

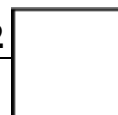
**ZMĚNA Č.1**

**ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**ZAJEČÍ**

---

ZÁŘÍ 2022



**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI**

Název dokumentace:

**Změna č. 1 Územního plánu Zaječí**

Správní orgán, který poslední změnu vydal:

**Zastupitelstvo obce Zaječí**

Datum nabytí účinnosti:

**2022**

Pořizovatel:

**Městský úřad Břeclav**

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Jméno a přímení:

**Ing. Lenka Raclavská**

Funkce:

**vedoucí oddělení úřadu územního plánování**

otisk úředního razítka a podpis

Objednatel:	Obec Zaječí Školní 401, 691 05 Zaječí zastoupené: Jana Hasilíková, starostka	autorizační razítko, podpis
Zpracovatel:	Ing. arch. Pavel Šemora, Revoluční 999/24d, 691 45 Podivín Kontakt: +420 774 738 101, semorapsstudio@gmail.com Autorizace ČKA 3495 pro územní plánování a architekturu	
Stupeň:		
Datum:	9 / 2022	

**OBSAH ZMĚNY Č. 1 ÚP ZAJEČÍ:****Textová část:****I. Výrok****II. Odůvodnění****III. Poučení****Příloha č. 1 – Srovnávací text Textové části výroku****Grafická část:****Výřezy z výkresu I.a. Výkres základního členění území****Výřezy z výkresu I.b. Hlavní výkres****Výřezy z výkresu II.a. Koordinační výkres****Výřezy z výkresu II.b. Předpokládané zábory půdního fondu****Výřezy ze schématu S.1. Schéma urbanistické kompozice**

## Obec Zaječí

### Opatření obecné povahy

Usnesení číslo: .....

V Zaječí dne .....

Zastupitelstvo obce Zaječí, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 55 a ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

### v y d á v á

### Změnu č. 1 územního plánu Zaječí

#### I. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAJEČÍ

V rámci Změny č. 1 územního plánu Zaječí se textová část I. výroku mění (každá změna textu je označena číslem ve vzrůstající číselné řadě) takto:

1. V kapitole I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ se mění datum k: 1. 6. 2022.
2. V kapitole I.C.1. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PLOŠNÉ (FUNKČNÍ) USPOŘÁDÁNÍ se v předposledním odstavci v poslední závorce ruší text „Z50“.
3. V kapitole I.C.3. PLOCHY BYDLENÍ se v tabulce Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách BR ruší položka:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z31	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem.</li> <li>• v ploše bude v navazujícím řízení upřesněna poloha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000m<sup>2</sup>.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: částečně uspořádaná.

4. V kapitole I.C.4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ se v tabulce Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby vkládá nová položka:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z1.01	OV Plochy občanského vybavení	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem.</li> <li>• Výškový akcent třetího podlaží o celkové výměře do 450 m<sup>2</sup>.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. V ploše jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby.

5. V kapitole I.C.6. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ se v tabulce Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách se u položky Z47 ruší označení plochy „Z48“, ve třetím sloupci nahrazuje

text „stavby budou přízemní“ novým textem „výškový akcent třetího podlaží o celkové výměře do 350 m<sup>2</sup>“, a dále ruší položka:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z49 Z50	SVv Plochy smíšené výrobní – vinařství	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• bude řešeno zachování stávající zeleně na svazích teras a rovněž plochy mezi stavbami budou v maximální míře ozeleněny vzrostlou zelení (původní druhy), aby nedošlo k narušení krajinného rázu.</li> <li>• V navazujícím řízení bude vypracováno posouzení vlivu konkrétních záměrů na krajinný ráz.</li> <li>• Stavby budou přízemní.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. Plocha se nachází v území architektonicky a urbanisticky významných staveb.

6. V kapitole I.C.8. PLOCHY REKREACE se v tabulce Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách se u položky Z51, Z52 ve třetím sloupci ruší první věta ve znění „Připouští se objekty se zastavěnou plochou max. 100 m<sup>2</sup>“, vkládá se nová věta ve znění: „Připouští se dva objekty související občanské a technické vybavenosti se zastavěnou plochou max. 200 m<sup>2</sup>“, v dalším odstavci se maže text „max. 0,05 %“ a vkládají slova ve znění „platí pro obě plochy jako celek“, za další dva odstavce se vkládá nový odstavec ve znění „K umístění staveb a změn v území je nutné doložit vyjádření hydrogeologa kompetentního k posouzení vlivu záměru na vodní zdroje“. U položky Z60 se kód plochy „RV“ dává do souladu s grafickou částí na kód „RI“ a za hodnotou „0,3“ se odebírá znak „%“.

7. V kapitole I.C.10. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY se do tabulky Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách vkládají nové položky:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z1.02	DU Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace	Není přípustná žádná činnost, která by mohla vést k ohrožení vodních zdrojů. V navazujícím řízení budou proto stanoveny podmínky zajišťující ochranu blízkých vodních zdrojů. Dále mohou být stanoveny omezující podmínky pro dopravní obsluhu, parkování vozidel atd.
Z1.03	DU Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace	Není přípustná žádná činnost, která by mohla vést k ohrožení vodních zdrojů. V navazujícím řízení budou proto stanoveny podmínky zajišťující ochranu blízkých vodních zdrojů. Dále mohou být stanoveny omezující podmínky pro dopravní obsluhu, parkování vozidel atd.

8. V kapitole I.E.8. PLOCHY ZELENĚ KRAJINNÉ se do tabulky přidávají nové položky:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
N1.04	NK plochy zeleně krajinné	Založení prvků územního systému ekologické stability.
N1.05	NK plochy zeleně krajinné	Založení prvků územního systému ekologické stability.

9. V kapitole I.F.1. ZÁKLADNÍ POJMY se:

- u položky 14. mění slovo „krovu“ na „střechy“,
- u položky 15. se v první větě vkládají slova „nebo podkroví“ a na konec vkládá věta ve znění „Podkroví může mít nadezdívku výšky maximálně 1,5 m.“,
- u položky 17. Maximální výška zástavby za slovo „římsu“ vkládá text „nebo atiku“.

**10.** V kapitole I.F.2 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH se pro plochy rekreace RV Rekreace u vody v hlavní využití upravuje na nové znění „pozemky staveb rekreace u vodní plochy“, v přípustném využití se ve druhé větě maže slovo „drobné“ a hodnota „60 m<sup>2</sup>“ se nahrazuje hodnotou „100 m<sup>2</sup>“, v podmínkách prostorového uspořádání se hodnota KZP mění z „0,2“ na „0,05“.

**11.** V kapitole I.F.4. DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ se v části Maximální výška zástavby v zastavěném území a v zastavitelných plochách za slovo „římsu“ vkládá text „nebo atiku“, a také za první položku vkládá text ve znění:

„Specifická výška zástavby, vymezená ve schématu urbanistické kompozice S.1, umožňuje jednopodlažní až dvoupodlažní zástavbu s využitím podkroví, kde způsob umístění staveb a počet podlaží zohledňuje stávající konfiguraci terénu o velké sklonitosti. V horní úrovni stavebního pozemku jsou stavby výšky do 4,5 m, v dolní úrovni mohou mít stavby výšky do 6,5 m. Větší stavební celky musí být členěny na více částí vložením odlišné hmoty nebo materiálu, které mohou mít výškový akcent třetího podlaží. Soubor na sebe navazujících staveb musí být posouzen z hlediska vlivu na krajinný ráz“.

**12.** V kapitole I.O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB se ve druhé odrážce ruší text „, Z48, Z49 a Z50“ a vkládá text „a Z1.01“.

**13.** Kapitola I.P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU je aktualizována dle aktuálního znění územního plánu.



**II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAJEČÍ****OBSAH:**

<b>POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAJEČÍ .....</b>	<b>2</b>
<b>A. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAJEČÍ .....</b>	<b>4</b>
<b>DRÁŽNÍ DOPRAVA .....</b>	<b>25</b>
<b>B. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ .....</b>	<b>46</b>
<b>C. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU .....</b>	<b>47</b>
<b>D. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO .....</b>	<b>47</b>
<b>E. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP ZAJEČÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY .....</b>	<b>47</b>
<b>F. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....</b>	<b>49</b>
<b>G. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....</b>	<b>49</b>
<b>H. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ .....</b>	<b>50</b>
<b>I. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ .....</b>	<b>50</b>
<b>J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....</b>	<b>51</b>
<b>K. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA .....</b>	<b>51</b>

Srovnávací text s vyznačením změn textové části I. územního plánu „výroku“ je přiložen samostatně jako Příloha č. 1.

**POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAJEČÍN**

Dne 8.10.2020 schválilo Zastupitelstvo obce Zaječín pořízení změny č. 1 ÚP Zaječín dle § 6 odst.5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., pod č. usnesením 11/2020/9a, současně schválilo určeného zastupitele pro pořízení změny č. 1 ÚP Zaječín – paní Janu Hasilíkovou, starostku obce. Pořizovatelem změny byl Obecní úřad Zaječín, který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 zákona č. 183/2006 Sb.

Zadání změny č. 1 ÚP Zaječín bylo 11.3.2021 schváleno zastupitelstvem obce Zaječín, pod č. usnesení 13/2016.

Dne 17.5.2021 Obec Zaječín požádala MěÚ Břeclav, odbor stavebního a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování o pokračování pořízení změny č. 1 ÚP Zaječín a předala úřadu územního plánování spis změny č. 1 ÚP Zaječín.

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání na základě zákona č. 114/1992 Sb. podle § 45i odstavce 1) téhož zákona konstatoval, že předložený návrh nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačí oblasti soustavy NATURA 2000. dle § 47 odst.3) stavebního zákona.

Byl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu zm.č. 1 ÚP Zaječín na životní prostředí (SEA vyhodnocení<sup>1</sup>). OŽP uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů změny územního plánu Zaječín na životní prostředí z hlediska zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí.

Na základě schváleného zadání změny č. 1 Územního plánu Zaječín, v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb. a vyhláškou č. 501/2006 Sb. vypracoval autorizovaný architekt Ing. arch. Pavel Šemora, návrh změny č. 1 Územního plánu Zaječín a společně s vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území a posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí předal v listopadu pořizovateli a objednavateli.

Pořizovatel dne 20.12.2021 oznámil Veřejnou vyhláškou doručení návrhu změny č. 1 ÚP Zaječín společně s vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území a posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím a to vždy jednotlivě. Obsahem oznámení byla i výzva k uplatnění stanovisek a připomínek. V oznámení byla uvedena lhůta pro uplatnění připomínek a to do 3.2.2022.

Společné jednání o návrhu změny č. 1 ÚP Zaječín společně s vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území a posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí proběhlo 4.1.2022.

Návrh změny č. 1 územního plánu Zaječín byl vystaven k nahlédnutí na MěÚ Břeclav, odboru stavební a životního prostředí, oddělení úřad územního plánování a na webových stránkách města Břeclav ([www.breclav.eu](http://www.breclav.eu)) a obce Zaječín ([www.zajeci.cz](http://www.zajeci.cz)).

K návrhu změny č. 1 územního plánu pro společné projednání uplatnili svá stanoviska a námítky tyto dotčené orgány:

Dotčený orgán	Číslo jednací	Datum vydání
MPO, Na Františku 32, 110 15 Praha 1	MPO 638979/2021	21.12.2021
Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychnova 1, Praha 6, 160 01	123075/2021/2021-7460-OÚZ-BR	25.1.2022
KHS JM se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno	KHSJM 03486/2022/BV/HOK	26.1.2022
Hasičský záchranný sbor JmK, Zubatého 1, 614 00 Brno	HSBM-48-5/2022	11.1.2022
Krajský úřad jihomoravského kraje – odbor regionálního rozvoje, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno	JMK 8171/2022	18.1.2022
Městský úřad Břeclav – odbor stavební a životní prostředí, nám. T.G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav	MUBR 198902/2021	10.1.2022
Městský úřad Břeclav – odbor stavební a životní prostředí, oddělení vodní hospodářství, ovzduší a památkové péče, nám. T.G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav	MUBR 4649/2022	6.1.2022
MND a.s., Úprkova 807/6, 695 01 Hodonín	1170/21, V/2021/001	28.12.2021
Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav	POZ-2021-006921	31.1.2022
Krajský úřad jihomoravského kraje – odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno	JMK 11615/2022	24.1.2022

Pořizovatel v souladu s § 51 odst. 1) stavebního zákona ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem změny č. 1 ÚP vyhodnotil výsledky projednání návrhu změny č.1 územního plánu Zaječín.



Připomínky uplatněné u společného jednání a jejich vyhodnocení nebyly zaslány dotčeným orgánům, toto bylo řešeno v rámci veřejného projednání a dotčené orgány s vyhodnocením připomínek souhlasily.

V srpnu 2022 pořizovatel požádal o stanovisko KrÚ JMK k změně č. 1 Územního plánu Zaječí podle ust. § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a o stanovisko KrÚ JMK ke změně č. 1 Územního plánu Zaječí podle ust. § 50 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

KrÚ JMK – odbor životního prostředí zaslal pořizovateli dne 8.8.2022 SOUHLASNÉ stanovisko podle ustanovení § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů ve smyslu ustanovení § 10g a §10i zákona.

KrÚ JMK – odbor územního plánování a stavebního řádu zaslal pořizovateli dne 9.8.2022 stanovisko z hlediska souladu návrhu změny č. 1 ÚP Zaječí s PÚR ČR, ZÚR JMK a z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a nemá žádné připomínky.

Oznámení o veřejném projednání (dle ustanovení § 52 odst. 1 stavebního zákona) upraveného návrhu změny č. 1 územního plánu Zaječí a vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Zaječí na udržitelný rozvoj území pořizovatel zaslal dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím a to vždy jednotlivě. Obsahem oznámení byla i výzva k uplatnění stanovisek, námitek (vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti) a připomínek. V oznámení byla uvedena lhůta pro uplatnění připomínek a námitek a to do 31.8.2022.

Návrh změny č. 1 územního plánu Zaječí pro veřejné projednání a vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Zaječí na udržitelný rozvoj území byl vystaven od 22.7.2022 na webových stránkách OÚ Zaječí a MěÚ Břeclav a dále byl k nahlédnutí od 22.7.2022 na OÚ Zaječí a MěÚ Břeclav.

Zveřejnění veřejné vyhlášky způsobem umožňujícím dálkový přístup bylo potvrzeno osobou zodpovídající za toto zveřejňování přímo na veřejné vyhlášce.

Veřejné projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Zaječí proběhlo 24.8.2022. Z tohoto veřejného projednání byl pořízen záznam. Při veřejném projednání nebyly vzneseny námítky. Kromě zástupců obce, pořizovatelky a zpracovatele se veřejného projednávání nezúčastnila veřejnost, nezúčastnil se žádný zástupce dotčených orgánů.

K návrhu změny č. 1 územního plánu pro veřejné projednání uplatnili svá stanoviska tyto dotčené orgány:

Dotčený orgán	Číslo jednací	Datum vydání
MPO, Na Františku 32, 110 15 Praha 1	MPO 81284/2022	25.7.2022
Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychnova 1, Praha 6, 160 01	136062/2022-1322-OÚZ-BR	28.7.2022
KHS JM se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno	KHSJM 44061/2022/BV/HOK	28.7.2022
Hasičský záchranný sbor JmK, Zubatého 1, 614 00 Brno	HSBM-5668-2/2022	10.8.2022
Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí	MUBR 111132/2022	24.8.2022
KRAJSKÝ ÚŘAD JIHO-MORAVSKÉHO KRAJE, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno	JMK 126553/2022	29.8.2022

K veřejnému projednání návrhu změny č. 1 ÚP Zaječí uplatnilo stanovisko Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru s požadavkem na úpravu pouze v textové části, v odůvodnění, kapitole Zvláštní zájmy MO místo textu: „celé správní území se nachází ...“ Zpracovat text „Do správního území obce zasahuje ....“ v souladu s uplatněným stanoviskem MO pro zadání změny územního plánu – sp.zn. 106242/2020-1150-OÚZ-BR.

Tento požadavek byl vyřešen tak, že byl dán pokyn projektantovi k opravě textu v odůvodnění dle stanoviska sp.zn. 106242/2020-1150-OÚZ-BR. Projektantem zasláná opravená textová část byla zaslána Mgr. Michálikové, Ph.D. k odsouhlasení na mail: odouz.br@centrum.cz.

Dne 30.8.2022 obdržela pořizovatelka mail s potvrzením správnosti zpracování textu.

Tímto pořizovatelka považuje požadavek Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru za dohodnutý. Požadavek se týkal úpravy textové části odůvodnění, nejedná se o námitku k dílčím změnám.

Pořizovatelka ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotila výsledky projednání, a zpracovala s ohledem na veřejné zájmy návrh vyhodnocení stanovisek a námitek po veřejném projednání dle § 53 odst.1) stavebního zákona. Stanoviska byla kladná, námítky ani připomínky nebyly uplatněny.

Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu z tohoto důvodu nebyl zpracován a nebyl doručen dotčeným orgánům a krajskému úřadu.

**Popis úprav dokumentace mezi společným jednáním a veřejným projednáním:**

Dokumentace Změny č. 1 ÚP Zaječín byla v textové a grafické části upravena v těchto bodech:

- Aktualizuje se hranice zastavěného území k 1. 6. 2022 v textové i grafické části.
- V kapitole I.C.8. PLOCHY REKREACE se v tabulce Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách se u položky Z51, Z52 vkládá nový odstavec ve znění „K umístění staveb a změn v území je nutné doložit vyjádření hydrogeologa kompetentního k posouzení vlivu záměru na vodní zdroje“.
- V kapitole I.C.10. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY se doplňují podmínky pro plochy DU Z1.02 a DU Z1.03 ve znění: „Není přípustná žádná činnost, která by mohla vést k ohrožení vodních zdrojů. V navazujícím řízení budou proto stanoveny podmínky zajišťující ochranu blízkých vodních zdrojů. Dále mohou být stanoveny omezující podmínky pro dopravní obsluhu, parkování vozidel atd“.
- V grafické části je provedena úprava stávajícího způsobu využití objektu obecního úřadu na plochu občanského vybavení OV.
- V části VVURÚ je v kapitole 6. doplněno hodnocení vlivu ploch rekreace na vodní zdroje.
- V části VVURÚ je v kapitole 8. doplněno doporučení doplnit do regulativu ploch RV požadavek, aby se k umístění staveb a změn v území vždy vyjadřoval hydrogeolog kompetentní k posouzení vlivu záměru na vodní zdroje.

Pořizovatelka přezkoumala soulad návrhu územního plánu dle § 53 odst.4) stavebního zákona a předložila návrh změny č.1 ÚP Zaječín zastupitelstvu k vydání.

## **A. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAJEČÍN**

### **A.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

#### **A.1.1. ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN**

Územní rozvojový plán rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v celostátních souvislostech a stanovuje strategické záměry státu v oblasti rozvoje a ochrany hodnot jeho území, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

Územní rozvojový plán dosud nebyl vydán. Podle § 318 odst.1 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, nadále zůstává platná Politika územního rozvoje, která pozbývá platnosti až vydáním územního rozvojového plánu.

#### **A.1.2. POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY**

Změna č. 1 územního plánu Zaječín (dále jen Změna č. 1 ÚP) respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, uvedené v Politice územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, naposledy schválené dne 12. 7. 2021. Dotčené body:

*(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.*

*(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

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

V rámci řešení Změny č. 1 ÚP je respektována celková koncepce rozvoje území a urbanistické koncepce, zachování a ochranou původní zástavby, účelu využití staveb, vymezení ploch v návaznosti na stávající zastavěné území.

*(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. 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.*

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.

Byly zohledněny požadavky vlastníků pozemků a uživatelů staveb v návaznosti na potřeby obce a jejích obyvatel. Řešené území nabízí dostatek návrhových ploch pro pracovní aktivity.

*(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.*

Územní plán Zaječí řeší území obce jako převážně kompaktní celek, respektuje stávající odloučené lokality. Umístění vinařství mezi vinicemi respektuje vinařský ráz krajiny.

Změnou č. 1 ÚP dochází k posílení občanského vybavení a rekreačního využití území s přesahem na okolní obce a vazbami na Lednicko-valtický areál a Pálavské vrchy.

*(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, 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 kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

*(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

*(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně 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 ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

*(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného 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).*

Vymezené plochy občanského vybavení a rekreace jsou vymezeny v nekonfliktních samostatných lokalitách bez výrazného negativního vlivu na životní prostředí, především cenné přírodní lokality. Stavební záměry budou doplněny výsadbou vysoké zeleně a budou tak kompenzovat zábor zelených ploch (vinohradů, remízků a travnatých lučních porostů u vody).

Nově vymezené plochy nebudou tvořit překážku pro migraci ani pro živočichy a ani pro člověka. Současně nevytvářejí potenciál pro srůstání sídel.

Nově vymezené plochy naopak podporují celoroční cestovní a turistický ruch i krátkodobou rekreaci, a to bez zásadního negativního vlivu na dnešní zastavěné území obce.

*(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. 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)*

Změna č. 1 ÚP respektuje vymezenou plochu územní rezervy pro vysokorychlostní železniční trať.

*(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 jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování 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 a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezení zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.*

Změna č. 1 respektuje územním plánem vymezený systém protipovodňových opatření na ochranu před rozlivem v úrovni Q100.

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

Změna č. 1 ÚP nevymezuje v záplavovém území žádné nové zastavitelné plochy, které by mohla ohrozit povodeň.

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

*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 síť pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.*

V řešeném území jsou územním plánem v souladu s 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. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci nadále dodržuje.

*(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Změna č. 1 ÚP zohledňuje stávající možnosti systémů dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství i občanské vybavenosti.

*(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.*

Navržené řešení územním plánem umožňuje dlouhodobé plnění budoucích požadavků na území. Rozsah navržených ploch Změnou č. 1 ÚP nezvyšuje nároky na stávající způsob odvodu splaškových vod a zásobování vodou.

*Území řešené Územním plánem Zaječč a jeho Změny č. 1 leží v rozvojové ose OS10 vymezené v PÚR ČR. OS10 je vymezena následovně: (Katowice -) hranice Polsko/ČR/ – Ostrava – Lipník nad Bečvou – Olomouc – Brno – Břeclav - hranice ČR/Slovensko (– Bratislava). Tato osa byla vymezena územím obcí mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, dálnice D1, D2, D35, D46, D48 a I.TŽK v úseku Brno–Břeclav a II. a III. TŽK v úseku Bohumín–Hranice na Moravě–Olomouc.*

Obec Zaječč leží na železničním koridoru Brno – Břeclav a přes Hustopeče je napojena na dálnici D2, a také má dobrou dostupnost měst Břeclavi a Mikulova. Toto má významný vliv na atraktivitu území pro umísťování nového bydlení, výrobních a logistických areálů, rekreace a turistiky, které přinesou nové pracovní příležitosti i v oblasti veřejného vybavení a služeb. V této souvislosti nabízí územní plán a jeho Změna č. 1 dostatek zastavitelných ploch jak pro bydlení a výrobu, tak pro občanské vybavení a rekreaci.

*Území řešené Územním plánem Zaječč a jeho Změny č. 1 nově leží ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Úkoly pro územní plánování:*

*V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:*

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávku vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Řešení územního plánu tyto požadavky zohledňuje v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití vodních a vodohospodářských NV, smíšených nezastavěného území NS a krajinné zeleně NK, ve stabilizovaných i návrhový, které svým rozmístěním umožňují přirozeně akumulovat dešťové srážky a v regulativech umisťovat stavby a zařízení pro zadržování vody v krajině.

Změna č. 1 ÚP tyto plochy většinou respektuje. I když jsou Změnou č. 1 navrženy nové zastavitelné plochy na úkor ploch NS a NK, tak nedojde ke snížení retenční schopnosti území, protože dešťové vody budou v místě zasakovány nebo zdržovány se zpětným využitím.

Řešeným územím prochází koridor územní rezervy vysokorychlostní železniční dopravy ŽD3 úsek Šakvice - Břeclav – hranice ČR/Rakousko, Slovensko pro případné územní změny vynucené zvyšováním rychlosti na stávajícím koridoru. Z této skutečnosti nevyplývají žádné požadavky na uspořádání území v rámci Změny č. 1 ÚP.

Řešeným územím prochází koridor E13 pro dvojitě vedení 400 kV Sokolnice–hranice ČR/Rakousko a související plochy pro rozšíření elektrické stanice Sokolnice.

*Důvody vymezení: Posílení propojení ve směru na Rakousko.*

*Úkoly pro územní plánování: Provéřit územní podmínky pro umístění rozvojového záměru a podle výsledků prověření zajistit ochranu území pro tento rozvojový záměr tak, aby bylo minimalizováno narušení hodnot území, pro které bylo prohlášeno světovou kulturní a přírodní památkou UNESCO, a minimalizováno narušení předmětů a cílů ochrany CHKO Pálava vymezením koridoru a ploch.*

Vzhledem k tomu, že Zásady územního rozvoje JMK budou vedení tohoto koridoru vyhledávat a zpřesňovat v rámci samostatné územní studie, nevyplývají pro řešení Změny č. 1 ÚP žádné úkoly.

### **A.1.3. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÁ KRAJEM**

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR JMK), ve znění Aktualizací č. 1 a 2, vydány 17. 9. 2020 zastupitelstvem kraje.

Změna č. 1 ÚP respektuje následující priority územního plánování stanovené ZÚR JMK, které se jí dotýkají v rámci jednotlivých kapitol:

Dle kapitoly **A.** Stanovení priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje:

*(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 Zaječ a Změna č. 1 ji dále rozvíjí. Jsou rozšířeny podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit v obci, ze kterých obec profituje, protože jsou mimo jiné rozšiřovány kapacity rekreačního zázemí a vybavenosti. S tím souvisí i posílení podmínek pro stabilizaci trvale bydlícího obyvatelstva

*(2) Nástroji územního plánování podporovat snížení územních disparit rozvoje částí kraje eliminací příkrých rozdílů v ekonomické výkonnosti a životní úrovni mezi jádrem kraje a jeho periferními, respektive venkovskými částmi s cílem růstu efektivity a udržitelnosti ekonomického rozvoje kraje, stabilizace jeho populace a sídelní struktury.*

V rámci navržených ploch pro občanské vybavení jsou posíleny lokální možnosti nabídky pracovních příležitostí v obci a jejím okolí.

*(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 Zaječ a Změna č. 1 ji dále rozvíjí.

*(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 Zaječ řeší území obce komplexně, zapracovává do územního plánu celostátní a krajské záměry a koordinuje územní rozvoj obce s okolními obcemi. Změna č. 1 tuto koncepci dále rozvíjí.

*(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 Zaječ. ÚP se zaměřuje na posílení environmentálního pilíře, který byl v RURU vyhodnocen jako slabý. Změna č. 1 tuto koncepci dále rozvíjí.

(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 Zaječů 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 modů v uzlech systému.

ÚP Zaječů vymezuje plochu Z04 (DS) pro umístění terminálu IDS. Změna č. 1 tuto koncepci respektuje.

(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 Zaječů dbá na přednostní zajištění obsluhy vymezených zastavitelných ploch veřejnou infrastrukturou. Zohledňuje širší vazby a upřesňuje v ÚP koridory pro nadmístní infrastrukturu. Změna č. 1 tuto koncepci respektuje.

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

ÚP Zaječů nevymezuje rozsáhlé zastavitelné plochy, které by mohly zneprůchodnit území. Zajišťuje dostatečnou prostupnost krajiny, řešení ÚP nepovede ke fragmentaci krajiny. Změna č. 1 tuto koncepci respektuje.

(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 Zaječů vymezuje plochy pro umístění občanské vybavenosti. Změna č. 1 další plochu vymezuje, dá se předpokládat, s regionálním rozsahem.

(12) Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.

Prioritu naplňuje celková koncepce ÚP Zaječů. Změna č. 1 tuto koncepci respektuje.

(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 Zaječů. Změna č. 1 tuto koncepci respektuje.

(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 výroby. Koncepce ÚP navíc sleduje cíl chránit kvalitní zemědělskou půdu a zabránit zhoršování podmínek pro její obhospodařování. Změna č. 1 tuto koncepci respektuje.

(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 dostatečnou zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny;

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

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 Zaječů stabilizuje komunikace v krajině, řeší veřejnou technickou infrastrukturu, stanovuje požadavek na vymezení ploch veřejných prostranství v blízkosti rozsáhlejších ploch bydlení. Dále vytváří podmínky pro rozvoj turistické formy specifické pro toto území návrhem ploch pro umístění vinařství a vinných sklepů. Změna č. 1 tuto koncepci respektuje a dále rozvíjí.

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

ÚP Zaječů vymezuje plochy a koridory určené pro protipovodňová opatření. Změna č. 1 tuto koncepci respektuje.

(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 Zaječí respektuje ochranná pásma vodních zdrojů, vymezuje plochu pro revitalizaci vodního toku, vymezuje plochu pro rekultivaci plochy těžby na plochu vodní. Změna č. 1 tuto koncepci respektuje.

*(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 Zaječí. Změna č. 1 tuto koncepci respektuje.

Dle kapitoly **B**. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí spadá správní území obce Zaječí do rozvojové osy OS10 (Katowice –) hranice Polsko / ČR – Ostrava – Lipník nad Bečvou – Olomouc – Brno – Břeclav – hranice ČR / Slovensko (– Bratislava).

*Požadavky na uspořádání a využití území:*

*a) V centrech osídlení vytvářet územní podmínky pro stabilizaci a rozvoj veřejné infrastruktury, resp. funkce pracovní.*

*b) Podporovat směřování rozvoje bydlení do center osídlení.*

*d) Podporovat rozvoj ekonomických aktivit především v plochách brownfields a plochách s vazbou na silnice nadřazené sítě a železnice.*

*Úkoly pro územní plánování:*

*a) Vytvářet a udržovat územní připravenost na případné zvýšené požadavky na změny v území.*

Územní plán Zaječí naplňuje požadavky a úkoly především z hlediska dostatečného vymezení ploch pro bydlení a výrobu a pro ně potřebnou dopravní a technickou infrastrukturu. Změna č. 1 ÚP navíc vymezuje novou plochu občanského vybavení, která potřebné funkce rozvoje dále rozšiřuje.

Dle kapitoly **D**. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno, se správního území týká:

*ZÚR JMK vymezují plochu dálniční mimoúrovňové křižovatky DS11 D2 MÚK Velké Pavlovice (veřejně prospěšná stavba) takto: kruh o poloměru 400 m.*

*Úkoly pro územní plánování:*

*a) Zpřesnit a vymezit plochu MÚK Velké Pavlovice na dálnici D2 v koordinaci s navazující silniční sítí.*

*b) Provéřit silniční síť navazující na MÚK Velké Pavlovice z hlediska její kapacity a technických parametrů a s ohledem na zajištění protihlukové ochrany obyvatel. Provéřit nárůst hluku podél stávající silnice II/421 zpracováním akustické studie a zajistit podmínky pro realizaci protihlukových opatření u zástavby podél silnice II/421.*

*c) Zajistit územní koordinaci a ochranu plochy MÚK Velké Pavlovice v ÚPD dotčených obcí.*

ÚP Zaječí vymezuje pro tento záměr plochu dopravy – silniční doprava DS Z01. Změnou č. 1 je tato plocha respektována.

*ZÚR JMK vymezují plochu D106 pro nový terminál IDS Zaječí, případně přestavbu a rozšíření terminálů IDS stávajících včetně souvisejících staveb (veřejně prospěšné stavby) jako kruh o poloměru 100 m.*

*Úkoly pro územní plánování: Zajistit územní koordinaci a ochranu ploch terminálů integrovaného dopravního systému v územních plánech dotčených obcí.*

ÚP Zaječí vymezuje pro tento záměr plochu dopravy – silniční doprava DS Z04. Změnou č. 1 je tato plocha respektována.

*ZÚR JMK vymezují plochy POP04 Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka a POT06 Poldr Přítluky pro protipovodňová opatření.*

*Úkoly pro územní plánování:*

*POP04 – na zachování funkcí skladebných prvků ÚSES, minimalizaci vlivů na CHKO Pálava, NPR Křivé jezero, PP Jezírko Kutnar, PP Květné jezero, PO Pálava, PO Soutok-Tvrdonicko, EVL Niva Dyje, EVL Soutok-Podluží, minimalizaci rozsahu vlivů na mokřady mezinárodního významu dle Ramsarské úmluvy – Mokřady dolního Podvyjí.*

*POT06 – CHKO Pálava, NPP Pastvisko u Lednice, NPR Křivé jezero, NPR Lednické rybníky, PP Jezírko Kutnar, PP Květné jezero, EVL Niva Dyje, PO Lednické rybníky, PO Pálava, minimalizaci vlivů na mokřad mezinárodního významu dle Ramsarské úmluvy – Lednické rybníky, Mokřady dolního Podvyjí a na zachování funkcí skladebných prvků ÚSES.*

ÚP Zaječí vymezuje pro tyto záměry koridory pro protipovodňová opatření K-PPO1, K-PPO2, KPPO3, K-PPO4. Změnou č. 1 jsou tyto koridory respektovány.

*Prověření ploch a koridorů nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability krajiny nadregionální biokoridory K 158T a K 161N, regionální biocentrum Křivé jezero – Pastvisko RBC 7.*

ÚP Zaječí je se systémem ÚSES dle ZÚR JMK v souladu a jeho Změna č. 1 vymezený systém ÚSES respektuje.



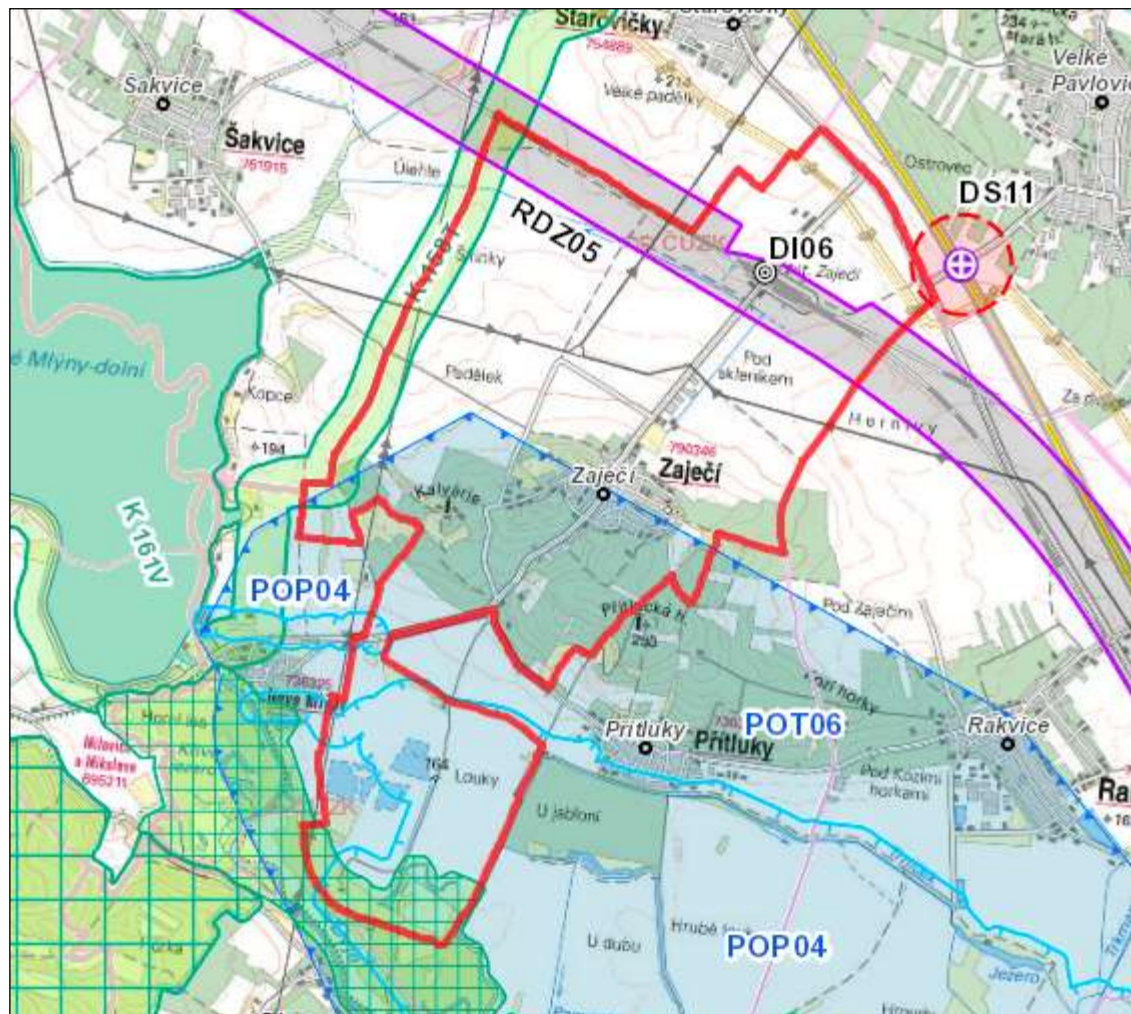
ZÚR JMK zpřesňují koridor vysokorychlostní dopravy VR1 (Dresden –) hranice SRN / ČR – Lovosice / Litoměřice – Praha, Plzeň – Praha, Brno – Vranovice – Břeclav – hranice ČR, Praha – Brno, Brno – (Přerov) – Ostrava – hranice ČR / Polsko z politiky územního rozvoje vymezením územní rezervy vysokorychlostní trati RDZ05 VRT Šakvice – Břeclav – hranice ČR / Rakousko (– Wien).

Úkoly pro územní plánování:

- Minimalizovat negativní vlivy na životní prostředí, obyvatelstvo a lidské zdraví.
- Minimalizovat vlivy na památkovou ochranu území památky UNESCO – KPZ LVA.
- V ÚPD dotčených obcí vymezením územní rezervy pro VRT Šakvice – Břeclav – hranice ČR / Rakousko (– Wien) a stanovit podmínky pro její využití.

Územní plán a Změna č. 1 ÚP Zaječří tento koridor územní rezervy vymezují a respektují.

Výřez z výkresu I.2. Výkres ploch a koridorů nadmístního významu, včetně územního systému ekologické stability:



Dle kapitoly E. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje pro správní území Zaječří vyplývá:

V rámci území přírodních hodnot jako prvky soustavy Natura 2000 jsou stanoveny požadavky na uspořádání a využití území:

- 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.

A úkoly pro územní plánování:

- Vytvářet územní podmínky pro šetrné formy využívání území a zvyšování biodiverzity území.
- 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.*

Území Natura 2000 jsou územním plánem plošně stabilizována a Změnou č. 1 ÚP nejsou nijak negativně dotčena. Celkově se dá konstatovat, že jsou na správním území obce Zaječí respektovány územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot i ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území Jihomoravského kraje, především s ohledem na zachování výjimečných hodnot památkového fondu kraje, území s archeologickými nálezy a vytvořením územních podmínek pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou.

Dle kapitoly **F.** Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení a **dle výkresu I.3. Výkres krajin se správního území dotýkají tyto krajinné celky:**

*Úzká jižní část správního území spadá do krajinného celku 4 – Dyjsko-moravský s úkoly pro územní plánování:*

- a) *Vytvářet územní podmínky pro ochranu zemědělských půd v údolních nivách před zorněním.*
- b) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění protipovodňové ochrany sídel při respektování přírodních, krajinných a kulturních hodnot území.*
- c) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při respektování přírodních, krajinných a kulturních hodnot území.*

d) *Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.*

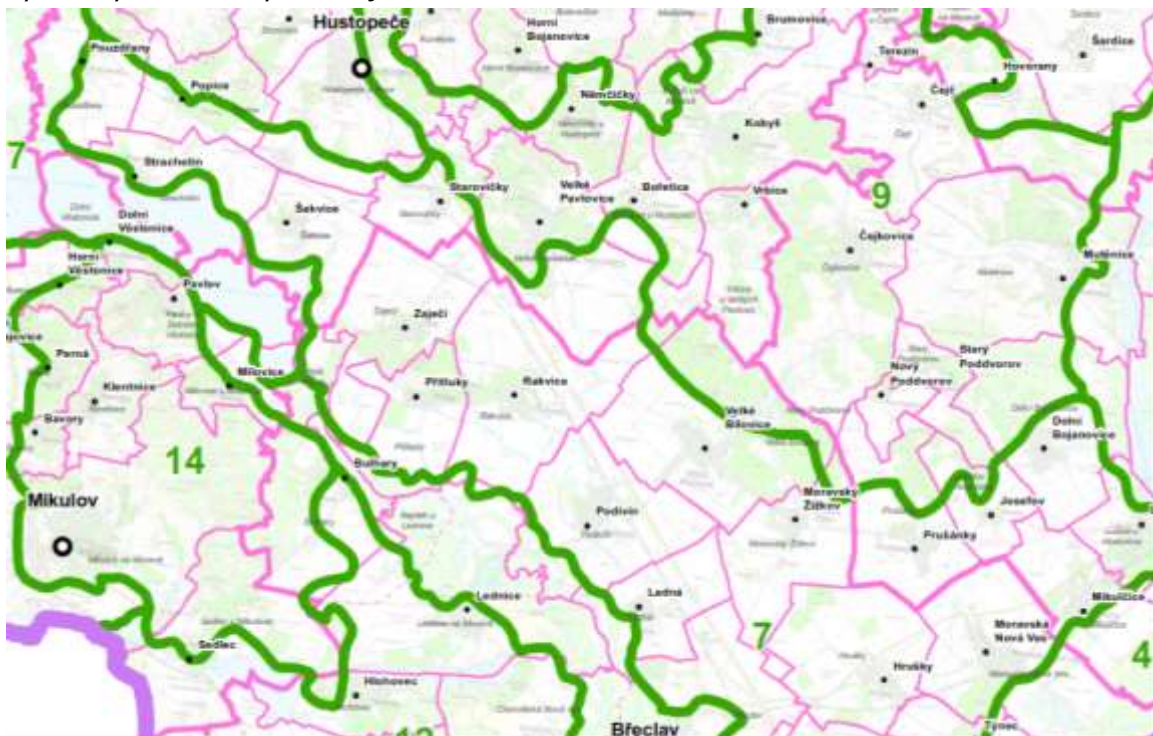
e) *Vytvářet územní podmínky pro ochranu Lednicko-valtického areálu (jako nejvýznamnějšího krajinářského díla České republiky, ojedinělého i ve světovém měřítku), jehož hodnota je dána zejména volnou krajinou, prostorovým rozvržením, měřítkem a architektonickou kvalitou staveb, a jejich vzájemnými vztahy v komponované krajině. Novodobé stavby technické infrastruktury vymezovat tak, aby nebyly tyto hodnoty narušeny a byly minimalizovány vlivy na LVA.*

*Větší severní část správního území spadá do krajinného celku 7 – Velkobílavický, s úkoly pro územní plánování:*

- a) *Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.).*
- b) *Vytvářet územní podmínky pro zlepšení prostupnosti krajiny.*
- c) *Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích.*
- d) *Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.*

ÚP Zaječí stanovené úkoly naplňuje především vymezenými plochami s rozdílným způsobem využití a pro ně stanovenými regulativy. Změna č. 1 tuto koncepci respektuje.

Výřez z výkresu I.3. Výkres krajin:



Dle kapitoly **G.** Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit je nutno v rámci ÚP Zaječí vymezit tyto VPS:

DS11 D2 MÚK Velké Pavlovice, DI06 IDS terminál Zaječí, POT06 poldr Přítlučky, POP04 opatření společná na vodních tocích Svratka a Litava jsou všechny v ÚP Zaječí jako VPS vymezeny a Změnou č. 1 respektovány.

Dle kapitoly **H.** 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:

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: dopravní infrastruktura DS11, DI06, RDZ05, protipovodňová ochrana POP04, POT06, prvky ÚSES RBC 7, K 158T, K 161N.

Všechny požadavky na koordinaci jsou ÚP Zaječč splněny a Změnou č. 1 respektovány.

Dle kapitoly I. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií:

*Do řešeného území zasahuje plocha vymezená ZÚR JMK, ve které se ukládá prověření změn jejího využití územní studií „Územní studie koridoru vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko“. Cílem územní studie je prověřit trasování koridoru pro dvojité vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko do přechodového bodu na hranici ČR / Rakousko, stanoveného smlouvou mezi společnostmi ČEPS a APG, za splnění podmínek vyplývajících z politiky územního rozvoje.*

Studie dosud není zpracována, nejsou tedy žádné požadavky na ÚP Zaječč.

## **A.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

ÚP Zaječč a jeho Změna č. 1 naplňuje cíle územního plánování dle § 18 Stavebního zákona:

*(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.*

ÚP Zaječč vyznačil zastavitelné plochy v přiměřeném rozsahu, při zohlednění kvality zemědělské půdy, ochrany kulturních i krajinných hodnot, limitů využití území atd.

Změna č. 1 tento cíl v rámci svého řešení nadále sleduje.

*(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.*

Územní plán koordinoval územní rozvoj jednotlivých funkcí, rozvoj řešil ve vzájemných souvislostech a přihlédl k veřejným i soukromým zájmům.

Změnou č. 1 je navrženo rozšíření areálu Vinařství U kapličky plochou veřejné vybavenosti OV pro smíšené využití ubytování, restauraci, wellness, sport a bydlení správce. Celková velikost areálu bude sice významná v rámci správního území obce Zaječč, ale v souvislosti s potenciálem území v pěstování a výrobou vína, rekreací a turistickým ruchem s tím spojeným, který má přesah i do oblasti Pálavských vrchů a Lednicko-valtického areálu, se hodnocena jako adekvátní. Na druhou stranu je nutno konstatovat, že další zastavitelné plochy a kapacitní rozvoj areálu v budoucnu nebude možný.

*(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 přímo územním plánem, ale až v navazujících řízeních pro konkrétní stavby.

*(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.*

Územní plán vyhodnotil využití zastavěného území a potřebu nových ploch a vyznačil zastavitelné plochy pro bydlení, výrobu a skladování atd.

Změna č. 1 navrhuje rozšíření areálu Vinařství U kapličky a rekreace u vody. Z hlediska ochrany nezastavěného území tyto plochy a jejich využití nepředstavují zásadní negativní vliv na ZPF nebo krajinný ráz.

*(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat 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 zlepšují 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 umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.*

Územní plán upřesňuje podmínky využití ploch v nezastavěném území. Změna č. 1 tyto podmínky respektuje.

*(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.*

Územní plán upřesňuje podmínky využití nezastavitelných ploch. Změna č. 1 tyto podmínky respektuje.

ÚP Zaječí a jeho Změna č. 1 naplňuje úkoly územního plánování dle § 19 Stavebního zákona:

*(1) Úkolem územního plánování je zejména*

*a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty*

Do územního plánu byly zapracovány přírodní i technické limity využití území a zohledněny při stanovení koncepce dalšího rozvoje obce. Změna č. 1 tyto limity a hodnoty respektuje.

*b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území*

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*

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*

Územní plán vymezuje plošné i prostorové regulativy, jejichž cílem je dosažení vysoké úrovně obytných, přírodních, urbanistických i architektonických hodnot. Změna č. 1 tuto koncepci respektuje. V rámci nově vymezených ploch jsou stanoveny požadavky na strukturu zástavby včetně požadavků na budoucí prověření možných vlivů na krajinný ráz.

*e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území*

Územní plán řeší plošné i prostorové regulativy v celém území obce, a to jak pro plochy stávající, tak i rozvojové. Změna č. 1 tuto koncepci i pro nově vymezené plochy respektuje.

*f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci)*

Viz kapitola I.N. textové části územního plánu. Změna č. 1 ÚP tyto stanovené podmínky respektuje.

*g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem*

ÚP Zaječí vymezuje prvky územního systému ekologické stability a zabývá se ochranou ploch proti vodní a větrné erozi. Změnou č. 1 ÚP jsou tyto prvky a podmínky respektovány.

*h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn*

ÚP Zaječí vymezuje plochy výroby a smíšené plochy výrobní. Změnou č. 1 jsou tyto plochy respektovány.

*i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení*

Viz kapitola I.F. textové části územního plánu. Změna č. 1 ÚP tyto stanovené podmínky respektuje.

*j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území*

ÚP vytváří předpoklady pro hospodárné budování veřejné infrastruktury v rozvojových plochách. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci dále respektuje.

*k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany*

Úkol byl v ÚP Zaječí a jeho Změně č. 1 splněn v rozsahu požadavků uplatněných dotčenými orgány.

*l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území*

Změnou č. 1 jsou vymezené plochy územním plánem dále respektovány.

*m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak*

Byl posouzen vliv Změny č. 1 ÚP na životní prostředí.

*n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů*

Regulace je obsažena v podmínkách využití jednotlivých ploch. Změna č. 1 ÚP tyto podmínky respektuje.

*o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče*

Úkol uplatněn na celém správním území v rámci zpracování ÚP Zaječí i jeho Změny č. 1.

*(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.*

Viz vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP na udržitelný rozvoj území.

### **A.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Územní plán a jeho Změna č. 1 je zpracován v souladu se zákonem 183/2006, Sb. Stavební zákon a jeho prováděcími vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Soulad je vyhodnocen především s paragrafy, které se týkají obsahu ÚP.

Soulad ÚP a jeho Změny č. 1 se stavebním zákonem

Územní plán a jeho změna 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 a jeho Změna č. 1 dále:

- Vymezuje zastavěné území, včetně aktualizace
- 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 a jeho změna 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 a jeho změna 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.

Územní plán a jeho změna rovněž respektuje ostatní prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu, především vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

V souladu s § 158 stavebního zákona byl územní plán a jeho změna 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 Zaječč a jeho Změna č. 1 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 a jeho Změny č. 1 bylo postupováno v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.

### **A.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Jednotlivé části ÚP Zaječč a jeho Změny č. 1 byly zpracovány v souladu se zvláštními právními předpisy, které s nimi souvisí.

ÚP Zaječč a jeho Změna č. 1 respektuje ochranná pásma, tak jak vyplývají z platné legislativy. Jsou zpracována v grafické části odůvodnění výkres II.a Koordinační výkres a popsána v kapitole odůvodnění (dopravní a technická infrastruktura).

V Koordinačním výkrese II.a jsou zakresleny všechny limity, týkající se daného území tak, jak vyplývají z platné legislativy a z vydaných správních rozhodnutí (zobrazitelné v měřítku ÚP).

Památkově chráněné objekty jsou do ÚP Zaječí a jeho změny č. 1 zapracovány v souladu se zákonem 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Nemovité kulturní památky jsou v ÚP respektovány.

Koncepce dopravní infrastruktury je zpracována zejména v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích.

Koncepce vodního hospodářství je zpracována zejména v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), zákonem č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu. Změnou č.1 jsou dány podrobné podmínky využití stavebních ploch pro ochranu vodních zdrojů nacházejících se v řešeném území.

Energetická koncepce je zpracována zejména v souladu se zákony č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a 458/2000 Sb., energetický zákon.

Požadavky na ochranu obyvatelstva jsou zpracovány zejména v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně a vyhláškou MV ČR č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

V rámci ÚP Zaječí a jeho Změny č. 1 byly zohledněny požadavky na ochranu ovzduší v řešeném území. Nově navržené plochy nebudou zásadně navyšovat zdroje znečištění ovzduší, jedná se o plochu občanského vybavení navazující na zastavěné území a plochu rekreace u vody mimo intenzivně obydlené území.

Ochrana nerostů je řešena dle zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon. V rámci správního území se nenachází chráněná ložisková území ani dobývací prostory. V jižní části k.ú. Zaječí nicméně probíhá povrchová těžba šterkopísků.

### **Zvláštní zájmy Ministerstva obrany**

Požadavky na obranu státu jsou zpracovány zejména v souladu se zákonem č. 49/1997 Sb., o civilním letectví. V rámci ÚP Zaječí a jeho Změny č. 1 jsou respektovány.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, 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 vymezeném území lze umístit 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. ÚAP – jev 102a. 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 Koordinačním výkrese II.a je uvedena poznámka: „Celé správní území obce je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

## **A.5. VYHODNOCENÍ SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ**

### **1.1. Výsledek přezkoumání změny č. 1 Územního plánu Zaječí podle § 53 odst.4) stavebního zákona**

1.1. Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen PUR), s územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem(53 odst. 4 písm.a)).

Soulad je vyhodnocen v textové části odůvodnění změny č. 1 v kapitole A.1.1. a A.1.2. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR, soulad s územním rozvojovým plánem, a byl prokázán ke všem částem PÚR, které se vztahují k řešenému území.

Soulad se ZÚR Jihomoravského kraje, včetně aktualizací, je vyhodnocen v textové části odůvodnění změny č. 1 v kapitole A.1.3.

1.2. Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území (§ 53 odst. 4 písm.b)).

Soulad je vyhodnocen v textové části odůvodnění změny č. 1 v kapitole A.2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a byl vyhodnocen po jednotlivých odstavcích a písmenech § 18 a 19 stavebního zákona, které se vztahují k územnímu plánu Zaječč a byl prokázán.

Změna č. 1 Územního plánu chrání krajinu, hospodárně využívá zastavěné území a ochraňuje území nezastavěné.

1.3. Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů (§ 53 odst. 4 písm.c)).

Soulad změny č. 1 ÚP je vyhodnocen v textové části odůvodnění změny č. 1 v kapitole A.3. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, vztahující k změně č. 1 územního plánu Zaječč a byl prokázán.

Po přezkoumání, sdělujeme že, změna č. 1 územního plánu Zaječč je v souladu s požadavky stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a jeho prováděcích právních předpisů.

1.4. Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s řešením rozporů (§ 53 odst. 4 písm.d)).

Soulad změny č. 1 ÚP je vyhodnocen v textové části odůvodnění změny č. 1 v kapitole A.4. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Žádný rozpor nebyl v průběhu projednávání řešen.

**1.2. Výsledek přezkoumání změny č. 1 Územního plánu Zaječč podle § 53 odst.5) stavebního zákona - zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Doporučená opatření pro jednotlivé plochy jsou vyhodnocena v textové části odůvodnění změny č. 1 v kapitole D. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu zohledněno.

**2. Soulad se stanovisky dotčených orgánů dle zvláštních právních předpisů a s výsledkem řešení rozporů**

**2.1 Stanoviska dle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona**

KrÚ JmK - Odbor životního prostředí

**A) Stanovisko**

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

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle ust. § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí tímto **uplatňuje požadavek** na vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Zaječč na životní prostředí (dále jen „vyhodnocení“).

Toto vyhodnocení musí být zpracováno osobou s autorizací podle § 19 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Rámcový obsah vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí je uveden v příloze stavebního zákona. Vyhodnocení se zaměří zejména na možné střety se zájmy ochrany přírody, na ochranu zemědělského půdního fondu a na krajinný ráz.

Návrh zadání změny č. 1 ÚP Zaječč může stanovit rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, změna územního plánu je tedy koncepcí ve smyslu ustanovení § 10a odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

„Návrh zadání změny č. 1 ÚP Zaječč“ obsahuje mimo jiné požadavky na rozšíření možnosti ubytování, parkování, výstavbu multifunkčního hřiště a požadavek na úpravu vymezení a specifických koncepčních podmínek pro využití ploch RV Z51 a Z52 – plochy rekreace. Dotčený orgán posuzování vlivů sděluje, že souhlasné stanovisko SEA k „Návrhu územního plánu Zaječč“ vydané dne 08.11.2018 pod č. j. JMK 144470/2018 bylo podmíněno přizpůsobením zástavby ochraně místního krajinného rázu. Navržené dílčí změny č. 1.1 a 1.2 by mohly mít významný negativní vliv na krajinný ráz, neboť se nachází na pohledově exponovaném místě. Navržená změna územního plánu může mít negativní vliv na jednotlivé složky životního prostředí, zvláště na přírodu a krajinu, na zemědělský půdní fond a na krajinný ráz, proto byl uplatněn požadavek na vyhodnocení.

Vyhodnocení bude obsahovat návrh stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných výroků, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení jednotlivých návrhových

ploch a schválení územního plánu jako celku, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k minimalizaci vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.

OŽP požaduje, aby v příslušné části odůvodnění návrhu změny územního plánu bylo uvedeno, jak byly do návrhu změny územního plánu zapracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy a koridory ve vyhodnocení, případně bylo odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené ve vyhodnocení zapracovány nebyly. Uvedený požadavek vyplývá z ustanovení § 53 odst. 5 písm. b) stavebního zákona.

***V návrhu bylo respektováno, bylo zpracováno vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Zaječí na životní prostředí.***

## **B) Vyjádření s požadavky na obsah změny územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů**

### **Vyjádření OŽP z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:**

Bez připomínek. Dotčeným věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem je dle § 106 odst. 2 vodního zákona vodoprávní úřad obce s rozšířenou působností v místě požadované činnosti nebo stavby – Městský úřad Břeclav, odbor životního prostředí.

OŽP upozorňuje, že na k. ú. Zaječí se nachází vyhlášené záplavové území Soutok Morava Dyje včetně stanovené aktivní zóny a území s povodňovým rizikem a s povodňovým ohrožením, přičemž mapy povodňového rizika a mapy povodňového ohrožení jsou jedním z limitů územního plánování.

### **Vyjádření OŽP z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů:**

OŽP není věcně příslušným orgánem státní správy lesů.

### **Vyjádření OŽP z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (zákon o ochraně ZPF):**

OŽP jako dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) příslušný dle ust. § 17a odst. a) zákona o ochraně ZPF v souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona, **uplatňuje vyjádření k „Návrhu zadání změny č. 1 ÚP Zaječí“ s požadavky na obsah územního plánu.**

Při zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Zaječí je nutno postupovat v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zákona o ochraně ZPF. Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF. Dále jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Vyhláška č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu s účinností od 15.11.2019 dále upravuje v ust.:

- § 3 předmět vyhodnocení důsledků územního plánu,
- § 5 obsah zdůvodnění navrhovaného řešení,
- § 9 společná ustanovení pro obsah a rozsah vyhodnocení důsledků při pořizování a zpracování územně plánovací dokumentace.

OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF příslušný dle ust. § 17a odst. a) zákona o ochraně ZPF **uplatní stanovisko podle ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF** k návrhu změny č. 1 územního plánu Zaječí na základě zpracovaného Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ÚPD na ZPF obsaženého v odůvodnění návrhu změny územního plánu.

V souladu s čl. II odst. 1 metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 01.10.1996 č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF podle zákona o ochraně ZPF, projednává OŽP lokality s výměrou nad 10 ha s orgánem ochrany ZPF Ministerstva životního prostředí.

**OŽP upozorňuje, že stanovisko dle ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF k plochám v platné ÚPD bylo uplatněno vždy ke konkrétnímu funkčnímu využití mimo jiné na základě prokázání potřeby a nezbytnosti konkrétního navrhovaného nezemědělského využití. Z tohoto pohledu je tedy třeba i změnu funkčního využití opětovně záborově vyhodnotit a řádně zdůvodnit ve smyslu zákona o ochraně ZPF, je-li ZPF dotčen.**

**OŽP upozorňuje, že podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015 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.**

**Vyjádření OŽP z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:**

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody sděluje, že pod č. j. JMK 166296/2020 vydal samostatně dne 04.12.2020 v souvislosti s Návrhem zadání změny č. 1 územního plánu Zaječč stanovisko dle § 45i téhož zákona, ve kterém vyloučil významný vliv záměru na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti soustavy Natura 2000.

Z hlediska příslušnosti podle § 77a odst. 4) písm. x) výše uvedeného zákona správní orgán pro lokalitu č. 3 (úprava rozsahu a koncepčních podmínek využití ploch rekreace Z51, Z52) uplatňuje podmínku podrobit záměry související s organizací ploch posouzení podle § 67 zákona a podle jeho výsledků je přizpůsobit výskytu zvláště chráněných druhů.

**Vyjádření OŽP z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (zákon o ochraně ovzduší):**

OŽP jako dotčený orgán ochrany ovzduší příslušný dle ust. § 11 odst. 2 písm. a) výše uvedeného zákona uplatňuje stanovisko k „Návru zadání změny č. 1 územního plánu Zaječč“ s požadavky na obsah změny územního plánu.

Při zpracování návrhu změny územního plánu Zaječč je nutno postupovat v souladu se základním požadavkem na snižování úrovně znečištění i znečišťování vnějšího ovzduší. Obecně platí, že není vhodná těsná návaznost obytné zástavby a ploch pro výrobu, průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Proto je nutné zvolit umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících i nových zdrojů znečišťování ovzduší – průmyslových areálů, smíšených výrobních areálů, zemědělských areálů apod. Umístění případných jednotlivých zdrojů znečišťování ovzduší v lokalitách bude nutné posuzovat individuálně na základě zpracovaných rozptylových studií v rámci procesu EIA, procesu umístění vyjmenovaných stacionárních zdrojů krajským úřadem (možno využít kompenzační opatření) nebo nevyjmenovaných stacionárních zdrojů (kompetence ORP).

OŽP jako dotčený orgán ochrany ovzduší upozorňuje, že „Návrh změny ÚP Zaječč“ musí být v souladu s opatřením obecné povahy Ministerstva životního prostředí č. j. 30724/ENV/16 ze dne 27.05.2016, kterým byl vydán Program zlepšování kvality ovzduší zóna Jihovýchod–CZ06Z).

***Bylo respektováno a zpracováno v návrhu změny č. 1 ÚP.***

**Vyjádření odboru dopravy z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů:**

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy, jako dotčený orgán ve věci řešení silnic II. a III. třídy podle ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění neuplatňuje z hlediska řešení silnic II. a III. třídy dle ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona žádné požadavky na obsah „Návru změny č. 1 územního plánu Zaječč“.

**Vyjádření odboru kultury a památkové péče z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů:**

Dle ustanovení § 28 odst. 2c zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje krajský úřad stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je památková zóna nebo nemovitá kulturní památka, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. c). V daném případě nejsou dotčeny zájmy v kompetenci Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru regionálního rozvoje, oddělení památkové péče.

**Vyjádření odboru územního plánování a stavebního řádu z hlediska stavebního zákona:**

Obec Zaječč má platný územní plán, který byl schválen dne 09.07.2020 a nabyl účinnosti 31.07.2020. „Návrh zadání změny č. 1 ÚP Zaječč“ zohledňuje již v platném ÚP v jednotlivých kapitolách požadavky vyplývající pro území obce Zaječč z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, pro řešení změny č. 1 ÚP Zaječč nevyplývají žádné nové požadavky. Dne 17.08.2020 byla schválena Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje ČR, pro řešení změny č. 1 ÚP Zaječč z ní nevyplývají žádné nové požadavky.

Požadavky vyplývající pro území obce Zaječč ze ZÚR JMK vydaných Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne



05.10.2016 a účinných od 03.11.2016 jsou již v platném ÚP Zaječí respektovány a nejsou změnou ÚP dotčeny. Dne 17.09.2020 byly vydány Aktualizace č. 1 a Aktualizace č. 2 ZÚR JMK, pro řešení změny ÚP Zaječí ze ZÚR JMK ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (úplné znění) rovněž nevyplývají žádné nové požadavky.

OÚPSŘ dodává, že informaci o výše uvedených aktualizacích Politiky územního rozvoje České republiky a ZÚR JMK je nutno do návrhu zadání změny doplnit.

„Návrh zadání změny č. 1 ÚP Zaječí“ zohledňuje požadavky plynoucí z Územně analytických podkladů (ÚAP) ORP Břeclav (2016), z ÚAP Jihomoravského kraje (2017) a další požadavky z doplňujících průzkumů a rozborů. OÚPSŘ nemá k „Návrhu zadání změny č. 1 ÚP Zaječí“ připomínky.

**„Návrh zadání změny č.1 ÚP Zaječí“ (dále jen „návrh zadání“) uvádí v kapitole a1) Politika územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5.**

**Návrh zadání uvádí v kapitole a2) ZÚR JMK ve znění Aktualizace č. 1 ZÚR JMK a Aktualizace č. 2 ZÚR JMK (vydaných dne 17.09.2020, účinných od 31.10.2020) dle jejich jednotlivých kapitol.**

**Požadavky OÚPSŘ jsou v zadání změny respektovány.**

**MěÚ Břeclav - OÚP**

Z podnětu obsahu přípisu „Oznámení o projednání návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Zaječí“ ze dne 20. 11. 2020 vznášíme následující připomínku:

Předmětný „Návrh zadání změny č. 1 územního plánu Zaječí“ ve svém obsahu zmiňuje, že „Změna č. 1 ÚP Zaječí nezasahuje do koncepce stanové v ÚP Zaječí“. Orgán územního plánování si je vědom skutečnosti, že po transparentním posouzení návrhu na pořízení územního plánu jsou podkladem pro zadání změny ÚP – kromě jiného – i doplňující průzkumy a rozborů území. V tomto smyslu je tedy zřejmé, že obci (a následně tedy i zpracovateli Návrhu zadání Změny č. 1 ÚP Zaječí) jsou prokazatelně známy závěry (a tedy i informace nutné k formulování zadání změny ÚP), které - mimo jiné - vyplývají pro dotčené území i z obsahu nesouhlasného stanoviska orgánu územního plánování, ze dne 24.06.2019 k záměru „Přístavba ubytování U kapličky“ na pozemcích p. č. 2883/46, 2883/47, 2883/48 v k. ú. Zaječí. V uvedeném kontextu je úřad územního plánování přesvědčen o faktu, že veřejný zájem, který byl pojmenován v ÚPD, platné v době realizace záměru bez příslušného správního rozhodnutí (a který byl respektován úřadem územního plánování v době vydání jmenovaného nesouhlasného závazného stanoviska, jehož obsah z konkretizovaného veřejného zájmu vycházel), byl kontinuálně promítnut i do obsahu nového ÚP Zaječí, vydaného Zastupitelstvem obce Zaječí dne 09.07.2020, který nabyl účinnosti 31.07.2020. Tedy byl promítnut do finální podoby (v současnosti platné) základní koncepce rozvoje území obce Zaječí, stanovené ÚP Zaječí.

Vzhledem k absenci upřesnění a doplnění požadavků na urbanistickou koncepci, například v podobě prokázání potřeby nových zastavitelných ploch, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny v obsahu zveřejněného Návrhu zadání změny č. 1 ÚP Zaječí, je orgán územního plánování toho názoru, že navrhovanými dílčími změnami je měněna základní koncepce rozvoje území obce Zaječí, stanovená v platném ÚP Zaječí. Nejedná se tedy o doplnění (formou dílčích změn) stanovené základní koncepce rozvoje obce, jak se obsah Návrhu zadání změny č. 1 ÚP Zaječí snaží naznačit. Z toho důvodu nepovažuje orgán územního plánování požadovanou změnu v území formou změny platného územního plánu za možnou.

Možné je – v tomto konkrétním případě – pouze prověření nové koncepce rozvoje území obce Zaječí formou pořízení nového ÚP. Tuto skutečnost orgán územního plánování vnímá tím více pod dojmem faktu, že základní situace v území dotčeném navrhovanými dílčími změnami není v pragmatické rovině smysluplnosti zástavby v dotčeném území dořešena příslušným stavebním úřadem, byť tento měl zcela prokazatelně všechny informace (nutné k příslušnému rozhodnutí) v době před vydáním nového ÚP Zaječí k dispozici. Tytéž informace měl i investor záměru, tedy navrhovatel pozdější změny ÚP. Dle orgánu územního plánování bylo reálného stavu (zástavby) v dotčeném území dosaženo v rozporu s tehdy platnou ÚPD a „obílení“ situace v „novém“ právním rámci formou změny „nového“ ÚP, kontinuálně spojeného s veřejným zájmem, deklarovaným ve „staré“ ÚPD, v současnosti nenaplnuje základní podstatu postupu orgánu územního plánování v území – účelně využívat a uspořádávat území ve svém správním obvodu s cílem dosahovat obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v území. Z toho důvodu orgán územního plánování uplatňuje výše formulovanou připomínku.

**K připomínce MěÚ Břeclav – OÚP níže uvádíme rozbor souladu záměru rozšíření ploch pro vinařství U kapličky v rámci Změny č. 1 pro jeho zapracování do ÚP v rámci dotčených bodů:**

I.B. Základní koncepce rozvoje území obce a ochrany a rozvoje jeho hodnot

I.B.1. Základní koncepce rozvoje území

Obec bude:

- zlepšovat kvalitu obytného prostředí s hodnotným přírodním a rekreačním zázemím a dobrou nabídkou vybavenosti,

- vytvářet podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit v obci,
- vytvářet podmínky pro stabilizaci trvale bydlícího obyvatelstva,
- chránit přírodní hodnoty, krajinný ráz a posilovat ekologickou stabilitu území,
- dodržovat stanovenou strukturu zástavby. Není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čáru bez přímého vstupu z veřejného prostranství.

#### I.B.2. Ochrana hodnot území

##### Přírodní hodnoty

V území ohraničeném na severu obcí Zaječů a biokoridorem LBK3 a na jihu silnicemi II/421 a III/42115 bude kladen zvýšený důraz na ochranu krajinného rázu, v tomto území jsou proto vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby (viz kap. I.O.).

#### I.C. Urbanistická koncepce

##### I.C.2. Urbanistická kompozice, podmínky a požadavky na prostorové uspořádání

- v zastavitelných plochách a při doplnění proluk a stavebních úpravách ve stabilizovaném území výšku zástavby přizpůsobit okolní zástavbě, nepřipustná je zástavba nevhodná měřítkem (objemy narušující strukturu tradiční zástavby).
- nevytvářet negativní dominanty v obrazu obce
- objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty.
- bude respektováno vymezení architektonicky a urbanisticky významných staveb, dle schéma S.1 a kapitoly I.O.

#### I.O. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Územní plán vymezuje tyto architektonicky nebo urbanisticky významné stavby:

- stavby v pohledově exponované lokalitě „U kapličky“ - toto ustanovení se týká jak ploch již zastavěných, tak zde vymezených zastavitelných ploch označených Z47, Z48, Z49 a Z50. Do architektonicky a urbanisticky významných staveb se zařazují jen pozemní stavby (budovy). Za architektonicky a urbanisticky významné stavby nebudou považovány komunikace a objekty technické infrastruktury a drobné stavby o zastavěné ploše do 100 m<sup>2</sup> a výšce od upraveného terénu po římsu střechy do 4 m (musí být splněny obě podmínky). Do architektonicky významných staveb se zařazují i vybrané stavební úpravy stávajících staveb, a to nástavby a přístavby existujících staveb.

### **V rámci zpracování Změny č. 1 územního plánu Zaječů se nepředpokládá překročení koncepce rozvoje území nad míru stanovenou platným územním plánem.**

Rozšíření areálu vinařství je v souladu se základní koncepcí rozvoje území, a to konkrétně:

- Jsou rozšířeny podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit v obci, ze kterých obec profituje, protože jsou mimo jiné rozšiřovány kapacity rekreačního zázemí a vybavenosti.
- S tím souvisí i posílení podmínek pro stabilizaci trvale bydlícího obyvatelstva. Rozšíření ploch pro vinařství a stanovení jejich struktury zástavby bude ve Změně č. 1 prověřeno v rámci vyhodnocení jejich vlivu na krajinný ráz a životní prostředí (SEA), které se budou zabývat konkrétní navrženou podobou staveb, výsadeb zeleně a dalších stanovených opatření pro zachování udržitelného rozvoje území.

Požadavky na urbanistickou kompozici nebudou Změnou č. 1 měněny. Struktura nové zástavby bude prověřena a stanovena v rámci jednotlivých zastavitelných ploch. Požadavky na vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb zůstanou Změnou č. 1 zachovány, tzn. bude požadováno zpracování projektové dokumentace autorizovaným architektem.

#### **MěÚ Břeclav - OŽP**

Městský úřad Břeclav, odbor životního prostředí, obdržel dne 20.11.2020 Oznámení o projednání návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Zaječů.

K předloženému oznámení sdělujeme následující:

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“): Záměrem budou dotčeny zájmy chráněné tímto zákonem související s ochranou krajinného rázu dle § 12 zákona. Z tohoto důvodu orgán ochrany přírody uplatňuje tento požadavek.

- Z předloženého návrhu na změnu č. 1 ÚP je patrné, že změna lokality č. 1 a 2 zasahuje do koncepce uspořádání krajiny, především z hlediska plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území. V souvislosti se základní koncepcí rozvoje území obce a ochrany a rozvoje jeho hodnot změny dochází k dotčení této koncepce, přičemž nebudou naplněny jednotlivé podmínky touto koncepcí stanovené, jako jsou zachování stávající urbanistické struktury sídla a tradiční ráz jihomoravské vinařské obce, přizpůsobení zástavby v kontextu krajiny, tvorby rušivých dominant, formy zástavby a způsoby

využívání, narušení zástavbou místní krajinný ráz, přičemž při umístování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant je nezbytné je podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz. Dotčen je rovněž požadavek posuzování vlivů koncepce na životní prostředí, jež stanovuje maximální možnou míru přizpůsobení zástavby ochraně místního krajinného rázu.

- Na základě citace zákona vztahujícího se k ochraně krajinného rázu je umístování a povolování staveb možné pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.
- Orgán ochrany přírody považuje návrh změny komplexu řešící návaznost na již existující objekty tohoto typu za zásah, jež vzhledem ke své dynamičnosti a rozsahu překračuje kritéria únosnosti zásahu do krajinného rázu. Ten je spatřován ve vztahu mezi měřítkem záměru a měřítkem krajiny mimo prostorové dimenze krajinného rámce, přičemž je narušeno hledisko estetické atraktivnosti krajiny. Tento zásah nebyl v případě realizace předcházejících etap výstavby v dotčeném prostoru významný, jako nyní. Dále ve vizuální exponovanosti navrhovaného záměru záměr viditelně narušuje typický soulad existující zástavby s krajinným rázem. Navrhované změny jsou uskutečnitelné za provedení v takovém rozsahu, jež bude v souladu s § 12 zákona, a nedojde ke snížení nebo změně krajinného rázu.

Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:  
Dle § 17a písmene a) v souvislosti s ustanovením § 5 odst. 2 zákona je dotčeným orgánem Krajský úřad JMK.

Z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů:  
Orgán památkové péče nemá připomínky ani podněty k návrhu zadání změny č.1 ÚP Zaječí.

Z hlediska zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů:  
Bez připomínek.

Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:  
K předmětnému návrhu není připomínka.

Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů:  
Bez připomínek.

Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

- K předloženému návrhu změny č. 1 ÚP zaječí v lokalitě č.1 a č.2 nemáme připomínek.
- Z předloženého návrhu na změnu č.1 ÚP je patrné, že lokalita č.3 se nachází ve stanoveném pásmu hygienické ochrany II. stupně (PHO II. stupně), jehož vlastníkem a provozovatelem je spol. Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. Návrh změny č. 1 ÚP je možný v případě, že budou dodrženy podmínky stanovené v rozhodnutí o stanovení PHO II. stupně a souhlasného stanoviska vlastníka a provozovatele PHO.

***Bylo respektováno a zpracováno do návrhu změny č.1 ÚP, tak že nedošlo ke snížení nebo změně krajinného rázu a byly dodrženy podmínky stanovené v rozhodnutí o stanovení PHO II. stupně u lokality č.3.***

### **Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje**

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále také „KHS JmK“) jako dotčený orgán ochrany veřejného zdraví místně příslušný dle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon č. 258/2000 Sb.“), a věcně příslušný dle ustanovení § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., § 4 odst. 2 písm. b) a § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také „správní řád“), uplatňuje toto vyjádření:

**stanovuje na obsah zadání změny č. 1 územního plánu Zaječí níže uvedené požadavky vyplývající ze zákona č. 258/2000 Sb. a prováděcích právních předpisů.**

V případě prověřování možnosti umístit byt správce, majitele, ostrahy apod. je nutno zohlednit fakt, že jejich umístění může být v odůvodněných případech a v omezeném rozsahu podmíněné pouze na plochách, u kterých

je takto stanoveno vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů (dále také „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), a dále za podmínek, že:

- v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou v souhrnu kumulativních vlivů překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví,
- hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.

*V daném KHS JmK odkazuje na vyhlášku č. 501/2006 Sb. s tím, že § 11 vyhlášky č. 501/2006 Sb., na rozdíl od § 12, dle něhož plochy smíšené výrobní zahrnují pozemky pro bydlení pouze ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech, pozemky pro bydlení na plochách výroby a skladování nepřipouští.*

2. Z hlediska využití ploch s rozdílným způsobem využití s možností situovat zdroje hluku, a to včetně průzkumného a těžebního zařízení (pracovní plochy, vrty, sondy, technologie, přístupy k plochám, přípojky inženýrských sítí) v nezastavěném a v nezastavitelném území, je podmíněně přípustné s tím, 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 definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezených v územně plánovací dokumentaci,
- nepřipustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,
- při umístění nových zdrojů hluku musí být respektovány stávající i nově navrhované resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy v oblasti ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací; průkaz souladu se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů, a to v souhrnu kumulativních vlivů,

3. V případě **využití ploch RV Z51 a Z52 – plochy rekreace – rekreace u vody je nutno zohlednit fakt, že uvedené plochy jsou situovány v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně skupinového vodovodu pro veřejnou potřebu Velké Pavlovice – Zaječč**, komplex, který představuje zcela zásadní systém pro zásobování významné skupiny populace okresu Břeclav pitnou vodou.

Je nesporné, že s ohledem na tento fakt je nutno eliminovat jakoukoliv činnost, která by ve svém důsledku mohla vést k ohrožení předmětných vodních zdrojů (a ve svém důsledku k potenciálnímu ohrožení veřejného zdraví).

Předmětné ochranné pásmo bylo stanoveno rozhodnutím Okresního národního výboru Břeclav, odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, ze dne 15.1.1985. č.j. vod-157/84-235/Ha, a to m.j. na základě zákona č. 20/1966 Sb., o péči o zdraví lidu, ve znění pozdějších předpisů, a Směrnic Ministerstva zdravotnictví ČSR č. 51 o základních hygienických zásadách pro stanovení, vymezení a využívání ochranných pásem vodních zdrojů určených k hromadnému zásobování pitnou a užitkovou vodou a pro zřizování vodárenských nádrží (dále také „směrnice“). I přes irelevantnost výše uvedených předpisů souvisejících s přijetím zákona č. 258/2000 Sb. je nutno rozhodnutí o stanovení předmětného ochranného pásma respektovat, neboť k dnešnímu dni nebylo zrušeno ani změněno.

- **V navazujících řízeních při posuzování konkrétního využití předmětného území je potřeba přihlídnout k požadavkům provozovatele skupinového vodovodu Velké Pavlovice – Zaječč, v jehož ochranném pásmu jímacího území 2. stupně se předmětné plochy pro rekreaci nachází, tak aby mohl garantovat naplnění povinností vyplývajících z ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 252/2004 Sb. Provozovatel vodovodu musí nově od 1. 11. 2017 do 6 let podle § 3 písm. c) zákona č. 258/2000 Sb. zpracovat a na KHS JmK předložit ke schválení provozní řád vodovodu obsahující posouzení rizik, opatření nutná pro omezení nepřijatelných rizik v celém systému zásobování vodou, a to od povodí (včetně kontroly ochranného pásma), přes místo odběru, úpravu vody, akumulaci, až po distribuci ke konečnému spotřebiteli.**

**ODŮVODNĚNÍ**

KHS JmK bylo dne 20.11.2020 Obecním úřadem Zaječí, Školní 401, 691 05 Zaječí, IČO 00283746, jako pořizovatelem návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Zaječí (dále také „ÚP“), v souladu s ustanovením § 47 odst. 2 stavebního zákona doručeno oznámení o projednání návrhu zadání změny č. 1 ÚP Zaječí ze dne 20.11.2020, č. j. OUA/863/2020.

**Základní údaje**

1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje Soulad s Politikou územního rozvoje (PÚR) Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č.1,2, 3 a 5, zveřejněné na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj ČR, vyplývá, že obec Zaječí patří do rozvojové osy:

OS10 Rozvojová osa (Katowice –) hranice Polsko/ČR–Ostrava–Lipník nad Bečvou–Olomouc–Brno–Břeclav–hranice ČR/Slovensko (–Bratislava).

Územím ORP Břeclav vede koridor územní rezervy VR1 (koridor vysokorychlostní dopravy). Zásady územního rozvoje JMK tento koridor polohově zpřesňují jako RDZ05. Koridor je do ÚP Zaječí zapracován jako koridor územní rezervy, za účelem územní ochrany tohoto koridoru před změnami, které by mohly znemožnit nebo ztížit jeho případné budoucí umístění.

Požadavky z PÚR ČR a aktualizací vyplývající pro změnu územního plánu Zaječí, jsou již respektovány a zapracovány v ÚP Zaječí, změna č. 1 ÚP Zaječí nebude řešit žádné nové zastavitelné plochy pro bydlení. Z PUR nevyplývají nové požadavky na základní koncepci.

Obce Zaječí se netýkají žádné specifické oblasti

V návrhové části ZÚR JMK vymezují plochy a koridory veřejné infrastruktury nadmístního významu, kterými se rozumí plochy pro umístění dopravní a technické infrastruktury, a plochy a koridory územních rezerv, jejichž potřebu a plošné nároky je nutno prověřit.

Obce Zaječí se týká následující:

DI06 Zaječí, terminál IDS, v ÚP Zaječí označené: DS (Z01) DS11,

D2 MÚK Velké Pavlovice, v ÚP Zaječí označené: DS (Z04)

K158T, v ÚP Zaječí označené: NRBK K158T

K161N, v ÚP Zaječí označené: NRBK K161T

POP 4 Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka pro protipovodňová opatření, v ÚP Zaječí označené: K-PPO1, K-PPO2, K-PPO3, K-PPO4

POT06 Poldr Přítluky, v ÚP Zaječí označené: K-PPO1, K-PPO2, K-PPO3, K-PPO4RBC 7 Křivé jezero – Pastvisko RDZ05 -VRT Šakvice – Břeclav – hranice ČR / Rakousko (–Wien), v ÚP Zaječí označené: K-RDZ05

Požadavky ZÚR JMK ve znění Aktualizací č.1 a 2 vyplývající pro změnu č. 1 územního plánu Zaječí, jsou již respektovány a zapracovány v ÚP Zaječí, změna č. 1 ÚP Zaječí 1 není v rozporu s vymezenými plochami a koridory veřejné infrastruktury nadmístního významu.

Pro vytváření územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních hodnot se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

- Vytvářet územní podmínky pro šetrné formy využívání území a zvyšování biodiverzity území.
- Vytvářet územní podmínky pro opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území a ke kultivaci vodních toků, vodních ploch, zdrojů podzemní vody
- Vytvářet územní podmínky pro zajištění rekultivace území po těžbě surovin a řešení způsobu dalšího využívání území.

**Navrhované změny:****Lokalita č. 1:**

Ve vymezené návrhové ploše Z47 navrhne změna úpravu struktury zástavby, jedná se o regulaci SVv. Platný ÚP Zaječí na pozemcích p. č. 2883/33 a p. č. 2883/159 v k. ú. Zaječí vymezil návrhovou plochu označenou Z47 určenou pro plochy smíšené výrobní –vinařství –SVv. Změna č. 1 ÚP Zaječí prověří změnu struktury zástavby v této ploše.

**Lokalita č. 2:**

Dle platného ÚP Zaječí jsou pozemky p. č. 2883/46a část pozemku p. č. 2883/48vk.ú. Zaječí v ploše stávající ZV – plochy zemědělské – vinice. Dle KN jsou pozemky vedeny jako vinice. Na části pozemku p. č. 2883/48 je dle platného ÚP Zaječí vymezena plocha návrhová označená Z50 určenou pro plochy smíšené výrobní –vinařství – SVv.

Dle platného ÚP Zaječín jsou pozemky p. č. 2883/47 a části pozemku p.č. 2883/49vk.ú. Zaječín v ploše stávající NK–plochy zeleně krajinné. Dle KN jsou pozemky vedeny jako jiná plocha, ostatní plocha. Na části pozemku p. č. 2883/49 je dle platného ÚP Zaječín vymezena plocha návrhová označená Z50 určenou pro plochy smíšené výrobní – vinařství – SVv. Dle grafické přílohy byla část pozemků v předchozím územním plánu v ploše návrhové – SVv. Změna prověří možnost rozšíření ubytování, umístění bytu správce, rozšíření parkování a umístění multifunkčního hřiště na pozemcích p. č. 2883/46, p. č. 2883/47, části p. č. 2883/48 a části p. č. 2883/49vk.ú. Zaječín. Změna umožní dostavbu areálu jako funkčního celku včetně obslužných komunikací a potřebných parkovacích stání, včetně umístění multifunkčního hřiště o velikosti tenisového kurtu v jihozápadní části areálu Vinařství U kapličky.

### Lokalita č. 3:

Prověřit a upravit rozsah vymezení a specifické koncepční podmínky pro využití ploch RV Z51 a Z52 – plochy rekreace – rekreace u vody v rámci již dnes fungujícího oploceného areálu pro rybolov v lokalitě „Štěrkáč Zaječín“, jak pro umístění objektů pro rekreaci, tak pro objekty nutné k obsluze tohoto areálu.

KHS JmK posoudila návrh zadání změny ÚP ve smyslu ustanovení § 2 správního řádu, a to v rozsahu požadavků na ochranu veřejného zdraví vyplývajících ze souvisejících ustanovení zákona č. 258/2000 Sb. a právních předpisů prováděcích, mj. nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů.

Při posuzování KHS JmK postupovala v souladu s ustanovením § 3 správního řádu tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 a § 50 odst. 1 správního řádu KHS JmK uvážila skutečnosti známé z moci úřední a skutečnosti obecně známé a podklady vyhodnotila ve smyslu ustanovení § 50 odst. 4 správního řádu dle své úvahy, při níž se KHS JmK zabývala otázkou identifikace potenciálních vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví, které mohou ve svém důsledku při uplatňování ÚP zpracovaného dle projednaného návrhu zadání predikovat zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.

Přitom KHS JmK dospěla k závěru, že **s ohledem na vhodnost informovanosti potenciálních investorů v předmětném území o případných problémech** a s ohledem na nutnost ochrany stávajících chráněných prostor a hranic ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, **je v ÚP nutno ve smyslu § 18 odst. 3 stavebního zákona, dle něhož orgány územního plánování mj. konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů, konkretizovat, jakými opatřeními bude při vlastním uplatňování ÚP zajištěno řízení zdravotních rizik** ve smyslu § 2 odst. 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. resp. na základě jakých principů a zásad bude v ÚP řešeno omezení střetů vzájemně neslučitelných činností ve smyslu ustanovení § 3 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Proto KHS JmK stanovila vzhledem k nutnosti eliminace resp. minimalizace potenciálních zdravotních rizik pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., v návaznosti na ustanovení § 30 a § 77 odst. 2, 3 a 4 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s nařízením vlády č. 272/2011 Sb. a ve smyslu ustanovení § 19 odst. 1 písm. c), e), i) a m) stavebního zákona požadavky směřující ve svém důsledku k řízení zdravotních rizik ve smyslu výše uvedených ustanovení.

Nezbytnost a účelnost stanovení resp. konkretizace podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v územně plánovací dokumentaci je zřejmá mimo § 18 a § 19 stavebního zákona i z odst. 1) písm. f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

V otázce konkretizace veřejných zájmů KHS JmK odkazuje ke smyslu ustanovení § 18 odst. 3 stavebního zákona, dle něhož orgány územního plánování mj. konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů, a dále pak k ustanovení § 19 odst. 1 stavebního zákona, dle něhož je úkolem územního plánování mimo jiné

- 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 (§ 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona),
  - **stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter** a hodnoty území a **na využitelnost navazujícího území** (§ 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona),

- **stanovovat podmínky** pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, **pro kvalitní bydlení** a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu (§ 19 odst. 1 písm. i) stavebního zákona),
- **vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území** a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak (§ 19 odst. 1 písm. m) stavebního zákona).

KHS JmK konstatuje, že za předpokladu respektování požadavků uvedených v tomto vyjádření je reálné zpracovat ÚP tak, aby byl dán předpoklad pro naplnění cílů územního plánování vyplývajících z ustanovení § 18 stavebního zákona, a to mj. 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.

Současně bude dán reálný předpoklad eliminace resp. minimalizace potenciálních zdravotních rizik pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a 4 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., neboť budou stanovena opatření, kterými bude zajištěno řízení zdravotních rizik ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.

### ***V návrhu změny č. 1 ÚP Zaječí bylo respektováno.***

#### **Ministerstvo dopravy**

Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. Ustanovení § 22 citovaného zákona dále uvádí, že ministerstva zpracovávají koncepce rozvoje svěřených odvětví.

**Na základě** ustanovení § 4 **zákona č. 183/2006 Sb.**, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, **Ministerstvo dopravy**, jako dotčený orgán ve věcech dopravy, uplatňuje požadavky podle § 40 odst. 2 písm. g) zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 56 písm. d) zák. č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dráhách“), podle § 88 odst. 1 písm. k) a l) zák. č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a podle § 4 zák. č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů,  
**k návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Zaječí.**

#### Doprava na pozemních komunikacích

Dle platných zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje je území částečně dotčeno záměrem mimoúrovňové křižovatky na dálnici D2 ozn. DS11. Tento záměr resort dopravy již dlouhodobě nesleduje.

#### Drážní doprava

Řešeným územím je vedena dvoukolejná elektrizovaná železniční trať č. 250 Havlíčkův Brod - Brno - Kúty, která je ve smyslu § 3 zákona o dráhách, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Dále je předmětným územím vedena jednokolejná trať č. 255 Hodonín - Zaječí, která je ve smyslu § 3 zákona o dráhách, zařazena do kategorie dráhy regionální. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle tohoto zákona.

V předmětném území je pro železniční dopravu vymezen koridor vysokorychlostní železniční tratě VR 1 Brno - Vranovice - Břeclav - hranice ČR. Požadujeme územní ochranu koridoru podle platných Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) s vymezením územní rezervy RDZ05 VRT Šakvice - Břeclav - hranice ČR/Rakousko (- Wien). S šířkou koridoru 600m, mimo zastavěné území a zastavitelné plochy obcí, minimálně 210 m. Dále požadujeme respektovat veřejně prospěšnou stavbu označenou v ZÚR JMK DI06 – terminál IDS Zaječí.

Z hlediska letecké a vodní dopravy nemáme k návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Zaječí připomínky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy

***Změna č. 1 ÚP Zaječí respektuje jednokolejnou trať č. 255 Hodonín - Zaječí a koridor vysokorychlostní železniční tratě VR 1 Brno - Vranovice - Břeclav - hranice ČR s vymezením RDZ05 dle ZÚR JMK. Je respektována VPS označená dle ZÚR JMK DI06.***

**Ministerstvo životního prostředí ČR** – v zákonné lhůtě neuplatnilo požadavky.

**Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského** – v zákonné lhůtě neuplatnil požadavky.

### **HZS JMK**

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, (dále jen „HZS JmK“), jako věcně a místně příslušný dotčený orgán na úseku ochrany obyvatelstva dle ustanovení § 7 odst. 4 zákona č. 320/2015 Sb., o Hasičském záchranném sboru České republiky a o změně některých zákonů (zákon o Hasičském záchranném sboru), ve znění zákona č. 183/2017 Sb., a dle ustanovení § 10 odst. 6 zákona č. 239/2000 Sb., o Integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 239/2000 Sb., o IZS“), a dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou žádostí k č.j.: OUZA/863/2020 ze dne 20.11. 2020.

### **HZS JmK uplatňuje následující požadavky k návrhu zadání změny č. 1 Územního plánu Zaječů:**

Požadujeme konkretizovat v návrhu ÚP řešení opatření, uvedených v ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva (dále jen „vyhláška č. 380/2002 Sb.“), vyhodnotit, případně navrhnout nové plochy pro požadované potřeby:

- a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní (VD Nové Mlýny)
  - c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události
  - d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování, navržení ploch a objektů pro případ nouzového ubytování při vzniku neočekávané mimořádné události,
  - e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci
- g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků, vzniklých při mimořádné události. Jedná se především o řešení obslužných komunikací tak, aby byl umožněn příjezd zasahujících jednotek i v případě zneprůjezdnění části komunikací v obci a o řešení sítí technické infrastruktury s možností operativní úpravy dodávek z jiných nezávislých zdrojů
- h) ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území (VaK a.s. Břeclav úpr.vody, únik NCHL)
- i) nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií. Jedná se především o vymezení ploch nebo stanovení objektů, vhodných pro ustavení prostředků nouzového zásobování pitnou vodou, případně prostředků náhradního zásobování elektrickou energií.

HZS JmK nepředpokládá potřebu řešit v rámci návrhu zadání změny č. 1 Územního plánu Zaječů opatření uvedená v § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., označená písmeny: b), f), h).

***V návrhu změny č. 1 ÚP Zaječů bylo respektováno.***

### **Ministerstvo průmyslu a obchodu**

Pořízení Změny č. 1 byla vyvolána potřebou aktualizace zastavěného území, změny úpravy struktury zástavby na návrhové ploše Z47, prověření možnosti rozšíření ubytování, parkování a umístění multifunkčního hřiště na pozemcích parc. č. 2883/46, 2883/47, 2883/48 a 2883/49 a prověření rozsahu vymezení a specifických koncepčních podmínek pro využití ploch rekreace Z51 a Z52. S těmito záměry souhlasíme, pouze upozorňujeme na to, že plocha Z52 z části zasahuje do ložiska nevyhrazeného nerostu – štěrkopísků č. 5194100 Zaječů, které je ovšem dle § 7 horního zákona součástí pozemku. Další ložisko nevyhrazeného nerostu – cihlářské suroviny č. 3050200 Zaječů, zasahující do severní části katastru, by nemělo být návrhem změny č. 1 ÚP nijak dotčeno.

***V návrhu změny č. 1 ÚP Zaječů bylo respektováno.***

### **Státní pozemkový úřad**

v zákonné lhůtě neuplatnil požadavky.



**Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru** – uplatňuje požadavky na zapracování limitů a zájmů ministerstva obrany do textové a grafické části návrhu územního plánu Zaječí.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

**- OP RLP - Ochranném pásmu 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. ÚAP – jev 102a. 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.

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části pod legendu koordinačního výkresu.**

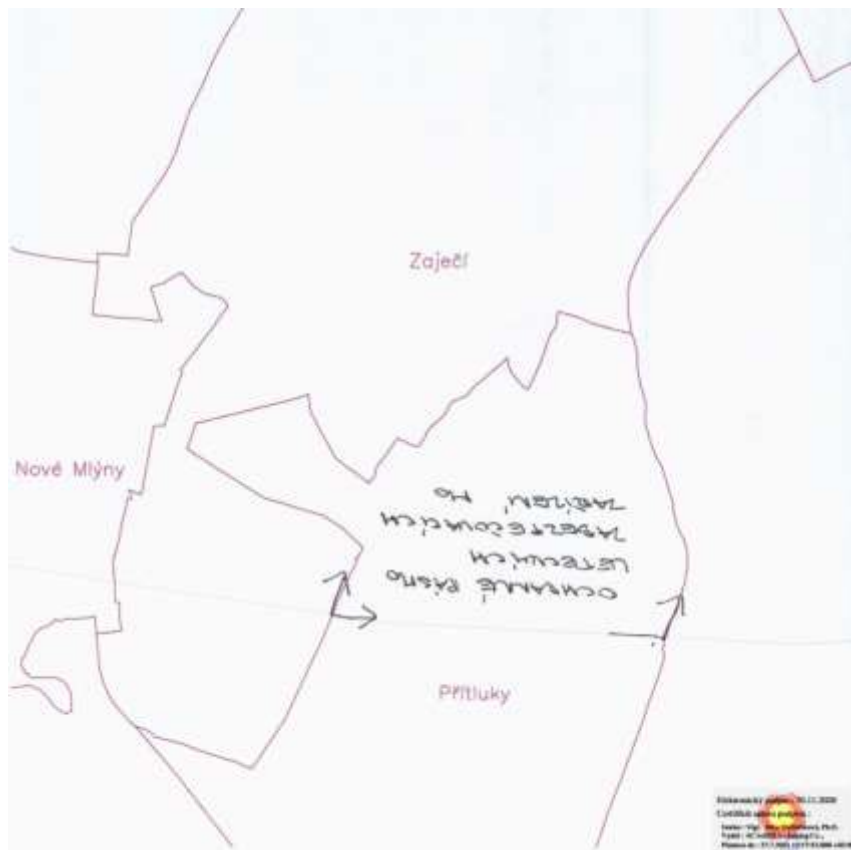
**- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)** Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.**

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro úplné a průběžné aktualizace územně analytických podkladů ORP.



**V návrhu změny č. 1 územního plánu Zaječč bylo respektováno a zapracováno.**

## **2.2 Stanoviska a připomínky uplatněné u společného jednání**

**KÚ JmK – OÚPSŘ, Žerotínovo nám. 3/5, 601 82 Brno- koordinované stanovisko:**

### **A) stanoviska odboru životního prostředí**

„Návrh změny č. 1 územního plánu Zaječč“ obsahuje návrhové plochy s dopadem na zemědělský půdní fond, jejichž tabelární vyhodnocení je nedílnou přílohou tohoto stanoviska. V rámci zpracování návrhu změny ÚP nedochází k záboru PUPFL.

**Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí (OŽP), jako věcně a místně příslušný úřad dle ustanovení § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů k „Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječč“ následující stanoviska:**

1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):

„Návrh změny č. 1 ÚP Zaječč“ předpokládá následující zábor ZPF:

označení plochy	kód využití plochy	Zábor ZPF celkem (ha)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Zábor PUPFL (ha)	Odhad vjměry záboru s rekultivací na ZPF (ha)	Informace o existenci závlah (Za), odvodnění (Od), ochraně proti erozi (OPE)	Popis a poznámka k řešení Změny č.1	Původní využití v ÚP	Původní zábor v ÚP (ha)
			I.	II.	III.	IV.	V.						
Z1.01	OV	0,73				0,73					Ukončené přestupkové řízení.	NK, ZV stav	0,00
<b>Celkem</b>	<b>Občanské vybavení</b>	<b>0,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					
Z51	RV	0,00	0,00								Sjednocení ploch mezi vytěženými prostory.	DU, NS stav	0,00
<b>Celkem</b>	<b>Rekreace</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					
Z1.02	DU	0,26	0,26								pro obsluhu území	ZO, NK, NS	0,00
Z1.03	DU	0,27	0,27								pro obsluhu území	ZO	0,00
<b>Celkem</b>	<b>Doprava</b>	<b>0,53</b>	<b>0,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					
<b>Celkem</b>	<b>Změna č. 1</b>	<b>1,26</b>	<b>0,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					

OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF příslušný dle ust. § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF posoudil předmětný návrh územního plánu z hlediska zájmů ochrany ZPF a **v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje souhlasné stanovisko k „Návrhu změny č. 1 územního plánu Zaječč“**

U předložených návrhových ploch byla textovou částí odůvodnění prokázána řádným způsobem potřeba a nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití. Nebyl shledán zásadní rozpor se základními zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z ust. § 4 zákona, a proto lze návrh změny ÚP akceptovat.

2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Z hlediska příslušnosti podle ust. § 77a odst. 4 písm. o) a z) výše uvedeného zákona nemá správní orgán k „Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječín“ připomínky.

3. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán ochrany ovzduší příslušný dle ust. § 11 odst. 2 písm. a) výše uvedeného zákona uplatňuje stanovisko k „Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječín“ s požadavky na obsah územního plánu.

Při zpracování návrhu změny ÚP je nutno postupovat v souladu se základním požadavkem na snižování úrovně znečištění i znečišťování vnějšího ovzduší. Obecně platí, že není vhodná těsná návaznost obytné zástavby a ploch pro výrobu, průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi z dopravy, případně zápachem. Proto je nutné zvolit umístění objektů pro stálé bydlení v dostatečné vzdálenosti od stávajících i nových zdrojů znečišťování ovzduší – průmyslových areálů apod.

Umístění případných jednotlivých zdrojů znečišťování ovzduší v lokalitách bude nutné posuzovat individuálně na základě zpracovaných rozptylových studií v rámci procesu EIA, procesu umístění vyjmenovaných stacionárních zdrojů krajským úřadem (možno využít kompenzační opatření) nebo nevyjmenovaných stacionárních zdrojů (kompetence ORP).

4. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon):

Dotčeným věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem k uplatňování stanovisek k územnímu plánu obce je dle § 106 odst. 2 vodního zákona vodoprávní úřad první instance, tj. obecní úřad obce s rozšířenou působností. V daném případě se jedná o Městský úřad Břeclav, Odbor stavební a životního prostředí.

5. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

OŽP není věcně příslušný orgán státní správy lesů.

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

OŽP jako orgán příslušný podle ust. § 22 písm. d) výše uvedeného zákona v této fázi projednávání předloženého návrhu změny ÚP konstatuje, že nemá „Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječín“ ani k „Vyhodnocení vlivů změny č.1 ÚP Zaječín na udržitelný rozvoj území“ připomínky.

Stanovisko k vyhodnocení vlivů „Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječín“ na životní prostředí ve smyslu ustanovení § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen SEA stanovisko) bude vydáno samostatně poté, co pořizovatel předloží ve smyslu § 50 odst. 5 stavebního zákona OŽP kopie stanovisek a připomínek k problematice životního prostředí.

7. Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií)

OŽP jako dotčený orgán prevence závažných havárií příslušný dle ust. § 49 odst. zákona o prevenci závažných havárií uplatňuje k „Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječín“ dle ust. § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. v tom smyslu, že při posuzování „Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječín“ není potřeba zohledňovat z hlediska zákona č. 224/2015 Sb. žádná omezení. V zájmovém území není stanovena zóna havarijního plánování, respektive zde není evidován žádný provozovatel zařazený do skupiny „A“ a ani do skupiny „B“.

8. Z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a obecně závazné vyhlášky Jihomoravského kraje č. 1/2016, kterou se vyhláší závazná část Plánu odpadového hospodářství Jihomoravského kraje 2016 –2025:

OŽP jako dotčený orgán odpadového hospodářství příslušný dle ustanovení § 102 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, uplatňuje vyjádření k předloženému „Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječín“ v tom smyslu, že k němu nemá připomínky.

Krajský úřad upozorňuje na kompetenci obecního úřadu obce s rozšířenou působností dle ust. § 146 odst. 1 písm. e) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech.

Z hlediska dalších zájmů sledovaných OŽP nejsou k „Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječín“ připomínky.

**B) stanovisko odboru dopravy**

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD) jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy uplatňuje za použití ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění (dále jen zákon o PK), v řízení

dle § 50 odst. 2 stavebního zákona následující stanovisko k návrhu změny ÚP a **souhlasí** s řešením silnic II. a III. třídy **bez požadavků**.

### **Odůvodnění**

KrÚ JMK OD podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona o PK a § 4 odst. 2 stavebního zákona uplatňuje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán stanovisko k územně plánovací dokumentaci a závazné stanovisko v územním řízení z hlediska řešení silnic II. a III. třídy.

### **C) stanovisko odboru kultury a památkové péče**

Dle ustanovení § 28 odst. 2c zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje OKPP stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je památková zóna nebo nemovitá kulturní památka, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. c). V daném případě nejsou dotčeny zájmy v kompetenci OKPP.

### **KÚ JmK – odbor regionálního rozvoje:**

Z hlediska rozvoje /plánování cyklistické dopravy a cykloturistiky pro území obce Zaječč nevyplývají ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje vedení dálkového nebo krajského cyklistického koridoru nadmístního významu.

Nicméně bych Vás chtěl informovat, že v roce 2018 byla zpracována „Studie proveditelnosti cyklistických tras na území JMK“ (HaskoningDHV CZ s.r.o.), kde jsou v Přehledce 1.1 a 1.2: Napojení Novomlýnské nádrže zpracované úseky EuroVelo 4 Nové Mlýny – Přítluky, z nichž jeden je navržen přes obec Zaječč. Tato studie je k dispozici u Ing. Kepřta na odboru regionálního Krajského úřadu Jihomoravského kraje.

### ***Vyhodnocení:***

***Územní plán respektuje stávající turistické trasy a cyklostezky, změna č.1 Územního plánu Zaječč respektuje koncepci navrženou v ÚP.***

***V ÚP ani jeho změně č.1 není úsek explicitně vyznačen. Je nutno konstatovat, že v rámci regulativů využití ploch je umístění veřejných dopravních staveb přípustné na celém území obce, to se týká i cyklostezek a značení cyklistických tras apod.***

### **MěÚ Břeclav – odbor stavební a životní prostředí**

#### **1. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:**

Z předloženého návrhu změny č. 1 ÚP je patrné, že lokalita REKREACE – REKREACE U VODY se nachází ve stanoveném pásmu hygienické ochrany II. stupně (PHO II. stupně), jehož vlastníkem a provozovatelem je spol. Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. Změna č.1 ÚP je možná v případě, že budou dodrženy podmínky stanovené v rozhodnutí o stanovení PHO II. Stupně a souhlasného stanoviska vlastníka a provozovatele PHO.

#### **2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon):**

Záměrem budou dotčeny zájmy chráněné tímto zákonem související s ochranou krajinného rázu dle § 12 zákona. Orgán ochrany přírody uplatňuje následující požadavky:

- Zhodnocení z pohledu možného ovlivnění krajinného rázu v lokalitě areálu Vinařství U kapličky pro posouzení vizuální dominantnosti areálu, přičemž musí být splněny požadavky předchozího vyjádření, jelikož se lokalita nachází na návrší a je v pohledově exponované poloze kdy je umístování a povolování staveb možné pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. Orgán ochrany přírody považuje návrh změny komplexu řešící návaznost na již existující objekty tohoto typu za zásah, jež vzhledem ke své dynamičnosti a rozsahu překračuje kritéria únosnosti zásahu do krajinného rázu. Ten je spatřován ve vztahu mezi měřítkem záměru a měřítkem krajiny mimo prostorové dimenze krajinného rámce, přičemž je narušeno hledisko estetické atraktivnosti krajiny. Tento zásah nebyl v případě realizace předchozích etap výstavby v dotčeném prostoru významný, jako nyní. Dále ve vizuální exponovanosti navrhovaného záměru záměr viditelně narušuje typický soulad existující zástavby s krajinným rázem. Navrhované změny jsou uskutečnitelné za provedení v takovém rozsahu, jež bude v souladu s § 12 zákona, a nedojde ke snížení nebo změně krajinného rázu. Bez zhodnocení dálkových pohledů a rozsahu co do výškových regulativů staveb v dotčené lokalitě nelze tento aspekt zohlednit.
- S ohledem na snížení pohledové exponovanosti je bezpodmínečné zabezpečení výsadby zeleně pro ochranu znaků krajinného rázu.

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

Dle § 17a písm. a) zákona o ZPF k územně plánovací dokumentaci uplatňuje podle § 5 odst.2 zákona o ZPF stanovisko krajský úřad.

**4. Z hlediska zákona č. 541/2001 Sb., o odpadech v platném znění**

Bez připomínek.

**5. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích ve znění pozdějších předpisů:**

Bez připomínek.

**6. Z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů:**

Bez připomínek.

**7. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:**

Bez připomínek.

**Požadavek orgánu ochrany přírody byl respektován.**

**První odrážka: V revizi vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území z června 2022 je pro plochu Z1.01 doporučeno ji ve změně ÚP akceptovat s podmínkou realizace zeleně dle posouzení krajinného rázu (Koláček 2021).**

**Na základě požadavků bylo doplněno Schéma urbanistické kompozice - S1 a respektován závěr Hodnocení vlivů na krajinný ráz, zpracovaný v 6/2021, zpracovatel Ing. Pavel Koláček, Ph.D., který stanovil koordinační situaci výsadby zeleně, které je součástí opatření ke zmírnění pohledové exponovanosti areálu vinařství a jeho celkového začlenění do okolní krajiny.**

**Navržená opatření – realizace výsadby dřevin ve svém souhrnném působení zmírní, resp. sníží vizuální působení hmot v jižní a jihovýchodní části areálu vinařství.**

**Druhá odrážka: Ve změně č.1 ÚP je pro plochu Z1.01 doplněno:**

**V kapitole I.F.4 Další podmínky prostorového uspořádání se vkládá text znění:**

**„Specifická výška zástavby, vymezená ve schématu urbanistické kompozice S.1, umožňuje jednopodlažní až dvoupodlažní zástavbu s využitím podkroví, kde způsob umístění staveb a počet podlaží zohledňuje stávající konfiguraci terénu o velké sklonitosti. V horní úrovni stavebního pozemku jsou stavby výšky do 4,5 m, v dolní úrovni mohou mít stavby výšku do 6,5 m. Větší stavební celky musí být členěny na více částí vložením odlišné hmoty nebo materiálu, které mohou mít výškový akcent třetího podlaží. Soubor na sebe navazujících staveb musí být posouzen z hlediska vlivu na krajinný ráz“.**

**V kapitole I.O. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb se vložil text: „a Z1.01“**

**MěÚ Břeclav, odbor stavební a životní prostředí – oddělení vodního hospodářství, ovzduší a památkové péče**

Neuplatňuje připomínky.

**MěÚ Břeclav – odbor správních činností – oddělení dopravy a přestupkového řízení – úsek dopravy a silničního hospodářství**

Tento dotčený orgán v zákonné lhůtě neuplatnil své stanovisko.

**Ministerstvo dopravy ČR**

Tento dotčený orgán v zákonné lhůtě neuplatnil své stanovisko.

**MŽP ČR, OVSS VII, Mezírka 1, 602 00 Brno**

Tento dotčený orgán v zákonné lhůtě neuplatnil své stanovisko.

**Ministerstvo průmyslu a obchodu:**

S návrhem Změny č. 1 ÚP Zaječí souhlasíme za podmínky opravy zákresu ložiska nevyhrazeného nerostu v Koordinačním výkrese.

Odůvodnění:

Do plochy ložiska nevyhrazených nerostů – štěrkopísků č. 5194100 Zaječí, vymezeného v jižní části katastru

(podle § 7 horního zákona je ovšem součástí pozemku) navrhuje Změna č. 1 ÚP rozšíření rozvojové plochy rekreace u vody RV/Z51, která tak bude propojena s plochou rekreace RV/Z52. Předpokládá se, že záměr rekreačního využití obou ploch bude realizován až po ukončení těžby štěrkopísků v ložisku. Upozorňujeme však na nepřesný zákres ložiska v Koordinačním výkrese – požadujeme opravit.

**Požadavek na opravu byl v návrhu pro veřejné projednání respektován a opraven.**

#### **Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů**

Požaduje upřesnit zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace před veřejným projednáním.

Do správního území obce zasahuje vymezené 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. ÚAP – jev 102a. 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.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a opravit nepřesnost v textové části Odůvodnění, kapitole Zvláštní zájmy Ministerstva obrany (str. 13), kde je uvedeno, že cit. „Celé správní území se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany OP

RLP - Ochranném pásmu radiolokačního ... “. Požadujeme opravit na formulaci : Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: - OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního ...

V grafické části - koordinačním výkrese je zájmové území správně zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Toto vymezené zájmové území je v textové i grafické části návrhu ÚPD správně zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.

**Požadavek na opravu byl v návrhu pro veřejné projednání respektován a opraven dle výše uvedeného textu stanoviska.**

#### **Krajská hygienická stanice JmK, Jeřábkova 4, 602 00 Brno**

S návrhem souhlasí.

#### **Obvodní báňský úřad, Cejl 13, 602 00 Brno**

Tento dotčený orgán v zákonné lhůtě neuplatnil své stanovisko.

#### **Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, Zubatého 1, 614 00 Brno**

Bylo vydáno souhlasné koordinované stanovisko.



**Státní pozemkový úřad**

Tento dotčený orgán v zákonné lhůtě neuplatnil své stanovisko.

**MND, a.s.**

Nevyjadřují se, protože se v zájmové lokalitě nenachází žádné technické zařízení, ani zájmy společnosti MND a.s.

**Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s.**

Městský úřad Břeclav  
Odbor stavební a životního prostředí  
Oddělení úřadu územního plánování  
Nám. T.G. Masaryka 3  
690 81 Břeclav

VÁŠ DOPIS ZNAČKY/ ZE DNE :	NAŠE ZNAČKA	VYŘIZUJE/INKA	DATUM
MUBR 198409/2021	POZ-2021-006921	Ing. Kasala/620	31.1.2022

**Věc: Návrh změny č.1 ÚP Zaječí – připomínky**

Společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. bylo doručeno vyrozumění o společném jednání změny č.1 ÚP Zaječí.

**Se změnou č.1 ÚP Zaječí společnost Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. jako vlastník a provozovatel vodárenské infrastruktury v řešeném území a jako vlastník a provozovatel vodního zdroje Zaječí nesouhlasí.**

Obec Zaječí je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu Velké Pavlovice. Zdrojem vody skupinového vodovodu Velké Pavlovice je jímací území Zaječí. Vzhledem k pozici obce Zaječí na skupinovém vodovodu je k zásobování obce Zaječí výhradně využívána podzemní voda z jímacího území Zaječí. Vodní zdroj Zaječí je tvořen soustavou vrtaných studní, z nichž je jímána podzemní vody mělké kvartérní zvodně pomocí 4 násoskových řadů do sběrných studní a dále je čerpána k úpravě (odželezování a odmanganování) na ÚV Zaječí. Po intenzifikace vodního zdroje a ÚV činí kapacita ÚV 85 l/s.

Vodní zdroj Zaječí má řádně vyhlášená ochranná pásma, ale připravuje se jejich částečná revize. Narůstající potřeba vody pro obec Zaječí by měla být bezproblémově vykryta z vodního zdroje Zaječí.

Změna č.1 ÚP Zaječí řeší i využívání vodních ploch vzniknuvších po těžbě štěrkopísků. Jedná se o lokalitu uvedenou v koordinačním výkrese II.A „štěrkáč“. Jak je uvedeno v ÚP dokumentaci je v lokalitě „štěrkáč“ navrženo rozšíření zastavitelných ploch rekreace – rekreace u vody RV Z51, tak aby pokrývaly i břehy mezi jezery po těžbě štěrkopísků, které slouží pro rybolov. Společně s plochou RV Z52 mají vytvořit jeden celek s možností nově realizovat objekty pro obsluhu ploch do 200 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Jak je uvedeno ve Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území pro změny č.1 ÚP Zaječí (dále jen „Vyhodnocení VURU“, tak návrh zadání obsahuje požadavky na rozšíření ubytování, parkování, výstavbu multifunkčního hřiště a požadavek na úpravu a vymezení a specifických koncepčních podmínek pro využití ploch RV Z51 a Z52 – plochy rekreace.

Pro tyto plochy je dále v ÚP dokumentaci uvedeno; RV Z51, Z52 – Plocha rekreace u vody určená pro rozšíření již vymezených ploch stejné funkce. Plocha umožní propojení pozemků areálu pro rybolov v lokalitě „štěrkáč“ a vybudování objektů pro jeho obsluhu a zázemí. Připouští se objekty se zastavěnou plochou max. 100 m<sup>2</sup>. Připouští se dva objekty související občanské a technické vybavenosti se zastavěnou plochou max. 200 m<sup>2</sup>. Koeficient



zastavění plochy max. 0,05 % platí pro obě plochy jako celek. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.

V plochách RV Z51 a RV Z52 není přípustná žádná činnost, která by mohla vést k ohrožení vodních zdrojů (a ve svém důsledku k potenciálnímu ohrožení veřejného zdraví). V navazujícím řízení budou proto stanoveny podmínky zajišťující ochranu blízkých vodních zdrojů, tj. především způsob nakládání s odpady, včetně nakládání s odpadními vodami. Dále mohou být stanoveny omezující podmínky pro dopravní obsluhu, parkování vozidel atd. V navazujícím řízení bude prověřeno konkrétní technické a prostorové řešení záměrů z hlediska možného ovlivnění zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

Změna č.1 ÚP Zaječí v lokalitě „šterkác“ se týká také DU Z1.02, DU Z1.03 ploch dopravní infrastruktury – účelové komunikace, které mají ve veřejném zájmu zajišťovat obsluhu území zemědělskými cestami a prostupnost území v lokalitě „šterkác“. Zastavěním ploch nemá dojít ke ztížení obhospodařování území ani zhoršení hydrologických poměrů.

Změna č.1 vymezuje také plochy změn v krajině: NK N05 – Rozsah plochy krajinné zeleně je koordinován s vymezením ploch dopravy DU Z1.02, DU Z1.03 tak, aby vznikl kompaktní celek bez ostatních zbytkových ploch.

NK N1.04, NK N1.05 – plochy zeleně krajinné určené pro přeložení lokálního biokoridoru jako dílčí ÚSES v lokalitě „šterkáců z vodních ploch na plochy terestrické.

V ÚP dokumentaci je dále uvedeno: „ÚP Zaječí respektuje ochranná pásma vodních zdrojů, vymezuje plochu revitalizace vodního toku, vymezuje plochu po rekultivaci plochy těžby na plochu vodní. ÚP Zaječí respektuje ochranná pásma, tak jak vyplývají z platné legislativy“.

**Se změnou č.1 ÚP Zaječí společnost Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. jako vlastník a provozovatel vodárenské infrastruktury v řešeném území a jako správce vodního zdroje Zaječí nesouhlasí.**

Zájmové území, kde se nachází lokalita „šterkác“ řešená změnou č.1 ÚP Zaječí je situováno v ochranném pásmu 2. stupně vodního zdroje Zaječí, který slouží k zásobování pitnou vodou SV Zaječí – Velké Pavlovice a SV Hustopeče pro cca 30.000 obyvatel.

V zájmovém území probíhala těžba šterkopísků a je zde situováno těžební středisko provozovatele šterkovny. Jedná se o střet zájmů mezi těžbou nerostné suroviny a vodohospodářskými zájmy, kde panují obavy z rizika zhoršení zejména kvality podzemních vod, které jsou vodárensky využívány. Obavy z rizika panují jak v období těžby šterkopísku, tak v období následného využívání vzniknuvších vodních ploch po ukončení vlastní těžby. Situace v nivě řeky Dyje od Vodního díla Nové Mlýny po Lednici je komplikovanější v tom, že zde není dostatečná ochrana území, protože toto území není součástí CHOPAV (chráněné oblasti přirozené akumulace vod).

V průběhu povolování těžby šterkopísků v ochranném pásmu vodního zdroje Zaječí, si společnost Vodovody a kanalizace Břeclav a.s. stanovovala podmínky, aby byla zmírněna rizika zejména při vlastní těžbě šterkopísků. Toto je ošetřeno systémem preventivní ochrany, kdy probíhají režimní monitorování kvality podzemních a povrchových vod na široké síti monitorovacích vrtů. Monitorování podzemních vod v zájmovém území jsou prováděna na síti monitorovacích vrtů HZ-1 až HZ-19, HGS-5, HGS-6, HGS-10 až HGS-13, P-3, P-4, PI-6, PI-10 až PI-12, S-5 až S-8, HV-314, HV-315, P-4, N-1, povrchových vod Vj-2 až Vj-6 (těžební jezera) a Vd-2, Vd-3, Vd-12, Vd-13 (meliorační kanály). Zmíněné režimní monitorování plní funkci preventivní ochrany podzemních vod před znečištěním a jeho cílem



je zjistit případné negativní vlivy dobývání ložiska štěrkopísků na kvalitu podzemních vod. S ohledem na způsob dobývání ložiska štěrkopísků a provoz úpravárenské linky štěrkopísků je monitoring zaměřen především na výskyt nepolárních extrahovatelných látek (NEL) v podzemních a povrchových vodách. Společnost Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. si v průběhu povolování těžby v několika etapách kladla přísné podmínky pro provádění těžby ložiska štěrkopísků Zaječí, tak aby bylo eliminováno riziko znečištění podzemních vod.

Společnost Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. jako vlastník a provozovatel vodního zdroje Zaječí je schopna zajistit, aby dodávaná pitná voda měla jakost pitné vody pouze v případě, že nedojde k havarijnímu znečištění podzemních vod v průběhu provádění činnosti související s těžbou v těžených TP, souvisejících s následnou rekultivací TP a souvisejících s následným využíváním TP po jeho rekultivaci. Jako rizikové je potřeba vnímat veškeré činnosti související s těžbou štěrkopísků, tj. příprava TP, vlastní těžba v TP, provozování těžebního střediska, rekultivace TP a následné využívání TP po rekultivaci, kde území jsou poté komerčně využívány k chovu ryb, ubytování, stravování, koupání, se všemi riziky souvisejícími jako např. likvidace odpadních vod, přihnojování vodních ploch, doprava a parkování vozidel.

V ÚP dokumentaci, ale zejména v Hodnocení VURU zpracovatel této dokumentace se nikterak nevypořádává se skutečností, že RV Z51 a RV Z52 jsou plochy v ochranném pásmu vodního zdroje 2. stupně využívaného zdroje podzemních vod pro zásobování obyvatelstva pitnou vodou, území není zásobováno pitnou vodou a není ani řešeno odvádění odpadních vod. Z tohoto důvodu je dle našeho pohledu Hodnocení VURU nedostatečné. Uvést v hodnocení jako „silnou stránku“ existenci zdroje podzemních vod, je z našeho pohledu zcestné. Existence zdroje vody by měla být popsána určitě v kapitole č.5 tohoto hodnocení a zejména v kapitole č.6, kdy se zpracovatel jaksi vypořádává hydrologickými vlastnostmi území, ale vůbec neřeší hydrogeologické vlastnosti území i s ohledem a vodohospodářsky chráněné zájmy tohoto území. V části C hodnocení VURU, článku 2. Vodní režim je přítomnost zdrojů

podzemní vody uvedena jako SILNÁ STRÁNKA a v článku 3. Hygiena životního prostředí není nebezpečí znečištění vodního zdroje vůbec řešeno. Stejně tak není vodní zdroj řešen ani v čl.6 Veřejná dopravní a technická infrastruktura. V části F Hodnocení VURU je přítomnost „podzemních zdrojů vod“ uvedena jako silná stránka a zpracovatel se nikde nevypořádává s rizikem možnosti znečištění podzemních vod, jehož příčinou by mohly být činnosti prováděné v zájmovém území tj. v plochách rekreace RV Z51 a Z52 a účelových komunikacích DU Z1.02, DU Z1.03, které jsou předmětem změny č.1 ÚP Zaječí.

Z výše uvedených důvodu požadujeme dokumentaci VURU doplnit i o části hydrogeologické, které budou řešit vodohospodářsky chráněné zájmy v zájmovém území. Závěry a podmínky odborného hydrogeologického posudku je nutné dále zpracovat do ÚP dokumentace, aby už v průběhu schvalování ÚP dokumentace se staly závazné pro plánované činnosti po ukončení těžby a rekultivaci TP.

Milan Vojta, MBA, M.A.  
ředitel akciové společnosti



Vodovody a kanalizace  
Břeclav, a.s.

Čechova 1300/23

690 02 Břeclav  
Protože voda  
znamená život

Vodovody a kanalizace  
Břeclav, a.s.  
Čechova 1300/23  
690 02 Břeclav

+420 519 304 611  
kasala@vak-bv.cz  
vak-bv.cz

IČO: 49455168  
DIČ: CZ49455168

| 3

**Připomínky byly respektovány.**

**Dokumentace VURU byla doplněna i o části hydrogeologické, které budou řešit vodohospodářsky chráněné zájmy v zájmovém území. Ve změně č.1 ÚP v podmínkách pro realizaci je uveden tento text podmínky:**

**K umístování staveb a změn v území je nutné doložit vyjádření hydrogeologa kompetentního k posouzení vlivu záměru na vodní zdroje.**

***K takto upravené dokumentaci neuplatnily Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. své vyjádření.***

## **2.3 Stanovisko dle § 50 odst. 5) stavebního zákona**

### **KÚ JmK – OŽP, Žerotínovo nám. 3/5 , 601 82 Brno – stanovisko podle § 10g a 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů:**

#### I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

**Název koncepce: Návrh změny č. 1 územního plánu Zaječů**

#### **Charakter a rozsah koncepce:**

Předložený návrh změny č. 1 územního plánu (ÚP) Zaječů řeší především rozšíření a výškové limity areálu Vinařství U kapličky v severozápadní části správního území a obsluhu štěrkových jezer pro rekreaci v jižní části. Návrh změny č. 1 ÚP Zaječů je bez variantního řešení.

V rámci urbanistické kompozice dochází u zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití:

- Ke stabilizaci již zastavěných ploch pro bydlení BR Z31 a smíšenou výrobu SVv Z48, Z49, Z50.
- Na stávající výrobně ubytovací areál Vinařství U kapličky v plochách smíšených výrobních - vinařství SVv je z jihozápadu vymezena zastavitelná plocha občanského vybavení OV Z1.01, která umožní další rozšíření areálu o ubytovací kapacity včetně zázemí, ubytování správce, parkování a multifunkčního sportovního hřiště do výsledného funkčního celku.
- U zastavitelných ploch OV Z1.01 a SVv Z47 jsou upřesněny požadavky na strukturu zástavby tak, aby bylo možno umístit stavby v příkrém terénu a současně nedocházelo k jejich převýšení vůči krajinnému rázu. Pomocí výškových akcentů je také řešen požadavek na členění staveb na menší celky, které by zabránily halovému efektu.
- V jižní části správního území je v lokalitě „štěrkáč“ rozšířena zastavitelná plocha rekreace – rekreace u vody RV Z 51 tak, aby pokrývala i břehy mezi jezery po těžbě štěrkopísku, které slouží především pro rybolov. Společně s plochou RV Z52 tak budou tvořit jeden celek a areál, který bude mít nově možnost realizovat objekty pro jejich obsluhu do 200 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.
- U koeficientu zastavění ploch rekreace je vymazán znak „%“, který neodpovídá původně zamýšlenému záměru regulace.

V rámci řešení veřejné infrastruktury dochází k doplnění ploch dopravní infrastruktury – účelové komunikace DU v lokalitě „štěrkáč“, které budou sloužit k obsluze území a k zachování jeho průchodnosti.

V rámci koncepce uspořádání krajiny dochází v lokalitě „štěrkáč“ ke změně trasy lokálního biokoridoru LBK 12 tak, aby vedl mimo vodní plochy na vhodnějších hydrofilních polohách. Délka biokoridoru se touto změnou nemění, pouze zůstává zachována stávající vhodná poloha mezi vytěženými prostory v západní části lokality.

Předmětem změny č. 1 ÚP Zaječů jsou tyto dílčí změny:

**Z1.01** – plocha občanského vybavení OV (rozšíření stávajícího areálu, výškový akcent třetího podlaží, do 450 m<sup>2</sup>),

**Z51** - plocha rekreace RV (rozšíření již vymezené plochy stejné funkce),

**Z1.02** – plocha dopravní infrastruktury – účelová komunikace DU,

**Z1.03** – plocha dopravní infrastruktury – účelová komunikace DU,

**N05** - plocha krajinné zeleně NK (rozsah plochy koordinován s vymezením ploch Z1.02 a Z1.03),

**N1.04** – plocha krajinné zeleně NK,

**N1.05** – plocha krajinné zeleně NK (přeložení lokálního biokoridoru LBK 12), Úprava regulativů pro návrhové plochy platného ÚP:

**Z47** – plocha smíšená výrobní – výškový akcent třetího podlaží o celkové výměře do 350 m<sup>2</sup>,

**Z51 a Z52** - plochy rekreace – připouští se dva objekty související občanské vybavenosti a technické vybavenosti se zastavěnou plochou max. do 200 m<sup>2</sup>, platí pro obě plochy jako celek, **RV** - plochy rekreace – v přípustném využití hodnota 100 m<sup>2</sup>, hodnota KZP 0,05.

#### **Umístění území řešeného koncepcí (kraj, obec, katastrální území):**

Kraj: Jihomoravský  
Okres: Břeclav  
Obec: Zaječů

k. ú. Zaječ  
Předkladatel koncepce: Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí  
IČ předkladatele: 00283061  
Sídlo předkladatele: Nám. T. G. Masaryka 42/3, 690 02 Břeclav

## II. PRŮBĚH VYHODNOCENÍ

Zpracovatel vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí „Návrhu změny č. 1 územního plánu Zaječ“ a vyhodnocení změny územního plánu na udržitelný rozvoj území: Ing. Alexandr Mertl, autorizovaná osoba dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, osvědčení o odborné způsobilosti č. j. 961/196/OPV/93, rozhodnutí o prodloužení autorizace č. j. 51008/ENV/16.

### Návrh zadání

Krajský úřad vydal v rámci koordinovaného dokumentu pod č. j. JMK 172516/2020 dne 16.12.2020 stanovisko k Návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Zaječ, ve kterém vyloučil vliv návrhu změny ÚP na skladebné prvky soustavy Natura 2000 a současně uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Zaječ na životní prostředí.

### Společné jednání a další průběh vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí

Krajský úřad obdržel dne 17.12.2021 oznámení o společném jednání o návrhu změny č. 1 ÚP Zaječ ve smyslu § 50 odst. 2 stavebního zákona. Společné jednání se uskutečnilo dne 04.01.2022 v zasedací místnosti Městského úřadu Břeclav.

Dne 24.01.2022 pod č. j. JMK 11615/2022 vydal krajský úřad koordinované stanovisko podle § 50 odst. 2 stavebního zákona k návrhu změny č. 1 ÚP Zaječ.

Krajský úřad obdržel dne 02.08.2022 spolu se žádostí o vydání stanoviska SEA podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, kopie připomínek a stanovisek dotčených orgánů a organizací.

OŽP konstatuje, že podle § 22 písm. d) zákona je příslušný k vypořádání připomínek a námitek, které se týkají dokumentace Vyhodnocení vlivu změny územního plánu na životní prostředí a připomínek a námitek týkajících se samotných vlivů změny územního plánu na životní prostředí a veřejné zdraví.

K „Návrhu změny č. 1 územního plánu Zaječ“ byly uplatněny dvě vyjádření s připomínkami, vztahující se k oblasti životního prostředí:

- Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., zn. POZ-2021-006921, ze dne 31.01.2022,
- Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, č. j. MUBR 198902/2021, ze dne 10.01.2022.

## III. HODNOCENÍ KONCEPCE

Vyhodnocení vlivů Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječ na životní prostředí je zpracováno ve smyslu § 10i zákona a v rozsahu přílohy zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Variantní řešení změny ÚP Zaječ nebylo navrženo.

### Souhrnná charakteristika vlivů předkládané koncepce

V SEA vyhodnocení, při daném stupni poznání možnosti ovlivnění území a stupni přípravy územně plánovací dokumentace, bylo použito souhrnné hodnocení kumulativních a synergických vlivů realizace návrhu změny ÚP dle jednotlivých složek životního prostředí. Dále bylo provedeno detailnější vyhodnocení (tabelární i slovní) jednotlivých návrhových ploch, a to ve vztahu jejich zjištěných nebo předpokládaných dopadů na jednotlivé složky životního prostředí.

Z hodnocení nevyplývají takové významné negativní vlivy na životní prostředí, které by realizaci návrhu změny ÚP jako celkové koncepce dle zpracovatele SEA vyhodnocení bránily nebo ji výrazně omezovaly.

Kumulativní vliv byl identifikován zejména u vlivu změn na krajinný ráz. Synergický vliv vytváří spolupůsobení vlivu na krajinný ráz a na zemědělský půdní fond. Kumulativní a synergický vliv lze vzhledem k rozsahu návrhových ploch považovat za akceptovatelný.

### Hodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace)

Byly hodnoceny dopady případné realizace jednotlivých návrhových ploch návrhu změny ÚP. Hodnocen byl jejich vliv na životní prostředí a zdraví obyvatelstva a také pravděpodobný vývoj území bez jejich uskutečnění.

V SEA vyhodnocení při daném stupni poznání možnosti ovlivnění území a stupni přípravy územně plánovací dokumentace bylo použito tabelární a slovní hodnocení. Návrhové plochy byly hodnoceny s ohledem na jednotlivé složky životního prostředí, které mohou být záměrem ovlivněny - vliv na ovzduší a klima, vodu, půdu a horninové prostředí, biodiverzitu, krajinný ráz, kulturní dědictví, sídla a urbanizaci, obyvatelstvo a veřejné zdraví.

Zpracovatel SEA vyhodnocení dospěl k závěru, že realizaci návrhu změny územního plánu v předložené podobě mohou být více či méně ovlivněny různé složky životního prostředí s tím, že byly identifikovány zejména potenciální mírně negativní vlivy na biodiverzitu, krajinný ráz, půdu a horninové prostředí.

Mírně negativní vliv na biodiverzitu, krajinný ráz, půdu a horninové prostředí vyvolává návrhová plocha občanského vybavení OV Z1.01 (hodnocení vlivu na krajinný ráz vychází z dokumentace „Rozšíření a struktura zástavby areálu Vinařství U kapličky v Zaječín – hodnocení vlivů na krajinný ráz“ (Ing. Kolářek, Ph.D, 2021). Potenciální pozitivní vliv na biodiverzitu je způsoben vedením biokoridoru v nové vhodnější poloze (posun LBK 12 vymezením plochy RV Z51). Zpracovatel SEA vyhodnocení závěrem konstatuje, že z hlediska vlivů na životní prostředí a obyvatelstvo bude návrh změny územního plánu akceptovatelný.

**Vyhodnocení vlivů na životní prostředí „Návrhu změny č. 1 územního plánu Zaječín“ neuvádí opatření pro zlepšení působení změny územního plánu na životní prostředí:**

Vyhodnocení SEA ve své závěrečné fázi neurčuje žádné plochy ke změně vymezení případně k úpravě nastavených regulativů. Všechny připomínky k návrhovým plochám byly uplatněny v průběhu tvorby návrhu změny územního plánu a byly beze zbytku do jeho podoby a znění zpracovatelem zapracovány.

Plocha Z 51 vyvolává posunutí vymezení hydrofilního lokálního biokoridoru LBK 12. Zpracovatel SEA vyhodnocení poručuje v rámci posuzované změny územního plánu prověřit změnu trasy biokoridoru a převymezit jej tak, aby buď cca ze severu či z jihu „obcházel“ území aktivních a bývalých pískoven. Zbývající úseky koridoru doporučuje v rámci možností respektovat.

**Vyhodnocení vlivů na životní prostředí „Návrhu změny č. 1 územního plánu Zaječín“ uvádí následující monitorovací ukazatele:**

Složka životního prostředí	Referenční cíl ochrany životního prostředí a zdraví obyvatel	Ukazatele sledování vlivu územního plánu na ŽP
1. Ovzduší, klima	1.1 Snižování koncentrací a množství emisí znečišťujících látek do ovzduší (především z dopravy)	- délka a plynulost průjezdu tranzitní dopravy zastavěným územím; - množství NOx, CO, PM10;
	1.2 Podporovat environmentálně šetrné formy dopravy	- množství osob přepravených hromadnou dopravou; - provázanost železniční a silniční hromadné dopravy napojení hromadné dopravy na vstupy do turistických tras;
2. Voda	2.1 Zvýšení retence a prodloužení odtoku vody z povodí	- vývoj míry retence území (hodnocený metodou čísel odtokových křivek).
	2.3 Zlepšovat stav a ekologické funkce vodních útvarů	- délka vodotečí s přirozeným korytem a kvalitním vegetačním doprovodem (Km);
3. Půda a horninové prostředí	3.1 Omezovat nové zábory ZPF a PUPFL	- plošné vyjádření záborů ZPF a PUPFL (ha)
4. Biodiverzita	4.1 Posilování ekologické stability krajiny, udržení a rozvoj biodiverzity	- změna koeficientu ekologické stability (změna poměru zastoupení intenzivně a extenzivně využívaných ploch); - plocha realizovaných prvků ÚSES
	4.2 Omezovat fragmentaci krajiny	- délka a počet nově vytvořených migračních bariér;
5. Krajinný ráz, kulturní dědictví	5.1 Ochrana specifických krajinných prvků a krajinné struktury utvářející místně typický krajinný ráz	- množství negativních zásahů do krajinného rázu (staveb, opatření, zásahů do území)
6. Sídla,	6.1 Snižit dopravní zátěž v sídlech	- intenzita osobní a transitní dopravy
Složka životního prostředí	Referenční cíl ochrany životního prostředí a zdraví obyvatel	Ukazatele sledování vlivu územního plánu na ŽP
urbanizace	6.2 Sanace a revitalizace objektů a ploch brownfields	- sanované a rekultivované plochy (ha)
	6.3 Podporovat environmentálně šetrné formy rekreace	- délka turistických stezek (km) a jejich návštěvnost (množství lidí /den)
7. Obyvatelstvo, veřejné zdraví	7.1 Zlepšit kvalitu života obyvatel sídel vytvářením kvalitního urbánního prostředí a jeho napojení na přírodní zázemí obce	- investice do veřejných prostranství a sportovních zařízení (Kč)



**Stanovisko příslušného úřadu k vyhodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace)**

Na základě „Návrhu změny č. 1 územního plánu Zaječů“, vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 1 územního plánu Zaječů, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj a posouzení vyjádření dotčených orgánů a po společném jednání Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako příslušný orgán podle ustanovení § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů vydává ve smyslu ustanovení § 10g a § 10i zákona

**SOUHLASNÉ STANOVISKO** k návrhu změny č. 1 územního plánu Zaječů.Doporučená opatření pro jednotlivé plochy:

Poznámka: Návrhy požadavků na rozhodování ve vymezených plochách z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí pro jednotlivé plochy - doporučená opatření se týkají fáze stanovování podmínek pro realizaci konkrétních záměrů v návrhových plochách, vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, měly by však být uplatněny při povolování stavebních a jiných záměrů, a to zejména v územním řízení.

**Z1.01** – soubor na sebe navazujících staveb posoudit z hlediska vlivu na krajinný ráz, realizovat výsadbu zeleně pro ochranu znaků krajinného rázu,

**Z51 a Z52** – provést hydrogeologický posudek k posouzení vlivu záměru na vodní zdroje.

**Odůvodnění:**

Z procesu vyhodnocení vlivů předložené změny územně plánovací dokumentace na jednotlivé složky životního prostředí vyplývá, že v návrhu změny č. 1 územního plánu Zaječů nejsou navrhovány plochy, které by měly významně negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví. Návrh změny č. 1 územního plánu Zaječů nevyvolá závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví.

Tímto stanoviskem nejsou stanoveny podmínky nad rámec textové části územního plánu, všechny připomínky byly uplatněny v průběhu tvorby změny územního plánu, byly beze zbytku do jeho podoby zahrnuty a zapracovány tak do textové části návrhu změny č. 1 územního plánu Zaječů.

OŽP vzal v úvahu vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., zn. POZ-2021006921, ze dne 31.01.2022, ve kterém tento dotčený subjekt stanovil podmínku hydrogeologického posudku pro umístění staveb a změn v území. Dále OŽP uplatnil opatření stanovené Městským úřadem Břeclav, orgánem ochrany přírody, č. j. MUBR 198902/2021, ze dne 10.01.2022, kterým stanovil podmínku zpracování posudku souboru na sebe navazujících staveb z hlediska vlivu na krajinný ráz (zhodnocení dálkových pohledů, rozsahu, výškových regulativů) a zabezpečení výsadby zeleně pro ochranu znaků krajinného rázu z důvodu snížení pohledové exponovanosti. Tato doporučená opatření se týkají fáze při stanovování podmínek zastavění plochy konkrétním záměrem.

S ohledem na závěry SEA vyhodnocení tak lze konstatovat, že návrh změny č. 1 územního plánu Zaječů jako celek nevyvolá, při respektování zákonných požadavků, závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví a lze jej proto považovat z hlediska vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví za akceptovatelný.

Mimo rámec tohoto stanoviska OŽP doporučuje, aby návrh změny č. 1 ÚP Zaječů obsahoval monitorovací ukazatele pro sledování vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí, rámcově vycházející z kapitoly 10 SEA vyhodnocení. Ukazatele je třeba definovat tak, aby umožnily vyhodnocovat využití krajiny, případně sledovat další jevy, které zpracovatel ÚP, případně orgány obce, vyhodnotí jako důležité. Tyto ukazatele budou u postupného zastavování území řešeného v rámci ÚP průběžně konfrontovány se stavem složek životního prostředí v území a budou vyhodnoceny v rámci zprávy o uplatňování ÚP.

OŽP doporučuje v rámci vyhodnocení uplatňování ÚP využití následujících indikátorů:

Složka životního prostředí	Referenční cíl ochrany životního prostředí a zdraví obyvatel	Ukazatele sledování vlivu územního plánu na ŽP
1. Ovzduší, klima	1.1 Snížení koncentrací a množství emisí znečišťujících látek do ovzduší (především z dopravy)	- délka a plynulost průjezdu tranzitní dopravy zastavěným územím; - množství NOx, CO, PM10;
	1.2 Podporovat environmentálně šetrné formy dopravy	- množství osob přepravených hromadnou dopravou; - provázanost železniční a silniční hromadné dopravy napojení hromadné dopravy na vstupy do turistických tras;

2. Voda	2.1 Zvýšení retence a prodloužení odtoku vody z povodí	- vývoj míry retence území (hodnocený metodou čísel odtokových křivek).
	2.3 Zlepšovat stav a ekologické funkce vodních útvarů	- délka vodotečí s přirozeným korytem a kvalitním vegetačním doprovodem (Km);
3. Půda a horninové prostředí	3.1 Omezovat nové záborů ZPF a PUPFL	- plošné vyjádření záborů ZPF a PUPFL (ha)
4. Biodiverzita	4.1 Posilování ekologické stability krajiny, udržení a rozvoj biodiverzity	- změna koeficientu ekologické stability (změna poměru zastoupení intenzivně a extenzivně využívaných ploch); - plocha realizovaných prvků ÚSES
	4.2 Omezovat fragmentaci krajiny	- délka a počet nově vytvořených migračních bariér;
5. Krajinný ráz, kulturní dědictví	5.1 Ochrana specifických krajinných prvků a krajinné struktury utvářející místně typický krajinný ráz	- množství negativních zásahů do krajinného rázu (staveb, opatření, zásahů do území)
6. Sídla,	6.1 Snížit dopravní zátěž v sídlech	- intenzita osobní a transitní dopravy
urbanizace	6.2 Sanace a revitalizace objektů a ploch brownfields	- sanované a rekultivované plochy (ha)
	6.3 Podporovat environmentálně šetrné formy rekreace	- délka turistických stezek (km) a jejich návštěvnost (množství lidí /den)
7. Obyvatelstvo, veřejné zdraví	7.1 Zlepšit kvalitu života obyvatel sídel vytvářením kvalitního urbánního prostředí a jeho napojení na přírodní zázemí obce	- investice do veřejných prostranství a sportovních zařízení (Kč)

Zohlednění tohoto stanoviska ve změně územního plánu je třeba řádně okomentovat v jejím odůvodnění v souladu s ustanovením § 53 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Současně tato část odůvodnění musí naplnit požadavky kladené na tzv. prohlášení předkladatele koncepce ve smyslu § 10g odst. 5 zákona.

Obec Zaječí žádáme ve smyslu § 16 odst. 2 zákona o vyvěšení informace o tomto stanovisku na úřední desce. Doba vyvěšení je nejméně 15 dnů. Zároveň žádáme v souladu s § 16 odst. 2 citovaného zákona o zaslání písemného vyrozumění o dni vyvěšení informace o tomto stanovisku na úřední desce v nejkratším možném termínu.

***Způsob, jak bylo stanovisko SEA a jeho doporučení zohledněno, je popsán zpracovatelem v kapitole odůvodnění D. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO.***

## **2.4 Stanovisko dle § 50 odst. 7) stavebního zákona**

**KÚ JmK – OÚPSÚ, Žerotínovo nám. 3/5, 601 82 Brno s d ě l u j e** po obdržení stanovisek, připomínek, na základě výsledků konzultací a po posouzení dle § 50 odst. 7 stavebního zákona následující

### **stanovisko:**

#### **1. Základní údaje o návrhu změny č. 1 ÚP Zaječí**

Pořizovatel: Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí T. G. Masaryka 42/3, Břeclav  
Projektant: PS Studio s.r.o., Revoluční 999/24d, Podivín, zodpovědný projektant Ing. arch. Pavel Šemora

Datum zpracování: upravený návrh – červen 2022

Řešené území: dotčené území v k. ú. Zaječí

## **2. Posouzení návrhu změny č. 1 ÚP Zaječč z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy**

Návrh změny č. 1 ÚP Zaječč je zpracován na základě zadání změny č. 1 ÚP Zaječč, která byla schválena Zastupitelstvem obce Zaječč dne 11.03.2021, usnesení č. 13/2021/6. Návrh změny č. 1 ÚP Zaječč byl projednán na společném jednání dne 04.01.2022 v zasedací místnosti MěÚ Břeclav.

Návrh změny č. 1 ÚP Zaječč řeší aktualizaci hranice zastavěného území v souladu s ust. § 58 stavebního zákona, upravenou ke dni 01.06.2022, tato změna nemá vliv na koordinaci využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

Návrh změny č. 1 ÚP Zaječč v návaznosti na stávající výrobně ubytovací areál Vinařství U kapličky vymezuje zastavitelnou plochu občanského vybavení OV Z1.01, která umožní další rozšíření areálu o ubytovací kapacity včetně zázemí, ubytování správce, parkování a multifunkčního sportovního hřiště. Návrh změny zároveň u zastavitelných ploch OV Z1.01 a SvV Z47 upřesňuje požadavky na strukturu zástavby, pomocí výškových akcentů je také řešen požadavek na členění staveb na menší celky, které by zabránily halovému efektu. Dílčí změny nemají vliv na koordinaci využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

Návrh změny č. 1 ÚP Zaječč v jižní části správního území v lokalitě „šterkáč“ rozšiřuje zastavitelnou plochu rekreace – rekreace u vody RV Z51 tak, aby pokrývala i břehy mezi jezery po těžbě šterkopísku. Společně s navazující plochou RV Z52 tak budou tvořit jeden celek a areál, který bude mít nově možnost realizovat objekty pro jejich obsluhu, pro které jsou stanoveny regulativy pro zástavbu. Dílčí změna nemá vliv na koordinaci využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

Návrh změny č. 1 ÚP Zaječč vymezuje plochy DU Z1.02, DU Z1.03 – plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace, které budou ve veřejném zájmu zajišťovat obsluhu území zemědělskými cestami a prostupnost územím v lokalitě „šterkáč“. Navrhované účelové komunikace pomáhají zajistit využívání území i s ohledem na širší územní vztahy. Rozsah plochy krajinné zeleně NK N05 je koordinován s vymezením ploch dopravy DU Z1.02, DU Z1.03 tak, aby vznikl kompaktní celek bez zbytkových ploch.

Návrh změny č. 1 ÚP Zaječč vymezuje plochy zeleně krajinné NK N1.04, NK N1.05 určené pro přeložení lokálního biokoridoru jako dílčí části ÚSES v lokalitě „šterkáč“, z vodních ploch na plochy terestrické. Nevýznamná úprava vedení lokálního biokoridoru nemá vliv na koordinaci využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

Návrh změny č. 1 ÚP Zaječč dále upravuje podmínky prostorového uspořádání vymezené v platném ÚP Zaječč, tato změna rovněž nemá vliv na koordinaci využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

## **3. Posouzení návrhu změny č. 1 ÚP Zaječč z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

A) Z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (PÚR ČR) pro území obce Zaječč vyplývá, že leží v rozvojové ose OS10 vymezené v PÚR ČR. OS10 je vymezena následovně: (Katowice –) hranice Polsko/ČR/ – Ostrava – Lipník nad Bečvou – Olomouc – Brno – Břeclav - hranice ČR/Slovensko (– Bratislava). Tato osa byla vymezena územím obcí mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, v daném případě dálnice D2 a I.TŽK v úseku Brno – Břeclav. Návrh změny č. 1 ÚP Zaječč svým řešením respektuje umístění obce v rozvojové ose OS10. Umístění obce má významný vliv na atraktivitu území pro umístování nového bydlení, výrobních a logistických areálů, rekreace a turistiky. V této souvislosti nabízí ÚP Zaječč a návrh změna č. 1 ÚP Zaječč dostatek zastavitelných ploch jak pro bydlení a výrobu, tak pro občanské vybavení a rekreaci.

Řešeným územím prochází koridor vysokorychlostní železniční dopravy ŽD3 úsek Šakvice – Břeclav – hranice ČR/Rakousko, Slovensko pro případné územní změny vynucené zvyšováním rychlosti na stávajícím koridoru. Záměr je formou územní rezervy vymezen v platném ÚP Zaječč, nedotýká se řešení návrhu změny č. 1 ÚP Zaječč. Obec Zaječč je součástí specifické oblasti SOB9 – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Platný ÚP Zaječč požadavky vyplývající ze situování obce Zaječč ve specifické oblasti SOB9 zohledňuje v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití, které dle regulativů umožňují přirozeně akumulovat dešťové srážky a umístit stavby a zařízení pro zadržování vody v krajině.

Z předloženého návrhu změny č. 1 ÚP Zaječč je zřejmé, že jsou respektovány či řešeny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR, zejména je zohledněn bod (14) priorit (tj. ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví), bod (16) priorit (tj. 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) a bod (22) priorit (tj. vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území). KrÚ z hlediska souladu návrhu změny č. 1 ÚP Zaječč s PÚR ČR nemá připomínky.

B) Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), které byly Zastupitelstvem Jihomoravského kraje vydány dne 05.10.2016, účinnosti nabyly dne 03.11.2016, jsou v současnosti platné ve znění Aktualizací č. 1 a č. 2, které nabyly účinnosti dne 31.10.2020. ZÚR JMK nabyly účinnosti před vydáním ÚP Zaječč (ÚP Zaječč nabyly účinnosti dne 31.07.2020), ÚP Zaječč je tedy zpracován v souladu se ZÚR JMK z roku 2016. Proto byly předloženým návrhem změny č. 1 ÚP Zaječč prověřeny pouze požadavky vyplývající pro ÚP Zaječč z Aktualizací č. 1 a č. 2 ZÚR JMK.



V ZÚR JMK stanovené priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území jsou návrhem změny č. 1 ÚP Zaječín respektovány. Je zřejmé, že při jejich naplňování je brán zřetel zejména na bod (2) priorit (tj. nástroji územního plánování podporovat snížení územních disparit rozvoje částí kraje eliminací příkrých rozdílů v ekonomické výkonnosti a životní úrovni mezi jádrem kraje a jeho periferními, respektive venkovskými částmi), na bod (11) priorit (tj. vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje) a na bod (14) priorit (tj. podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci). Z odůvodnění je zřejmé, že změna č. 1 ÚP Zaječín je v souladu s prioritami územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Dle požadavků kapitoly B ZÚR JMK návrh změny č. 1 ÚP Zaječín respektuje požadavky na uspořádání a využití území, které vyplývají z polohy v rozvojové osy OS10 (Katowice –) hranice Polsko / ČR – Ostrava – Lipník nad Bečvou – Olomouc – Brno – Břeclav – hranice ČR / Slovensko (– Bratislava) a vztahují se ke správnímu území obce Zaječín.

Z kapitoly D ZÚR JMK vyplývá, že na území obce Zaječín se vymezují plochy a koridory pro záměry nadmístního významu. ZÚR JMK vymezují plochu dálniční mimoúrovňové křižovatky DS11 D2 MÚK Velké Pavlovice, plochu DI06 pro nový terminál IDS Zaječín a plochy POP04 Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka a POT06 Poldr Přítluky pro protipovodňová opatření; ÚP Zaječín vymezuje a zpřesňuje pro tyto záměry plochu dopravy – silniční doprava a koridory pro protipovodňová opatření, návrhem změny č. 1 ÚP Zaječín jsou vymezené plochy a koridory respektovány. ZÚR JMK dále vymezují plochy a koridory nadregionálního a regionálního ÚSES krajiny – nadregionální biokoridory K 158T a K 161N a regionální biocentrum Křivé jezero – Pastvisko RBC 7; ÚP Zaječín zpřesňuje vedení nadregionálních biokoridorů a plochu pro regionální biocentrum, návrh změny č. 1 ÚP Zaječín vymezený ÚSES respektuje.

ZÚR JMK dále vymezují územní rezervu vysokorychlostní trati RDZ05 VRT Šakvice – Břeclav – hranice ČR /Rakousko (– Wien); ÚP Zaječín zpřesňuje územní rezervu pro VRT, návrh změny č. 1 ÚP Zaječín vymezenou územní rezervu respektuje.

Z odůvodnění návrhu změny č. 1 ÚP Zaječín je zřejmé, že jsou respektovány přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území kraje stanovené v kapitole E ZÚR JMK. Návrhem změny č. 1 ÚP Zaječín jsou rovněž respektovány podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny pro krajinné celky č. 4 – Dyjsko-moravský a č. 7 – Velkobílovický dle požadavků kapitoly F ZÚR JMK.

Dle požadavku kapitoly G ZÚR JMK se ve správním území obce Zaječín vymezují veřejně prospěšné stavby (VPS), a to pro záměry DS11 D2 MÚK Velké Pavlovice, DI06 IDS terminál Zaječín, POT06 poldr Přítluky a POP04 opatření společná na vodních tocích Svatka a Litava; v ÚP Zaječín jsou VPS vymezeny a návrhem změny č. 1 ÚP Zaječín jsou respektovány.

Dle požadavku kapitoly H ZÚR JMK jsou v platném ÚP záměry vyplývající ze ZÚR JMK na území obce Zaječín koordinovány s vymezením na území sousedních obcí, návrh změny č. 1 ÚP Zaječín se zabezpečení koordinace nedotýká.

V kapitole I ZÚR JMK jsou vymezeny plochy, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií. Do řešeného území zasahuje plocha, ve které se ukládá prověření změn jejího využití územní studií „Územní studie koridoru vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko“. Cílem územní studie je prověřit trasování koridoru pro dvojitě vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko do přechodového bodu na hranici ČR / Rakousko, stanoveného smlouvou mezi společnostmi ČEPS a APG.

Územní studie dosud není zpracována, z kapitoly I tedy nevyplývají na řešení ÚP Zaječín žádné požadavky.

#### Závěr:

KrÚ nemá z hlediska souladu návrhu změny č. 1 ÚP Zaječín s PÚR ČR, ZÚR JMK a z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy žádné připomínky.

## **2.5 Stanoviska, připomínky, námítky uplatněné u veřejného projednání**

**Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno:**

**OÚPSŘ vydává za krajský úřad ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona koordinované stanovisko:**

### **A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)**

OŽP vydal k „Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječín“ koordinované stanovisko v rámci společného jednání podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona pod č.j. JMK 11615/2022 dne 24.01.2022.

Dne 08.08.2022 pod č.j. JMK 116129/2022 bylo vydáno stanovisko k vyhodnocení vlivů „Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječín“ na životní prostředí podle ust. § 10g a §10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí.

Dne 27.07.2022 obdržel OŽP informaci o konání veřejného projednání upraveného „Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječín“. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 24.08.2022 v zasedací místnosti OÚ Zaječín.

**Popis úprav dokumentace mezi společným jednáním a veřejným projednáním:**

Dokumentace Změny č. 1 ÚP Zaječič byla v textové a grafické části upravena v těchto bodech:

- Aktualizuje se hranice zastavěného území k 1. 6. 2022 v textové i grafické části.
- V kapitole I.C.8. PLOCHY REKREACE se v tabulce Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách se u položky Z51, Z52 se vkládá nový odstavec ve znění „K umístování staveb a změn v území je nutné doložit vyjádření hydrogeologa kompetentního k posouzení vlivu záměru na vodní zdroje“.
- V kapitole I.C.10. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY se doplňují podmínky pro plochy DU Z1.02 a DU Z1.03 ve znění: „Není přípustná žádná činnost, která by mohla vést k ohrožení vodních zdrojů. V navazujícím řízení budou proto stanoveny podmínky zajišťující ochranu blízkých vodních zdrojů. Dále mohou být stanoveny omezující podmínky pro dopravní obsluhu, parkování vozidel atd“.
- V grafické části je provedena úprava stávajícího způsobu využití objektu obecního úřadu na plochu občanského vybavení OV.
- V části VVURÚ je v kapitole 6. doplněno hodnocení vlivu ploch rekreace na vodní zdroje.
- V části VVURÚ je v kapitole 8. doplněno doporučení doplnit do regulativu ploch RV požadavek, aby se k umístování staveb a změn v území vždy vyjadřoval hydrogeolog kompetentní k posouzení vlivu záměru na vodní zdroje.

**Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný úřad podle ust. § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů k „Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječič“, k částem řešení, které byly od společného jednání změněny, uplatňuje následující stanoviska:**

1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):

V rámci veřejného projednání „Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječič“ je dopad na zábor ZPF předložen v následujícím rozsahu:

Umožnění (rozšíření) plochy	Kód využití plochy	Zábor ZPF celkem (ha)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Zábor PUPFL (ha)	Odhad výměry záboru s rekultivací na ZPF (ha)	Informace o existenci závlah (Za), odvodňování (Od), ochrany proti erozi (OPE)	Popis a poznámka k řešení Změny č.1	Původní využití v ÚP	Původní zábor v ÚP (ha)
			I.	II.	III.	IV.	V.						
Z31	BH										stabilizováno		1,31
Z57	BH										stabilizováno		0,00
<b>Celkem</b>	<b>Bydlení</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					
Z1.01	OV	0,73				0,73					Ukončené přestupkové řízení.	NK, ZV stav	0,00
<b>Celkem</b>	<b>Občanské vybavení</b>	<b>0,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					
Z51	RV	0,00	0,00								Sjednocení ploch mezi vytěženými prostory.	DU, NS stav	0,00
<b>Celkem</b>	<b>Rekreace</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					
Z1.02	DU	0,26	0,26								pro obsluhu území	ZO, NK, NS	0,00
Z1.03	DU	0,27	0,27								pro obsluhu území	ZO	0,00
<b>Celkem</b>	<b>Doprava</b>	<b>0,53</b>	<b>0,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					
<b>Celkem</b>	<b>Změna č. 1</b>	<b>1,26</b>	<b>0,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					

OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF příslušný dle ust. § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF **nemá** k „Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječič“ projednávanému v režimu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona **připomínky**, neboť od společného jednání nedošlo ke změnám řešení, které by vykazovaly nový zábor ZPF.

2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Z hlediska příslušnosti podle § 77a odst. 4) písm. o) a z) výše uvedeného zákona nemá správní orgán k „Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječič“ připomínky.

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

OŽP jako dotčený úřad příslušný dle ust. § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů vydal k vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí „Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječič“ stanovisko č.j. JMK 116129/2022 ze dne 08.08.2022 (dále jen „stanovisko SEA“). Změny provedené v „Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječič“ po společném jednání byly vyhodnoceny se závěrem, že nemají dopad na výsledky posuzování vlivů na životní prostředí a stanovisko SEA tedy zůstává nadále v platnosti.

Z hlediska dalších zájmů sledovaných odborem životního prostředí nejsou k návrhu změny ÚP předloženému k veřejnému projednání připomínky.

### **B) stanovisko odboru dopravy**

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy, jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy za použití ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění neuplatňuje v řízení dle ustanovení § 52 stavebního zákona stanovisko k částem řešení, které byly od společného jednání změněny.

Změny řešení provedené v upraveném „Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječič“ pro veřejné projednání se nedotýkají řešení silnic II. a III. třídy.

### **C) stanovisko odboru kultury a památkové péče**

Dle ustanovení § 28 odst. 2c zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů uplatňuje krajský úřad stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je památková zóna nebo nemovitá

kulturní památka, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. c). V daném případě nejsou dotčeny zájmy v kompetenci Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru kultury a památkové péče.

#### **D) stanovisko odboru územního plánování a stavebního řádu**

OÚPSŘ jako nadřízený orgán vydává stanovisko k návrhu územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. OÚPSŘ vydal ve smyslu § 50 odst. 7 stavebního zákona stanovisko k „Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječí“ pro společné jednání dne 09.08.2022 pod č.j. JMK 117510/2022. V posuzované dokumentaci již byly doplněny požadavky vyplývající z Aktualizací č. 4 a č. 5 Politiky územního rozvoje ČR a z Aktualizací č. 1 a č. 2 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Ve stanovisku OÚPSŘ konstatoval, že nemá připomínky z hlediska posouzení souladu „Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječí“ s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem ani z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

**„Návrh změny č. 1 ÚP Zaječí“ pro veřejné projednání se z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a v částech posouzení souladu návrhu změny s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem neliší od dokumentace, ke které bylo vydáno stanovisko OÚPSŘ ze dne 09.08.2022 pod č.j. JMK 117510/2022, OÚPSŘ tedy nemá k předloženému „Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječí“ připomínky.**

#### **Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životní prostředí, nám. T.G. Masaryka 42/3, Břeclav 690 81:**

**Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb.**, o lesích, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.

**Z hlediska zákona č.201/2012 Sb.**, o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.

**Z hlediska zákona č. 541/2020 Sb.**, o odpadech: Bez připomínek.

**Z hlediska zákona č. 20/1987 Sb.**, o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.

**Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb.**, o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.

**Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb.**, o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů: dle § 17a písm. a) zákona o ZPF k územně plánovací dokumentaci uplatňuje podle § 5 odst. 2 zákona o ZPF stanovisko krajský úřad.

Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů: Nemáme připomínek.

#### **Své stanovisko odůvodňuje Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí následovně:**

Dopisem ze dne doručení 22.7.2022 Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, obdržel žádost MěÚ Břeclav, OSŽP – oddělení úřadu územního plánování jako pořizovatele Změny č.1 ÚP Zaječí o stanovisko k zahájenému řízení o upraveném a posouzeném Návrhu změny č. 1 územního plánu Zaječí a vyhodnocení vlivů územního plánu Zaječí na udržitelný rozvoj území.

Projektantem Návrhu změny č. 1 ÚP Zaječí je spol. PS studio s.r.o., Revoluční 999/24d, 691 45 Podivín, zodpovědný projektant Ing.arch. Pavel Šemora. Hodnocení vlivů koncepce na životní prostředí vypracoval Ing. Alexander Mertl a Ing. Michal Kovář, PhD.

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí přezkoumal podanou žádost a na základě posouzení vydává toto stanovisko.

#### **Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru:**

Uplatňuje **souhlasné stanovisko** a požaduje pouze v textové části, v odůvodnění, kapitole Zvláštní zájmy MO místo textu: „celé správní území se nachází ...“ Zapracovat text „Do správního území obce zasahuje ....“ v souladu s uplatněným stanoviskem MO pro zadání změny územního plánu – sp.zn. 106242/2020-1150-OÚZ-BR.

Tento požadavek byl vyřešen tak, že byl dán pokyn projektantovi k opravě textu v odůvodnění dle stanoviska sp.zn. 106242/2020-1150-OÚZ-BR. Projektantem zasláná opravená textová část byla zaslána Mgr. Michálikové, Ph.D. k odsouhlasení na mail: odouz.brentum.cz.

Dne 30.8.2022 obdržela pořizovatelka mail s potvrzením správnosti zapracování textu.

Tímto pořizovatelka považuje požadavek Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru za dohodnutý. Požadavek se týkal úpravy textové části odůvodnění, nejedná se o námitku k dílčím změnám.

### **Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně:**

Uplatňuje **souhlasné stanovisko**.

### **Hasičský záchranný sbor JmK, Zubatého 1, 614 00 Brno:**

Uplatňuje **souhlasné stanovisko**.

### **Ministerstvo průmyslu a obchodu:**

Uplatňuje **souhlasné stanovisko**.

## **3. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů dle § 53 odst. 4), v nichž nebyla vydána stanoviska dotčených orgánů**

3.1.

Z hlediska zákona č. 13/1997 Sb. nebylo příslušným odborem **Městského úřadu Břeclav** uplatněno žádné stanovisko.

Z hlediska zákona č. 13/1997 Sb. § 40 odst.4 písm. d) vyplývá, že obce s rozšířenou působností jsou dotčeným orgánem v zemním plánování z hlediska místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací. Koncepte dopravy se změnou č. 1 nemění.

*Pořizovatelka považuje tímto zájmy hájené zákonem č. 13/1997 Sb. z hlediska místních a veřejně přístupných účelových komunikací za respektované.*

## **4. Vyhodnocení splnění zadání**

Zadání změny č. 1 územního plánu byl respektován viz. blok Odůvodnění zpracovatele - kapitola I. Vyhodnocení splnění požadavků zadání.

## **5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

Je v bloku Odůvodnění zpracovatele - kapitola E. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení změny č. 1 ÚP zaječí včetně vybrané varianty.

## **6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Je v bloku Odůvodnění zpracovatele – kapitola K.

V rámci řešení Změny č. 1 územního plánu Zaječí dochází k novým záborům zemědělského půdního fondu (ZPF). Nedojde k záboru půdy z pozemků určených k plnění funkce lesa.

## **7. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, pokyny k úpravě návrhu**

**Námítky nebyly uplatněny.**

# **B. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Na zpracování Změny č. 1 ÚP byl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a udržitelný rozvoj území.

Návrh zadání změny č. 1 ÚP Zaječí může stanovit rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, změna územního plánu je tedy koncepcí ve smyslu ustanovení § 10a odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Návrh zadání změny č. 1 ÚP Zaječí obsahuje mimo jiné požadavky na rozšíření možnosti ubytování, parkování, výstavbu multifunkčního hřiště a požadavek na úpravu vymezení a specifických koncepčních podmínek pro využití ploch RV Z51 a Z52 – plochy rekreace. Dotčený orgán posuzování vlivů sděluje, že souhlasné stanovisko SEA k „Návrhu územního plánu Zaječí“ vydané dne 08.11.2018 pod č. j. JMK 144470/2018 bylo podmíněno

přízpůsobením zástavby ochraně místního krajinného rázu. Navržené dílčí změny č. 1.1 a 1.2 by mohly mít významný negativní vliv na krajinný ráz, neboť se nachází na pohledově exponovaném místě. Navržená změna územního plánu může mít negativní vliv na jednotlivé složky životního prostředí, zvláště na přírodu a krajinu, na zemědělský půdní fond a na krajinný ráz.

Je doporučeno doplnit do regulativu ploch RV požadavek, aby se k umístování staveb a změn v území vždy vyjadřoval hydrogeolog kompetentní k posouzení vlivu záměru na vodní zdroje. Toto doporučení je do regulativů návrhových ploch RV zapracováno.

Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území včetně hodnocení SEA pro Změnu č. 1 ÚP Zaječí vypracoval Ing. Michal Kovář, Ph.D. za vedení zodpovědného projektanta Ing. Alexandra Mertla, držitele autorizace podle zákona č. 100/2001 Sb., §19 a § 24 (osvědčení MŽP ČR o odborné způsobilosti k hodnocení vlivu staveb a činností na životní prostředí č. j. 961/196/OPV/93, prodloužené rozhodnutím MŽP ČR č. j. 51008/ENV/16 platné do 31.12.2021.

## C. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU

Na základě „Návrhu změny č. 1 územního plánu Zaječí“, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj a posouzení vyjádření dotčených orgánů a po společném jednání Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako příslušný orgán podle ustanovení § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů vydává ve smyslu ustanovení § 10g a § 10i zákona SOUHLASNÉ STANOVISKO.

Doporučená opatření pro jednotlivé plochy:

Poznámka: Návrhy požadavků na rozhodování ve vymezených plochách z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí pro jednotlivé plochy - doporučená opatření se týkají fáze stanovování podmínek pro realizaci konkrétních záměrů v návrhových plochách, vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, měly by však být uplatněny při povolování stavebních a jiných záměrů, a to zejména v územním řízení.

Z1.01 – soubor na sebe navazujících staveb posoudit z hlediska vlivu na krajinný ráz, realizovat výsadbu zeleně pro ochranu znaků krajinného rázu,

Z51 a Z52 – provést hydrogeologický posudek k posouzení vlivu záměru na vodní zdroje.

## D. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO

Z vydaného stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje nevyplývají žádné požadavky na řešení Změny č. 1 ÚP.

Komentář k doporučeným opatřením pro jednotlivé plochy:

Z1.01: Pro stavby v předmětné ploše bylo zpracováno Hodnocení vlivů na krajinný ráz „Rozšíření a struktura zástavby areálu Vinařství U kapličky v Zaječí“, Ing. Pavel Koláček, Ph.D., červen 2021, které hodnotí možný vliv nových staveb a areálu jako celku a současně stanovuje podmínky, za kterých je možno nové stavby realizovat tak, aby byla ochrana krajinného rázu zajištěna. Toto hodnocení bude použito v rámci dokumentace pro umístění stavby a nelze se od něj odchýlit.

Z51 a Z52: V kapitole I.C.8. PLOCHY REKREACE se v tabulce Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách se u položky Z51, Z52 vkládá nový odstavec ve znění „K umístování staveb a změn v území je nutné doložit vyjádření hydrogeologa kompetentního k posouzení vlivu záměru na vodní zdroje“.

Tímto jsou naplněny i doporučující opatření pro využití sledovaných ploch změn územního plánu.

## E. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP ZAJEČÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

V rámci Změny č. 1 územního plánu Zaječí bylo v souladu se zadáním prověřeno a řešeno především rozšíření a výškové limity areálu Vinařství U kapličky v severozápadní části správního území a obsluha štěrkových jezer pro rekreaci v jižní části.

Variantské řešení nebylo při zpracování Návrhu Změny č. 1 ÚP sledováno.

Při zpracování Změny č. 1 ÚP bylo na základě průzkumů zástavby aktualizováno zastavěné území obce a jeho rozšířením se několik zastavitelných ploch změnilo na plochy stabilizované.

### E.1. ZDŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE

V rámci urbanistické kompozice dochází u zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití:

- Ke stabilizaci již zastavěných ploch pro bydlení BR Z31 a smíšenou výrobu SVv Z48, Z49, Z50.
- Na stávající výrobně bytovací areál Vinařství U kapličky v plochách smíšených výrobních - vinařství SVv je z jihozápadu vymezena zastavitelná plocha občanského vybavení OV Z1.01, která umožní další rozšíření areálu o bytové kapacity včetně zázemí, ubytování správce, parkování a multifunkčního sportovního hřiště do výsledného funkčního celku.
- U zastavitelných ploch OV Z1.01 a SVv Z47 jsou upřesněny požadavky na strukturu zástavby tak, aby bylo možno umístit stavby v příkrém terénu a současně nedocházelo k jejich převýšení vůči krajinnému rázu. Pomocí výškových akcentů je také řešen požadavek na členění staveb na menší celky, které by zabránily halovému efektu.
- V jižní části správního území je v lokalitě „štěrkáč“ rozšířena zastavitelná plocha rekreace – rekreace u vody RV Z 51 tak, aby pokrývala i břehy mezi jezery po těžbě štěrkopísku, které slouží především pro rybolov. Společně s plochou RV Z52 tak budou tvořit jeden celek a areál, který bude mít nově možnost realizovat objekty pro jejich obsluhu do 200 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.
- U koeficientu zastavění ploch rekreace je vymazán znak „%“, který neodpovídá původně zamýšlenému záměru regulace.

## **E.2. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

V rámci řešení veřejné infrastruktury dochází k doplnění ploch dopravní infrastruktury – účelové komunikace DU v lokalitě „štěrkáč“, kde budou sloužit k obsluze území a k zachování jeho průchodnosti.

Dále dochází k nápravě vymezení stabilizované plochy občanského vybavení OV pro obecní úřad v bloku zástavby při ulici Školní. Původní plocha OV je nově vymezena jako stabilizované bydlení v rodinných domech BR.

## **E.3. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

V rámci koncepce uspořádání krajiny dochází v lokalitě „štěrkáč“ ke změně trasy lokálního biokoridoru LBK 12 tak, aby vedl mimo vodní plochy na vhodnějších hydrofilních polohách. Délka biokoridoru se touto změnou nemění, pouze zůstává zachována stávající vhodná poloha mezi vytěženými prostory v západní části lokality.

## **E.4. ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

V rámci základních pojmů je upřesněno posuzování maximální výšky stavby a k termínu římsy je přidána i atika.

V rámci dalších podmínek prostorového uspořádání je stanovena „specifická výška zástavby“, která kombinuje již stanovené přípustné výšky tak, aby bylo možno provádět stavby v příkrém terénu. Pro horní úroveň je stanovena maximální výška stavby 4,5 m, tedy jedno nadzemní podlaží, a pro spodní úroveň maximální výška 6,5 m, tedy dvě nadzemní podlaží. Navíc je u staveb možno využít podkroví.

Současně je kladen požadavek na členění větších stavebních celků na více částí tak, aby nedocházelo k aplikaci dlouhých monotónních fasád. Toto je možno řešit vložením odlišné hmoty stavby (vystupující, ustupující nebo zvýšené o jedno podlaží), nebo odlišného povrchového materiálu stavby.

Specifická výšková hladina zástavby je fakticky dána způsobem založení objektů do svahů teras s výrazným převýšením, které určují charakter terénu svahu. Dvorní, vnitřní část objektů pak při této konfiguraci tvoří suterén, zatímco vnější, jižně orientované, pak mají 2 nadzemní podlaží. Dodržení jednotné výšky zástavby v exponovaném svazitém terénu je tedy dost obtížně řešitelné a proto členění rizality hmoty staveb rozbíjí a předchází halovému efektu výškově uniformních staveb. K tomu by mělo být přihlédnuto při stanovování výškové hladiny zástavby v území s výškovými rozdíly a spíše v takových prostorech klást důraz na menší hmotu staveb.

U souborů na sebe navazujících staveb je navíc požadováno posouzení jejich možného vlivu na krajinný ráz, a to z důvodu umístění těchto ploch v území se specifickými nároky na ochranu (dle S.1 Schéma urbanistické kompozice).

## **E.5. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření pro vyvlastnění se nemění.

## **E.6. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství pro předkupní právo se nemění.

**E.7. ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.

**E.8. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV**

Plochy územních rezerv se nemění.

**E.9. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

Plochy s dohodou o parcelaci nejsou vymezeny.

**E.10. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

Plochy pro zpracování územní studií nejsou vymezeny.

**E.11. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

Plochy pro zpracování regulačního plánu nejsou vymezeny.

**E.12. ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

Stanovení pořadí změn v území se nemění.

**E.13. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB**

Kapitola byla upravena dle aktuálního výčtu dotčených ploch.

**F. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Na demografický vývoj v řešeném území mají vliv především:

- dobrá dopravní poloha k dálnici D2 a železnici, na okraji širšího zázemí města Brna,
- dobrá vybavenost města,
- pracovní příležitosti v místě a okolí,
- atraktivní vinařské zázemí,
- rekreační a turistický potenciál.

Vývoj počtu obyvatel v posledních deseti letech (dle ČSÚ vždy k 1.1.):

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Počet obyvatel	1413	1440	1450	1436	1452	1438	1440	1437	1442	1432	1424	1454

Pro přiměřené fungování trhu s pozemky se doporučuje výrazná převaha nabídky pozemků nad očekávanou poptávkou, což ÚP Zaječí naplňuje jak v oblasti bydlení, tak v oblasti pracovních aktivit.

V rámci Změny č. 1 ÚP nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy pro bydlení, protože nárůst počtu obyvatel od roku 2010 nepokračuje.

Změna č. 1 navrhuje pro posílení místních pracovních příležitostí rozšířit plochy občanského vybavení v návaznosti na vinařství a turistický ruch v okolí Vinařství U kapličky, takže bez zásadních negativních vlivů na obytné území. Dále dochází k mírnému rozšíření rekreačních aktivit v jižní části území, kde dochází spíše k narovnání dnešního způsobu využití ploch rekreace u vody.

**G. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

V rámci řešení Změny č. 1 územního plánu Zaječí nedochází z hlediska širších vztahů ke změnám využívání území.







Změna č. 1 navrhla rozšíření plochy RV Z51 a propojila ji tak s plochou stejného využití RV Z52. Nově bude koeficient zastavění posuzován pro obě plochy dohromady. V rámci ploch je možno umístit objekty pro obsluhu areálu do velikosti 2 x 200 m<sup>2</sup>.

U koeficientu zastavění ploch RV bylo v regulativech odebráno „%“, aby bylo možno v plochách umístit původně uvažované stavby. Při koeficientu 0,05 % je možno na 1 ha pozemku zastavět 5 m<sup>2</sup>, kdežto při koeficientu 0,05 je to 500 m<sup>2</sup>, což reálně odpovídá skutečnému záměru regulace těchto ploch.

*Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, a také z problémů určených k řešení v ÚPD Zaječí.*

Je možno konstatovat, že požadavky byly splněny. Z hlediska koncepce rozvoje území jsou naplněny teze:

- zlepšovat kvalitu obytného prostředí s hodnotným přírodním a rekreačním zázemím a dobrou nabídkou vybavenosti,
- vytvářet podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit v obci,
- vytvářet podmínky pro stabilizaci trvale bydlícího obyvatelstva,
- chránit přírodní hodnoty, krajinný ráz a posilovat ekologickou stabilitu území,
- dodržovat stanovenou strukturu zástavby. především v oblasti ochrany krajinného rázu,
- v zastavitelných plochách a při doplnění proluk a stavebních úpravách ve stabilizovaném území výšku zástavby přizpůsobit okolní zástavbě, nepřipustná je zástavba nevhodná měřítkem (objemy narušující strukturu tradiční zástavby),
- nevytvářet negativní dominanty v obrazu obce,
- objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty,
- bude respektováno vymezení architektonicky a urbanisticky významných staveb.

Nově navržené plochy a regulativy jejich využití tyto teze naplňují, např. zvýšením pracovních možností v místě, navrženou ochranou krajinného rázu před nevhodnou zástavbou, nebo s těmito tezemi nejsou v rozporu.

## **J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Změnou č. 1 územního plánu Zaječí nejsou nově vymezeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v nadřazené ÚPD.

## **K. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

V rámci řešení Změny č. 1 územního plánu Zaječí dochází k novým záborům zemědělského půdního fondu (ZPF). K záboru pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL) nedochází.

Graficky jsou předpokládáné zábory půdního fondu znázorněny ve výkrese odůvodnění II.b Předpokládáné zábory půdního fondu.

### **K.1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)**

1. Změna č. 1 ÚP vymezuje zastavitelné plochy:

OV Z1.01 – Plocha občanského vybavení určená pro rozšíření stávajícího areálu Vinařství U kapličky v ulici Vinařská. Zastavěním plochy nedojde ke ztížení obhospodařování území, přerušení zemědělských cest ani zhoršení hydrologických poměrů v území. Již provedená a další plánovaná výsadba stromů zlepší místní klimatické podmínky především zmírní vliv slunečního záření na zpevněné plochy a půdní pokryv a zmírní větrnou i vodní erozi na kopci Kalvárie.

RV Z51 – Plocha rekreace u vody určená pro rozšíření již vymezených ploch stejné funkce. Plocha umožní propojení pozemků areálu pro rybolov v lokalitě „štěrkač“ a vybudování objektů pro jeho obsluhu a zázemí. Zábor činí 46 m<sup>2</sup> orné půdy I. třídy ochrany, nicméně pozemku, který je jako zbytkový mezi vytěženými prostory štěrkačského sloužícímu jako komunikace. Zastavěním plochy nedojde ke ztížení obhospodařování území, přerušení zemědělských cest ani zhoršení hydrologických poměrů.

DU Z1.02, DU Z1.03 – Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace, které budou ve veřejném zájmu zajišťovat obsluhu území zemědělskými cestami a prostupnost územím v lokalitě „štěrkač“. Zastavěním ploch nedojde ke ztížení obhospodařování území ani zhoršení hydrologických poměrů.

2. Změna č. 1 ÚP vymezuje plochy změn v krajině:

NK N05 – Rozsah plochy krajinné zeleně je koordinován s vymezením ploch dopravy DU Z1.02, DU Z1.03 tak, aby vznikl její kompaktní celek bez ostatních zbytkových ploch. K záboru ZPF nedochází.

NK N1.04, NK N1.05 – Plochy zeleně krajinné určené pro přeložení lokálního biokoridoru jako dílčí části ÚSES v lokalitě „štěrkáč“ z vodních ploch na plochy terestrické. Z tohoto důvodu se zábor ZPF nevyhodnocuje. Zastavěním ploch nedojde ke ztížení obhospodařování území, přerušení zemědělských cest ani zhoršení hydrologických poměrů.

## **K.2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)**

V rámci zpracování Změny č. 1 ÚP Zaječí nedochází k záboru PUPFL.

**K.3. TABULKOVÁ ČÁST PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU**

Tabulka předpokládaných záborů ZPF v rámci zastavitelných ploch vymezených Změnou č. 1 ÚP:

označení plochy	Kód využití plochy	Zábor ZPF celkem (ha)	Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Zábor PUPFL (ha)	Odhad výměry záboru s rekultivací na ZPF (ha)	Informace o existenci závlah (Za), odvodnění (Od), ochraně proti erozi (OPE)	Popis a poznámka k řešení Změny č.1	Původní využití v ÚP	Původní zábor v ÚP (ha)
			I.	II.	III.	IV.	V.						
Z31	BR									stabilizováno		1,31	
Z57	BR									stabilizováno		0,00	
<b>Celkem</b>	<b>Bydlení</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					
Z1.01	OV	0,73			0,73					Ukončené přestupkové řízení.	NK, ZV stav	0,00	
<b>Celkem</b>	<b>Občanské vybavení</b>	<b>0,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					
Z51	RV	0,00	0,00							Sjednocení ploch mezi vytěženými prostory.	DU, NS stav	0,00	
<b>Celkem</b>	<b>Rekreace</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					
Z1.02	DU	0,26	0,26							pro obsluhu území	ZO, NK, NS	0,00	
Z1.03	DU	0,27	0,27							pro obsluhu území	ZO	0,00	
<b>Celkem</b>	<b>Doprava</b>	<b>0,53</b>	<b>0,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					
<b>Celkem</b>	<b>Změna č. 1</b>	<b>1,26</b>	<b>0,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					

**III. POUČENÍ**

Změna č. 1 územního plánu Zaječí vydávaná formou opatření obecné povahy v souladu s ustanovením § 173 odst. 1 správního řádu, nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Proti opatření obecné povahy nelze dle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....  
**Jana Hasilíková**  
starostka obce

.....  
**František Dobeš**  
místostarosta obce

# ÚZEMNÍ PLÁN ZAJEČÍ

## I.A TEXTOVÁ ČÁST

### Změna č. 1 územního plánu Zaječí

#### Příloha č. 1

#### Srovnávací text

Legenda ke změnám textové části:

Nově vložený text = červený podtržený

Rušený text = ~~modrý přeškrtnutý~~

## Obsah textové části I.A

I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	1
I.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	1
I.B.1. Základní koncepce rozvoje území	1
I.B.2. Ochrana hodnot v území	1
I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE	1
I.C.1. Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání	1
I.C.2. Urbanistická kompozice, podmínky a požadavky na prostorové uspořádání	2
I.C.3. Plochy bydlení	3
I.C.4. Plochy občanského vybavení	4
I.C.5. Plochy smíšené obytné	5
I.C.6. Plochy smíšené výrobní	5
I.C.7. Plochy výroby a skladování	6
I.C.8. Plochy rekreace	7
I.C.9. Plochy veřejných prostranství	7
I.C.10. Plochy dopravní infrastruktury	8
I.C.11. Plochy technické infrastruktury	8
I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	8
I.D.1. Doprava	8
I.D.2. Technická infrastruktura	9
I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	10
I.E.1. Nezastavěné území	10
I.E.2. Krajinný ráz	11
I.E.3. Územní systém ekologické stability	11
I.E.4. Prostupnost krajiny	13
I.E.5. Protierozní opatření	13
I.E.6. Rekreční využívání krajiny	13
I.E.7. Plochy vodní a vodohospodářské	13
I.E.8. Plochy zeleně krajinné	15
I.E.9. Plochy přírodní	15
I.E.10. Plochy těžby nerostů	15
I.E.11. Ochrana půdy, povrchových a podzemních vod	16
I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	16
I.F.1. Základní pojmy	16
I.F.2. Podmínky pro využití ploch	18
I.F.3. Podmínky využití koridorů	30
I.F.4. Další podmínky prostorového uspořádání	30
I.F.5. Další podmínky využití ploch	31
I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	31
I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT předkupní právo	32
I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	32
I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	32
I.K. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	33
I.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	33
I.M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	33
I.N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	33
I.O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	34
I.P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU	34

## I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k datu ~~15.4.2019~~1. 6. 2022. Je zobrazeno v grafické části územního plánu, především ve Výkrese základního členění č. I.a.

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

### I.B.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Obec bude:

- zlepšovat kvalitu obytného prostředí s hodnotným přírodním a rekreačním zázemím a dobrou nabídkou vybavenosti,
- vytvářet podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit v obci,
- vytvářet podmínky pro stabilizaci trvale bydlicího obyvatelstva,
- chránit přírodní hodnoty, krajinný ráz a posilovat ekologickou stabilitu území,
- dodržovat stanovenou strukturu zástavby. Není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů mimo uliční čaru bez přímého vstupu z veřejného prostranství.

### I.B.2. OCHRANA HODNOT V ÚZEMÍ

Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních, kulturních i civilizačních hodnot území. Předmětem ochrany jsou v územním plánu zejména tyto hodnoty:

#### **Kulturní a architektonické hodnoty**

- vyhlášené kulturní památky
- území s archeologickými nálezy
- panoráma obce v dálkových pohledech, s významnou dominantu krajiny - kostelem sv. Jana Křtitele

#### **Přírodní hodnoty**

- evropsky významná lokalita Niva Dyje (CZ0624099)
- územní systém ekologické stability (ÚSES)
- kvalitní zemědělská půda (třída ochrany 1 a 2)
- vodní zdroje v jižní části k.ú. Zaječí
- v území ohraničeném na severu obcí Zaječí a biokoridorem LBK3 a na jihu silnicemi II/421 a III/42115 bude kladen zvýšený důraz na ochranu krajinného rázu, v tomto území jsou proto vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby (viz kap. I.O.).

Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nezpevněných pozemků nebo zvýšenému riziku negativních dopadů bořivých větrů na okrajové části lesních porostů.

## I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

### I.C.1. PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PLOŠNÉ (FUNKČNÍ) USPOŘÁDÁNÍ

Sídlo Zaječí je centrálně položeno v severní části řešeného území podél silnice II.třídy, která prochází zastavěným územím obce, tvořeným kompaktní zástavbou. Kostel na návrší na konci ulice Školní je respektován jako typická dominanta obce. Nová zástavba nesmí této dominantě konkurovat.

K naplnění cílů územního plánu bylo řešené území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Návrh je zobrazen v grafické části územního plánu, především v hlavním výkrese a tvoří závaznou část územního plánu. ÚP navrhuje plochy pro bydlení, plochy občanského vybavení, území

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

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

Pro budoucí rozvoj řešeného území jsou rozvojové plochy navrženy přednostně uvnitř zastavěného území a v přímé návaznosti na něj.

Návrh územního plánu podporuje koncepci oddělení bydlení od obtěžujících funkcí a umísťuje rozhodující rozvojové lokality pro bydlení na severním, severovýchodním a západním okraji obce, v dostatečné vzdálenosti od ploch výroby a skladování. V jiných částech obce už jsou vymezeny jen menší zastavitelné plochy pro bydlení.

Občanská vybavenost je navržena na severním okraji obce mezi plochami bydlení a výroby (Z08) a severně od kostela (Z17, plocha uvažována pro dům s pečovatelskou službou). Další možné umístění objektů občanského vybavení je řešeno v regulativech.

Plochy rekreace jsou řešeny v návaznosti na jezera vzniklá po těžbě štěrkopísku (Z51, Z52) a menší plocha individuální rekreace severně od vodárny (Z60).

Výrobní zóna mezi obcí a železnicí severovýchodně od obce umožňuje rozšíření výrobních aktivit – jsou zde navrženy plochy výroby a skladování (Z05, Z06, plochy smíšené výrobní (Z07 - hipoterapie) a plochy smíšené výrobní – hipoterapie (Z56). Vedle toho územní plán západně a jihovýchodně obce navrhuje plochy smíšené výrobní – vinařství (Z33, Z46, Z47, Z50, Z59).

Plochy pro rozvoj vinných sklepů (tj. plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace) jsou uvažovány v západní části obce s vazbou na stávající areály vinných sklepů (Z26, Z28). Další možné umístění vinných sklepů je řešeno v regulativech.

## **I.C.2. URBANISTICKÁ KOMPOZICE, PODMÍNKY A POŽADAVKY NA PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ**

- Bude zachována stávající urbanistická struktura sídla a tradiční ráz jihomoravské vinařské obce,
- budou respektovány podmínky prostorového uspořádání - nová zástavba musí co nejméně narušovat panorama obce při dálkových pohledech, zejména siluetu kostela na návrší nad obcí,
- bude respektována nejvyšší přípustná výška staveb, stanovená ve schéma S.1 „Schéma urbanistické kompozice“,
- v zastavitelných plochách a při doplnění proluk a stavebních úpravách ve stabilizovaném území výšku zástavby přizpůsobit okolní zástavbě, nepřipustná je zástavba nevhodná měřítkem (objemy narušující strukturu tradiční zástavby).
- nevytvářet negativní dominanty v obrazu obce
- objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty.
- návesní ulice před kostelem, která je zařazena mezi architektonicky a urbanisticky významné lokality, bude chráněna. V této lokalitě, vyznačené ve schéma S.1, jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby,
- budou chráněny a rozvíjeny plochy parků a významné veřejné zeleně, vyznačené ve schéma S.1,
- bude chráněna kompoziční osa a významný průhled na dominantu kostela, vyznačená ve schéma S.1. Průhled není přípustné zastínit novou zástavbou ani výsadbou dřevin vyššího vzrůstu,
- bude chráněna a rozvíjena významná zeleň v krajině, vyznačená ve schéma S.1,
- bude respektováno vymezení architektonicky a urbanisticky významných staveb, dle schéma S.1 a kapitoly I.O.

Stanovují se tyto základní typy prostorové struktury zástavby:

- Kompaktní struktura zástavby: jedná se o zástavbu řadovými a řetězovými domy zpravidla podél ulice vymezené územním plánem
- Uspořádaná struktura zástavby: zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými při obvodu ploch, tj. zpravidla podél ulice vymezené územním plánem
- Částečně uspořádaná struktura zástavby: zástavba volně stojícími domy a dvojdomy umístěnými podle územně-technických podmínek i mimo obvod plochy (za podmínky umístění nové obslužné komunikace v dané ploše)
- Individuálně stanovená struktura zástavby - pokud to dovolí územní podmínky, musí být stavby umístěny 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 kterékoliv z nich. V ostatních případech není struktura zástavby stanovena.



### I.C.3. PLOCHY BYDLENÍ

Plochy bydlení jsou podrobněji členěny na:

- BR Plochy bydlení – v rodinných domech
- BD Plochy bydlení – v bytových domech

Plochy Bydlení – v bytových domech jsou stabilizovány, nové se nenavrhují.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách BR:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z10 Z11 Z12	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná Dopravní napojení návrhových ploch Z10, Z11 a Z12 bude řešeno jediným dopravním připojením na silnici II/421.
Z15	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude zohledněno, případně přeloženo elektrické vedení VN.</li> <li>• Dešťové vody budou řešeny vsakem nebo akumulací (s dalším využitím kupř. k zálivce) na pozemku majitele nemovitosti</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: částečně uspořádaná, podél nových obslužných komunikací, které budou v ploše umístěny v navazujícím řízení. Rodinné domy budou zastřešeny šikmou střechou.
Z16	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Pořadí změn využití území: 2. etapa výstavby, po vyčerpání ploch v ploše Z15. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude zohledněno elektrické vedení VN.</li> <li>• Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.
Z21	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude zohledněno ochranné pásmo hřbitova.</li> <li>• Budeš přeloženo elektrické vedení VN.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.
Z23 Z24	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude zohledněno ochranné pásmo hřbitova.</li> <li>• Bude-li to při budoucí realizaci výstavby na plochách možné, doporučujeme zachovat alespoň část dřevin, které představují potenciálně vhodný hnízdní a potravní biotop řady druhů ptáků. Pokud bude odstranění nezbytné, je nutné ho provést mimo hnízdní období. Rozsah a způsob provedení kácení je vhodné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.
Z31	BR Plochy bydlení <del>- v rodinných domech</del>	<del>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</del> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem.</del></li> <li><del>• v ploše bude v navazujícím řízení upřesněna poloha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000m<sup>2</sup>.</del></li> </ul> <del>Prostorová struktura zástavby: částečně uspořádaná.</del>
Z32	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Prostorová struktura zástavby: kompaktní, uspořádaná.
Z36	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.
Z39	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.
Z41	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude staticky posouzena možnost umístění příjezdové komunikace v ploše Z42, s ohledem na stávající vinný sklep zasahující pod tuto plochu.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.
Z43	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z44	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.
Z53	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.
Z57	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • Bude zohledněno elektrické vedení VN. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.
Z58	BR Plochy bydlení - v rodinných domech	Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.

Pro rozvoj bydlení ve výhledovém období jsou navrženy územní rezervy R-BR1, R-BR2, R-BR3 na východním okraji obce a R-BR4 na severním okraji obce.

#### I.C.4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy občanského vybavení jsou podrobněji členěny na:

- OV Plochy občanského vybavení
- OE Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
- OT Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport
- OZ Plochy občanského vybavení - hřbitovy

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

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z08	OV plochy občanského vybavení	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • Bude respektováno ochranné pásmo silnice. • Bude zohledněno ochranné pásmo čistírny odpadních vod. • Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem. • Bude respektováno volné pásmo 6 m od břehové hrany vodního toku, které bude sloužit k údržbě vodoteče. V tomto pásmu není přípustné umísťovat nadzemní stavby, oplocení, souvislou zeď. • Dopravní napojení návrhové plochy bude řešeno jediným dopravním připojením na silnici II/421. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.
<u>Z1.01</u>	<u>OV</u> <u>plochy občanského vybavení</u>	<u>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</u> • <u>Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem.</u> • <u>Výškový akcent třetího podlaží o celkové výměře do 450 m<sup>2</sup>.</u> <u>Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.</u> <u>Plocha se nachází v území architektonicky a urbanisticky významných staveb.</u>
Z17	OE plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: • Bude přeloženo elektrické vedení VN. • Bude zohledněno ochranné pásmo hřbitova. • Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem. • Bude-li to při budoucí realizaci výstavby na plochách možné, doporučujeme zachovat alespoň část dřevin, které představují potenciálně vhodný hnízdní a potravní biotop řady druhů ptáků. Pokud bude odstranění nezbytné, je nutné ho provést mimo hnízdní období. Rozsah a způsob provedení kácení je vhodné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z55	OZ plochy občanského vybavení - hřbitovy	Jedná se o plochu určenou pro případné rozšíření hřbitova. Žádné další požadavky.

### I.C.5. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Plochy smíšené obytné jsou vymezeny především v plochách podél silnice II/421. Plochy SO nejsou podrobněji členěny. Jsou stabilizovány, nové zastavitelné plochy seš nenavrhují.

ÚP Zaječí vymezuje plochu územní rezervy R-SO1.

### I.C.6. PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Plochy smíšené výrobní jsou podrobněji členěny na:

- SV Plochy smíšené výrobní
- SVs Plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace
- SVv Plochy smíšené výrobní – vinařství
- SVh Plochy smíšené výrobní – hipoterapie

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z07	SV plochy smíšené výrobní	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude respektováno ochranné pásmo silnice.</li> <li>• Bude zohledněno ochranné pásmo čistírny odpadních vod.</li> <li>• Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem.</li> <li>• Bude respektováno volné pásmo 6 m od břehové hrany vodního toku, které bude sloužit k údržbě vodoteče. V tomto pásmu není přípustné umísťovat nadzemní stavby, oplocení, souvislou zeleň.</li> <li>• Dopravní napojení návrhové plochy bude řešeno jediným dopravním připojením na silnici II/421.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená
Z26	SVs Plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude zohledněno ochranné pásmo elektrického vedení VN.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.
Z28	SVs Plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude zohledněno ochranné pásmo elektrického vedení VN.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: uspořádaná.
Z33	SVv Plochy smíšené výrobní – vinařství	Žádné požadavky. Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.
Z46	SVv Plochy smíšené výrobní – vinařství	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavba bude umístěna východně od sesuvného území, podle upraveného zákresu obsaženého v Odůvodnění v kap. II.6. „Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů“.</li> <li>• Srážková voda z plochy Z46 bude odvedena mimo oblast sesuvu.</li> <li>• V případě zásahu většího rozsahu v ploše aktivního sesuvu bude provedeno inženýrsko-geologického ověření vlastností podzákladí a jeho hlubších partií a na základě výsledků stanovena stabilizační opatření a speciální způsob zakládání staveb.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.
Z47 <del>Z48</del>	SVv Plochy smíšené výrobní – vinařství	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem.</li> <li>• plochy mezi stavbami budou v maximální míře ozeleněny vzrostlou zelení (původní druhy).</li> <li>• <del>Stavby budou přízemní.</del> <u>Výškový akcent třetího podlaží o celkové výměře do 350 m<sup>2</sup>.</u></li> </ul> Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
		V ploše jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby.
Z49 Z50	SVv Plochy smíšené výrobní - vinařství	<del>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</del> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• bude řešeno zachování stávající zeleně na svazích teras a rovněž plochy mezi stavbami budou v maximální míře ozeleněny vzrostlou zelení (původní druhy), aby nedošlo k narušení krajinného rázu.</del></li> <li><del>• V navazujícím řízení bude vypracováno posouzení vlivu konkrétních záměrů na krajinný ráz.</del></li> <li><del>• Stavby budou přizemní.</del></li> </ul> Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená. <del>V ploše jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby.</del>
Z56	SVh Plochy smíšené výrobní - hipoterapie	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude respektován stávající vodovodní přivaděč vedený při jižní hranici plochy a jeho ochranné pásmo.</li> <li>• Bude respektováno ochranné pásmo elektrického vedení VVN.</li> <li>• Bude respektováno silniční ochranné pásmo.</li> </ul> Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem.
Z59	SVv Plochy smíšené výrobní - vinařství	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude zohledněno ochranné pásmo elektrického vedení VN.</li> <li>• Stavba bude umístěna jihovýchodně od sesuvného území, podle upraveného zákresu obsaženého v Odůvodnění v kap. II.6. „Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů“.</li> <li>• Srážková voda z plochy Z46 bude odvedena mimo oblast sesuvu.</li> <li>• V případě zásahu většího rozsahu v ploše aktivního sesuvu bude provedeno inženýrsko-geologického ověření vlastností podzákladí a jeho hlubších partií a na základě výsledků stanovena stabilizační opatření a speciální způsob zakládání staveb.</li> </ul> Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.

### I.C.7. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Plochy výroby a skladování jsou podrobněji členěny na:

- VS plochy výroby a skladování
- VD plochy výroby a skladování - výroba drobná
- VE plochy výroby a skladování - výroba energie na fotovoltaickém principu
- VZ plochy výroby a skladování - výroba zemědělská

U stávajících (stabilizovaných) ploch bude kladen důraz na doplnění ozelenění areálů.

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z02	VS plochy výroby a skladování	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude respektováno silniční ochranné pásmo.</li> <li>• Bude respektováno bezpečnostní pásmo VTL plynovodu.</li> <li>• Podmínkou pro využití je realizace pásů izolační zeleně po obvodu plochy ve směru do volné krajiny, které budou tvořit vzrostlé stromy s keřovým podrostem.</li> <li>• Dopravní napojení návrhové plochy bude řešeno jediným dopravním připojením na silnici II/421.</li> </ul>
Z03	VS plochy výroby a skladování	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Podmínkou pro využití je realizace pásů izolační zeleně po obvodu plochy ve směru do volné krajiny, které budou tvořit vzrostlé stromy s keřovým podrostem.</li> </ul>
Z05	VS plochy výroby a skladování	V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude respektováno silniční ochranné pásmo.</li> <li>• Bude respektováno ochranné pásmo katodové ochrany.</li> <li>• Bude respektováno ochranné pásmo elektrického vedení VVN.</li> <li>• Bude respektováno volné pásmo 6 m od břehové hrany vodního toku, které bude sloužit k údržbě vodoteče. V tomto pásmu není přípustné umísťovat</li> </ul>

		<p>nadzemní stavby, oplocení, souvislou zeleň.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situování objektů ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa je možné pouze na základě závazného stanoviska vydaného v navazujícím řízení dotčeným orgánem.</li> <li>• Dopravní napojení návrhové plochy Z05 může být realizováno dvěma dopravními připojeními plochy na silnici II/421.</li> <li>• Podmínkou pro využití plochy je realizace pásů izolační zeleně po obvodu plochy ve směru do volné krajiny a výsadba stromořadí podél silnice.</li> </ul>
Z06	VZ plochy výroby a skladování - výroba zemědělská	<p>V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude zohledněno ochranné pásmo čistírny odpadních vod.</li> <li>• Bude zohledněno ochranné pásmo elektrického vedení VN.</li> <li>• Podmínkou pro využití je realizace pásů izolační zeleně při jihozápadní a jihovýchodní hranici plochy, které budou tvořit vzrostlé stromy s keřovým podrostem.</li> <li>• Bude respektováno volné pásmo 6 m od břehové hrany vodního toku, které bude sloužit k údržbě vodoteče. V tomto pásmu není přípustné umístit nadzemní stavby, oplocení, souvislou zeleň.</li> </ul>

### I.C.8. PLOCHY REKREACE

Plochy rekreace jsou podrobněji členěny na:

- plochy rekreace – rekreace individuální – kód RI
- plochy rekreace – rekreace u vody – kód RV

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z51, Z52	RV - plochy rekreace – rekreace u vody	<p><del>Připouští se objekty se zastavěnou plochou max. 100 m<sup>2</sup>.</del> <u>Připouští se dva objekty související občanské a technické vybavenosti se zastavěnou plochou max. 200 m<sup>2</sup>.</u></p> <p>Koeficient zastavění plochy <del>max. 0,05 %</del> <u>platí pro obě plochy jako celek.</u></p> <p>Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.</p> <p>V plochách Z51 a Z52 není přípustná žádná činnost, která by mohla vést k ohrožení vodních zdrojů (a ve svém důsledku k potenciálnímu ohrožení veřejného zdraví). V navazujícím řízení budou proto stanoveny podmínky zajišťující ochranu blízkých vodních zdrojů, tj. především způsob nakládání s odpady, včetně nakládání s odpadními vodami. Dále mohou být stanoveny omezující podmínky pro dopravní obsluhu, parkování vozidel atd.</p> <p><u>K umístování staveb a změn v území je nutné doložit vyjádření hydrogeologa kompetentního k posouzení vlivu záměru na vodní zdroje.</u></p> <p>V navazujícím řízení bude prověřeno konkrétní technické a prostorové řešení záměrů z hlediska možného ovlivnění zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.</p>
Z60	<del>RVRI</del> - plochy rekreace – rekreace individuální	<p>V navazujícím řízení budou stanoveny podmínky zohledňující umístění místního biokoridoru.</p> <p>Koeficient zastavění plochy max. 0,3%.</p> <p>Prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená.</p>

### I.C.9. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy veřejných prostranství jsou podrobněji členěny na:

- UP Plochy veřejných prostranství - místní a účelové komunikace a veřejná prostranství (Z13, Z19, Z20, Z25, Z34, Z37, Z40, Z42, Z45, Z54).
- UZ Plochy veřejných prostranství – veřejné (parkové) zeleně (Z14, Z18, Z22, Z38)

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v plochách veřejných prostranství – veřejné (parkové) zeleně:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Minimální výměra plochy (m <sup>2</sup> )
Z14	UZ Plochy veřejných prostranství – veřejné (parkové) zeleně	1700
Z18		1350
Z22		1250



Z38	Nestanovuje se
-----	----------------

Plocha veřejných prostranství – veřejné (parkové) zeleně Z14 je navržena u návrhových ploch bydlení za mateřskou školou, Z18, Z22 u návrhových ploch bydlení a návrhových ploch občanské vybavenosti u hřiště, Z38 s propojením na krajinnou zeleň v západní části ulice Vinařská.

### I.C.10. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Plochy dopravní infrastruktury jsou podrobněji členěny na:

- DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava
- DZ Plochy dopravní infrastruktury - železniční doprava
- DG Plochy dopravní infrastruktury - garáže
- DU Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
Z01	DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava	Plocha je určena pro umístění dálniční mimoúrovňové křižovatky D2 MÚK Velké Pavlovice. V navazujícím řízení bude prověřeno konkrétní technické a prostorové řešení záměrů z hlediska možného ovlivnění zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nad 40 barů.
Z04	DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava	V ploše bude umístěn nový terminál IDS, včetně souvisejících ploch pro dopravu v klidu.
Z29	DU Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace	Optimální šířka veřejného prostranství s komunikací se stanovuje na 10 m.
<u>Z1.02</u>	<u>DU</u> <u>Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace</u>	<u>Není přípustná žádná činnost, která by mohla vést k ohrožení vodních zdrojů. V navazujícím řízení budou proto stanoveny podmínky zajišťující ochranu blízkých vodních zdrojů. Dále mohou být stanoveny omezující podmínky pro dopravní obsluhu, parkování vozidel atd.</u>
<u>Z1.03</u>	<u>DU</u> <u>Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace</u>	<u>Není přípustná žádná činnost, která by mohla vést k ohrožení vodních zdrojů. V navazujícím řízení budou proto stanoveny podmínky zajišťující ochranu blízkých vodních zdrojů. Dále mohou být stanoveny omezující podmínky pro dopravní obsluhu, parkování vozidel atd.</u>

### I.C.11. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Plochy technické infrastruktury jsou podrobněji členěny na:

- TI Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě
- TO Plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady

Plochy technické infrastruktury jsou stabilizovány, nové se nenavrhují.

## I.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

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

### I.D.1. DOPRAVA

#### Silniční doprava

Silniční síť, tvořená silnicemi II/421, II/425 a III/42115 je v území stabilizována. Jejich úpravy budou řešeny v kategoriích: II/425 v kategorii S9,5, silnice II/421 v kategorii S7,5, silnice č. 42115 v kategorii S7,5.

Územní plán vymezuje plochu pro umístění mimoúrovňové křižovatky Velké Pavlovice (Z01) a u železniční stanice Zaječí navrhuje plochu Z04 pro umístění terminálu integrovaného dopravního systému.

### **Místní komunikace, účelové komunikace**

Silnice II/421 je v průjezdním úseku obcí navrhována ve funkční skupině B. Přímé napojování jednotlivých objektů v návrhových plochách (s výjimkou proluk) na průjezdní úsek silnice II/421 je podmínkami využití ploch částečně omezeno.

Stávající síť místních komunikací je územním plánem stabilizována. Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné. U ploch Z15 a Z31 bude dopravní obsluha řešena v navazujícím řízení.

Dopravní napojení návrhových ploch Z02, Z07, Z08, Z10, Z11 a Z12 bude navrhováno jediným dopravním připojením návrhové plochy na silnici II/421. Dopravní napojení návrhové plochy Z05 může být navrhováno dvěma dopravními připojeními plochy na silnici II/421.

Ostatní zastavitelné plochy budou obslouženy stávajícími a navrhovanými místními a účelovými komunikacemi.

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

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

### **Doprava v klidu (odstavná stání)**

Stávající parkoviště jsou stabilizována. Územní plán plochy pro nová parkoviště nenavrhuje.

Všechny nové obytné objekty, objekty občanské vybavenosti i výrobní a živnostenské provozovny, musí mít řešeno parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku. Pro řešení území se přitom stanovuje stupeň automobilizace 1:2,5. Výjimky se připouští jen u stávajících objektů umístěných v sevřené zástavbě (tj. zástavbě tvořené řadovými na sebe navazujícími domy) a při zástavbě stavebních proluk, kde lze uvažovat pokrytí potřeby parkovacích a odstavných stání na veřejných prostranstvích, což ale musí být prokázáno v navazujícím řízení.

### **Železniční doprava, hluk z železniční dopravy**

Stávající železniční trať č. 250 (Praha -) Havlíčkův Brod - Brno – Kúty a železniční trať č. 255 Hodonín – Zaječí jsou polohově stabilizovány, stejně jako železniční stanice.

Územní plán zpřesňuje koridor územní rezervy K-RDZ05 určený pro budoucí možné umístění vysokorychlostní dopravy. Viz kapitola I.J.

### **Cyklistická, turistická a pěší doprava**

Územní plán respektuje stávající turistické trasy a cyklotrasy.

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

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

## **I.D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

### **ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

Do územního plánu byly zahrnuty přeložky přírodních řadů „PŘ2 BRUMOVICE“ a „PŘ4 HUSTOPEČE“ z vodojemu Zaječí.

Koncepce zásobování obce vodou z veřejného vodovodu 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 zaokruhovány.

Zastavitelné plochy vymezené územním plánem Zaječí budou napojeny na vodovodní síť pro veřejnou potřebu. Napojení jednotlivých zastavitelných ploch na vodovod vyplývá z výkresu I.d územního plánu, který obsahuje stávající vodovody i navrhované vodovodní řady. V plochách Z15 a Z31 bude poloha sítí veřejné technické infrastruktury řešena v navazujícím řízení.

### **Zabezpečení požární vody**

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

## **ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD**

Odkanalizování obce kombinovanou jednotnou a oddílnou kanalizací na ČOV Zaječí je stabilizované. Územní plán řeší rozvoj kanalizační sítě v navržených zastavitelných plochách. 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.

Srážkové vody budou řešeny vsakem nebo akumulací (s dalším využitím kupř. k zálivce) na pozemku majitele nemovitosti. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny lapače štěrku, ropných látek a vybudovány usazovací nádrže.

V plochách Z15 a Z31 bude poloha sítí veřejné technické infrastruktury upřesněna v navazujícím řízení.

## **ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Územní plán respektuje stávající elektrická vedení nadřazené sítě VVN a VN, s těmito navrženými úpravami:

- přeložení a kabelizace VN přípojek mezi hřištěm a kostelem,
- přeložení a kabelizace VN za mateřskou školou.

ÚP 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.

V plochách Z15 a Z31 bude poloha sítí veřejné technické infrastruktury řešena v navazujícím řízení.

## **ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

Územní plán řeší rozvoj plynovodní sítě v navržených zastavitelných plochách. Viz výkres č. I.e.

V plochách Z15 a Z31 bude poloha sítí veřejné technické infrastruktury řešena v navazujícím řízení.

## **I.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

**(včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně)**

### **I.E.1. NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ**

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

Plochy zemědělské, které jsou podrobněji členěny na:

- ZX plochy zemědělské smíšené
- ZO plochy zemědělské - orná půda
- ZZ plochy zemědělské - zahrady a sady
- ZT plochy zemědělské - trvalé travní porosty
- ZV plochy zemědělské - vinice

Dále jsou vymezeny tyto plochy:

- NL plochy lesní
- NP plochy přírodní
- NS plochy smíšené nezastavěného území
- NK plochy zeleně krajinné
- NV plochy vodní a vodohospodářské



- NVp plochy vodní a vodohospodářské - protipovodňová opatření
- NT plochy těžby nerostů

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

### **Protierozní, protipovodňová a vodohospodářská opatření**

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

Územní plán respektuje protierozní a protipovodňová opatření a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny navržená v k.ú. Zaječí komplexními pozemkovými úpravami. Další protipovodňová opatření a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny viz kapitola Plochy vodní a vodohospodářské.

## **I.E.2. KRAJINNÝ RÁZ**

Základní koncepce uspořádání krajiny se ÚP Zaječí nemění. Zastavitelné plochy, až na výjimky, navazují na již zastavěné území. Územní plán proto nemá významný vliv na krajinný ráz.

Územní plán neumožňuje v řešeném území výstavbu větrných elektráren a v nezastavěném území ani fotovoltaických elektráren (v textu též FVE).

### Návrh opatření v krajině:

- Realizovat chybějící části ÚSES
- Podél silnic obnovit aleje
- Podél hlavních polních cest vysadit jednostranné aleje dřevin (včetně ovocných).
- Revitalizovat Zaječí potok, který je lokálním biokoridorem. V nivě tohoto toku vytvořit vodní plochy a mokřady, doplněné výsadbami.
- Respektovat prostorové regulativy uvedené v kap. I.F.4.
- Při eventuálních výsadbách zeleně ve volné krajině a v navržených plochách veřejné zeleně používat autochtonní druhy a vyvarovat se výsadbám nepůvodních druhů rostlin.

### Návrh opatření v urbanizovaném území:

- Záměry zástavby v urbanizovaných plochách přizpůsobit kontextu krajiny, nevytvářet rušivé dominanty, formy zástavby a způsoby využívání
- Respektovat výškovou hladinu stanovenou územním plánem.
- V zastavitelných plochách bydlení BR, hraničících s volnou krajinou, budou rodinné domy orientovány do volné krajiny zahradami, resp. dvorními částmi domů.
- U areálů výroby respektovat koeficienty zastavění ploch a podmínku výsadby zeleně především po obvodu areálu ve směru do volné krajiny.
- V maximální možné míře přizpůsobit zástavbu ochraně místního krajinného rázu.
- Umisťování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.

## **I.E.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**

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

Vymezeny jsou následující skladebné části ÚSES:

- Nadregionální NRBK K158T,
- společná část nadregionálního biokoridoru NRBK K161N a vložené regionální biocentrum RBC7 – Křivé jezero – Pastvisko;
- lokální biocentra vložená do nadregionálního biokoridoru NRBK K158T/ LBC1, NRBK K158T/ LBC2, NRBK K158T/ LBC3 a lokální biocentra LBC4 až LBC11;
- lokální biokoridory LBK1 až LBK13.

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

### PŘEHLED VYMEZENÝCH SKLADEBNÝCH ČÁSTÍ ÚSES

Označení	Funkční typ + biogeografický význam	Cílová společenstva
NRBK K158T	Nadregionální biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
NRBK K161N/RBC7 – Křivé Jezero - Pastvisko	Nadregionální biokoridory - vložené regionální biocentrum	Mokřadní + vodní
NRBK K158T/LBC1	Vložené místní (lokální) biocentrum do nadregionálního biokoridoru	Lesní a nelesní mezofilní
NRBK K158T/LBC2		Lesní a nelesní mezofilní
NRBK K158T/LBC3		Lesní a nelesní mezofilní
LBC4	Místní (lokální) biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
LBC5/Labutí jezírko	Místní (lokální) biocentrum	Mokřadní + vodní Lesní a nelesní mezofilní
LBC6/Kalvárie	Místní (lokální) biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
LBC7/Ksinty	Místní (lokální) biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
LBC8/Písečník	Místní (lokální) biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
LBC9/Pod Přítluckou horou	Místní (lokální) biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
LBC10/Pod Růžovým vrchem	Místní (lokální) biocentrum	Lesní a nelesní mezofilní
LBC11/U Trníčku	Místní (lokální) biocentrum	Mokřadní + vodní
LBK1	Místní (lokální) biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK2	Místní (lokální) biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK3	Místní (lokální) biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK4	Místní (lokální) biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK5	Místní (lokální) biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK6	Místní (lokální) biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK7	Místní (lokální) biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK8	Místní (lokální) biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK9	Místní (lokální) biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK10	Místní (lokální) biokoridor	Lesní a nelesní mezofilní
LBK11	Místní (lokální) biokoridor	Mokřadní + vodní
LBK12	Místní (lokální) biokoridor	Mokřadní + vodní
LBK13	Místní (lokální) biokoridor	Mokřadní + vodní

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

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

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

Vodními společenstvy jsou myšlena společenstva tekoucích i stojatých vod.

### PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ BOKORIDORŮ ÚSES

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

**Hlavní** je využití sloužící k posílení či zachování funkčnosti ÚSES.

**Podmíněně přípustné** je takové využití, které je uvedeno v podmínkách využití daného typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné či podmíněně přípustné, pokud nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální míru ekologické stability území.

**Nepřípustné** je jakékoliv využití, podstatně omezující aktuální či potenciální funkčnost ÚSES.

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

- stavby pro vodní hospodářství (včetně staveb protierozní či protipovodňové ochrany), pokud jde o stavby ve veřejném zájmu, za předpokladu minimalizace jejich negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby dopravní infrastruktury, které nelze v rámci systému dopravní infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- stavby technické infrastruktury, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES;
- v LBC8 – Písečník je v severní části plochy přípustné dočasné ukládání inertního materiálu s podmínkou následné rekultivace takto vzniklého terénu dle projektové dokumentace jako lesní a nelesní mezofilní biocentrum.

Přípustnost využití v případě možného negativního ovlivnění funkčnosti ÚSES je třeba posuzovat vždy ve spolupráci s příslušným orgánem ochrany přírody.

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

#### I.E.4. PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny: územní plán respektuje a stabilizuje stávající místní a účelové komunikace v krajině.

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

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině. Oplocení jako stavba může mimo zastavěné území být realizováno pouze v souladu s podmínkami využití ploch nezastavěného území.

#### I.E.5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V územích ohrožených větrnou erozí jižně, jihozápadně a východně od zastavěného území je nutno dodržovat organizační opatření (vyločení 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.

K omezení působení větrné budou sloužit navrhované biokoridory a biocentra místního ÚSES.

#### I.E.6. REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

V řešeném území se vyskytuje drobná plocha rekreace - rekreace individuální (RI), územní plán pak navrhuje novou plochu rekreace individuální (Z60) a plochy rekreace - rekreace u vody (RV) v prostoru kolem vodních nádrží v jižní části k.ú. Zaječí, kde jsou aktivity tohoto rázu již provozovány (Z51, Z52).

Nejvýznamnější atraktivitou v území zůstane vinařství.

#### I.E.7. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Plochy vodní a vodohospodářské jsou podrobněji členěny na:

- NV Plochy vodní a vodohospodářské
- NVp Plochy vodní a vodohospodářské - protipovodňová opatření

Specifické podmínky využití ploch:

Ozn. plochy	Název plochy	Specifické koncepční podmínky využití plochy
<b>N01</b>	NVp	V navazujícím řízení bude v rámci plochy upřesněna poloha a druh přírodě

Ozn. plochy	Název plochy	Specifické koncepční podmínky využití plochy
	Plocha vodní a vodohospodářská - protipovodňová opatření: Plocha pro revitalizaci Zaječího potoka	blízkých protipovodňových opatření. Bude se jednat o revitalizaci, resp. ozelenění stávající vodoteče. V navazujícím řízení budou uplatněny tyto další podmínky: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bude respektováno bezpečnostní pásmo plynovodu.</li> <li>• Bude respektováno ochranné pásmo katodové ochrany.</li> <li>• Bude respektováno ochranné pásmo elektrického vedení VVN.</li> <li>• Bude respektováno ochranné pásmo vodovodního přivaděče.</li> <li>• Bude respektováno ochranné pásmo kanalizační stoky.</li> <li>• V navazujícím řízení bude prověřeno konkrétní technické a prostorové řešení záměrů z hlediska možného ovlivnění zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.</li> </ul>
<b>N06</b>	NV Plocha vodní a vodohospodářská	Bude se jednat o rekultivaci stávající plochy těžby. V navazujícím řízení bude v rámci plochy upřesněna poloha vodních ploch. Projekt případné budoucí rekultivace je nezbytné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, včetně řešení otázky případných výjimek dle §56 zák. 114/1992 Sb., v platném znění. Konkrétní projekt rekultivace je vhodné přizpůsobit výskytu zvláště chráněných druhů. Pro zmírnění negativních dopadů budou v navazujícím řízení uplatněna následující kompenzační opatření: <ul style="list-style-type: none"> <li>• účelné využití skrývek svrchní kulturní vrstvy půdy ke zvýšení půdní úrodnosti pozemků na jiné lokalitě.</li> <li>• Skrývat postupně pouze v nutném předstihu podle rozsahu těžby v rámci jednotlivých etap.</li> <li>• Účelné využití části skrývek svrchní kulturní vrstvy půdy (převážně podorničí) ke zpětné rekultivaci těžebních ploch, k jejich ozelenění a začlenění do krajiny.</li> <li>• Optimalizace vodohospodářských poměrů.</li> </ul>

Do ÚP Zaječí byly zpracovány koridory pro realizaci protipovodňových opatření, a to:

Ozn. koridoru	Název koridoru	Specifické koncepční podmínky využití koridoru
<b>K-PPO1</b>	koridor pro protipovodňová opatření	Jsou vymezeny koridory o proměnlivé šířce, nejčastěji 20m. Koridory budou sloužit k pročištění a zprůtočení malých odvodňovacích vodotečí.
<b>K-PPO2</b>	koridor pro protipovodňová opatření	V navazujícím řízení bude <ul style="list-style-type: none"> <li>• prověřeno a stanoveno načasování prací (mimo hnízdící sezónu) a jejich technické řešení.</li> </ul>
<b>K-PPO3</b>	koridor pro protipovodňová opatření	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Prověřeno konkrétní technické a prostorové řešení záměrů z hlediska možného ovlivnění zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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 středoevropské provincie (<i>Ulmenion minoris</i>), včetně zvláště chráněných druhů v těchto přírodních stanovištích.</li> <li>• V navazujícím řízení budou v koridoru K-PPO1 zohledněna vybudovaná hlavní závlahová zařízení.</li> </ul>
<b>K-PPO4</b>	koridor pro protipovodňová	Je vymezen koridor o šířce 20 m. V navazujícím řízení bude v rámci koridoru upřesněna poloha a druh přírodě

Ozn. koridoru	Název koridoru	Specifické koncepční podmínky využití koridoru
	opatření	blízkých protipovodňových opatření. Bude se jednat o revitalizaci, resp. ozelenění stávajících vodotečí a obnovu zaniklých vodotečí. V navazujícím řízení budou zohledněna vybudovaná hlavní závlahová zařízení.

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)
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní, dešťové vody v plochách zástavby budou v maximální možné míře zasakovány. Nakládání s dešťovými vodami nutno řešit kombinovaným systémem přirozené i umělé retence.

### I.E.8. PLOCHY ZELENĚ KRAJINNÉ

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<b>N05</b>	NK plochy zeleně krajinné	Jedná se o stávající plochu těžby štěrkopísku, která bude rekultivována na plochu krajinné zeleně. Projekt případné budoucí rekultivace je nezbytné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, včetně řešení otázky případných výjimek dle §56 zák. 114/1992 Sb., v platném znění. Konkrétní projekt rekultivace je vhodné přizpůsobit výskytu zvláště chráněných druhů.
<b><u>N1.04</u></b>	<u>NK</u> <u>plochy zeleně krajinné</u>	<u>Založení prvků územního systému ekologické stability.</u>
<b><u>N1.05</u></b>	<u>NK</u> <u>plochy zeleně krajinné</u>	<u>Založení prvků územního systému ekologické stability.</u>

### I.E.9. PLOCHY PŘÍRODNÍ

Územní plán Zaječí zařazuje do ploch přírodních (NP) plochy biocenter ÚSES a drobnou plochu, pro EVL Niva Dyje v místě, kde je EVL vymezena na orné půdě. Blíže viz kap. I.E.3. ÚP Zaječí vymezuje následující návrhové plochy přírodní:

Označení plochy	Kód plochy - Funkční využití plochy
<b>N02</b>	NP plochy přírodní
<b>N03, N04, N12, N13</b>	NP plochy přírodní
<b>N08, N09, N10, N11</b>	NP plochy přírodní

### I.E.10. PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ

Plochy těžby nerostů nejsou podrobněji členěny.

Stanovení specifických koncepčních podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy
<b>N07</b>	NT plochy těžby nerostů	Plocha je určena k těžbě štěrkopísku. 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. Pro zmírnění negativních dopadů budou v navazujícím řízení uplatněna následující kompenzační opatření: <ul style="list-style-type: none"> <li>• účelné využití skrývek svrchní kulturní vrstvy půdy ke zvýšení půdní úrodnosti pozemků na jiné lokalitě.</li> <li>• Skrývat postupně pouze v nutném předstihu podle rozsahu těžby v rámci jednotlivých etap.</li> <li>• Účelné využití části skrývek svrchní kulturní vrstvy půdy (převážně podorničí) ke zpětné rekultivaci těžebních ploch, k jejich ozelenění a začlenění do krajiny.</li> <li>• Optimalizace vodo hospodářských poměrů.</li> </ul>

### I.E.11. OCHRANA PŮDY, POVRCHOVÝCH A PODZEMNÍCH VOD

- Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nezpevněných pozemků nebo zvýšenému riziku negativních dopadů bořivých větrů na okrajové části lesních porostů.
- U staveb v záplavových územích volit takové technické řešení a zabezpečení, aby nedošlo ke zhoršení průchodu případné povodňové vlny a k rozplavení případně ukládaných sypkých materiálů.
- U ploch vymezených v blízkosti vodních toků je nutné zachovat pásmo o šířce 6 m od břehové čáry zcela bez zástavby,
- Při výsadbách zeleně ve volné krajině a v navržených plochách veřejné zeleně používat autochtonní druhy a vyvarovat se výsadbám nepůvodních druhů rostlin.
- V plochách Z51 a Z52 a ve stabilizovaných plochách ležících v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně skupinového vodovodu pro veřejnou potřebu Velké Pavlovice – Zaječí není přípustná žádná činnost, která by mohla vést k ohrožení vodních zdrojů (a ve svém důsledku k potenciálnímu ohrožení veřejného zdraví).

## I.F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

K naplnění cílů územního plánu bylo řešené území rozděleno na plochy s rozdílnými nároky na prostředí. Územní plán dále stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

- **Hlavní využití:** jedná se o hlavní funkci, pro kterou je daná plocha určena. Hlavní využití je důležité pro navazující rozhodování v případech, kdy nebude záměr obsažen ve výčtu přípustného ani nepřípustného využití a přípustnost záměru bude posuzována na základě správního uvážení. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
- **Přípustné využití:** jedná se o výčet využití, která jsou v dané ploše přípustná. Zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- **Nepřípustné využití:** výčet funkcí, které nejsou v dané ploše přípustné. Pokud takového využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.
- **Podmíněně přípustné využití:** nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- **Podmínky prostorového uspořádání:** u zastavitelných ploch a ploch již zastavěných stanovuje územní plán podmínky prostorového uspořádání sloužící k ochraně krajinného rázu, k ochraně obrazu sídla a k ochraně kulturních a civilizačních hodnot území, aby nedošlo k narušení urbanistických a architektonických hodnot stávající zástavby a architektonické jednoty celku (například souvislé zástavby v ulici). Územní plán proto v těchto případech stanovuje např. koeficient využití pozemku a maximální výšku, resp. podlažnost staveb.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Stavební úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné stavební úpravy těchto staveb, měnící objem stavby (tj. stavební úpravy charakteru nástaveb či přístaveb), však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

### I.F.1. ZÁKLADNÍ POJMY

1. **Limity znečištění prostředí:** jsou nepřekročitelné limity stanovené obecně platnými právními předpisy (zákony, vyhláškami, normami) pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb



- a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto limitní hodnoty vyjadřují přípustnou míru obtěžování hlukem, apod.
2. **Nadlimitní stavby, zařízení a činnosti:** jsou stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezenou plochu, resp. vlivy záměrů umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo hranice vymezené plochy, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných).
  3. **Občanské vybavení místního významu:** jedná se o občanské vybavení, které
    - slouží převážně obyvatelům přilehlého území (maloobchodní a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m<sup>2</sup>
    - slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (ubytovací penziony, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, služby).
  4. **Občanské vybavení vyššího významu:** jedná se o občanské vybavení, které má nadmístní význam (např. hotely, motely, motoresty, maloobchodní zařízení o ploše pozemku nad 1000 m<sup>2</sup>, velkoobchodní zařízení, pozemky pro sportovní činnost o velikosti nad 1000 m<sup>2</sup>) a občanské vybavení náročné na dopravní obsluhu.
  5. **Nerušící výroba:** drobné výrobní činnosti, především řemeslného charakteru, výrobní a nevýrobní služby (např. autoservisy) a drobné chovatelské a pěstitelské činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, tj. jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích jejich pozemku hygienické limity.
  6. **Rušící výroba:** stavby pro výrobu a skladování a zemědělské stavby, které svým provozováním a technickým zařízením mohou potenciálně snížit kvalitu prostředí souvisejícího území, ale jejichž vliv na životní prostředí nepřesahuje na hranicích maximálních ochranných pásem vymezených v územním plánu limity znečištění prostředí. Posuzovány přitom musí být i kumulativní vlivy s dalšími (stávajícími i navrhovanými) stavbami.
  7. **Rodinné vinné sklepy:** jsou převážně podzemní objekty pro malovýrobní zpracování a skladování vína, jejichž kapacita nemůže negativně ovlivnit chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb (např. staveb pro bydlení a staveb občanského vybavení). Tyto podmínky splňují objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, jejichž zastavěná plocha nadzemní částí objektu nepřesahuje 80m<sup>2</sup> a celková zastavěná plocha, včetně podzemní části, nepřesahuje 300 m<sup>2</sup>. Rodinné vinné sklepy mohou mít, pokud to umožňuje maximální podlažnost stanovená pro danou plochu, rekreační nástavbu umožňující ubytování. Trvalé bydlení je v nástavbě rodinných vinných sklepů přípustné jen výjimečně, při splnění podmínek obsažených v kap. I.F.2. Dále mohou rodinné vinné sklepy obsahovat místnost určenou k posezení a degustaci vína, jejíž velikost a kapacita ale musí zohlednit polohu sklepa ve vztahu k nejbližším obytným objektům a objektům občanského vybavení, aby se zamezilo hlukovému obtěžování.
  8. **Vinařské provozovny** jsou objekty pro zpracování vinné révy a uchování vína, které nevyhovují podmínkám uvedeným pro „rodinné vinné sklepy“ – viz výše.
  9. **Agroturistika:** představuje víceúčelové využití rodinného domu se zemědělským hospodářstvím, nebo zemědělské farmy, pro účely cestovního ruchu. Zahrnuje možnost výstavby penzionů, ubytoven, skupin chat.
  10. **Centra dopravních služeb:** zahrnují stavby obchodů a služeb pro motoristy, například prodejny motorových vozidel, autobazary, autoopravny, pneuservisy, autolakovny, autoumývárny, půjčovny motorových vozidel a strojů a s nimi související plochy parkovišť pro osobní a nákladní automobily a stroje.
  11. **Malé stavby odpadového hospodářství:** stavby určené ke shromažďování a třídění komunálních odpadů - sběrné odpadové dvory, o velikosti plochy do 2000 m<sup>2</sup> včetně. V těchto stavbách nelze provádět jinou činnost s odpady, např. jejich zpracování, kompostování, mletí.
  12. **Velké stavby odpadového hospodářství:** odpadové dvory o zastavěné ploše nad 2000 m<sup>2</sup>, skládky městských a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.
  13. **Koeficient zastavění plochy (KZP)** je poměr mezi součtem výměr zastavěných částí ploch (u nadzemních staveb se jedná o součet zastavěných ploch pozemku dle § 2 odst. 7 stavebního zákona a výměry dalších zpevněných ploch) k celkové výměře ploch. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy. Nezastavěný zbytek plochy bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Důvodem k regulaci intenzity zastavění plochy je ochrana krajinného rázu a životního



- (pracovního) prostředí, tj. zajištění optimální hustoty zastavění v zemědělské krajině a zajištění dostatečných volných ploch kolem výrobních staveb. KZP se uplatní u plochy jako celku, a z důvodu proporcionality i u jednotlivých dílčích ploch ve vlastnictví odlišných vlastníků. Poznámka: do zastavěných částí ploch se pro účely výpočtu KZP započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří), kromě komunikací veřejných (místních komunikací).
- U stávajících (již zastavěných) ploch, jejichž intenzita zastavění nevyhovuje stanovenému koeficientu KZP, lze tento stav chápat jako přípustný a stabilizovaný, není ale přípustné jej dále zhoršovat.
14. **Podlažím** se v územním plánu rozumí část stavby, upravená k účelovému využití, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí ~~krovu~~ střechy.
  15. **Nadzemním podlažím** se v územním plánu rozumí každé podlaží, které nelze pokládat za podzemní nebo podkroví. Podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3 m po obvodu stavby. Podkroví může mít nadezdívku výšky maximálně 1,5 m.
  16. **Počet nadzemních podlaží** se počítá po hlavní římsu, tj. nezahrnuje podkroví.
  17. **Maximální výška zástavby** je definovaná jako nepřekročitelná maximální podlažnost stavby určená počtem nadzemních podlaží a současně maximální výškou stavby v metrech – viz schéma ve výkresové části označené S.1. Výška stavby se zjišťuje v místě stavby přilehlé k sousedícímu veřejnému prostranství, od úrovně upraveného terénu v tomto místě. Pro účely stanovení podlažnosti stavby se za podlaží počítají i ustoupená podlaží. Maximální výška stavby udávaná v metrech je měřena od upraveného terénu po římsu nebo atiku střechy. Splněny musí být obě podmínky současně (tj. maximální počet nadzemních podlaží i maximální výška v metrech).
  18. **Cyklostezkou** územní plán rozumí pozemní komunikaci nebo její jízdní pás (nikoliv jen jízdní pruh) vyhrazenou dopravní značkou pro jízdu na jízdním kole. Je určena pouze pro cyklistickou dopravu, jezdcům na kolečkových bruslích případně chodcům. Automobilová a motocyklová doprava je z ní vyloučena.
  19. **Cyklotrasou** územní plán rozumí ty veřejně přístupné pozemní komunikace se smíšeným provozem (motoristickým i cyklistickým), kde je trasa pro cyklisty označená orientačním dopravním značením.
  20. **Sakrální stavba** je stavba sloužící pro náboženské úkony, např. kostel, kaple, zvonice a pod.
  21. **Souvislá uliční zástavba** je zástavba řadovými domy, dvojdomy, nebo samostatně stojícími domy v souvislé řadě pozemků v ulici nebo na návsi či náměstí.
  22. **Hospodářská zvířata** jsou zvířata, která přináší přímý hospodářský užitek (např. skot, prasata, drůbež, ovce, kozy, koně, králíci).
  23. **Související dopravní a technická infrastruktura** jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení dopravního a technického vybavení, např. účelové komunikace, vodovody, vodojemy, kanalizace, ČOV, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení, atd., související s funkčním využitím dané plochy, anebo ploch navazujících.

## I.F.2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

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

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
BR	PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH	<p><b>Hlavní využití:</b> pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech</p> <p><b>Přípustné využití:</b> občanské vybavení místního významu, objekty pro rodinnou rekreaci, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst.</p> <p><b>Podmíněně přípustné využití:</b> pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše. Rodinné vinné sklepy, pokud jsou součástí objektu pro bydlení (respektive pokud jsou související vedlejší stavbou rodinného domu) a stávající rodinné vinné sklepy.</p> <p>Bytové domy, při respektování nejvyšší přípustné výšky staveb.</p> <p><b>Nepřípustné využití:</b> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p> <p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b></p>

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
		Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,7. Stanovuje se rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 500-2000 m <sup>2</sup> . Toto ustanovení se uplatňuje jen v zastavitelných plochách. Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.
<b>BD</b>	PLOCHY BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH	<u>Hlavní využití</u> : bydlení v bytových domech <u>Přípustné využití</u> : veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, řadové a hromadné garáže o úhrnné kapacitě do 20 míst. <u>Nepřípustné využití</u> : bydlení v rodinných domech, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.. <u>Podmínky prostorového uspořádání</u> : Koeficient zastavění plochy se nestanovuje. Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.
<b>OV</b>	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	<u>Hlavní využití</u> : pozemky staveb a zařízení občanského vybavení místního významu (např. staveb pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva). <u>Přípustné využití</u> : veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily. <u>Nepřípustné využití</u> : pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmíněně přípustné využití</u> : pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daná plocha bezprostředně nesousedí s plochami BR, OE a SO</li> <li>• Že záměr svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území</li> <li>• Že budou vyřešeny nároky na parkování vozidel bez zatěžování veřejných prostranství.</li> </ul> <p>Byty určené pro majitele či správce, pouze v omezeném rozsahu s tím, že v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví. Hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.</p> <u>Podmínky prostorového uspořádání</u> : Koeficient zastavění plochy se nestanovuje. Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.
<b>OE</b>	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA	<u>Hlavní využití</u> : pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, církevní účely, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, vědu a výzkum, lázeňství. <u>Přípustné využití</u> : veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily. <u>Nepřípustné využití</u> : pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
		<p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky staveb pro prodej, služby, ubytování, stravování. Nutno posoudit splnění těchto podmínek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zda poloha plochy umožní bezproblémové zásobování a vyřešení dopravy v klidu (umístění parkovacích míst při výhledovém stupni automobilizace 1:2,5),</li> <li>- zda stavby svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, například zda svou kapacitou nezvýší významně dopravní zátěž v území.</li> </ul> <p>Dále jsou podmíněně přípustné rodinné domy a byty, za podmínky jejich funkčního propojení s hlavním využitím (například bydlení správců, majitelů, zaměstnanců, anebo rodinné domy a byty sociálního charakteru – například pro seniory nebo zdravotně postižené osoby).</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u></p> <p>Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,7.</p> <p>Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</p>
OT	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVA A SPORT	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro tělovýchovu a sport.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura pozemky související občanské vybavenosti (např. stravovacích popř. ubytovacích zařízení), veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u></p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p> <p>Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</p>
OZ	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVY	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky pro hřbitovy.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky související občanské vybavenosti, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, parkoviště pro osobní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u></p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p> <p>Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</p>
SO	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro občanské vybavení místního významu.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, rodinné vinné sklepy veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území a pokud bude v navazujícím řízení prokázáno respektování požadavků týkajících se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb</p>

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
		<p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,7. Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</p>
SV	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb rušící výroby, staveb dopravní a technické infrastruktury <u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž vinařské provozovny a malé stavby odpadového hospodářství. <u>Nepřípustné využití:</u> pozemky pro bydlení, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky pro občanské vybavení místního významu, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky pro občanské vybavení vyššího významu – za podmínky, že jejich provoz bude slučitelný s hlavním využitím (tj. např. sportovní zařízení přípustná nejsou). Fotovoltaické systémy – pouze na střechách objektů a nad parkovišti. <u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,7. Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</p>
SVs	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VINNÉ SKLEPY A REKREACE	<p><u>Hlavní využití:</u> rodinné vinné sklepy <u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily. <u>Nepřípustné využití:</u> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti. Dále veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> Stavby pro bydlení a občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení), za podmínky, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m (vyhl.č. 501/2006 Sb.)</li> <li>• ke každé stavbě rodinného domu, stavbě pro rodinnou rekreaci a objektu občanského vybavení musí vést zpevněná pozemní komunikace se šířkou vozovky nejméně 3,0 m, jejíž umístění a technické řešení umožní bezpečnou dostupnost zástavby technikou jednotek požární ochrany,</li> <li>• V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel) při motorizaci 1:2,5</li> <li>• Pozemek určený pro trvalé bydlení či občanskou vybavenost lze připojit na základní inženýrské sítě (vodovod, el.energie)</li> <li>• V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy</li> </ul> <p>Stavby pro bydlení musí splňovat dále následující podmínky: bude se jednat o bydlení majitele či správce a v územním řízení, popřípadě v odůvodněných případech v dalších řízeních bude prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právními předpisy na úseku veřejného zdraví. Současně se hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby na takovou stavbu nevztahují. Takové byty nelze pronajímat dalším osobám. Stavby pro ubytování jsou přípustné za podmínky, že umístění takových objektů umožní limity znečištění prostředí. Podmíněně přípustné jsou i vinařské provozovny – za podmínky prokázání, že negativní vlivy na životní prostředí nepřesáhnou na hranici plochy SVs se sousedními plochami bydlení a plochami občanského vybavení hygienické limity a že architektonicko-objemové řešení staveb se přizpůsobí drobnému</p>

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
		<p>měřítku zástavby v lokalitě, tj. že větší stavby budou architektonicky rozčleněny na menší objemy).</p> <p>Prostorové regulativy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stavby a změny staveb nesmí narušit architektonickou jednotu celku (souvislou zástavbu ulice)</li> <li>• Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</li> <li>• Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</li> </ul>
SVv	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VINAŘSTVÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> vinařské provozovny</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, parkoviště pro osobní i nákladní automobily a zemědělské stroje.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro zdravotnictví, školství, stavby pro průmyslovou výrobu, zemědělskou živočišnou výrobu (ustájení zvířat), občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u></p> <p>Stavby pro bydlení a občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení), za podmínky, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m (vyhl.č. 501/2006 Sb.)</li> <li>• V navazujícím řízení bude prokázáno řešení ploch pro dopravu v klidu (parkování a odstavení vozidel) při motorizaci 1:2,5</li> <li>• Pozemek určený pro trvalé bydlení či občanskou vybavenost lze připojit na základní inženýrské sítě (vodovod, el.energie)</li> <li>• V navazujícím řízení bude prokázáno řešení nakládání s tuhými i tekutými odpady, v souladu se zákonnými předpisy</li> <li>• Občanská vybavenost bude funkčně souviset s hlavním využitím (kupř. prodejna vína, vinárna).</li> </ul> <p>Stavby pro bydlení musí dále splňovat následující podmínky: bude se jednat o bydlení majitele či správce a v územním řízení, popřípadě v odůvodněných případech v dalších řízeních bude prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány limity hluku stanovené právními předpisy na úseku veřejného zdraví. Současně se hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby na takovou stavbu nevztahují. Takové byty nelze pronajímat dalším osobám.</p> <p>Stavby pro ubytování jsou přípustné za podmínky, že umístění takových objektů umožní limity znečištění prostředí.</p> <p>Prostorové regulativy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,7, pokud není v kap. I.C.6 stanoveno jinak.</li> <li>• Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</li> </ul>
SVh	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – HIPOTERAPIE	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro zemědělství a hipoterapii (například stáje, sklady krmiv, jízďárny)</p> <p><u>Přípustné využití:</u> klubovny, související dopravní a technická infrastruktura, parkoviště a garáže pro osobní automobily, parkoviště a garáže pro nákladní automobily a speciální automobily a stroje.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, energetiku (kromě solárních systémů), těžbu surovin, dopravní terminály a centra dopravních služeb, velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> objekty pro bydlení a byty – za podmínky, že budou určeny pro majitele či správce. Solární a fotovoltaické systémy – pouze na střechách objektů. Objekty pro ubytování – pouze určené pro hipoterapii.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.</p>



Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
		Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.
RI	PLOCHY REKREACE - REKREACE INDIVIDUÁLNÍ	<p><u>Hlavní využití</u>: pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.</p> <p><u>Přípustné využití</u>: veřejná dopravní a technická infrastruktura, pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení místního významu, a pozemky související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami (např. parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy).</p> <p><u>Nepřípustné využití</u>: bydlení v rodinných domech, bydlení v bytových domech, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání</u>: Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,3. Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</p>
RV	PLOCHY REKREACE – REKREACE U VODY	<p><u>Hlavní využití</u>: <u>pozemky staveb rekreace u vodní plochy</u>.</p> <p><u>Přípustné využití</u>: veřejná dopravní a technická infrastruktura, rekreační využití vodních ploch – koupání, slunění, rybaření. <del>Drobné s</del> Stavby pro rekreaci, do zastavěné plochy <del>60</del><u>100</u> m<sup>2</sup>. Pozemky pro tělovýchovu a sport – pouze charakteru hřišť, nikoliv nadzemních staveb). Vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny. Přípustné jsou rovněž související dopravní a technická infrastruktura</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití</u>: související občanská a technická vybavenost (šatny, občerstvení, hygienické vybavení) – pouze mimo záplavová území.</p> <p><u>Nepřípustné využití</u>: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení nesouvisící s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání</u>: Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP = <del>0,20</del><u>0,05</u>.</p> <p>Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</p>
VS	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	<p><u>Hlavní využití</u>: rušící výroba.</p> <p><u>Přípustné využití</u>: veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, vinařské provozovny, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž nerušící výroba, malé stavby odpadového hospodářství a centra dopravních služeb.</p> <p><u>Nepřípustné využití</u>: veškeré stavby obytné a rekreační, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, ubytovací zařízení, sociální služby, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely. Stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity znečištění prostředí stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezené ochranné pásmo maximálního možného vlivu výrobních areálů na životní prostředí, resp. vlivy záměrů umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo toto ochranné pásmo, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných).</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití</u>: fotovoltaické systémy – pouze na střeších objektů a nad parkovišti. Velkoobchodní a maloobchodní zařízení – za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty vytvořené v dané ploše. Pozemky staveb pro zpracování odpadů (kompostárny, recyklační linky) - za podmínky, že jejich provoz nevyvolá nadměrný nárůst dopravy na místních komunikacích s funkcí obslužnou a komunikací se smíšeným provozem (D1) a že bude v navazujícím řízení prokázáno, že hluková zátěž vzniklá provozem zařízení a jeho dopravní obsluhou nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb</p>

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
		<p>v okolí.</p> <p>Byty určené pro majitele či správce, pouze v omezeném rozsahu s tím, že v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví. Hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty. Koefficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,7. Po obvodu ploch bude vysázena izolační zeleň. Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</p>
VZ	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ	<p><u>Hlavní využití:</u> zemědělská výroba.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, vinařské provozovny, jízďárny, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž nerušící výroba, malé stavby odpadového hospodářství a centra dopravních služeb.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby obytné a rekreační, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, ubytovací zařízení, sociální služby, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely. Stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí v souhrnu překračují nad přípustnou mez limity znečištění prostředí stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (tj. vlivy vyplývající z provozu jednotlivých záměrů na předmětných plochách v souhrnu jednotlivých areálů nesmí zasahovat mimo vymezené ochranné pásmo maximálního možného vlivu výrobních areálů na životní prostředí, resp. vlivy záměrů umístěných v ploše nesmí zasahovat mimo toto ochranné pásmo, a to ani v součtu kumulativních účinků všech záměrů v ploše umístěných).</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> rušící výroba, fotovoltaické systémy – pouze na střechách objektů a nad parkovišti, čerpací stanice pohonných hmot. Velkoobchodní a maloobchodní zařízení - za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty vytvořené v dané ploše. Pozemky staveb pro zpracování odpadů (kompostárny, recyklační linky) - za podmínky, že jejich provoz nevyvolá nadměrný nárůst dopravy na místních komunikacích s funkcí obslužnou a komunikací se smíšeným provozem (D1) a že bude v navazujícím řízení prokázáno, že hluková zátěž vzniklá provozem zařízení a jeho dopravní obsluhou nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v okolí.</p> <p>Byty určené pro majitele či správce, pouze v omezeném rozsahu s tím, že v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví. Hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty. Koefficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,7. Po obvodu ploch bude vysázena izolační zeleň. Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</p>
VD	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA DROBNÁ	<p><u>Hlavní využití:</u> nerušící výroba</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej a služby, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, parkoviště a garáže pro osobní automobily, parkoviště a garáže pro nákladní automobily a speciální automobily a stroje.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby rušící výroby, stavby pro energetiku, těžbu surovin, stavby pro skladování, dopravní terminály,</p>



Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
		<p>velké stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> občanské vybavení vyššího významu – za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v území. Malé stavby odpadového hospodářství a centra dopravních služeb – za podmínky, že umístění konkrétních staveb nezhorší hygienické podmínky v plochách bydlení a občanské vybavenosti. Vinařské provozovny – za podmínky prokázání, že negativní vlivy na životní prostředí nepřesáhnou na hranici plochy VD se sousedními plochami bydlení, plochami smíšenými obytnými a plochami občanského vybavení limity znečištění prostředí. Stavby pro ubytování za podmínky, že umístění takových objektů umožní hygienické limity znečištění prostředí.</p> <p>Byty určené pro majitele či správce, pouze v omezeném rozsahu s tím, že v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví. Hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.</p> <p>Fotovoltaické systémy – za podmínky, že budou fotovoltaické panely plnit doplňkovou funkci k jiným stavbám (optimálně že budou umístěny na střeších objektů).</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> Koeficient zastavění plochy se nestanovuje. Další podmínky prostorového uspořádání viz kapitola I.F.4.</p>
VE	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - VÝROBA ENERGIE NA FOTOVOLTAICKÉM PRINCIPU	<p><u>Hlavní využití:</u> výroba elektrické energie na fotovoltaickém principu (fotovoltaické elektrárny, solární parky)</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, plochy okrasné zeleně.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> všechny ostatní druhy staveb.</p> <p><u>Podmínky prostorového uspořádání:</u> viz kapitola I.F.4.</p>
UP	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - MÍSTNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> veřejná prostranství, místní a účelové komunikace</p> <p><u>Přípustné využití:</u> plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, stání pro osobní automobily podél místních komunikací (podélná i kolmá stání), drobné sakrální stavby (kříže, sochy apod.) a drobná architektura (například památníky).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky parkovišť pro osobní automobily a v zastavěném území a zastavitelných plochách i pozemky pro garáže – obojí za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že umístění garáží či parkovišť nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, například že svou kapacitou nezvýší významně dopravní zátěž v území.</p> <p>Venkovní kulturní zařízení (kupř. plochy a otevřená zařízení pro konání kulturních akcí), související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky, přístřešky předzahrádek restauračních zařízení, pódii kulturních zařízení apod.), které mohou být zdrojem hluku, jsou přípustná za podmínky vyhodnocení dle aktuálně platné právní úpravy.</p>
UZ	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÉ (PARKOVÉ) ZELENĚ	<p><u>Hlavní využití:</u> parky, plochy okrasné a rekreační zeleně</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná prostranství, dětská hřiště, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, komunikace pro pěší a cyklistické komunikace, drobné sakrální stavby (kříže, sochy apod.) a drobná architektura (například památníky).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p>
TI	PLOCHY TECHNICKÉ	<u>Hlavní využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, pozemky vedení, staveb

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
	INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	<p>a s nimi provozně související zařízení technické infrastruktury (například vodovodů, vodojemů, kanalizací a čistíren odpadních vod).</p> <p><u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže apod.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>
TO	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	<p><u>Hlavní využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, pozemky staveb pro nakládání s odpady - čistírny odpadních vod, malé stavby odpadového hospodářství (sběrné odpadové dvory), velké stavby odpadového hospodářství (např. skládky městských a průmyslových odpadů, kompostárny, recyklační linky zpracovávající stavební odpad, spalovny odpadů apod.) a s nimi provozně související zařízení</p> <p><u>Přípustné využití:</u> související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, parkoviště a garáže pro osobní i nákladní automobily.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb.</p>
DS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ DOPRAVA	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky<sup>3)</sup> dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, terminály integrovaného dopravního systému.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> místní komunikace III. třídy, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura (včetně přípojek pro obsluhu zastavitelných ploch)..</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že budou umístěny mimo tělesa dálnic a silnic I., II. a III. třídy a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• veřejná prostranství</li> <li>• pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (například autobusová nádraží, dopravní terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot),</li> <li>• objekty občerstvení, obchodního prodeje, maloobchodní a stravovací služby s tím, že plocha pozemku výše uvedeného občanského zařízení nesmí přesáhnout 1000m<sup>2</sup> a že bude slučitelná s hlavním využitím.</li> <li>• terminály IDS.</li> </ul> <p>Dále jsou podmíněně přípustné za podmínky, že budou umístěny mimo tělesa dálnic a silnic I. a II. třídy a že nebudou mít dopad na bezpečnost a plynulost dopravního provozu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• komunikace pro cyklisty a pěší</li> <li>• Kde je to účelné, hlavně z důvodu náhrad za zábory doprovodných obslužných účelových obecních cest, lze umístit na těchto plochách souběžně vedenou účelovou komunikaci pro bezprostřední zásobování přilehlého území.</li> </ul> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení mimo objekty uvedené v podmíněně přípustném využití, malé i velké stavby odpadového hospodářství.</p>
DZ	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky dráhy<sup>4)</sup>, včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky doprovodné zeleně, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, dále pozemky zařízení pro železniční dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, terminály integrovaného dopravního systému, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov,</p>

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

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

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
		související občanské vybavení. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod.
<b>DG</b>	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - GARÁŽE	<u>Hlavní využití:</u> garáže pro osobní automobily (řadové, hromadné halové). <u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.
<b>DU</b>	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ÚČELOVÉ KOMUNIKACE	<u>Hlavní využití:</u> účelové komunikace v krajině <u>Přípustné využití:</u> komunikace cyklistické a pro pěší dopravu, plochy okrasné a rekreační zeleně, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura. <u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím. <u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky parkovišť pro osobní automobily za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.
<b>ZX</b>	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – SMÍŠENÉ	Pro plochy zemědělské jsou vymezeny jednotné regulativy. Měnit druh využití pozemků v rámci zemědělského půdního fondu je tak možné beze změny územního plánu. <u>Hlavní využití:</u> pozemky zemědělského půdního fondu <sup>7)</sup> . <u>Přípustné využití:</u> stavby pro chov včel a ryb, objekty pro uložení zemědělského nářadí, stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství (například rybníky, tůňky), pro ochranu přírody a krajiny, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, cyklotrasy a in-line trasy, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, rozhledny do výšky 10m.
<b>ZO</b>	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA	<u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz (tzn. například že stavba nebude umístěna na vrcholu nebo hřebenu kopce, v pohledové ose příjezdních silničních komunikací ani v dalších pohledově exponovaných polohách), lze v plochách zemědělských umístit: <ul style="list-style-type: none"> <li>stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky, stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv, stavby pro skladování produktů rostlinné výroby, za podmínky, že budou umístěny mimo záplavová území a že jejich zastavěná plocha nepřesáhne 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>Stavby pro ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že budou umístěny mimo záplavová území a že jejich zastavěná plocha nepřesáhne 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>objekty pro lesnictví a myslivost, např. stavby pro skladování krmiva pro lesní zvěř a přípravny krmiva lesní zvěře,</li> <li>ve vzdálenosti nejméně 200 m od hranice zastavěného území a od zastavitelných ploch průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrtý/sondy, technologie. Současně lze umístit i přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.</li> <li>plochy pro ukládání inertních odpadů, za podmínky že se bude jednat o půdu V. nebo IV. třídy ochrany a že bude v navazujícím řízení posouzen vliv záměru na krajinný ráz a na jednotlivé složky životního prostředí (zejména ochranu vod). Bude se jednat o dočasný zábor ZPF – po ukončení skládkování bude provedena zemědělská rekultivace.</li> </ul>
<b>ZZ</b>	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY A SADY	
<b>ZV</b>	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - VINICE	
<b>ZT</b>	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	<u>Podmíněně přípustné je i oplocení pozemků zahrad, sadů, vinic a výběhů pro zvířata v nezastavěném území, za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, s migračně významnými územími, že</u>

<sup>7)</sup> § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
		<p>nepřeruší účelové komunikace obsluhující navazující pozemky a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, dále stavby pro výrobu, skladování (vyjma některých druhů zemědělských staveb uvedených výše), občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství (vyjma inertních odpadů uvedených v podmíněně přípustném využití). Nepřípustné jsou rovněž některé zemědělské stavby, a to: stavby pro hospodářská zvířata neuvedené v podmíněně přípustném využití, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.</p>
NV	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	<p><u>Hlavní využití:</u> vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních ploch, koryt vodních toků<sup>6)</sup> a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Přípustné jsou rovněž podzemní zásobníky plynu a stavby pro související dopravní a technickou infrastrukturu (včetně kupř. vodovodů a kanalizací, plynovodů, sdělovacích sítí). Přípustné je rybaření.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> přírodní koupaliště, za podmínky prokázání, že kvalita vody vyhoví hygienickým předpisům. Podmíněně přípustná je související občanská a technická vybavenost (šatny, občerstvení, hygienické vybavení) – pouze mimo záplavová území.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení nesouvisící s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
NVp	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> vodohospodářské stavby, které slouží zajištění podmínek pro ochranu území před škodlivými účinky vod a regulaci vodního režimu území. Přírodě blízká protipovodňová opatření.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky poldrů, protipovodňových ochranných hrází, valů, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení nesouvisící s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
NP	PLOCHY PŘÍRODNÍ	<p><u>Hlavní využití:</u> pozemky biocenter<sup>11)</sup> a chráněných území.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky biokoridorů, pozemky lesů a trvalých travních porostů. Použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG). Výsadby nutno realizovat podle projektové dokumentace.</p> <p>Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pokud jde o stavby ve veřejném zájmu.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, těžbu surovin (včetně průzkumných vrtů), občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky veřejné dopravní a technické infrastruktury a pozemky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – obojí za podmínky, že se bude jednat o stavby a opatření ve veřejném zájmu a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES a chráněná území.</p> <p>Podmíněně přípustné je i dočasné oplocení pozemků, za účelem ochrany založené vegetace, a to za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí</p>

<sup>6)</sup> Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>11)</sup> § 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
		územního systému ekologické stability. V ploše N13 je za podmínky následné rekultivace na biocentrum přípustné ukládání inertního materiálu.
NL	PLOCHY LESNÍ	<p><u>Hlavní využití</u>: pozemky určené k plnění funkcí lesa<sup>9)</sup></p> <p><u>Přípustné využití</u>: pozemky vodních toků. Na těchto plochách lze dále v souladu s jejich charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro lesní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro související dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití</u>: za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz, lze v těchto plochách umístit průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.</p> <p>Oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).</p> <p><u>Nepřípustné využití</u>: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>
NS	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	<p><u>Hlavní využití</u>: pozemky zemědělské, lesní a vodohospodářské (zpravidla o malé výměře)</p> <p><u>Přípustné využití</u>: pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sadů a zahrad, vinic a ostatních ploch, lesů, vodních toků, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití</u>: za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz, lze v těchto plochách umístit průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.</p> <p>Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem a za podmínky odsouhlasení záměru příslušným orgánem ochrany ZPF popř. orgánem ochrany PUPFL umísťovat stavby pro chov včel a ryb, stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy, pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky, stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv, stavby pro skladování produktů rostlinné výroby. Dále lze v těchto plochách za stejných podmínek umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p>Podmíněně přípustné je i oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorší vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).</p> <p><u>Nepřípustné využití</u>: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p> <p>Nepřípustné jsou rovněž některé zemědělské stavby, a to: stavby pro hospodářská zvířata, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.</p>
NK	PLOCHY ZELENĚ KRAJINNÉ (NELESNÍ)	<p><u>Hlavní využití</u>: pozemky remízků, zemědělsky nevyužívané pozemky (zpravidla svažité) s přirozeně či uměle vysazenými dřevinami. Výsadby nutno realizovat podle projektové dokumentace. Použitý výsadbový materiál musí mít místní (autochtonní) původ a odpovídat stanovištním podmínkám (skupině typů geobiocénů – STG)</p> <p><u>Přípustné využití</u>: pozemky trvalých travních porostů a ostatních ploch, lesů,</p>

<sup>9)</sup> § 3 zákona č. 289/1995 Sb.

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
		<p>vodních toků. Na těchto plochách lze v souladu s jejich charakterem umisťovat stavby pro chov včel. Dále lze v těchto plochách umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro související dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> za podmínky, že umístění konkrétních staveb nebude mít negativní dopady na krajinný ráz, lze umístit průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.</p> <p>Oplocení pozemků za podmínky, že oplocení nebude v kolizi s funkcí územního systému ekologické stability, že nepřeruší účelové komunikace (lesní cesty), cyklistické a turistické trasy a nezhorsí vodohospodářské poměry v území (zejména že nezvýší riziko záplav).</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p> <p>Nepřípustné jsou rovněž zemědělské stavby.</p>
NT	PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ	<p><u>Hlavní využití:</u> plochy sloužící k těžbě šterkopísku.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, související hospodářské budovy, garáže, oplocení apod.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>

### I.F.3. PODMÍNKY VYUŽITÍ KORIDORŮ

Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v koridorech pro umístění protizáplavových a protipovodňových opatření:

Označení koridoru	Název - funkční využití koridoru	Opatření a podmínky pro využití koridoru
K-PPO1 K-PPO2 K-PPO3 K-PPO4	Koridor pro protipovodňová opatření	<p><u>Hlavní využití:</u> přírodě blízká protipovodňová opatření (realizace mokřadů, tůní a souvisejících vegetačních výsadeb), které slouží zajištění podmínek pro ochranu před škodlivými účinky povodní a před suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.</p> <p><u>Přípustné využití:</u> pozemky vodních ploch, koryt vodních toků<sup>6)</sup> a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, zemědělská půda (především trvalé travní porosty), lesy, krajinná zeleň.</p> <p><u>Podmíněně přípustné využití:</u> pozemky veřejné dopravní a technické infrastruktury, technická opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (např. zprůtočnění historických meandrů) – vše za podmínky, že se bude jednat o stavby a opatření ve veřejném zájmu a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami ÚSES a negativního vlivu na funkčnost ÚSES a chráněná území přírody a krajiny.</p> <p><u>Nepřípustné využití:</u> veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení nesouvisící s přípustným využitím, dopravní terminály a centra dopravních služeb, stavby odpadového hospodářství.</p>

Pro budoucí možné umístění dopravní infrastruktury - železniční dopravy ve výhledovém období je navržen koridor územní rezervy K-RDZ05.

### I.F.4. DALŠÍ PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

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

<sup>6)</sup> Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.



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

Není přípustná chaotická výstavba rodinných domů za přední uliční frontou při hlubších parcelách bez přímého přístupu z veřejného prostranství.

V navazujících řízeních budou respektovány významné pohledy a průhledy na objekt kostela. Průhled se uplatňuje v ulici Školní.

#### **Maximální výška zástavby v zastavěném území a v zastavitelných plochách**

Maximální výška zástavby v zastavěném území a zastavitelných plochách je stanovena ve výkresové části územního plánu, ve schéma označeném S.1. V uvedeném schématu je stanovena jak nejvyšší přípustná podlažnost (tj. maximální počet nadzemních podlaží), tak i maximální výška stavby v metrech, měřená od upraveného terénu po římsu nebo atiku střechy, která zajistí udržení potřebné hladiny zástavby. Viz též kapitola I.F.1.

Specifická výška zástavby, vymezená ve schématu urbanistické kompozice S.1, umožňuje jednopodlažní až dvoupodlažní zástavbu s využitím podkroví, kde způsob umístění staveb a počet podlaží zohledňuje stávající konfiguraci terénu o velké sklonitosti. V horní úrovni stavebního pozemku jsou stavby výšky do 4,5 m, v dolní úrovni mohou mít stavby výšku do 6,5 m. Větší stavební celky musí být členěny na více částí vložením odlišné hmoty nebo materiálu, které mohou mít výškový akcent třetího podlaží. Soubor na sebe navazujících staveb musí být posouzen z hlediska vlivu na krajinný ráz.

Ojedinelé stávající stavby, které nevyhovují podmínkám nejvyšší přípustné výšky staveb jsou akceptovatelné za podmínky, že byly realizovány před nabytím účinnosti územního plánu a že stavba nebo její změna nebyla provedena bez příslušných povolení anebo v rozporu s nimi.

#### **Maximální výška zástavby ve volné krajině**

U pozemních staveb přípustných nebo podmíněně přípustných v plochách zemědělských, lesních, vodních a vodohospodářských a popřípadě dalších plochách v území ohraničeném na severu obcí Zaječí a biokoridorem LBK3, a na jihu silnicemi II/421 a III/42115, se stanovuje maximální výška od upraveného terénu po římsu střechy do 4 m. Stavby vyšší jsou podmíněně přípustné, budou ale považovány za stavby architektonicky a urbanisticky významné., V navazujícím řízení u nich musí být jednoznačně prokázáno, že nová stavba nenaruší panorama obce a že nebude mít nepříznivý vliv na krajinný ráz.

Umístování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.

### **I.F.5. DALŠÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH**

U staveb v záplavových územích volit takové technické řešení a zabezpečení, aby nedošlo ke zhoršení průchodu případné povodňové vlny a k rozplavení případně ukládaných sypkých materiálů.

U ploch vymezených v blízkosti vodních toků je nutné zachovat pásmo o šířce 6 m od břehové čáry zcela bez zástavby.

Zajistit koordinaci případných změn v krajině tak, aby funkčnost protipovodňových opatření zůstala zachována.

Při realizaci navržené zástavby omezit zrychlení odtoku dešťových vod ze zastavěných a zpevněných ploch s použitím zasakování (je-li možná) nebo retence.

## **I.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

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

Označení VPS	Druh veřejně prospěšné stavby
D01, D02	veřejná dopravní infrastruktura
DT01, DT02, DT03, DT04, DT05, DT06, DT07, DT08, DT09, DT10	veřejná dopravní a technická infrastruktura
T01, T02, T03, T04, T05, T06, T07, T08, T09, T10, T11, T12, T13, T14, T15, T16, T17, T18, T19, T20, T21, T22, T23	veřejná technická infrastruktura



Územní plán dále ve výkrese č. I.c vymezuje liniové stavby veřejné technické infrastruktury (vodovody, kanalizace, plynovody, ...), pro které lze rovněž vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám – u nich se bude zpravidla jednat o zřízení věcného břemena.

Veřejně prospěšná opatření (dále jen VPO), pro která lze vyvlastnit (označení odpovídá popisu ve výkrese č. I.c, všechny leží v k.ú. Zaječí):

Označení VPO	Druh veřejně prospěšného opatření
V01, V02, V03, V04, V05, V06, V08, V09	Plochy pro založení územního systému ekologické stability (biocenter)
V07	Plocha pro protipovodňová opatření

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

Označení	Druh koridoru
K-PPO1, K-PPO2, K-PPO3, K-PPO4	koridory pro umístění protipovodňových opatření

Územní plán Zaječí nevymezuje asanační úpravy.

## I.H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územní plán Zaječí nevymezuje pozemky dotčené veřejně prospěšnými stavbami a opatřeními, pro které je možné uplatnit zřízení předkupního práva

## I.I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Kompenzační opatření nejsou vymezena.

## I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

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

Ozn.	Popis	Podmínky pro využití	Podmínky pro prověření možného budoucího využití plochy
K-RDZ05	Koridor územní rezervy – doprava železniční	Koridor je určen pro možné budoucí umístění vysokorychlostní trati, na základě příslušného posouzení. Koridor má proměnlivou šířku 460-600 m. V koridoru územní rezervy nebudou umístovány budovy (zejména stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování, těžbu nerostů, apod.), které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily případné budoucí umístění a realizaci stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury. Sítě veřejné technické infrastruktury budou vedeny mimo tento koridor, nebo jej budou křížit v nejkratším směru.	Potřeba využití koridoru územní rezervy bude prověřována při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona.

Ozn.	Popis	Podmínky pro využití	Podmínky pro prověření možného budoucího využití plochy
R-BR1 R-BR2 R-BR3 R-BR4	Plocha územní rezervy pro možné budoucí využití jako plocha pro bydlení.	Při umístování veřejné dopravní a technické infrastruktury klást důraz na zabránění fragmentaci plochy, které by negativně ovlivnilo její možné budoucí stavební využití. Zákaz umístování staveb s negativními vlivy na životní prostředí, např. staveb pro zemědělskou výrobu a staveb, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily možné budoucí využití plochy územní rezervy jako plochy pro bydlení, resp. plochy smíšené obytné (R-SO1).	Účelnost resp. potřeba využití ploch územních rezerv bude prověřena z hlediska nároků na územní rozvoj obce při každém vyhodnocování územního plánu dle § 55 odst. (1) stavebního zákona. Ukáže-li se potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch, bude u jednotlivých ploch územních rezerv před jejich zařazením do zastavitelných ploch (změnou územního plánu) prověřen vliv na krajinný ráz, dopravní obsluhu území, možnost napojení na technickou infrastrukturu, kapacita ploch.
R-SO1	Plocha územní rezervy pro možné budoucí využití jako plocha smíšená obytná.		

## I.K. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

V ÚP Zaječí nejsou vymezeny 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).

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

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

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

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

## I.N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN VYUŽITÍ ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán stanovuje pro zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině:

- plochy bez stanovení pořadí změn (jedná se o plochy, u kterých není v kap. I.C. pořadí výstavby stanoveno). Pro tyto plochy platí z hlediska pořadí změn využití pouze zásada, že v první fázi má být vybudována veřejná infrastruktura (komunikace a veřejná technická infrastruktura) a až ve druhé fázi stavba samotných nadzemních objektů,
- plochy se stanovením pořadí změn (výstavba je možná až po využití jiné časově předcházející plochy, nebo po splnění stanovených podmínek). I pro tyto plochy dále platí obecná zásada, že v první fázi má být vybudována veřejná infrastruktura a až ve druhé fázi stavba samotných nadzemních objektů.

Ad b) Přehled ploch se stanovením pořadí změn: **Z16**, po vyčerpání ploch<sup>\*)</sup> v ploše Z15.

\*) Přitom „vyčerpáním ploch“ se rozumí vydání stavebních povolení na výstavbu rodinných domů v plochách předchozí etapy o úhrnné výměře přesahující 70 % celkové výměry zastavitelných ploch uvedených v podmínce.

## I.O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Územní plán vymezuje tyto architektonicky nebo urbanisticky významné stavby:

- stavby na návěsí ulici před kostelem, která je zařazena mezi architektonicky a urbanisticky významné lokality, vyznačené ve schéma S.1. Do architektonicky a urbanisticky významných staveb se zařazují jen stavby pro bydlení a stavby občanského vybavení.
- stavby v pohledově exponované lokalitě „U kapličky“ - toto ustanovení se týká jak ploch již zastavěných, tak zde vymezených zastavitelných ploch označených Z47, ~~Z48, Z49 a Z50~~ a Z1.01. Do architektonicky a urbanisticky významných staveb se zařazují jen pozemní stavby (budovy). Za architektonicky a urbanisticky významné stavby nebudou považovány komunikace a objekty technické infrastruktury a drobné stavby o zastavěné ploše do 100 m<sup>2</sup> a výšce od upraveného terénu po římsu střechy do 4 m (musí být splněny obě podmínky). Do architektonicky významných staveb se zařazují i vybrané stavební úpravy stávajících staveb, a to nástavby a přístavby existujících staveb.

V případě požadavku na umístění pozemních staveb ve volné krajině (tj. mimo zastavěné území a vymezené zastavitelné plochy) v území ohraničeném na severu obcí Zaječí a biokoridorem LBK3 a na jihu silnicemi II/421 a III/42115, o výšce staveb od upraveného terénu po římsu střechy přesahující 4 m, jsou takové stavby považovány za architektonicky a urbanisticky významné. V krajině jsou takové stavby podmíněně přípustné za podmínky, že projekt stavby bude dostatečně názorně dokladovat, že nová stavba nenaruší panorama obce a že nebude mít nepříznivý vliv na krajinný ráz. Do architektonicky a urbanisticky významných staveb se přitom nezahrnují stavby technické infrastruktury (například elektrických vedení, stožárů GSM, apod.).

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

### I. ÚZEMNÍ PLÁN ZAJEČÍ

I.A. TEXTOVÁ ČÁST - 34 stran srovnávacího textu

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

Označení:	Název:	Měřítko:	Počet listů:
I.a	Výkres základního členění území	1 : 5 000	1
I.b	Hlavní výkres	1 : 5 000	1
I.c	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000	1
I.d	Výkres technické infrastruktury – vodní hospodářství	1 : 5 000	1
I.e	Výkres technické infrastruktury – energetika a spoje	1 : 5 000	1
S.1	Schéma urbanistické kompozice	1 : 6 500	1