tokem LBK13 do NRBK K161/RBC7 – Křivé jezero – Pastvisko a nebo západním směrem skrz stávající vodní plochy a jejich doprovodnou zeleň LBK12 také do NRBK K161/RBC7 – Křivé jezero – Pastvisko.

Řešení místní úrovně ÚSES obsahuje i dosavadní ÚPD obce – ÚPN SÚ Zaječí. V níže uvedené tabulce je vymezeno, jak jsou dokumentace ÚP Zaječí, ÚPN SÚ Zaječí v souladu.

K základním koncepčním úpravám patří především:

Prvek ÚSES	Odůvodnění řešení
První dvě LBC v trase LBK1 od k.ú. Starovičky dále směrem k sídlu po LBC5/Labutí jezírko (LBC – bez názvu vymezeno v ÚPN SÚ Zaječí a LBC4)	První bezejmenné místní biocentrum vymezené severně v blízkosti k.ú. Starovičky nebylo nutno v rámci koncepce ÚSES v k.ú. Zaječí vymezovat. Jednak se jedná o intenzivně obdělávanou zemědělskou půdu, kde ani KPÚ neuvažovaly s vymezením a vznikem nového místního biocentra. Současně se místní biocentrum nachází hned za hranicí k.ú. Zaječí a k.ú. Starovičky, kde už je LBC v rámci ÚP Starovičky vymezeno. Vzdálenosti mezi tímto LBC a LBC4 v k.ú. Zaječí je vyhovující. V ÚP bylo LBC4 bylo oproti ÚPN SÚ Zaječí polohově posunuto a upřesněno na základě aktuálních katastrálních map a tedy zpracovaných a zanesených KPÚ.
LBK3, LBK4, LBK6	Nově vymezený LBK3, propojující LBC5/Labutí jezírko s NRBK K158T/LBC3 a navazující na LBK4 dále do LBC6/Kalvárie, je v ÚP Zaječí posunutý ze stávajících vinic severně do větrolamů,. V ÚPN SÚ byla obsažena propojka pouze LBC5/Labutí jezírko s LBC6/Kalvárie a poté LBK podél hranice k.ú. Nové Mlýny, která nebyla v rámci ÚP Nových Mlýnů zpracována. Proto byla v ÚP Zaječí vymezena propojka z LBC7/Ksinty na NRBK K158T (biokoridorem LBK6).
LBK1, LBK2, LBK5, LBK7, LBK8, LBK9, LBK11, LBK13 LBC5/Labutí jezírko, LBC6/Kalvárie LBC10/Pod Růžovým vrchem, LBC11/U Trníčku	Věcné řešení obsažené v ÚP Zaječí je stejné jako v ÚPN SÚ Zaječí. Konkrétní tvary místních biokoridorů a biocenter byly upraveny na aktuální podklady, stav v území, majetkoprávní podklady, návazností na ucelenou síť ÚSES, atd.
LBC8/Písečník, LBC7/Ksinty, LBC9/Pod Přítluckou horou	Všechna zmíněná místní biocentra jsou držena ve stejné poloze jako v ÚPN SÚ Zaječí, s tím že byla pouze rozšířena s ohledem na aktuální stav v území, prostorové parametry, majetkoprávní vztahy, atd. V případě LBC9/Pod Přítluckou horou je uvažováno s jejím rozšířením v rámci k.ú. Přítluky.
LBK10	V případě LBK 10 bylo v ÚPN SÚ Zaječí uvažováno s jeho vedením v sousedním k.ú. Přítluky, kde tento biokoridor ale nebyl do ÚP Přítluky zpracován. Nově je tedy vymezen se zohledněním stávající zeleně

	v řešeném území. LBK ale bude nutné vymezit i v sousedním k.ú. Přítluky (v k.ú. Zaječí je vymezena jen cca poloviční šířka biokoridoru).
LBK12	Ve své podstatě je LBK 12 respektován dle vymezení v ÚPN SÚ Zaječí, s tím, že byla částečně upravena jeho poloha dle aktuálního využití území. Principiálně LBK propojuje LBC11/Trníček s NRBK K161/RBC7 – Křivé jezero – Pastvíska.
LBC Na Loukách, s navazujícími biokoridory	V novém ÚP Zaječí bylo LBC Na Loukách s navazujícími místními biokoridory zahrnuto do NRBK K161/RBC7 – Křivé jezero – Pastvíska.

Odůvodnění řešení

Vymezení příslušných částí nadregionálních biokoridorů a regionálních biocenter je zpřesněno v souladu s celkovou podrobností řešeného územního plánu.

Řešení místní úrovně ÚSES vychází z řešení obsažených v ÚAP a v ÚPN SÚ, ve srovnání s nimi ovšem obsahuje více či méně výrazné úpravy. Podstatnými faktory ovlivňujícími inovovanou koncepci řešení jsou především:

- důsledné uplatnění principu tvorby ucelených hydrofilních a mezofilních větví ÚSES;
- zohlednění aktuálního stavu a limitů využití území;
- zohlednění jiných územně plánovacích záměrů na využití území;
- vymezení ÚSES v rámci ÚPD a KPÚ sousedních obcí a katastrů;
- metodickými nástroji stanovené limitující prostorové a funkční parametry pro jednotlivé typy skladebných částí ÚSES;
- majetkoprávní poměry.

Míra přesnosti vymezení ÚSES a jeho jednotlivých skladebných částí je dána především celkovou mírou podrobnosti řešení územního plánu a existujícími rozporů mezi podkladovou mapou a skutečným stavem využití území.

V případě nadregionálních biokoridorů NRBK K158T a NRBK K161N je vymezena pouze jejich část. Situace je obdobná i u regionálního biocentra RBC7 – Křivé jezero – Pastvíska. Ve všech případech jsou zajištěny návaznosti na sousední katastry. Co se týče vložených místních biocenter do NRBK K158T je situace opačná, jelikož se všechny nachází celou svou plochou v řešeném území.

Stejně tomu je i v případě dalších vymezených lokálních biocenter LBC4, LBC5, LBC6, LBC7, LBC8, LBC10 a místních biokoridorů LBK2, LBK3, LBK4, LBK5, LBK6, LBK8, LBK9 a LBK12, která se také nachází celou svou polohou v řešeném území.

Veškeré prvky ÚSES (výše uvedené nadregionální a místní biokoridory), které se celou svou rozlohou nenachází v řešeném území a zasahují zde pouze svou částí buď navazují na již vymezené prvky ÚSES nebo se předpokládá jejich vymezení za hranicemi území obce s tím, že jejich vymezení mimo území obce ovšem není (ani nemůže být) součástí řešení ÚP Zaječí.

Míra provázanosti řešení ÚSES a vymezení jeho dílčích skladebných částí s řešeními ÚSES obsaženými v platné či rozpracované územně plánovací dokumentaci (ÚPD) sousedních obcí souvisí s aktuálností ÚPD uvedených obcí.

Návaznosti jsou plně zachovány v převážné většině všech sousedních obcích. Ve všech případech mají všechny výše uvedené obce již zpracované nové ÚPD. U ÚP obcí Starovičky, Velké Pavlovice, Rakvice, Bulhary, Nové Mlýny a Šakvice jsou návaznosti plně zachovány. V případě ÚP Přítluky jsou tyto návaznosti částečně zachovány (LBK11 a LBK13). U LBC9 a LBC 11 je nutno s jejich vymezením uvažovat i v sousedním k.ú. Přítluky. U LBK10, LBK11 a LBK13 je návaznosti nutno vymezit i v k.ú. Přítluky.

Přehled skladebných částí ÚSES s odůvodněním jejich vymezení

Označení	Funkční typ + biogeografický význam	Odůvodnění vymezení
NRBK K161N/RBC7 – Křivé jezero - Pastvisko	nadregionální biokoridor – vložené regionální biocentrum	Plocha reprezentuje nivní ekosystémy a rozkládá se především nad stávajícími lesními komplexy, zaplavovanými loukami a trvale travními porosty, vodními plochami a tůňemi, které jsou mnohdy pozůstatky původně slepého ramene Dyje. A dnes mají charakter mokřadních společenstev. Jedná se o území, kam zasahuje záplava Q100. Cílem je zachovat souč. stav a dále ho stabilizovat.
NRBK K158T	nadregionální biokoridor	Nadregionální biokoridor v co největší míře zahrnuje ekologicky stabilní společenstva. Současně zahrnuje i stávající zemědělskou půdu, která je intenzivně využívána s tím, že dané pozemky pro realizaci zeleně jsou již v rámci pozemkových úprav vymezeny pro realizaci výsadeb. Nadregionální biokoridor je v řešeném území vymezen v šířce 40m. Cílem je zachovat a doplnit stávající společenstva a dále je stabilizovat.
NRBK K158T/LBC1	Vložené místní (lokální) biocentrum do nadregionálního biokoridoru	Vložená místní biocentra do nadregionálního biokoridoru zahrnují v co největší možné míře ekologicky stabilní společenstva. Mimo stávající zeleň krajinnou ve formě remízků, drobných lesních komplexů trvale travních porostů a větrolamů do daného území spadá i intenzivně využívaná zemědělská půda. Z hlediska splnění prostorových parametrů dle metodiky vymezování ÚSES, byla hledána nejvhodnější řešení a poloha s ohledem na již zpracované KPÚ. Cílem je zachovat souč. stav a dále ho stabilizovat.
NRBK K158T/LBC2	Vložené místní (lokální) biocentrum do nadregionálního biokoridoru	
NRBK K158T/LBC3	Vložené místní (lokální) biocentrum do nadregionálního biokoridoru	
LBC4	Místní (lokální) biocentrum	Místní biocentrum je vymezeno v rámci místní větve ÚSES v intenzivně obhospodařování zemědělské krajině, kde byl již v rámci KPÚ vymezeno území pro realizaci místního biocentra. Porto je LBC v grafické části vymezeno jako stávající. Výhledově je zde uvažováno s realizací lesních i nelesních mezofilních společenstev. Vymezením místního biocentra se zvýší celková ekologická stabilita v území.

Označení	Funkční typ + biogeografický význam	Odůvodnění vymezení
LBC5/Labutí jezírko	Místní (lokální) biocentrum	Jedná se o místní biocentrum, kde jsou pomístně zachována mokřadní společenstva. Výhledově je zde uvažováno s rekultivací a založením místního biocentra dle projektu „PROJEKT PRO REVITALIZACI ZAJEČÍHO POTOKA A REVITALIZACI LBC 4 – LABUTÍ JEZÍRKO“. LBC má rozlohu 2,5 ha.
LBC6/Kalvárie	Místní (lokální) biocentrum	Jedná se o lesostepní společenstva na vrcholu kopce Kalvárie. Cílem je zachovat strukturu lesních a travnatých společenstev a postupný převod lesa.
LBC7/Ksinty	Místní (lokální) biocentrum	Jedná se o stávající lesní komplexy, které byly v rámci ÚP dále rozšířeny. Cílem je vymezit zde lesní a nelesní společenstva.
LBC8/Písečník	Místní (lokální) biocentrum	Historicky zde fungovala pískovna, která v současnosti zarůstá nálety zeleně. Cílem je vymezit zde lesní a nelesní mezofilní společenstva.
LBC9/Pod Přítluckou horou	Místní (lokální) biocentrum	Jedná se o biocentrum lesostepního charakteru. Cílem je vymezit zde lesní a nelesní společenstva.
LBC10/Pod Růžovým vrchem	Místní (lokální) biocentrum	Jedná se o lesní enklávu v intenzivně zemědělsky využívané krajině s pestrrou druhovou. Cílem je vymezit zde lesní a nelesní mezofilní společenstva.
LBC11/U Trníčku	Místní (lokální) biocentrum	Jedná se o lokalitu s úzkou vazbou na vodní tok Tníček a meliorační kanál. Cílem je vymezit zde společenstva lužního charakteru doplněné o luční porosty.
LBK1	Místní (lokální) biokoridor	LBK vymezené pro propojení místní sítě ÚSES v rámci řešeného území a sousedních katastrů vedené mimo vodní toky a zamokřená území.
LBK2	Místní (lokální) biokoridor	
LBK3	Místní (lokální) biokoridor	
LBK4	Místní (lokální) biokoridor	
LBK5	Místní (lokální) biokoridor	
LBK6	Místní (lokální) biokoridor	
LBK7	Místní (lokální) biokoridor	
LBK8	Místní (lokální) biokoridor	
LBK9	Místní (lokální) biokoridor	
LBK10	Místní (lokální) biokoridor	
LBK11	Místní (lokální) biokoridor	LBK vymezené v úzké vazbě na vodní toky v řešeném území
LBK12	Místní (lokální) biokoridor	
LBK13	Místní (lokální) biokoridor	

Příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní méně stabilní až nestabilní krajinu zprostředkovávají **interakční prvky**. Interakční prvky vytvářejí existenční podmínky rostlinám a živočichům, kteří mohou působit stabilizačně v kulturní krajině. Interakčními prvky jsou například ekotonová společenstva lesních okrajů, remízy, skupiny i solitery stromů. Jako velmi pozitivně působící plošný interakční prvek jsou travobylinná společenstva, která ve formě lučních porostů by měla být uplatňována zejména v údolních nivách potoků a řek.

Územní plán navrhuje vymezení stávajících struktur krajinné zeleně v podobě porostů mezí, alejí a remízů za interakční prvky, případně založení nových interakčních prvků. Navrhována je dosadba krajinné zeleně ve volné zemědělské krajině na základě již vyhotovených komplexních pozemkových úprav.

II.11.4. Hydrologické poměry, záplavová území

Nejvýznamnějším vodním tokem v širší oblasti je řeka Dyje. Do jižní části katastrálního území zasahuje záplavové území vodního toku Dyje včetně aktivní zóny. Zaplavená plocha při Q100 činí v k.ú. Zaječí 201 ha, výměra aktivní zóny v k.ú. Zaječí je 142,1 ha. Viz též kapitola II.5.

Zastavěné území i zastavitelné plochy vymezené územním plánem jsou situovány mimo záplavové území.

Na katastrální území Zaječí zasahuje území zvláštní povodně pod vodním dílem Nové Mlýny, zastavěného území se ale nedotýká.

V obci Zaječí se nachází vodní tok Zaječí potok. V jižní části katastrálního území jsou vodní plochy vzniklé po těžbě štěrkopísku.

V jižní části k.ú. Zaječí je jímací území Zaječí. Surová voda je jímána vrtanými studnami v nivě řeky Dyje.

Z hlediska vodního režimu je k.ú. Zaječí zařazeno mezi zranitelné oblasti.

II.11.5. Prostupnost krajiny

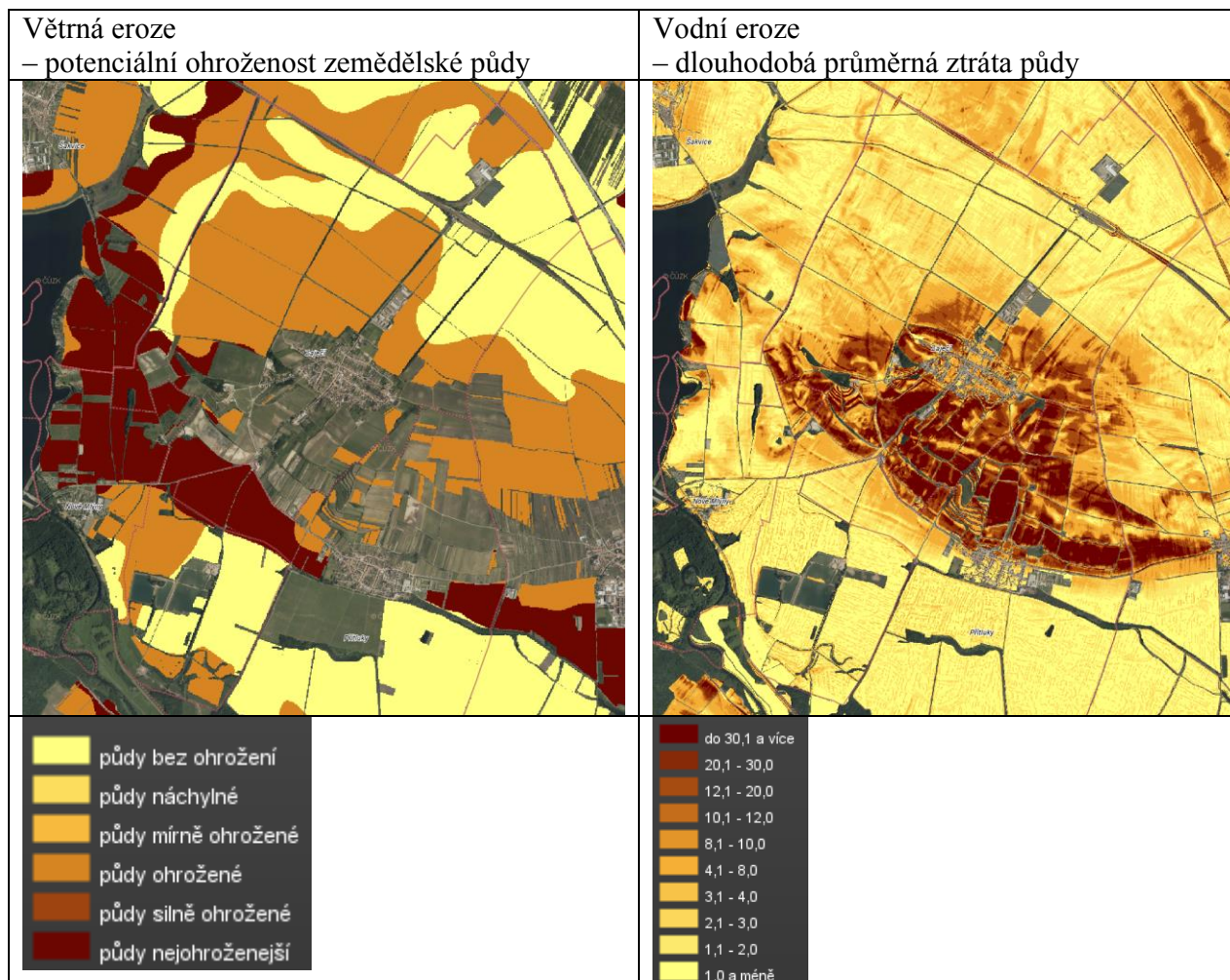
Prostupnost je zajištěna sítí účelových komunikací, které jsou využívány jednak ke zpřístupnění zemědělských a lesních pozemků, jednak k turistickému využití. Síť pěších turistických cest je v řešeném území hustá. Přehled turistických pěších tras a cyklotras je uveden v kapitole „Zdůvodnění řešení dopravy“.

Další doplnění cest v nezastavěném území je možné v rámci stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenou zvěří či dočasná oplocení pastvin). Oplocení je v krajině přípustné jen podmíněčně, za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).

II.11.6. Opatření k protierozní ochraně půdy

Řešené území je poměrně značně ohroženo vodní i větrnou erozí. Nejméně ohrožená je severovýchodní část k.ú. Zaječí. Zbytek řešeného území je ovšem zařazen do půd ohrožených větrnou erozí a v okolí zastavěného území mezi půdy, které trpí značnou ztrátou v důsledku vodní eroze.



Zdroj: vumop

Větrná eroze poškozuje především půdy na plošinách a mírných svazích, ohroženy jsou však v podstatě všechny půdy.

Ochranu proti větrné erozi zajišťují větrolamy, které byly v minulosti vysázeny. Protierozní opatření doplní územní systém ekologické stability, vymezený územním plánem. Biokoridory i biocentra přispějí k ochraně před větrnou erozí.

Vodní eroze je nejsilnější jižně, jihozápadně a východně od zastavěného území. Jsou jí ohroženy svažité pozemky.

Opatření na k.ú. Zaječí jsou převzata ze zpracovávaných Komplexních pozemkových úprav. Kromě technických opatření jde dále o organizační opatření (vyloučení širokořádkových plodin, pásové pěstování plodin, vrstevnicové obdělávání, popř. ochranné zatravnění částí pozemků – změna druhu pozemku z orné půdy na TTP) a agrotechnická opatření (technologie výsevů do hrubé brázdy, bezorebné setí do strniště apod. - realizace většiny těchto opatření závisí na informovanosti a

zodpovědnosti uživatelů půdy.

II.11.7. Vodohospodářská a protipovodňová opatření

Na území Obce Zaječí se nachází vyhlášené záplavové území Dyje Q100. Záplavové území včetně aktivní zóny je návrhem ÚP respektováno, není do něj umísťována zástavba.

Do jižní části řešeného území zasahuje Poldr Přítluky.

V návrhu ÚP jsou navrženy koridory pro opatření ke zvýšení ochrany území před velkými vodami:

Ozn. koridoru	Název koridoru	Odůvodnění
K-PPO1	koridor pro protipovodňová opatření	Jedná se o zpřesnění ploch POP04 Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka a POT06 Poldr Přítluky, které jsou vymezeny v ZÚR kraje. Hlavním cílem protipovodňových opatření je snížit ohrožení obyvatel, majetku, historických a kulturních hodnot. Základní strategie v sobě zahrnuje tři hlavní směry: prevence před povodněmi, zvýšení přirozené retence povodí a technická protipovodňová ochrana. Koridory budou sloužit k pročištění a zprůtočnění malých odvodňovacích vodotečí.
K-PPO2	koridor pro protipovodňová opatření	
K-PPO3	koridor pro protipovodňová opatření	
K-PPO4	koridor pro protipovodňová opatření	

Další protipovodňová opatření vymezená územním plánem Zaječí:

- podél koryta vodních toků a vodních ploch je žádoucí zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku;
- navržena jsou opatření zvyšující retenční kapacitu území, jednak přímo prostřednictvím ploch změn v krajině, a jednak v rámci podmínek ploch nezastavěného území,
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené i umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku);

Důvodem těchto opatření je to, aby sídlo Zaječí nebylo v době přívalových srážek

ohrožováno povodňovými problémy.

II.12. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ DOPRAVY

II.12.1. Širší dopravní vztahy

Dálnice D2 prochází cca 200 až 300 m severovýchodně od řešeného území. V souběhu s ní severním okrajem řešeného území prochází silnice II/425 vedoucí z Rajhradu k hraničnímu přechodu Lanžhot-Kúty. Na ni navazuje silnice II/421 (Terezín - Velké Pavlovice - Zaječí - Mikulov), která prochází středem zastavěného území a ze které je obsluhována přílehlá zástavba.

Z hlediska širších dopravních vztahů leží území obce mimo významné dopravní tahy a je dopravně vázáno na silnici II. třídy č. 421. Tato silnice umožňuje napojení území na nadřazenou síť silnic a dálnic.

U železniční dopravy je území napojeno prostřednictvím tratě č. 255 Hodonín-Zaječí, která je připojena na frekventované železnice č. 250 (Praha -) Havlíčkův Brod - Brno – Kúty a č. 330 Přerov - Břeclav.

II.12.2. Silniční doprava

Řešeným územím procházejí tyto komunikace:

- silnice II/421 Mikulov – Velké Pavlovice – Terezín, která uvnitř obce zabezpečuje přímou obsluhu přílehlých objektů,
- silnice II/425 Brno – Hustopeče – Břeclav – Kúty. Tato silnice vede mimo zastavěné území Zaječí,
- silnice III/42115 – napojení na II/421. Tato silnice vede mimo zastavěné území Zaječí.

Dle Návrhové kategorizace krajských silnic JMK (2008) jsou obě silnice II.třídy vedeny jako tahy krajského významu a budou upravovány v kategoriích:

- silnice II/425 S9,5 (od Hustopečí po odbočku na Velké Pavlovice), S7,5 (od křižovatky na Velké Pavlovice po Břeclav).
- Silnice II/421 S7,5.

Silnice č. 41115 je vedena jako tah oblastního významu, který bude upravován v kategorii S7,5.

Návrh úprav silniční sítě:

ÚP Zaječí vymezuje 2 plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava, označené Z01 a Z04. Plocha Z01 je určena pro umístění dálniční mimoúrovňové křižovatky D2 MÚK Velké Pavlovice. Jedná se o záměr ZÚR (DS11). Plocha Z04 je určena pro nový terminál IDS, včetně souvisejících ploch pro dopravu v klidu. Jedná se o záměr ZÚR (DI06). Blíže viz kapitola II.9.9.

II.12.3. Místní a účelové komunikace

Dopravní osu místních komunikací tvoří stávající silnice II/421.

Z hlediska dopravního významu plní silnice II/421 v průjezdním úseku obcí dle ČSN 736110 funkci sběrné místní komunikace s částečnou funkcí obslužné místní komunikace pro stávající přílehlé objekty, ze které lze přímou obsluhu jednotlivých objektů částečně omezit. Silnice II/421 je v průjezdním úseku obcí navrhována ve funkční skupině B, v souladu s ČSN 736110, Tab. 1.

Přímé napojování jednotlivých objektů v návrhových plochách (s výjimkou proluk) na průjezdní úsek silnice II/421 je podmínkami využití ploch částečně omezeno. Dopravní obsluha jednotlivých objektů v návrhových plochách přiléhajících k průjezdnímu úseku silnice II/421 je přednostně řešena prostřednictvím stávajících nebo návrhových komunikací s funkcí obslužnou. Dopravní napojení pro zajištění přístupu k návrhovým plochám ze silnic II. a III. třídy bude navrhováno v souladu s ČSN 736101, 736102 a 736110.

Stávající síť místních komunikací je územním plánem stabilizována. Případné úpravy, které souvisejí se zkvalitněním jejich povrchů a úpravy jejich šířkového uspořádání budou prováděny v rámci stávajících veřejných prostranství, popř. i navazujících zastavěných a zastavitelných ploch, v souladu s podmínkami jejich využití.

Šířka navržených veřejných prostranství, jejichž součástí je místní komunikace, je navržena v souladu s § 22 vyhlášky 501/2006 Sb., to znamená optimálně 10m, minimálně 8 m, v případě jednosměrných komunikací nejméně 6,5 m. Kde to šířkové uspořádání a uložení sítí technické infrastruktury dovolí, budou součástí ulic i pásy zeleně a uliční aleje.

Navržené místní komunikace jsou zařazeny do ploch pro veřejně prospěšné stavby.

Obsluha zemědělských a lesních pozemků je zajištěna stabilizovanými účelovými komunikacemi. Při řešení připojení jednotlivých lokalit na silnice nutno postupovat dle vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují dle potřeby budovat další účelové komunikace v nezastavěném území.

II.12.4. Doprava v klidu

V obci nejsou v současné době vybudována žádná významnější parkoviště.

ÚP Zaječín zpřesňuje vymezení plochy Z04, která je určena pro nový terminál IDS, včetně souvisejících ploch pro dopravu v klidu. Jedná se o záměr ZÚR (DI06).

Územní plán stanovuje požadavek, aby všechny nové obytné objekty i objekty občanské vybavenosti měly řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku dle ČSN 73 6056 a dle zásad ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“. Pro řešené území se přitom stanoví stupeň motorizace 1:2,5. Důvodem tohoto opatření je snaha o zamezení přetížení místních komunikací parkujícími automobily, které brání provozu (hasiči apod.) a snižují bezpečnost dopravy (znepřehledňují komunikace).

Toto ustanovení však nelze plně aplikovat na objekty stávající, zvláště pak na objekty umístěné v sevřené (řadové) zástavbě a v některých případech ani na zástavbu stavebních proluk. Tyto objekty jsou odkázány na parkování na veřejných prostranstvích, ať už na parkovištích nebo podél místních komunikací. Jejich umístění bude upřesněno v navazujícím řízení.

II.12.5. Hromadná doprava

Hromadná doprava je zajišťována železnicí a autobusovými linkami. V ÚAP ORP Břeclav 2016 je dopravní obslužnost Zaječín hodnocena jako výrazně nadprůměrná (indikátor 2).

V oblasti hromadné dopravy se nepředpokládá významnější rozvoj. Vedení linek a rozmístění zastávek odpovídá současným potřebám.

Na území obce je situováno celkem 5 autobusových zastávek, které ale svými docházkovými vzdálenostmi nepokrývají jihozápadní část zastavěného území Zaječín (konec ulice Vinařské). S ohledem na polohu stávajících silnic a podélné a příčné profily obslužných komunikací v této části obce není zajištění autobusů do problematické ulice reálné ani žádoucí. Vedení linek a umístění zastávek je v území dlouhodobě stabilizováno a je v obci považováno za vyhovující.

Navrhované plochy pro bydlení a plochy smíšené obytné jsou umístěny v relativně příznivých docházkových vzdálenostech, které zpravidla nepřekračují 8 min (izochrony dostupnosti autobusových zastávek).

II.12.6. Železniční dráha celostátní včetně ochranného pásma

Řešeným územím vede dvoukolejná elektrizovaná železniční trať č. 250 (Praha –) Havlíčkův Brod – Brno – Břeclav – Lanžhot st. hr. (– Kúty, ŽSR), která je součástí I. tranzitního železničního koridoru s nadstátním významem a poskytuje spojení s Brnem a Prahou a na druhé straně s Kúty na

hranicích se Slovenskem.

V obci Zaječí se od výše uvedené trati trati odděluje trať KJŘ č. 255 ve směru Čejč a Hodonín. Slouží také jako významná trať pro nákladní železniční dopravu. Jde o část 4. panevropského koridoru.

Od železniční trati se odděluje vlečka vedoucí severním směrem, k ploše výroby a skladování.

Platný územní plán navrhoval plochu pro další železniční vlečku pro zásobování výrobní plochy, od tohoto záměru je ale upuštěno pro kolizi s koridorem územní rezervy pro VRT (K-RDZ05).

ÚP Zaječí zpřesňuje koridor územní rezervy K-RDZ05, vymezený PÚR (VR1) a ZÚR kraje (RDZ05). Viz kapitola [ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV](#).

II.12.7. Železniční dráha regionální včetně ochranného pásma

V řešeném území se nenachází regionální železnice.

II.12.8. Cyklistická a pěší doprava

V okolí obce existují široké možnosti turistiky a cykloturistiky. Jsou zde turistické trasy, cyklotrasy, cyklostezky.

Obcí prochází značené turistické a cykloturistické trasy (Zdroj: www.mapy.cz):



Územím obce vedou turistické trasy zelená (Zaječí železniční zast.-Rakvice) a žlutá (Bulhary-Přítluky-Zaječí).

Při jižní hranici řešeného území vede červená turistická trasa Šakvice nádraží – Nové Mlýny – Bulhary – Lednice – Valtice.

Řešeným územím prochází regionální cyklistická trasa č. 5066 „Velkopavlovická“ ... -Rakvice-Zaječí-Šakvice-... V katastrálním území Zaječí vede tato trasa po málo zatížených komunikacích.

Stabilizovaný stav, ÚP Zaječí nevymezuje další cyklostezky či cyklotrasy.

II.13. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

II.13.1. Zásobování vodou

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 Zaječí-Hustopeče, který zásobuje 31 obcí (tento SV spojil dřívější skupinové vodovody Velké Pavlovice a Hustopeče). Zdrojem skupinového vodovodu Zaječí-Hustopeče je jímací území Zaječí (vydatnost 85,0 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 do úpravny vody Zaječí o výkonu 85 l/s, s akumulací 1350 m³.

Z akumulace u úpravny vody je voda čerpána výtlačným řadem do VDJ Zaječí 3000 m³. Z tohoto vodojemu jsou samostatným řadem zásobeny obce Přítluky a Rakvice a samostatným řadem obec Nové Mlýny. Dále jsou z VDJ Zaječí vedeny přívodné řady do VDJ Hustopeče, řad do VDJ Velké Pavlovice a přívod pro zásobení obce Zaječí.

Obec Zaječí je zásobována přímo z řídicího VDJ Zaječí 3000 m³ (272,0/268,0) vodovodní rozvodnou sítí, která byla dokončena v r. 1980.

Ochranná pásma

Ochranná pásma vodního zdroje Zaječí 1. a 2. stupně byla stanovena rozhodnutím ONV v Břeclavi, OVLHZ č. j. vod. 157/84-235/ha ze dne 15.01.1958.

Potřeba vody

Potřeba vody je stanovena s přihlédnutím k předpokládanému počtu obyvatel. Podle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., v platném znění, činí směrná roční potřeba vody na 1 obyvatele bytu:

- Na jednoho obyvatele bytu bez tekoucí teplé vody (na kohoutku) k **25 m³/rok**, tj. 68,5 l/os/den.
- Na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou (na kohoutku) **35 m³/rok**, tj. 96 l/os/den

Dále uvádí příloha č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb., ve znění vyhl.č. 120/2011 Sb., směrnou roční potřebu vody pro veřejné budovy, školy, hotely, ubytovny a internáty, atd.

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

Při stanovení počtu pracovníků stávajících i navržených výrobních zařízení vycházíme ze standardu Evropské unie, kde se uvažuje 50 pracovníků na hektar. Pro zaměstnance je uvažována potřeba 18 m³/rok. V obci je v současné době 9,93 ha ploch výroby a skladování, navrhuje se 14,59 ha zastavitelných ploch, celkem tedy 24,52 ha.

	Účelových jednotek	Roční potřeba vody dle přílohy č. 12 Vyhl. 428/2001 Sb., v platném znění		
Počet obyvatel (návrh):	1490	35	(m ³ /os./rok)	
Paušální podíl na vybavenost (%)	30	10,5	(m ³ /os./rok)	
Výroba a zemědělství (ha*50)	1226	18	(m ³ /os./rok)	
Rekreační ubytování (lůžka)	200	45	(m ³ /os./rok)	
Potřeba vody		l/os/den	m³/den	l/s
Specifická potřeba vody Qd	- obyvatelstvo	95,89	142,877	1,654
	- vybavenost, výroba	28,77	42,863	0,496
	- výroba a zemědělství	49,32	60,460	0,700
	- ubytování	123,29	24,658	0,285
	Celkem		270,858	3,135
Nerovnoměrnost potřeby:	- max.denní potřeba Qm=Qd*1,5		406,286	4,702
	- hodinové maximum Qh=Qm*1,8			8,464

Poznámka: RURU ÚAP ORP Břeclav (2016) uvádí v obci zaječí 132 rekreačních lůžek, uvažujeme nárůst na 200.

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 zásobování vodou je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje.

Akumulace: podle ČSN 736 650 je využitelný obsah zásobního vodojemu minimálně 60 % z maximální denní potřeby. Uvažujeme objem vodojemu cca 80 % Q_m , tj. $406,29 \cdot 0,8 = m^3$. Stávající vodojem Zaječí 3000 m³ je silně naddimenzován, neboť se jedná o řídicí vodojem sloužící k zásobování širšího území.

Posouzení akumulace:

stávající akumulace – VDJ Zaječí 3000 m³

potřeba vody Q_m :

potřebná akumulace pro Zaječí: 325 m³ / d

Vodojem slouží i pro další obce, k posouzení akumulace nemáme dostatek podkladů.

Tlakové poměry

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.

Obec je zásobována z VDJ Zaječí 3000 m³ (272,0/268,0) .

Posouzení minimálního hydrodynamického tlaku (zast.plocha Z53):

Min. hladina ve vodojemu	...	268,00 m n.m.
Nejvýše položená oblast obytné zástavby	...	252,0 m n.m.
<u>Rezerva na tlakové ztráty</u>	...	<u>5,0 m</u>
Minimální hydrodynamický tlak	...	0,11 MPa

Posouzení stávající zástavby bytovými domy na ul. Pod Vodojemem (dvoupodlažní BD):

Min. hladina ve vodojemu	...	268,00 m n.m.
Nejvýše položená oblast obytné zástavby	...	247,0 m n.m.
<u>Rezerva na tlakové ztráty</u>	...	<u>5,0 m</u>
Minimální hydrodynamický tlak	...	0,16 MPa

Posouzení maximálního hydrostatického tlaku:

Max. hladina ve vodojemu	...	272,00 m n.m.
<u>Nejnižše položená oblast obytné zástavby</u>	...	<u>226,0 m n.m.</u>
Maximální hydrostatický tlak	...	0,46 MPa

Tlak v síti nevyhovuje v horní části obce, tlak je zde nedostatečný. Problém se navrhuje řešit zřízením 2.tlakového pásma, s ATS umístěnou v areálu vodojemu. Z tohoto tlakového pásma by byla zásobována stávající zástavba na ulicích Pod Vodojemem, Břízová, bytové domy na ul. Dlážděná a

zastavitelná plocha Z53.

Zabezpečení požární vody

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

II.13.2. Odkanalizování a čištění odpadních vod

Obec je odkanalizována na novou ČOV Zaječí. Kanalizace je kombinovaná, v lokalitách s novou zástavbou je vybudována jednotná kanalizace, která byla v době výstavby ČOV doplněna o oddílnou splaškovou a jednotnou kanalizaci.

Kanalizace je rozdělena do pěti samostatných povodí, v každém z nich je osazena čerpací stanice. Těmito ČS je odpadní voda čerpána výtlačným potrubím do gravitační kanalizace. Před ČOV je osazena odlehčovací komora, která zajišťuje odlehčení maximálních průtoků.

Čistírna odpadních vod je realizována pro 1750 EO. Jedná se o mechanicko-biologickou ČOV s nitrifikací a denitrifikací a s aerobní stabilizací přebytečného kalu.

Projektové parametry ČOV:

Parametry	Kvalita na odtoku		požadované hodnoty dle Nař. vl. č. 227/2009	
	p	m	p	m
BSK ₅	22	30	30	60
CHSK	75	140	125	180
NL	25	30	40	70
N-NH ₄	12	20	20	40

V plochách, které leží v dosahu stávající splaškové kanalizace, nebo v dosahu kanalizace navržené v územním plánu, se stanovuje podmínka povinného připojení staveb na tuto kanalizaci.

V odloučených zastavěných částech obce (plochách za železnicí, plochách jihozápadně a jižně od obce) bude nakládání s odpadními vodami řešeno individuálně.

Množství odpadních vod a produkce znečištění:

Množství odpadních vod - viz kapitola [Zásobování vodou](#).

	produkce (m3/os.den)	jednotka	2015
Počet obyvatel			1490
Produkce odp.vod m3/den:		m3/den	270,9
odpadní vody balastní (20%)		m3/den	54,172
CELKEM přítok na ČOV (m3/den)		m3/den	325,0
CELKEM přítok na ČOV (l/s)		l/s	3,76
Bilance znečištění odpadních vod na přítoku na čistírně odp. vod:			
- BSK ₅	0,06/ob.	kg/den	89,40
- NL	0,055/ob.	kg/den	81,95
- CHSK	0,110/ob.	kg/den	163,9

Většina dešťových vod je ze zastavěného území odváděna stávající dešťovou kanalizací do recipientu. Touto soustavnou dešťovou kanalizací je pokryto celé zastavěné území Zaječí.

Koncepce odkanalizování je stabilizována. Územní plán řeší rozvoj kanalizační sítě v navržených zastavitelných plochách.

Čištění odpadních vod z obce je zabezpečeno v nově vybudované mechanicko-biologické čistírně odpadních vod, se systémem střídavé nitrifikace a denitrifikace a s aerobní stabilizací přebytečného kalu, 1750 EO. Stavba byla dokončena v roce 2015.

Vinařství U Kapličky má odkanalizování a čištění odpadních vod řešeno vlastní čistírnou odpadních vod.

II.13.3. Zásobování elektrickou energií

V katastrálním území Zaječí neleží kromě fotovoltaické elektrárny žádné další výroby elektrické energie ani rozvodny VVN/VN, nejbližší rozvodna je v Břeclavi.

Výroby energie v k.ú. Zaječí (Zdroj: ÚAP ORP Břeclav 2016):

Název subjektu	Obec	instalovaný elektrický výkon [MW]	Druh energie
SOLAR PÁLAVA s.r.o.	Zaječí	2,014	sluneční
Moravia Green Power s.r.o.	Zaječí	2,061	sluneční

Řešeným územím vedou elektrická vedení nadřazené sítě, a to:

- Vedení VVN č. 244 o provozním napětí 220 kV (ČEPS)
- dvojité VVN č. 110 o provozním napětí 110 kV (E.ON).

Územím ORP Břeclav vede koridor **E13** (vymezený v PÚR) pro dvojité vedení 400 kV Sokolnice–hranice ČR/Rakousko vedený mimo Lednicko-valtický areál (památko UNESCO) a CHKO Pálava a související plochy pro rozšíření elektrické stanice Sokolnic. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje vymezují v jižní části kraje plochu, ve které ukládají prověření změn jejího využití územní studií pro vedení koridoru 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko. Vzhledem k rozsahu území řešeného touto územní studií lze koridor **E13** do ÚPD obcí zpracovat až po zpracování územní studie.

Zaječí je zásobováno vedením VN na napěťové hladině 22 kV z transformovny 110/22 kV Břeclav. Z tohoto vedení jsou VN přípojkami napájeny jednotlivé trafostanice v obci. Jedná se celkem o 7 trafostanic uživatelských a 10 trafostanic privátních.

Uvedená vedení jsou územně stabilizována, ÚP pouze navrhuje přeložení a kabelizaci VN přípojek mezi hřištěm a kostelem, a rovněž za mateřskou školou, z důvodu kolizí se zastavitelnými plochami.

Distribuční síť NN je provedena v převážné míře jako venkovní na betonových stožárech, stav sítě je dobrý.

Dle provedeného průzkumu je elektrická energie využívána obyvateli pro osvětlení, pohon elektrospotřebičů a k ohřevu teplé užitkové vody. V malé míře je elektrická energie rovněž využívána k vytápění.

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 1490 obyvatel (viz kap. II.14.1) a 556 bytů (viz výpočet v kap. II.14.2.).

	%	Počet bytů	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.2030 celkem (kW)		
				dopol.	večer	noc	dopol.	večer	noc
Celkový uvažovaný počet bytů:	100	556							
- 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	278	1,50	1,00	0,73	0,13	417,00	304,41	54,21
- z toho kategorie "B2"	30	167	2,10	0,50	0,37	1,00	175,14	129,60	350,28
- z toho kategorie "C1"	10	56	9,70	0,17	0,20	1,00	91,68	107,86	539,32
- z toho kategorie "C2"	10	56	15,00	0,35	0,35	1,00	291,90	291,90	834,00
- 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				194,60	194,60	194,60
Zatížení CELKEM (kW):							1170,32	1028,38	1972,41
Potřebný počet transformátorů Si=400 kVA, využití max. 80%, účinník v síti 0,95							3,85	3,38	6,49

Obec je obsluhována 7 trafostanicemi. Vyhovuje. ÚP přesto navrhuje 1 novou distribuční trafostanici, v rozsáhlé ploše bydlení Z15 (BR). Dále ÚP umísťuje další 2 trafostanice privátní, v plochách Z06 (VZ) a Z03 (VS).

Nová rozvodná energetická vedení v zastavěných částech budou umístěna pod zem.

II.13.4. Zásobování plynem

Obec Zaječí je plynofikována. Územní plán řeší rozvoj plynovodní sítě v navržených zastavitelných plochách.

ÚP respektuje ochranná a bezpečnostní pásma energetických zařízení.

II.13.5. Zásobování teplem

V současné době je zásobování teplem v řešeném území založeno na lokálních zdrojích, s topným médiem převážně zemním plynem. Koncepce zásobování teplem založená na lokálních zdrojích se nemění.

II.13.6. Přenos informací

Územní plán respektuje stávající telekomunikační zařízení.

Nová rozvodná telekomunikační vedení v zastavěných částech budou umístěna pod zem.

II.13.7. Využití obnovitelných zdrojů energie

Za obnovitelné zdroje energie jsou považovány energie sluneční, větrná, vodní, geotermální a energie z biomasy.

Vzhledem k poloze, podmínkám a charakteru řešeného území lze uvažovat rovněž s využitím netradičních zdrojů elektrické energie.

Přehled možností využití netradičních a obnovitelných zdrojů energie:

- Energie vody: v řešeném území neperspektivní.
- Energie větru: v řešeném území neperspektivní.
- Solární energie: v řešeném území jsou příznivé podmínky pro využití solární energie, pro ohřev užitkové vody a pro přeměnu na elektrickou energii na fotovoltaickém principu. V současné době jsou v obci umístěny 2 fotovoltaické elektrárny. Územní plán vylučuje umístění dalších fotovoltaických elektráren, připouští se ale umístění solárních a fotovoltaických panelů na střechách objektů.
- Tepelná čerpadla: v řešeném území perspektivní jako lokální zdroj tepla.
- Využití dřevní hmoty (pilin, lesních štěpků, palivového dřeva): v řešeném území nepříliš perspektivní.
- Využití energie biomasy spalováním a zplynováním: tento zdroj má v řešeném území předpoklady pro širší využití jako lokální zdroj tepla.
- Využití energie biomasy tzv. mokřými procesy – fermentací (produkce etanolu) a anaerobním vyhňíváním (výroba bioplynu): v řešeném území se neuvažuje, z důvodu možného hygienického obtěžování.

II.13.8. Ropovody a produktovody

Nejsou.

II.13.9. Nakládání s odpady

Systém nakládání s komunálním, ale i stavebním odpadem na území obce ve své samostatné

působnosti stanovila obecně závaznou vyhláškou č. 1/2015. Vyhláška stanoví zásady třídění odpadů, umístění sběrných nádob, sběr nebezpečného odpadu, sběr objemného odpadu, nakládání se stavebním odpadem a shromažďování směsného komunálního odpadu.

V obci je umístěn sběrný dvůr u čistírny odpadních vod.

Systém nakládání s odpady je stabilizovaný.

Skládky v katastru obce:

Na jihozápadním okraji k.ú. Zaječí byla na pozemku 2883/138 umístěna skládka inertního materiálu. Pozemek je v katastru nemovitostí zařazen jako ostatní plocha – zeleň.

V současné době se připravuje její rekultivace. Územní plán Zaječí tuto plochu zahrnuje do ÚSES a vymezuje zde LBC. Jedná se tedy o plochu přírodní NP.

II.14. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

II.14.1. Demografický vývoj

Vývoj počtu obyvatel obce:

Rok	1991	2001	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Obyvatelstvo celkem	dle SLBD 1320	dle SLBD 1422	1413	1440 (dle SLBD 1375)	1450	1436	1452	1438	1440
Počet domů	389	433		444					
Obydlené byty celkem		429		468					
Obložnost bytů		3,315		3,077					
Počet dokončených bytů	-	-	-	4	6	3	3	1	-
Obložnost		3,315		3,077 (2,938)					

Zdroj: ČSÚ, SLBD 2011 (<http://vdb.czso.cz>), obecní matrika

ÚP uvažuje s přiměřeným nárůstem počtu obyvatel, zvláště proto, že index stáří je v obci 0,89 (v obci je více osob ve věku do 15 let než osob ve věku nad 65 let), což je předpokladem pro přirozený růst počtu obyvatelstva.

Na základě analýz a výpočtů obsažených v doplňujících průzkumech a rozborech, s ohledem na předpokládaný vývoj lze očekávat, že počet trvale bydlících obyvatel obce **vzroste na cca 1490 obyvatel**.

II.14.2. Využití zastavěného území, potřeba vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území je v současné době využito zejména pro bydlení, občanské vybavení, výrobu

a skladování, výrobu energie na fotovoltaickém principu a plochy smíšené výrobní. Je zastavěno poměrně intenzivně a poskytuje málo možností pro zahušťování další výstavbou. Kompaktní charakter zástavby intravilánu obce vyvolal nutnost hledat pro nové zastavitelné plochy i vhodné pozemky mimo zastavěné území obce.

Plochy bydlení - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch

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		Vstupní hodnoty	návrh do r. 2030
Aktuální počet obyvatel		1440	
Předpokládaný počet obyvatel v návrhovém období územního plánu			1490
Přírůstek (+) / úbytek (-) počtu obyvatel			50
Počet trvale obydlených bytů (SLBD 2011)		468	
Počet neobydlených bytů (SLBD 2011)		33	
Stávající obložnost trvale obydlených bytů dle SLBD 2011		3,07692308	
Předpokládaná obložnost bytů v r. 2025			2,65
POTŘEBA BYTŮ:			
pokrytí přírůstku počtu obyvatel			19
snížení obložnosti byt. fondu - stávající obyvatelstvo			75
odpad byt. fondu	z důvodu stavebního stavu		4
	z důvodu urbanistického řešení		0
celkem bytů			98
celkem domů (5% dvoubytových)			93
z toho	na původ. dříve zastavěných parcelách (po demolici)		4
využití volných ploch v zastavěném území			3
využití částí neobydlených bytů			0
zbývá			86
+ rezerva 10 %			9
CELKOVÁ POTŘEBA NOVÝCH STAVEBNÍCH POZEMKŮ PRO RD			95
Celkový počet bytů v roce 2030			567

V souladu s tímto požadavkem byly v územním plánu vymezeny **plochy pro bydlení** o úhrnné výměře cca 9,96 ha, s kapacitou přibližně 100 stavebních míst (při uvažované průměrné výměře stavebních pozemků 800 m² + podíl 200 m² na veřejná prostranství s komunikací).

Plochy bydlení byly vymezeny v návaznosti na zastavěné území. Nejsou navrženy územně odloučené plochy pro bydlení nebo samoty.

V obci je v současné době 18,67 ha **ploch výroby a skladování**, 9,86 ha ploch výroby energie na fotovoltaickém principu, celkem tedy 28,53 ha. Stávající plochy výroby a skladování jsou zastavěny ze 100 % a jsou využívány, v obci není žádná plocha charakteru brownfields.

Navrhují se plochy pro výrobu a skladování o výměře cca 10,68 ha, plocha pro výrobu zemědělskou 4,69 ha (vše to jsou plochy převzaté z platného ÚPN SÚ) a plochy smíšené výrobní o úhrnné výměře 3,2 ha. Celková výměra těchto ploch je tedy 18,57 ha, což znamená nárůst o 65%. Takový nárůst se jeví přiměřený potřebám obce a její poloze v blízkosti Břeclavi, na urbanizační ose Brno-Hustopeče-Břeclav, republikové rozvojové ose OS10 (PÚR). Téměř všechny zastavitelné plochy jsou převzaty z platného ÚPN SÚ Zaječí.

Plochy občanského vybavení mají výměru 5,29 ha a jsou využity účelně. Územní plán vymezuje 3 plochy pro občanské vybavení o výměře 1,51 ha. Tyto plochy budou sloužit k posílení vybavení obce především na úseku sociálních zařízení (Z17 – plocha pro DPS), pro rozšíření hřbitova (Z55) a pro umístění komerčního občanského vybavení (Z08).

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je též obsaženo v kapitole „KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY“.

II.15. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

II.15.1. Postavení obce ve struktuře osídlení

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

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

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

II.15.2. Koordinace z hlediska širších vztahů v území

Z širších vztahů vyplývají následující požadavky na územní plán:

- Respektovat stávající cyklotrasy a turistické stezky
- Respektovat stávající vodovodní přivaděče a další veřejnou technickou infrastrukturu.

II.15.3. Návaznosti a podněty pro územní plány okolních obcí

Zdola uvedené trasy či koridory je potřebné v územních plánech okolních obcí navrhnout koordinovaně, pokud tomu nebrání závažné důvody:

k.ú. Starovičky

- Řešit pokračování LBK1

k.ú. Rakvice

- Řešit pokračování LBK10

k.ú. Přítluky

- Část LBC9/Pod Přítluckou horou musí být řešena v k.ú. Přítluky
- Část LBC11/U Trníčku musí být řešena v k.ú. Přítluky
- Řešit návaznosti LBK11 a LBK13

II.16. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Podkladem pro zpracování návrhu územního plánu Zaječí bylo Zadání územního plánu Zaječí, schválené dne 02.03.2017 Zastupitelstvem obce Zaječí pod č.usn. 13/2017.

Uplatněné požadavky:

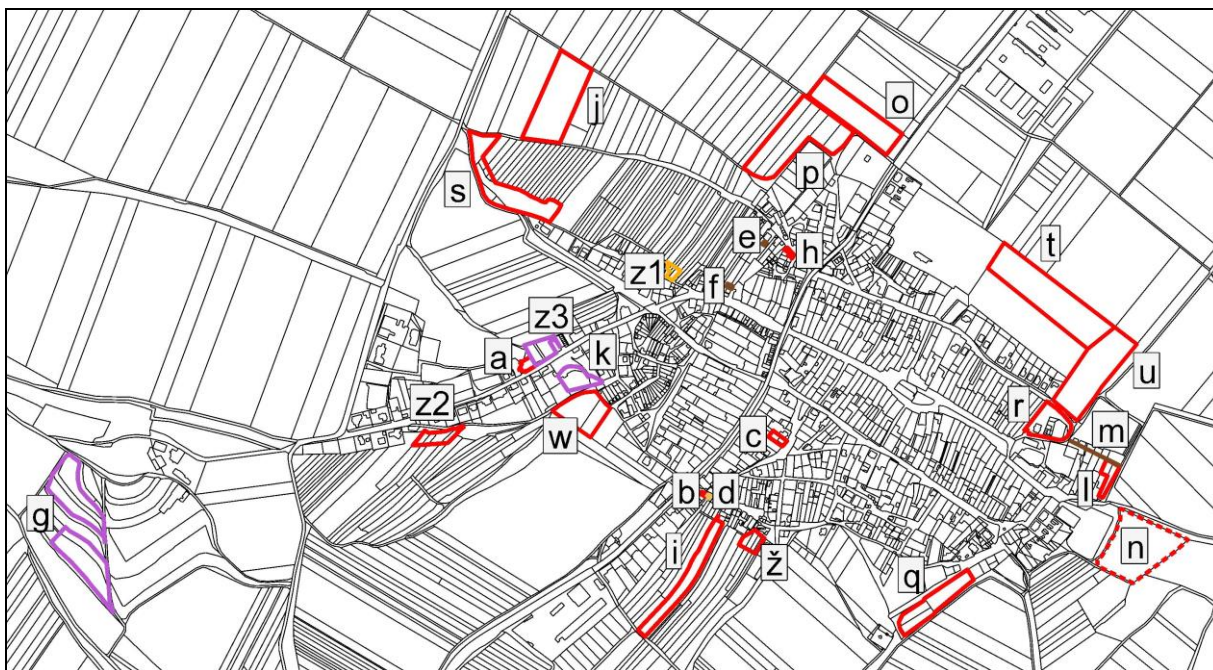
A. Požadavky na základní koncepci území obce včetně rozvoje obce a ochrany jejího území

Základní požadavky vzaty na vědomí a akceptovány.

Návrhové plochy vymezené platným ÚPN SÚ Zaječí byly vyhodnoceny a řešeny následovně:

- Vymezeny jako stávající, došlo-li již k jejich realizaci,
- převzaty do nového ÚP pouze s úpravami dle nových mapových podkladů (Z05, Z07, Z08, Z36, Z37, Z55).
- upraveny dle nových podmínek a převzaty do nového ÚP s potřebnými úpravami (Z02, Z03, Z06, Z11, Z26, Z28, Z29, Z31, Z32, Z33, Z35, Z44, Z45, Z50, Z53, Z54, N06, N07).
- vyřazeny, pokud byly shledány jako nepotřebné (např. plochy pro výrobu elektřiny na fotovoltaickém principu nebo plochy občanské vybavenosti v krajině),
- plocha Z15 (včetně Z19, Z20) byla dle požadavku obce rozšířena SV směrem.

Řešení požadavků na vymezení nových návrhových ploch:



Požadavku vyhověno:

- Požadavky m), n), p), r), t), v), w), z1), ž).
- Požadavky b), c), d), e), f), h), k), l), z3) - stávající stav umožňuje příslušné využití.

Požadavku vyhověno částečně:

- o) Požadavek na vymezení plochy bydlení v RD na pozemku s parcelním číslem 5013/56 - bez části plochy v bezpečnostním pásmu plynovodu.
- s) Požadavek na vymezení plochy bydlení v RD na pozemcích s parcelními čísly 5013/191, 5013/190, 1871/10, 1871/11 a na části pozemků s parcelními čísly 5013/189, 5013/188, 5013/187 a 5013/186 - plocha byla omezena s ohledem na zábor ZPF a dle možnosti dopravní obsluhy.
- u) Požadavek na rozšíření návrhové plochy bydlení v RD, vymezené platným ÚPN SÚ na části pozemku s parcelním číslem 5065/106, jihovýchodním směrem - po dohodě část plochy vymezena pro občanskou vybavenost - bydlení pro seniory.
- q) Požadavek na vymezení plochy bydlení v RD na pozemcích s parcelními čísly 3281/1, 3281/2 a 3281/11 - těžko přístupná lokalita, dostatek vhodnějších ploch, v této ploše vymezena rezerva pro bydlení R-BR3.

Požadavky zamítnuté:

- a) Požadavek na vymezení plochy bydlení v RD na pozemku s parcelním číslem 1898/52 - obecní pozemek, zájem obce o plochu zeleně, současně vyhodnoceno jako nevhodné k zástavbě vzhledem k občasnému odtoku vody přes tento pozemek,.
- g) Požadavek na vymezení plochy občanské vybavenosti pro umístění domu pro seniory na pozemcích s parcelními čísly 2883/56, 2883/58, 2883/59, 2883/68 s 2883/69 - plocha vymezena ve vhodnější lokalitě - stavby na této lokalitě by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, protože by se nacházely na pohledově exponovaném a vyhlídkovém místě na obzoru, který je viditelný z cest v krajině i z okolních obcí a mohly by zakrývat pohled na kulturní dominantu krajiny - kapli sv. Urbana a omezovat výhled z kopce na Pavlovské vrchy. Vymezená plocha by také sousedila s lokálním biocentrem a s významným krajinným prvkem - les a zvýšený pohyb lidí, hluk a světlo ze staveb by se mohly odrazit na ekologické stabilitě tohoto území (viz vyjádření OŽP, MěÚ Břeclav).
- i) Požadavek zařazení do zastavitelných ploch (zřejmě pro výstavbu RD) pozemku s parcelním číslem 3528/15 - pozemek bez možnosti dopravní obslužnosti, nevhodný k výstavbě.
- j) Požadavek zařazení do zastavitelných ploch (zřejmě pro výstavbu RD) pozemku s parcelním číslem 5013/96 - pozemek bez návaznosti na stávající zástavbu, problematicky zainvestovatelný.
- z2) Požadavek na vymezení plochy bydlení v RD na části pozemků s parcelními čísly 3097/82, 3097/83, 3097/98 a 3097/87 - nevhodná lokalita, obtížné, ne-li nemožné dopravní napojení.

Další požadavky uplatněné v rámci projednání zadání:

Požadavku vyhověno:

- Požadavky 2) p.č. 3248/37, 4) p.č. 3528/27, 3528/29 a 3528/30, 5) p.č. 3528/26, 7) p.č. 5013/142, 143, 144, 9) p.č. 5013/140, 5013/141, 10) p.č. 5013/145) 11) p.č. 1561/1),. 13) p.č. 5921/2, 15) p.č. 3282/4, 16) p.č. 1898/52, 17) p.č. 5013/134, 5013/138, 19) p.č. 3097/21.
- Požadavky 3) p.č. 3528/25), 6) p.č. 569, 495, 7) p.č. 4950/2, 8) p.č. 4949/5, 4948/3, 749, 11) p.č. 1560/4, 1560/2, 1560/3, 12) 4855/129, 13) p.č. 1560/4, 1560/2 1555/5, 1560/4, 16) 1898/58, 1898/59, 4764/15, 1845/4, 21) p.č. 21, 3186/161 – stávající stav umožňuje příslušné využití.

Požadavku vyhověno částečně:

- 14) Požadavek na vymezení plochy bydlení v RD na pozemku parc.č. 5065/110 o výměře cca 4000m² - v této ploše vymezena územní rezerva pro bydlení.
- 20) Požadavek na výstavbu nízkopodlažních sociálních bytů pro seniory – ÚP navrhuje plochu pro dům s pečovatelskou službou na severovýchodním okraji obce.
- 22) /Požadavky pana Žďárského vzhledem k nepřesnostem při identifikaci parcel dohodnuty osobně.

Požadavek zamítnut:

- 1) Požadavek na změnu využití pozemku p.č. 5065/82 z OR- občanské vybavenosti-stravovací zařízení na BR-bydlení v rodinných domech - lokalita v blízkosti výrobního areálu nevhodná pro bydlení. Navíc kvalitní půda – při změně využití by se musel prokázat a zdůvodnit veřejný zájem.
- 18) Požadavek na změnu využití pozemků p.č. 3097/98, 3097/87, 3097/83, 3097/82 z ZX – plochy zemědělské – smíšené na BR-bydlení v rodinných domech. Plocha dopravně obtížně přístupná – nad úvozovou cestou, nezainvestovaná. Navíc kvalitní zemědělská půda ve viniční trati.

Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Vzaty na vědomí a akceptovány.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Vzaty na vědomí a akceptovány.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů 2016

Vzaty na vědomí a akceptovány.

Koncepce veřejné infrastruktury

Územní plán posoudí výhledové potřeby vody a akumulaci. Dále bude územní plán řešit rozvoj vodovodní sítě v navržených zastavitelných plochách. Rozvody v zastavěném a zastavitelném území budou přednostně řešeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu. Bude přitom kladen důraz na potřebu zaokružování vodovodní sítě - splněno.

Územní plán bude řešit rozvoj kanalizační sítě v navržených zastavitelných plochách - splněno.

Budou respektována ochranná pásma vodohospodářských zařízení - respektováno.

Územní plán bude řešit rozvoj plynovodní sítě v navržených zastavitelných plochách v návaznosti na stávající kapacitní dostatečnost stabilizovaných ploch a ploch určených k přestavbě - splněno.

ÚP bude respektovat ochranná a bezpečnostní pásma energetických zařízení - respektováno.

Územní plán bude respektovat stávající sdělovací sítě a zařízení - respektováno.

Na úseku nakládání s tuhými odpady bude respektován stávající stav a zváženy podmínky rozvoje - splněno.

Doprava

- Územní plán převezme síť místních komunikací, hlavních účelových komunikací a významných vedlejších komunikací a navrhne místní komunikace pro obsluhu návrhových ploch - splněno.
- Stávající silniční síť bude řešena jako stabilizovaná - splněno.
- Silnice II/421 bude v průjezdním úseku upravována dle své urbanisticko-dopravní funkce v obci ve funkční skupině B (funkce sběrná) - splněno.
- Přímé napojování jednotlivých objektů v návrhových plochách přiléhajících k silnici II/421 bude podmínkami využití ploch částečně omezeno (s výjimkou proluk) - splněno.
- Dopravní obsluha rozvojových lokalit pro bydlení umístěvaných podél silnice II/421 na periférii obce v návaznosti na stávající zastavěné území bude řešena prostřednictvím doprovodné dopravní infrastruktury (komunikací s funkcí obslužnou) jako součást návrhové plochy - splněno.
- Dopravní napojení pro zajištění přístupu k navrhovaným plochám ze silnic II. a III. třídy bude navrhováno v souladu s ČSN 736101, 736102 a 736110 - splněno.
- Návrhové plochy přiléhající k silnicím II. a III. třídy, ve kterých je přípustné realizovat chráněné prostory podle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, budou navrhovány tak, aby na nich nevznikaly požadavky na omezování provozu na silnicích na základě zákona o ochraně veřejného zdraví - splněno.
- Bude prověřeno řešení zastávek veřejné linkové dopravy a v případě potřeby budou navržena příslušná opatření na úrovni ÚP - splněno.
- V návrhu ÚP bude u stávající železniční stanice Zaječí vyčleněna plocha pro přestupní uzel - splněno (terminál IDS).
- Nové komunikace, křižovatky, případně úpravy musí být řešeny v souladu s platnými technickými normami.
- ÚP prověří možnost doplnění účelových komunikací a zajistí prostupnost krajiny - splněno.

- ÚP bude podporovat a rozvíjet stávající systém veřejné dopravy - splněno.
- Územní plán bude respektovat stávající cyklotrasy a turistické trasy včetně návrhu jejich rozvoje v provázanosti na dopravní, technickou, občanskou vybavenost i hodnot území pro podporu rozvoje cestovního ruchu - splněno.
- Budou respektována silniční ochranná pásma - respektováno.

Koncepce uspořádání krajiny

- Územní plán posoudí možnosti rozšíření ekologicky stabilních ploch - splněno.
- ÚP Zaječí bude plně respektovat Evropsky významnou lokalitu soustavy Natura 2000, přechodně chráněnou plochu, Mokřady Dolního Podyjí a Biosférickou rezervaci Dolní Morava - splněno.
- Územní plán zpřesní vymezení územní systém ekologické stability včetně místní úrovně v souladu s metodikou a požadavky oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost. Bude zajištěna návaznost na ÚSES v sousedních katastrálních územích - splněno.
- Významné krajinné prvky budou v ÚP považovány za limity využití území - respektováno.
- K podpoře zachování krajinného rázu budou u rozvojových ploch stanoveny prostorové regulativy (především výškové) - splněno.
- ÚP posoudí z hlediska krajinného rázu rozvojové záměry situované v blízkosti lesa a záměry, které leží ve volné krajině na náhorních polohách. Nově vymezené zastavitelné plochy budou zohledňovat podmínky krajinného rázu. Urbanistická a krajinná koncepce musí být provedena v souladu s ochranou krajinného rázu - splněno.

Ochrana kulturních hodnot

- Nově vymezené zastavitelné plochy budou zohledňovat případné zastínění průhledu na Kostel sv. Jana Křtitele v dálkových pohledech - splněno.

Poddolovaná území, sesuvná území

- Sesuvné území bude zpracováno do grafické části ÚP - splněno.
- ÚP bude sesuvné území respektovat, nebude do něj ani v jeho blízkosti umisťovat žádné zastavitelné plochy - ÚP umisťuje zastavitelnou plochu do sesuvného území s podmínkou přesnějšího prověření této skutečnosti, neboť poslední revize dotčených ploch jsou z roku 1980 a nelze ani předpokládat že umístění sesuvné plochy v mapových podkladech opravdu odpovídá skutečnosti.

Záplavová území, ochrana před povodněmi

- ÚP prověří a případně navrhne plochy pro realizaci protizáplavových opatření - splněno.

Ochrana zdraví

- S přihlédnutím k vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití ve smyslu využití přípustného, nepřípustného a podmíněčně přípustného v obecné rovině, uvést pro ochranu veřejného zdraví v Textové části ÚP Zaječí následující podmíněnost využití ploch - požadavek KHS patřičně zpracován.

Ochrana ovzduší

- Ve všech nových zastavitelných plochách bude řešena plynofikace - splněno.

Ochrana proti hluku

- V bezprostřední blízkosti frekventovaných silnic procházejících obcí nebude územní plán umisťovat žádné zastavitelné plochy pro bydlení. V případě smíšených ploch, ploch pro průmyslovou výrobu a skladování, pro zemědělskou výrobu a ploch technické vybavenosti, bude v regulativech funkčního využití těchto ploch s podmíněně přípustným využitím stanoveno, že záměr na umístění zdroje hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů

staveb musí být v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví - splněno.

Ochrana zemědělského půdního fondu

- Při zpracování návrhu ÚP je nutno postupovat v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zákona o ochraně ZPF a řídit se zásadami ochrany ZPF vyplývající z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF – splněno.
- navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější – splněno.
- Při zpracování návrhu ÚP bude postupováno dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP k "Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu" – splněno.
- Při zpracování návrhu územního plánu Zaječí bude postupováno v souladu s ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015, kdy lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Citovaný odst. 3 ust. § 4 zákona o ochraně ZPF se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití – splněno.
- Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF bude součástí Odůvodnění územního plánu a bude obsahovat textovou, tabulkovou a grafickou část v měřítku 1 : 5000 s vyznačením jednotlivých ploch odnětí ZPF, bude obsahovat i vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF ve srovnání s jiným možným řešením. Plochy převzaté ze stávajícího ÚP budou v tabulce záborů ZPF opatřeny poznámkou, že jde o plochy převzaté z původního ÚPN SÚ, nebo budou vyhodnoceny v samostatné tabulce – splněno.
- Návrh ploch krajinné zeleně bude řešen tak, aby plnil v krajině současně i funkci protierozní – splněno.

Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa

- Územní plán zohlední požadavky na ochranu PUPFL – akceptováno

Zájmy obrany státu

- Do správního území obce zasahuje ochranné pásmo radiolokačního zařízení - akceptováno
- projednat vždy předem výstavbu všech výškových staveb nad 30 m z důvodu ochrany zájmů vojenského letectva – požadavek se týká navazujícího řízení.

Zájmy civilní ochrany

Požadavky splněny.

B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- Územní plán zapracuje plochy a koridory územních rezerv dle požadavků nadřazené ÚPD. Územní plán prověří a popřípadě vymezí další plochy a koridory územních rezerv, u kterých stanoví podmínky jejich využití - splněno.

C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- Územní plán prověří a vymezí ve smyslu obecně závazných právních předpisů veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, včetně ploch nezbytných k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel - splněno.
- Výčet veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které bude uplatněno předkupní právo (§ 101 odst. 1 stavebního zákona), bude upřesněn ve spolupráci s určeným zastupitelem v průběhu zpracování návrhu ÚP Zaječí - splněno.

D) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Požadavky splněny.

E) Požadavek na zpracování variant řešení

je uplatněn požadavek na vypracování variant řešení ÚP – viz podrobněji bod g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Požadavky splněny.

G) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

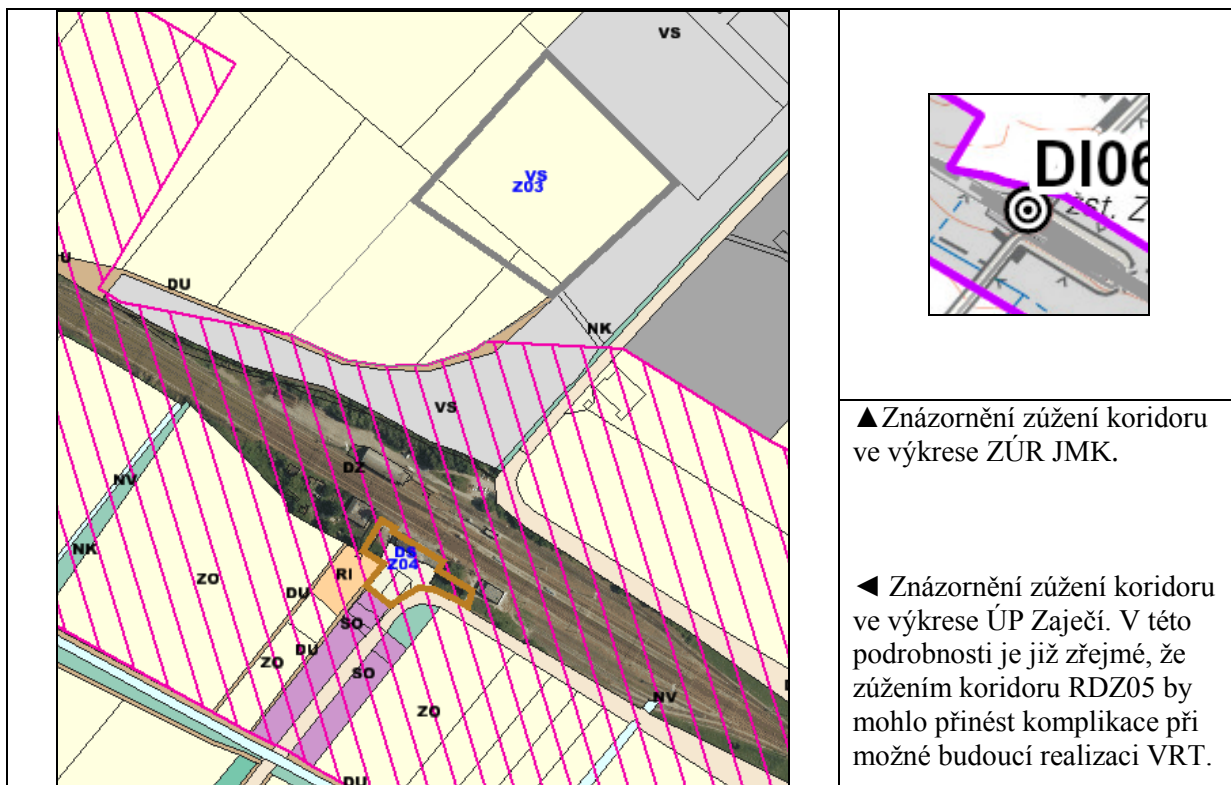
- Bylo provedeno vyhodnocení vlivů územního plánu Zaječí na udržitelný rozvoj území (v souladu s přílohou č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), vzhledem k požadavku Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí – splněno.
- ÚP Zaječí byl předmětem posouzení podle ustanovení §45h a 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, neboť Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí nevyloučil významný vliv ÚP Zaječí na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality (dále jen EVL) Niva Dyje (CZ0624099), která zasahuje na k.ú. Zaječí, dotčené předmětným ÚP Zaječí - splněno.

II.17. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR

S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

ÚP Zaječí nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

ÚP Zaječí upravuje vymezení koridoru územní rezervy RDZ05. Navrhuje rozšíření koridoru v blízkosti železniční stanice Zaječí, kde je v ZÚR koridor zúžen až na šířku 285 m, přičemž v místě zúžení je umístěna stávající železniční stanice, navrhovaná plocha Z04 určená pro přestupní uzel IDS (rovněž zpřesnění záměru ZÚR) a stávající obytná zástavba. Zpracovatel územního plánu je názoru, že zúžení koridoru při jeho severní hranici, jak je obsaženo v platných ZÚR, by přineslo značné komplikace při možné budoucí realizaci VRT. V ÚP Zaječí proto není zúžení koridoru na severní straně uvažováno a je zde adekvátně zmenšena zastavitelná plocha Z03, která je přebírána z platného ÚPN SÚ.



II.18. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÉ ETAPIZACE

Pořadí změn v území – etapizace – není stanoveno pro všechny zastavitelné plochy, ale pouze pro plochy, u nichž je to účelné, především z důvodů územně technických nebo ekonomických (zajištění návaznosti jednotlivých investic a zabezpečení včasné realizace nezbytné dopravní a technické infrastruktury).

Územní plán Zaječí stanovuje pro vybrané zastavitelné plochy pořadí změn využití území (etapizaci). Týká se to ploch Z15, Z16. Etapizace byla vymezena z důvodu velikosti zastavitelných plocha a zajištění nutné návaznosti při jejich postupné zástavbě, především s ohledem na logický postup realizace veřejné infrastruktury pro tyto plochy.

II.19. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

II.19.1. 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, v platném znění
- Mapa evidence nemovitostí obce se zakreslením hranice intravilánu

- Společné metodické doporučení OÚP MMR a odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP (07/2011)
- Bonitace zemědělských půd a směr jejich využití, III. díl (MZVŽ, 1989)
- Vyhláška č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany

Charakteristika katastrálního území

Katastrální území obce Zaječí hraničí s městem Velké Pavlovice a s obcemi Rakvice, Bulhary Šakvice, Starovičky a Přítluky (území obce Přítluky je rozděleno katastrálním územím Zaječí na dvě části, k.ú. Přítluky a k.ú. Nové Mlýny).

Řešené území k.ú. Zaječí je součástí okresu Břeclav. Celková rozloha katastrálního území je 1 586 ha.

Uspořádání ZPF v území, hydrologické a odtokové poměry

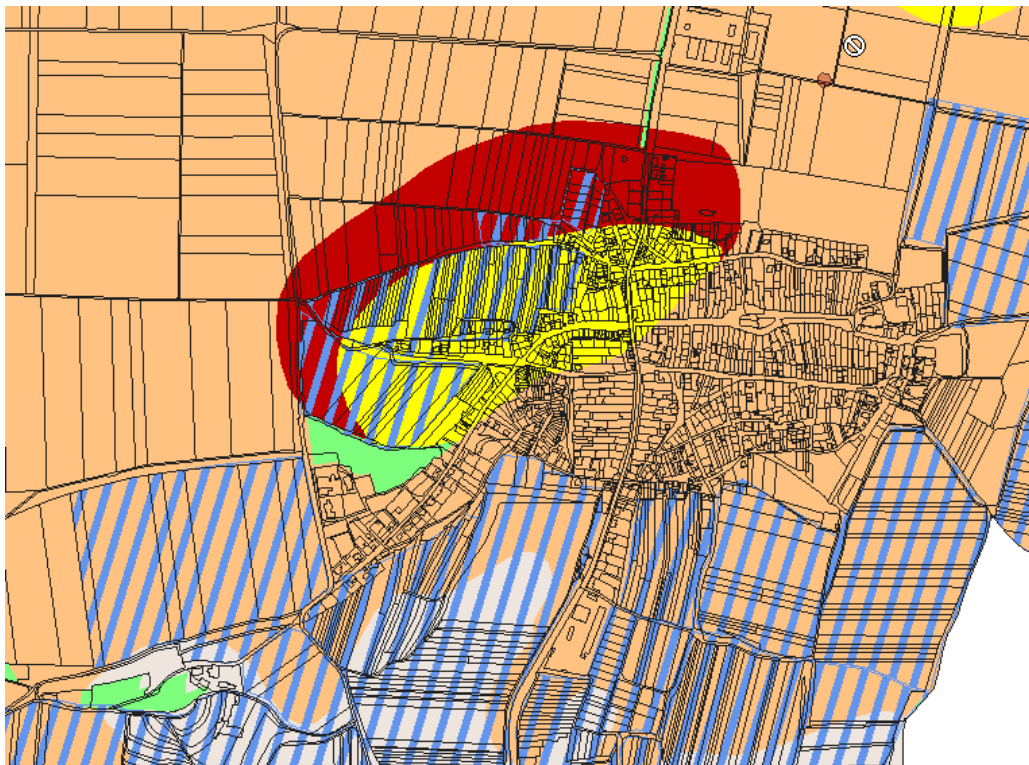
Bonitu půdy je třeba považovat za dynamickou veličinu, která vyjadřuje přirozenou i antropicky ovlivněnou půdní úrodnost, projevující se určitým produkčním potenciálem. Při jejím stanovení vycházíme ze soustavy bonitních půdně ekologických jednotek (BPEJ), které byly vyčleněny na základě podrobného hodnocení 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 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, HPJ 04, HPJ 05, HPJ 06, HPJ 07, HPJ 08, HPJ 56, HPJ 58, HPJ 60.

Investice do půdy

V katastru obce je evidováno velké množství odvodněných a zavlažovaných pozemků v užívání vlastníků, resp. nájemců těchto pozemků. Odvodnění jsou zakreslena v grafické části územního plánu.



Přehled bonity půd v okolí obce.

Červená barva - půdy I. třídy ochrany, okrová - půdy II. třídy ochrany, žlutá - půdy III. třídy ochrany, bílá - půdy IV. třídy ochrany, zelená - půdy bez ochrany ZPF, obvykle lesní, modrá šrafa - viniční trati.

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 plochy smíšené výrobní a pro výrobu a skladování. 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. Dalším omezujícím faktorem územního rozvoje obce je i ochrana ploch viničních tratí. Podrobnější zdůvodnění viz následující kapitola.

Zaječí je poměrně velká obec (1440 obyvatel), navíc má výhodnou polohu v blízkosti Břeclavi, na urbanizační rozvojové ose OS10 vymezení v PÚR.. Severovýchodně obce vede dálnice D2, která by mohla mít pozitivní vliv na rozvoj obce pouze v případě realizace mimoúrovňové křižovatky Velké Pavlovice, souběžně s dálnicí však vede silnice II. třídy č. 425 a železniční trať č. 250. Zaječí má velmi dobré dopravní spojení na krajské město Brno a na okresní město Břeclav.

Snahou územního plánu proto bylo, při zohlednění silného rozvojového potenciálu obce a silného zájmu o výstavbu, především udržet kompaktní půdorys zastavěného území, umožňující bezproblémové obdělávání zemědělských pozemků v extravilánu.

V okolí obce se nachází půdy výhradně I. a II. třídy ochrany, v omezeném rozsahu i půdy III. třídy ochrany a jižně obce i IV. třídy ochrany, obojí jsou ale zahrnuty ve viničních tratích a půdy IV. třídy ochrany i z územně technického hlediska jsou pro výstavbu využitelné pouze omezeně, např. pro rozšíření Vinařství U Kapličky - chceme-li udržet kompaktní půdorys obce. V následující kapitole je proto – možná poněkud nezvykle – zábor pozemků III. třídy ochrany považován za výhodu. V okolí obce je to nejméně kvalitní zastavitelná půda.

Pro potřeby vyhodnocení záborů ZPF bylo třeba jednotlivé plochy změn v území rozdělit podrobněji na menší části, odpovídající dílčím rozlišením „starých“ (již odsouhlasených) záborů od záborů nově navrhovaných, nebo odlišení záborů nezemědělské a zemědělské půdy. Pro přehlednost níže uvedená tabulka upřesňuje označení rozvojových ploch v ÚP Zaječí v koordinaci s označením rozvojových ploch v rámci tabulkové a výkresové části odůvodnění zemědělské přílohy v ÚP Zaječí.

Označení plochy ve výrokové části ÚP Zaječí	Označení plochy ve výkrese a tabulkové části záborů ZPF
Z15	Z15a, Z15b
Z26	Z26a, Z26b
Z28	Z28a, Z28b
Z29	Z29a, Z29b
Z35	Z35a, Z35b
Z52	Z52a, Z52b
Z53	Z53a, Z53b

Územní plán Zaječí vychází z urbanistické koncepce platného ÚPN SÚ Zaječí, projektant vyhodnotil naplňování tohoto územního plánu, posoudil možné varianty rozvoje obce a na základě tohoto posouzení **přebírá z platného ÚPN SÚ Zaječí** následující rozvojové plochy: Z02, Z03, Z05, Z06, Z07, Z08, Z11, Z15a, Z26a, Z28a, Z29a, Z31, Z32, Z36, Z37, Z44, Z45, Z50, Z53a, Z54, Z55, N07 a Z35a a N06. Uvedené plochy se vyznačují logickou návazností na zastavěné území obce nebo v něm přímo leží, dobrou dopravní dostupností a dobrou možností napojení na veřejnou technickou infrastrukturu. Jsou umístěny tak, že jejich zástavbou nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

Nevýhodou je, že většina těchto ploch (část Z05, Z06, Z07, Z08, Z11, Z15a, část Z31, Z36, Z37, Z44, Z45, Z50, Z53a, Z54, Z55, N07) leží na kvalitní zemědělské půdě I. a II. třídy ochrany. Jedná se však o zábory ve veřejném zájmu, který spočívá v nutnosti uspokojit potřeby územního rozvoje obytné zástavby v obci (viz kap. II.14.) a územního rozvoje dalších funkcí (výroby a skladování, ...), přičemž půdy horší bonity jsou pro dané využití nevhodně umístěné. Dále je třeba, ve veřejném zájmu, zachovat určitou právní a územně plánovací kontinuitu – plochy zařazené do zastavitelných ploch v předchozím územním plánu je vhodné zrušit pouze ve výjimečných případech.

Odůvodnění ploch vymezených územním plánem zcela nově:

Plochy bydlení

Pro nové rodinné domy v obci Zaječí je potřeba 95 stavebních pozemků - viz kapitulu [VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH](#), podkapitulu „Demografický vývoj“.

Stávající plochy bydlení jsou tvořeny obytnými ulicemi s převážně řadovou zástavbou, méně zástavbou volně stojícími domy. Stávající zástavba má kompaktní charakter. Na základě výpočtů obsažených v dalších kapitolách tohoto odůvodnění bylo třeba v územním plánu vymezit větší množství nových stavebních pozemků pro rodinné domy. Tyto nebylo možné umístit v zastavěném území obce a jsou proto navrženy na „zelené louce“, ale v návaznosti na zastavěné území.

Z platného ÚPN SÚ jsou přebírány zastavitelné plochy bydlení (včetně přilehlých ploch veřejných prostranství) o celkové výměře cca 4,3547 ha, jejichž kapacita je cca 39 stavebních pozemků (uvažováno 1100m² / 1 stavební pozemek, včetně podílu na veřejná prostranství – tato velikost odpovídá současným požadavkům stavebníků).

V souladu s výše uvedeným požadavkem bylo třeba v územním plánu vymezit další zastavitelné plochy pro bydlení s kapacitou přibližně 46 stavebních míst, tj. ploch o úhrnné velikosti cca 5 ha.

ÚP vymezuje nové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech o výměře 5,2733 ha, což je pro zajištění dalšího územního rozvoje obce dostatečné.

Při zpracování územního plánu uplatnili majitelé pozemků a investoři větší množství požadavků na vymezení změn v území (zastavitelných ploch). Nebylo vyhověno všem požadavkům, například:

- Vymezení plochy bydlení mezi obcí a zemědělským areálem (I. a II. třída ochrany ZPF, plocha zařazena do územních rezerv R-SO1).
- Vymezení plochy bydlení pod vodojemem - v zadání ÚP požadavek q) (II. třída ochrany ZPF, plocha zařazena do územních rezerv R-BR3).
- Vymezení plochy bydlení severně od obce (I. a II. třída ochrany ZPF, plocha zařazena do územních rezerv R-BR2).
- Vymezení plochy bydlení jižně obce - v zadání ÚP požadavek i). (II. třída ochrany ZPF).
- Vymezení plochy bydlení severozápadně obce - v zadání ÚP požadavek j). I. a II. třída ochrany ZPF.
- Vymezení plochy bydlení jihozápadně obce - v zadání ÚP požadavek z2). II. třída ochrany ZPF.
- Vymezení plochy bydlení (v zadání ÚP požadavek s)) západně od obce. I. a II. třída ochrany ZPF.

Podrobné odůvodnění jednotlivých záborů:

OZN.	ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ
Z09 Z10 Z12 Z13 Z14	Návrh ploch bydlení - v rodinných domech Související návrh veřejných prostranství (Z13, Z14) Odůvodnění: • Pozemek v majetku obce, zájem obce na výstavbě v této lokalitě. • Dobrá dopravní dostupnost, dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury. • Plocha navazuje na zastavěné území. • Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. • Zábor ZPF je ve veřejném zájmu převyšujícím zájem na ochraně kvalitní zemědělské půdy. Veřejný zájem spočívá v okolnosti, že rozvojové potřeby obce (viz bilance výše) nelze uspokojit na méně kvalitních půdách, protože takové půdy v bezprostředním okolí obce vůbec nejsou a zakládat územně odloučené satelity by nebylo vhodné z urbanistických a krajinářských důvodů, ani z důvodů ochrany ZPF (jednalo by se o zábor viničních tratí). Nevýhody: • Zábor půdy I. a II. třídy ochrany.
Z15b Z16 Z18 Z20	Návrh plochy bydlení - v rodinných domech Související návrh veřejných prostranství (Z18, Z25) Odůvodnění: • Pozemek v majetku obce, zájem obce na výstavbě v této lokalitě. • Dobrá dopravní dostupnost, dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury. • Plocha Z15 jako celek navazuje na zastavěné území. • Jedná se o rozšíření zastavitelné plochy vymezené platným ÚPN SÚ. • Zábor ZPF je ve veřejném zájmu převyšujícím zájem na ochraně kvalitní zemědělské půdy. Veřejný zájem spočívá v okolnosti, že rozvojové potřeby obce (viz bilance výše) nelze uspokojit na méně kvalitních půdách, protože takové půdy v bezprostředním okolí obce vůbec nejsou a zakládat územně odloučené satelity by

	nebylo vhodné z urbanistických a krajinářských důvodů, ani z důvodů ochrany ZPF (jednalo by se o zábor viničních tratí). - Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Nevýhody: - Zábor půdy II. třídy ochrany.
Z21	Návrh plochy bydlení - v rodinných domech Návrh nevyvolá zábor ZPF.
Z23 Z25	Návrh plochy bydlení - v rodinných domech Související návrh veřejných prostranství (Z25) pro umístění komunikace. Odůvodnění: - Konkrétní zájem majitele pozemku o výstavbu. - Dobrá dopravní dostupnost, dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury. - Plocha navazuje na zastavěné území. - Plocha v drobné držbě. - Zábor ZPF je ve veřejném zájmu převyšujícím zájem na ochraně kvalitní zemědělské půdy. Viz výše. - Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Nevýhody: - Zábor půdy II. třídy ochrany.
Z24	Návrh plochy bydlení - v rodinných domech Návrh nevyvolá zábor ZPF.
Z30 Z34 Z35b	Návrh plochy bydlení - v rodinných domech Související návrh veřejných prostranství (Z34, Z35b) pro umístění komunikace. Odůvodnění: - Většina pozemku v majetku obce (část v majetku státu), zájem obce na výstavbě v této lokalitě. - Dobrá dopravní dostupnost, dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury. - Plocha navazuje na zastavěné území. - Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. - Zábor půdy IV. třídy ochrany. - Část plochy na nezemědělské půdě.
Z39 Z40	Návrh plochy bydlení - v rodinných domech Související návrh veřejných prostranství (Z40) pro umístění komunikace. Odůvodnění: - Konkrétní zájem majitelů pozemků o výstavbu. - Dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury. - Dopravní dostupnost lze vyřešit bez větších problémů. - Plocha navazuje na zastavěné území. - Zábor ZPF je ve veřejném zájmu převyšujícím zájem na ochraně kvalitní zemědělské půdy. Veřejný zájem spočívá v okolnosti, že rozvojové potřeby obce (viz bilance výše) nelze uspokojit na méně kvalitních půdách, protože takové půdy v bezprostředním okolí obce vůbec nejsou a zakládat územně odloučené satelity by nebylo vhodné z urbanistických a krajinářských důvodů, ani z důvodů ochrany

	ZPF (jednalo by se o zábor viničních tratí). - Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Nevýhody: - Zábor půdy II. třídy ochrany.
Z41 Z43 Z42	Návrh plochy bydlení - v rodinných domech Související návrh veřejných prostranství (Z42) pro umístění komunikace. Odůvodnění: - Konkrétní zájem majitelů pozemků o výstavbu. - Dobrá dopravní dostupnost, dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury. - Plocha navazuje na zastavěné území. - Zábor ZPF je ve veřejném zájmu převyšujícím zájem na ochraně kvalitní zemědělské půdy. Veřejný zájem spočívá v okolnosti, že rozvojové potřeby obce (viz bilance výše) nelze uspokojit na méně kvalitních půdách, protože takové půdy v bezprostředním okolí obce vůbec nejsou a zakládat územně odloučené satelity by nebylo vhodné z urbanistických a krajinářských důvodů, ani z důvodů ochrany ZPF (jednalo by se o zábor viničních tratí). - Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Nevýhody: - Zábor půdy II. třídy ochrany.
Z53b	Návrh plochy bydlení - v rodinných domech Odůvodnění: - Konkrétní zájem majitele pozemku o výstavbu. - Dobrá dopravní dostupnost, dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury. - Plocha navazuje na zastavěné území, část plochy Z53 již byla vymezena v platném ÚPN SÚ. - Zábor ZPF je ve veřejném zájmu převyšujícím zájem na ochraně kvalitní zemědělské půdy. Viz výše. - Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Nevýhody: - Zábor půdy II. třídy ochrany.

Plochy výroby a skladování

ÚP Zaječí navrhuje pouze drobnou plochu výroby zemědělské pro potřeby jezdeckého klubu.

OZN.	ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ
Z56	Návrh plochy výroby a skladování - výroba zemědělská Odůvodnění: - Jedná se o drobnou plochu určenou pro jízďárnu a příslušenství, navazovat na ni budou pastviny pro koně a ovce. - Umožní zvýšit atraktivitu celoročního rekreačního využití území a bude přínosem i pro obyvatele obce. - Velmi dobrá dopravní dostupnost. - Dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury. - Zábor ZPF je ve veřejném zájmu převyšujícím zájem na ochraně kvalitní zemědělské

	půdy. Záměr naplňuje prioritu č. (22) PÚR ČR a prioritu č. (16d) Zásad územního rozvoje JMK. Nevýhody: • Zábor půdy II. třídy ochrany, zúrodňovací opatření.
--	--

Plochy občanského vybavení

Plochy občanského vybavení jsou využity účelně. Územní plán přebírá z platného ÚPN SÚ Zaječí rozvojovou plochu Z08 a vymezuje další plochu pro občanské vybavení - veřejnou infrastrukturu (Z17), kde se předpokládá umístění domu pro seniory.

OZN.	ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ
Z17	Návrh plochy občanského vybavení - veřejné infrastruktury Odůvodnění: • Poloha pozemku vhodná pro umístění domu pro seniory. • Zábor ZPF je ve veřejném zájmu převyšujícím zájem na ochraně kvalitní zemědělské půdy. Umožněním výstavby domu pro seniory budou vytvořeny podmínky pro péči o seniory v místě jejich původního bydliště bez násilného zpretrhání jejich přirozených sociálních vazeb. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu dle § 2 odst. 1) zákona č. 183/2006 Sb. • Pozemek v majetku obce, zájem obce na výše uvedeném využití. • Dobrá dopravní dostupnost, dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury. • Navazuje na zastavěné území. • Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Nevýhody: • Zábor půdy II. třídy ochrany.

Plochy rekreace

OZN.	ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ
Z51 Z52	Návrh plochy rekreace - rekreace u vody Odůvodnění: • Poloha při vodní ploše vzniklé po těžbě šterkopísku. • Veřejný zájem – umožněním rekreačního využití ploch kolem vodních nádrží budou vytvořeny podmínky pro rekreační využívání území - jak návštěvníky, tak i obyvateli obce. Využití zajistí údržbu ploch kolem vodních nádrží. Záměr naplňuje prioritu č. (22) PÚR ČR a prioritu č. (16d) Zásad územního rozvoje JMK. • Konkrétní záměr majitele pozemků na toto využití. • Převážná část plochy na nezemědělské půdě. • Zemědělská půda v ploše není zemědělsky využívána. • Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Nevýhody: Zábor půdy I. třídy ochrany.

Plochy smíšené výrobní

Územní plán přebírá z platného ÚPN SÚ Zaječí rozvojovou plochu Z07 a vymezuje další plochy.

OZN.	ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ
------	-------------------

Z26b Z28b Z29b	Návrh plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a související plocha dopravní infrastruktury – účelové komunikace Z29b Odůvodnění: • Plocha určena pro výstavbu vinných sklepů. • umožněním výstavby vinných sklepů budou vytvořeny podmínky pro obhospodařování svažitých pozemků ve viniční trati, tedy pro zajištění udržitelného rozvoje v krajině. • Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. • půda III. třídy ochrany.
Z33	Návrh plochy smíšené výrobní – vinařství Odůvodnění: • Plocha převzata z ÚPN SÚ Zaječí, kde byla určena pro bydlení. • Nyní zájem o výstavbu vinařství s obytnou částí. • Na zbývající části plochy původně určené pro bydlení (zábor rušený s označením "H") záměr na obnovení vinice, neboť se jedná o viniční trať. • umožněním výstavby vinařství budou vytvořeny podmínky pro obhospodařování svažitých pozemků ve viniční trati, tedy pro zajištění udržitelného rozvoje v krajině. Záměr naplňuje prioritu č. (14a) Politiky územního rozvoje. • Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. • půda III. třídy ochrany.
Z46	Návrh plochy smíšené výrobní – vinařství Odůvodnění: • Záměr majitele na výstavbu menšího vinařství. • Veřejný zájem – umožněním výstavby vinařství budou vytvořeny podmínky pro obhospodařování svažitých pozemků ve viniční trati, tedy pro zajištění udržitelného rozvoje v krajině. Jedná se o stavbu zemědělské prvovýroby. Záměr naplňuje prioritu č. (14a) Politiky územního rozvoje. • Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Nevýhody: • V navazujícím řízení nutno prověřit eventuální vliv sesuvného území. • Zábor půdy II. třídy ochrany.
Z47	Návrh plochy smíšené výrobní – vinařství Odůvodnění: • Rozšíření stávajícího Vinařství U Kapličky. • Veřejný zájem – umožněním výstavby vinařství budou vytvořeny podmínky pro obhospodařování svažitých pozemků ve viniční trati, tedy pro zajištění udržitelného rozvoje v krajině. Protože se jedná o rozšíření stávajícího areálu, nelze plochu umístit jinde. Umožněním rozvoje areálu se předejde případnému vzniku brownfields, čímž bude naplněna priorita č. (19) PÚR. • Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. (Pod zamýšlenou výstavbou bude vysázen pruh vinice.) • Zábor půdy IV. třídy ochrany.
Z48	Návrh plochy smíšené výrobní – vinařství Návrh nevyvolá zábor ZPF.

Z49	Návrh plochy smíšené výrobní – vinařství Odůvodnění: • Rozšíření stávajícího Vinařství U Kapličky. Jedná se nesrovnalost stávajícího stavu v území a zápisu v katastru nemovitostí (plocha je již zastavěna). • Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. • Zábor půdy IV. třídy ochrany.
------------	---

Plochy dopravní infrastruktury

OZN.	ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ
Z01	Návrh plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava Odůvodnění: • Plocha určena pro mimoúrovňovou křižovatku Velké Pavlovice na dálnici D2 – veřejný zájem. • Jedná se o zpřesnění plochy obsažené v ZÚR kraje. • Půda III.třídy ochrany. • Velká část plochy na nezemědělské půdě.
Z04	Návrh plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava Návrh nevyvolá zábor ZPF.
Z29b	Návrh plochy dopravní infrastruktury - účelová komunikace Odůvodnění: Viz plochy smíšené výrobní

Plochy veřejných prostranství

OZN.	ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ
Z13 Z14	Návrh plochy veřejných prostranství Odůvodnění: Viz plochy bydlení
Z18	Návrh plochy veřejných prostranství - veřejná (parková) zeleň Odůvodnění: Viz plochy bydlení
Z19	Návrh plochy veřejných prostranství Návrh nevyvolá zábor ZPF.
Z20 Z25	Návrh plochy veřejných prostranství Odůvodnění: Viz plochy bydlení
Z22	Návrh plochy veřejných prostranství – veřejné (parkové) zeleně Plocha v zastavěném území související s plochami bydlení, o velikosti do 2000 m2 – nevyhodnocuje se.
Z34	Návrh plochy veřejných prostranství Odůvodnění: Viz plochy bydlení
Z40	Návrh plochy veřejných prostranství Odůvodnění: Viz plochy bydlení
Z42	Návrh plochy veřejných prostranství Odůvodnění: Viz plochy bydlení

Plochy vodní a vodohospodářské

OZN.	ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ
N01	Návrh plochy vodní a vodohospodářské - protipovodňová opatření Odůvodnění:

	- Plocha pro revitalizaci Zaječského potoka. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu převyšujícím zájem na ochraně kvalitní zemědělské půdy. Jedná se o protipovodňové opatření a opatření ke zlepšení hydrického režimu v krajině, zadržení vody. - Vymezením plochy je naplněna priorita územního plánování obsažená v článku (18) ZÚR kraje a priorita (25) PÚR. - Pouze malá část plochy je vymezena na zemědělské půdě. Nevýhody: - půda II.třídy ochrany.
N06	Návrh plochy vodní a vodohospodářské Odůvodnění: - Rekultivace po těžbě štěrkopísku. - Podle informace těžářské společnosti je plocha vyňata ze ZPF v souvislosti s těžbou štěrkopísku, v katastru je ale nadále vedena jako zemědělská půda. - Zlepšení hydrického režimu v krajině, zadržení vody. - Pravděpodobně zlepšení kvality odebírané pitné vody z jímacího území Zaječí. Nevýhody: - půda I.třídy ochrany.

Plochy krajinné zeleně

OZN.	ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ
N05	Návrh plochy krajinné zeleně Odůvodnění: - Rekultivace plochy po těžbě štěrkopísku. - Veřejný zájem - plocha v současné podobě nezpůsobila k zemědělskému využití. Krajinná zeleň zvýší ekologickou stabilitu území. Zaječí se vyznačuje jedním z nejnižších koeficientů ekologické stability v rámci obcí ORP Břeclav a jednou z nejnižších lesnatostí. - Pouze velmi malá část plochy je vymezena na zemědělské půdě. Nevýhody: - Půda I.třídy ochrany.

Koridory pro protipovodňová opatření

OZN.	ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ
K-PPO1	Návrh koridoru pro protipovodňová opatření Předpokládá se zábor 60 % plochy koridoru Odůvodnění: - Koridor bude sloužit k pročištění a zprůtočnění malých odvodňovacích vodotečí - Protipovodňová opatření jsou navržena ve veřejném zájmu, pro ochranu před povodněmi v záplavovém území řeky Dyje. - Vymezením koridorů je naplněna priorita územního plánování obsažená v článku (18) ZÚR kraje a priorita (25) PÚR. Nevýhody: - Půda I.třídy ochrany.
K-PPO2	Návrh koridoru pro protipovodňová opatření Nejedná se o zábor ZPF
K-PPO3	Návrh koridoru pro protipovodňová opatření

	Předpokládá se zábor 100 % plochy koridoru Odůvodnění: • Koridor bude sloužit k pročištění a zprůtočnění malých odvodňovacích vodotečí • Protipovodňová opatření jsou navržena ve veřejném zájmu pro ochranu proti povodněmi v záplavovém území řeky Dyje. • Vymezením koridorů je naplněna priorita územního plánování obsažená v článku (18) ZÚR kraje a priorita (25) PÚR. Nevýhody: • Půda I.třídy ochrany.
K-PPO4	Návrh koridoru pro protipovodňová opatření Předpokládá se zábor 60 % plochy koridoru Odůvodnění: • Bude se jednat o revitalizaci, resp. ozelenění stávajících vodotečí a obnovu zaniklých vodotečí. • Protipovodňová opatření jsou navržena ve veřejném zájmu pro ochranu proti povodněmi v záplavovém území řeky Dyje. • Vymezením koridorů je naplněna priorita územního plánování obsažená v článku (18) ZÚR kraje a priorita (25) PÚR. Nevýhody: • Půda I. a částečně II. třídy ochrany.

Zábory ZPF vyvolané návrhem ÚSES nejsou vyhodnocovány.

II.19.2. Tabulkové vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF

ZÁBORY ZPF v k.ú. ZAJEČÍ - PŘEVZATÉ Z ÚPN SÚ ZAJEČÍ

označení plochy na výkrese	Způsob využití plochy	Celková rozloha plochy (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)					Zábor ZPF podle jednotlivých tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)	Původní funkční využití	K
				orná	vinice	zahrady	sady	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.			
Z11	Plochy bydlení v rod.domech včetně ploch veřejných prostranství	0,5746	0,5746		0,5746				0,5746					0,0094	Bydlení	
Z15a	Plochy bydlení v rod.domech	1,9532	1,9532	1,9532						1,9532				1,9532	Bydlení	
Z31	Plochy bydlení v rod.domech včetně ploch veřejných prostranství	1,3284	1,3057	1,3057					0,3436		0,9621				Bydlení	
Z32	Plochy bydlení v rod.domech	0,2734	0,1199	0,1199							0,1199				Bydlení	
Z36 + Z37	Plochy bydlení v rod.domech včetně ploch veřejných prostranství	0,2773	0,2090	0,1040	0,1050					0,2090					Bydlení	
Z44 + Z45	Plochy bydlení v rod.domech včetně ploch veřejných prostranství	0,2492	0,1820	0,1820						0,1820					Bydlení	
Z53a + Z54	Plochy bydlení v rod.domech včetně ploch veřejných prostranství	0,3357	0,1851	0,0594		0,1257				0,1851					Bydlení	
Plochy bydlení celkem		4,9918	4,5295	3,7242	0,6796	0,1257	0,0000	0,0000	0,9182	2,5293	1,0820	0,0000	0,0000	1,9626		
Z08	Plochy občanské vybavenosti	1,0318	1,0318	1,0318						1,0318				1,0318	Obč. vyb.	
Z55	Plochy občanské vybavenosti - hřbitovy	0,0490	0,0490			0,0490				0,0490					Obč. vyb.	
Plochy občanské vybavenosti celkem		1,0808	1,0808	1,0318	0,0000	0,0490	0,0000	0,0000	0,0000	1,0808	0,0000	0,0000	0,0000	1,0318		
Z07	Plochy smíšené výrobní	0,6482	0,6482	0,6482						0,6482				0,6482	Smiš. vyr.	
Z26a	Plochy smíšené výrobní - vinné sklepy a rekreace	0,0846	0,0846	0,0395	0,0388	0,0063					0,0846			0,0462	Sklepy	
Z28a + Z29a	Plochy smíšené výrobní - vinné sklepy a rekreace včetně ploch veřejných prostranství	0,0906	0,0906	0,0179	0,0368	0,0359					0,0906				Sklepy	
Z50	Plochy smíšené výrobní - vinařství	0,6337	0,3859		0,3859							0,3859			Vinařství	
Plochy smíšené výrobní celkem		1,4571	1,2093	0,7056	0,4615	0,0422	0,0000	0,0000	0,0000	0,6482	0,1752	0,3859	0,0000	0,6944		

Z02	Plochy výroby a skladování	1,0016	1,0016	1,0016							1,0016			1,0016	Výroba
Z03	Plochy výroby a skladování	2,8230	2,8230	2,8230							2,8230			2,8230	Výroba
Z05	Plochy výroby a skladování	6,8475	6,8475	6,8475						6,8389	0,0086			6,8475	Výroba
Z06	Plochy výroby a skladování - výroba zemědělská	4,6900	4,6900	4,6900						4,6900				4,6900	Výroba
Plochy výroby a skladování celkem		15,3621	15,3621	15,3621	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	11,5289	3,8332	0,0000	0,0000	15,3621	
Z35a	Plochy veřejných prostranství	0,0700	0,0700	0,0700							0,0700				Bydlení
Plochy veřejných prostranství celkem		0,0700	0,0700	0,0700	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0700	0,0000	0,0000	0,0000	
N06	Plochy vodní a vodohospodářské (rekultivace vytěžených ploch)	20,0598	20,0598	20,0598						20,0598					Těžba
Plochy vodní a vodohospodářské celkem		20,0598	20,0598	20,0598	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	20,0598	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
N07	Plochy těžby	17,3558	17,3558	17,3558						17,3558				6,0891	Těžba
Plochy těžby celkem		17,3558	17,3558	17,3558	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	17,3558	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	6,0891	
ZÁBORY ZPF PŘEVZATÉ Z ÚPN SÚ ZAJEČÍ CELKEM (ha)		60,3774	59,6673	58,3093	1,1411	0,2169	0,0000	0,0000	38,3338	15,7872	5,1604	0,3859	0,0000	25,1400	

ZÁBORY ZPF v k.ú. ZAJEČÍ - NOVĚ VYMEZENÉ

označení plochy na výkrese	Způsob využití plochy	Celková rozloha plochy (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)					Zábor ZPF podle jednotlivých tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
				orná	vinice	zahrady	sady	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z09	Plochy bydlení v rod.domech	0,6234	0,6234	0,6234					0,5109	0,1125				0,6234
Z10 + Z12 + Z13	Plochy bydlení v rod.domech včetně ploch veřejných prostranství	1,4775	1,1718	1,1718					1,1718					0,8634
Z15b + Z19 + Z20	Plochy bydlení v rod.domech včetně ploch veřejných prostranství	1,9317	1,8066	1,8066						1,8066				1,8063
Z16	Plochy bydlení v rod.domech	0,4141	0,4141	0,4141						0,4141				0,4141
Z21	Plochy bydlení v rod.domech	0,1548	nevyvolává zábor zemědělského půdního fondu											
Z23 + Z24 + Z25	Plochy bydlení v rod.domech včetně ploch veřejných prostranství	0,2772	0,2105			0,2105				0,2105				
Z30 + Z34	Plochy bydlení v rod.domech včetně ploch veřejných prostranství	0,5065	0,3062	0,3062							0,3062			
Z39 + Z40	Plochy bydlení v rod.domech včetně ploch veřejných prostranství	0,7104	0,6832		0,6832					0,6832				
Z41 + Z42	Plochy bydlení v rod.domech včetně ploch veřejných prostranství	0,1617	0,1415		0,1415					0,1415				
Z43	Plochy bydlení v rod.domech	0,1613	0,1613		0,1613					0,1613				
Z53b	Plochy bydlení v rod.domech	0,0621	0,0621		0,0160	0,0461				0,0621				
Plochy bydlení celkem		6,4807	5,5807	4,3221	1,0020	0,2566	0,0000	0,0000	1,6827	3,5918	0,3062	0,0000	0,0000	3,7072
Z17	Plochy občanské vybavenosti - veřejná infrastruktura	0,4338	0,4338	0,4338						0,4338				0,2733
Plochy občanské vybavenosti celkem		0,4338	0,4338	0,4338	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,4338	0,0000	0,0000	0,0000	0,2733
Z51	Plochy rekreace - rekreace u vody	0,6699	0,0435					0,0435	0,0435					
Z52a	Plochy rekreace - rekreace u vody	0,6444	0,6444	0,6444					0,6444					
Z52b	Plochy rekreace - rekreace u vody	1,6674	1,0845	1,0845					1,0845					
Plochy rekreace celkem		2,9817	1,7724	1,7289	0,0000	0,0000	0,0000	0,0435	1,7724	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Z26b	Plochy smíšené výrobní - vinné sklepy a rekreace včetně ploch veřejných prostranství	0,1493	0,1493	0,0413	0,0877	0,0203					0,1493			0,0128
Z28b + Z29b	Plochy smíšené výrobní - vinné sklepy a rekreace včetně ploch veřejných prostranství	0,3001	0,2095	0,0892	0,1075	0,0128					0,2095			
Z33	Plochy smíšené výrobní - vinařství	0,8119	0,7422	0,7422							0,7422			B
Z46	Plochy smíšené výrobní - vinařství	0,1686	0,1686	0,0802		0,0884				0,1686				
Z47	Plochy smíšené výrobní - vinné sklepy	0,6621	0,5869		0,5869					0,2454		0,3415		
Z48	Plochy smíšené výrobní - vinařství	0,1686	nevyvolává zábor zemědělského půdního fondu											
Z49	Plochy smíšené výrobní - vinařství	0,0272	0,0272		0,0272							0,0272		
Plochy smíšené výrobní celkem		2,2878	1,8837	0,9529	0,8093	0,1215	0,0000	0,0000	0,0000	0,4140	1,1010	0,3687	0,0000	0,0128
Z56	Plochy výroby a skladování - výroba zemědělská	0,5061	0,5061	0,5061						0,5061				0,5061
Plochy výroby a skladování celkem		0,5061	0,5061	0,5061	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,5061	0,0000	0,0000	0,0000	0,5061
Z01	plochy dopravy silniční	2,4241	0,9372	0,9372							0,9372			0,6891
Z04	plochy dopravy silniční	0,4420	nevyvolává zábor zemědělského půdního fondu											
Plochy dopravy celkem		2,8661	0,9372	0,9372	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,9372	0,0000	0,0000	0,6891
Z14	Plochy veřejných prostranství	0,1792	0,1792	0,1792					0,1792					
Z18	Plochy veřejných prostranství	0,1359	0,1359	0,1359						0,1359				0,1359
Z22	Plochy veřejných prostranství	0,1280	nevyvolává zábor zemědělského půdního fondu											
Z35b	Plochy veřejných prostranství	0,0415	0,0415	0,0415							0,0415			
Z38	Plochy veřejných prostranství	0,0705	nevyvolává zábor zemědělského půdního fondu											
Plochy veřejných prostranství celkem		0,5551	0,3566	0,3566	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1792	0,1359	0,0415	0,0000	0,0000	0,1359

N01	Plochy vodní a vodohospodářské - revitalizace Zaječského potoka	12,9710	0,0997	0,0997						0,0997				3,8219
K-PPO1	Koridor pro protipovodňová opatření	2,5408	1,5245	0,4400				1,0845	1,5245					
K-PPO2	Koridor pro protipovodňová opatření	1,0861	0,0000											
K-PPO3	Koridor pro protipovodňová opatření	1,8489	0,3405	0,3232				0,0173	0,3405					1,7294
K-PPO4	Koridor pro protipovodňová opatření	3,8665	3,7777	2,3181				1,4596	3,1771	0,6006				
Plochy a koridory vodní a vodohospodářské celkem		22,3133	5,7424	3,1810	0,0000	0,0000	0,0000	2,5614	5,0421	0,7003	0,0000	0,0000	0,0000	5,5513
N05	Plochy krajinné zeleně	6,8693	0,2481	0,1131				0,1350	0,2481					
Plochy krajinné zeleně celkem		6,8693	0,2481	0,1131	0,0000	0,0000	0,0000	0,1350	0,2481	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
NOVĚ VYMEZENÉ ZÁBORY ZPF CELKEM (ha)		45,2939	17,4610	12,5317	1,8113	0,3781	0,0000	2,7399	8,9245	5,7819	2,3859	0,3687	0,0000	10,8757
ZÁBORY ZPF CELKEM (ha)		105,6713	77,1283	70,8410	2,9524	0,5950	0,0000	2,7399	47,2583	21,5691	7,5463	0,7546	0,0000	36,0157

 RUŠENÉ ZÁBORY ZPF v k.ú.		ZAJEČÍ											
označení plochy na výkrese	Původní zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle jednotlivých tříd ochrany (ha)					původní funkční využití
		orná	vinice	zahrady	sady	TTP	vodní pl.	I.	II.	III.	IV.	V.	
A	8,5052	8,5052								8,5052			Výroba
B	1,9290	1,9290								1,9290			Výroba
C	0,6497	0,6497								0,6497			Doprava
D	1,9361	1,9361							1,2329	0,7032			Výroba
E	0,5821	0,5821							0,0429	0,5392			Doprava
F	1,9499	1,9499								1,9499			Výroba
G	2,9821	2,9821							1,4005	1,5816			Výroba
H	2,4900	1,8986	0,5914					0,0437		2,4463			Bydlení
I	0,1631	0,1631							0,1631				Bydlení
J	0,3682		0,3682								0,3682		Vinařství
K	0,3617		0,3617								0,3617		Vinařství
L	0,7797		0,7797						0,7797				Obč. vybav
M	1,8124					1,8124		1,4104	0,4020				Obč. vybav
CELKEM	24,5092	20,5958	2,1010	0,0000	0,0000	1,8124	0,0000	1,4541	4,0211	18,3041	0,7299	0,0000	

II.19.3. Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa podle zvláštních předpisů

Územní plán vyvolá zábor pozemků určených k plnění funkce lesa podle zvláštních předpisů. Plocha Z38 je návrhová plocha pro veřejné prostranství - veřejnou (parkovou) zeleň.. Plocha Z48 je návrhová plocha smíšená výrobní - vinařství. V obou případech se jedná o zábor drobných ploch bez lesního porostu.

ZÁBORY PUPFL vyplývající z ÚP Zaječí			
označení plochy na výkrese	důvod záboru	pravděpodobný rozsah záboru [m2]	Poznámky
Z38	UZ plochy veřejných prostranství - veřejné (parkové) zeleně	705	jedná se o drobnou plochu bez lesního porostu
Z48	SVv plochy smíšené výrobní - vinařství	611	jedná se o již zastavěnou plochu, zábor je důsledkem zpřesnění mapových podkladů

II.20. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

Doplní pořizovatel.

II.21. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Doplní pořizovatel.

II.22. REKAPITULACE ZMĚN PROVEDENÝCH V RÁMCI ÚPRAVY ÚP PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ (ZMĚNOVÝ LIST)

Bude doplněno po projednání.

Zrušovací ustanovení

II.23. SEZNAM ZKRATEK POUŽITÝCH V ÚP A V ODŮVODNĚNÍ

SZ	Stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb., v platném znění)
ÚP	Územní plán (§43 SZ)
ÚPO	Územní plán obce (dle zák.č. 50/1976 Sb.)
ÚPN SÚ	Územní plán obce (dle zák.č. 50/1976 Sb.)
PÚR, PUR	Politika územního rozvoje
ZÚR, ZUR	Zásady územního rozvoje
JmK	Jihomoravský kraj
ÚSES	Územní systém ekologické stability území
NRBC	Nadregionální biocentrum
NRBK	Nadregionální biokoridor
RBC	Regionální biocentrum
RBK	Regionální biokoridor
LBC	Místní (lokální) biocentrum
LBK	Místní (lokální) biokoridor
IP	Interakční prvek
IDS	Integrovaný dopravní systém
US	Územní studie (§30 SZ)
RP	Regulační plán (§61 SZ)
VRT	Vysokorychlostní trať (železniční)
ÚAP	Územně analytické podklady (§25 SZ)
ORP	Obec s rozšířenou působností
RURU (RURÚ)	Rozbor udržitelného rozvoje území
VDJ	Vodojem
ČS	Čerpací stanice
ČOV	Čistírna odpadních vod
ATS	Automatická tlaková stanice
TS	Trafostanice
RS	Regulační stanice (plynu)
NATURA	Evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000
ŽP	Životní prostředí
ZPF	Zemědělský půdní fond
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
ZCHÚ	Zvláště chráněná území
VKP	Významný krajinný prvek
VTL	Vysokotlaký plynovod
STL	Středotlaký plynovod
NTL	Nízkotlaký plynovod
VVN	Velmi vysoké napětí
VN	Vysoké napětí
NN	Nízké napětí
TTP	Trvalé travní porosty
VPS	Veřejně prospěšné stavby
RD	Rodinný dům, rodinné domy
Q100	Hladina stoleté vody