

ŽÁDOVICE
ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU

ZMĚNA č.4.

602 00 Brno, Příkop 8



tel.: +420 545 175 896

+420 545 175 895

fax: +420 545 175 892

Akce:	Změna č. 4 Územního plánu sídelního útvaru Žádovice		
Evidenční číslo:	211 – 001 – 459		
Pořizovatel:	Městský úřad Kyjov, odbor územního plánování Masarykovo nám. 1, 697 01 Kyjov		
Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.	www.usbrno.cz	
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda Ciznerová Ing. arch. Miloš Schneider		
Projektanti:	urbanismus:	Ing. arch. Vanda Ciznerová	
	dopravní řešení:		
	technická infrastruktura:	Ing. Pavel Veselý	
	ekologie, životní prostředí, ZPF:	Mgr. Martin Novotný	
	digitalizace:	Ing. Pavel Veselý	
Datum:	červenec 2011		

Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I		
Vydal správní orgán:	Zastupitelstvo obce Žádovice	
Číslo jednací:		
Datum nabytí účinnosti:		
Datum vydání:		
Požizovatel :	Městský úřad Kyjov odbor územního plánování	Razítko :
Jméno a příjmení:	Ing. Bedřich Kubík	
Funkce:	vedoucí odboru	
Podpis:		

Zhotovitel:	Urbanistické středisko Brno spol. s r.o.	Razítko:
Podpis:		
Jméno a příjmení:	Ing. arch. Vanda Ciznerová	
Funkce:	hlavní projektant	

Obsah dokumentace:

I. Změna č. 4 územního plánu

A.	TEXTOVÁ ČÁST	
B.	GRAFICKÁ ČÁST :	
1.	Urbanistické řešení	1 : 2000
2.	Dopravní řešení	1 : 2000
3.	Zásobování vodou	1 : 2000
4.	Odkanalizování	1 : 2000
5.	Zásobování plynem a el.energií	1 : 2000
7.	Veřejně prospěšné stavby	1 : 2000
8.	Výkres základního členění	1 : 2000

II. Odůvodnění změny č.4 územního plánu

A.	TEXTOVÁ ČÁST	
B.	GRAFICKÁ ČÁST :	
6.	Zábor ZPF, PUPFL	1 : 2000

I. Změna č. 4 územního plánu sídelního útvaru Žádovice

A. TEXTOVÁ ČÁST

ŽÁDOVICE – ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU - ZMĚNA Č.4.

I. Základní údaje :

1. Hlavní cíle řešení :

Vzhledem ke změně výchozích podmínek od zpracování a schválení územního plánu sídelního útvaru Žádovice (dále jen SÚ), Zastupitelstvo obce v Žádovicích rozhodlo o vyhotovení změny územního plánu sídelního útvaru č.4.

Územní rozsah platnosti je dán řešenými lokalitami změny č.4 územního plánu. Lhůta aktualizace nebyla u schváleného územního plánu stanovena.

Zpracovávané změny respektují schválenou „Obecně závaznou vyhlášku o závazných částech územního plánu“ – upřesňují typizaci funkcí, funkční a prostorové regulativy pro jednotlivé funkce.

Grafická část v měř. 1 : 2000 je zpracována na výřezech územního plánu, v textové části jsou popsány jednotlivé změny odděleně.

Identifikační číslo změny - je ve tvaru x.xx – první číslice označuje číslo změny územního plánu, druhá a třetí číslice pořadové číslo dílčí změny) označení i.č.- identifikační číslo - první číslice znamená pořadí zpracovávané změny územního plánu, druhá a třetí číslice označení jednotlivých lokalit změn).

- **změna i.č. 4.01** – parkoviště se sportovní plochou u KD
- **změna i.č. 4.02** – změna orné půdy na rodinné bydlení
- **změna i.č. 4.03** – změna orné půdy na rodinné bydlení
- **změna i.č. 4.04** – zrušení návrhové plochy bydlení
- **změna i.č. 4.05** – umístění ČOV včetně přivaděče
- **změna i.č. 4.06** – cyklostezka s parkovací plochou
- **změna i.č. 4.07** – změna orné půdy na podnikatelské aktivity - vypadla
- **změna i.č. 4.08** – změna orné půdy na lesní pozemek
- **změna i.č. 4.09** – změna orné půdy na biokoridor
- **změna i.č. 4.10** – změna orné půdy na plochu pro bydlení
- **změna i.č. 4.11** – změna regulačních zásad

2. Zhodnocení dříve zpracované územně plánovací dokumentace :

Obec Žádovice má schválený územní plán z r.1998, byla vydána „Obecně závazná vyhláška o závazných částech územního plánu SÚ Žádovice“ a schválenou změnu č.1, 2 a 3.

3. Vyhodnocení splnění zadání :

Návrh změny č.4. je zpracován na základě schváleného „Zadání pro zpracování změny č.4 územního plánu SÚ Žádovice bylo schváleno Zastupitelstvem obce Žádovice dne 24.03.2011.

Změny č.4 územního plánu respektují schválené zadání včetně připomínek.

Na základě pracovního jednání dne 13.6.2011 byl upřesněn rozsah a obsah dílčích změn:

Dílčí změna č.4: zrušení návrhové plochy bydlení

Dílčí změna č.5: umístění ČOV a nových přivaděčů, dle poskytnuté dokumentace

Dílčí změna č.8: změna orné půdy na lesní pozemek – zalesnění významnější plochy.

a) Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Byly splněny, změna č.4 je v souladu s republikovými prioritami.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Byly splněny. Je řešen bezprostřední problém v území (malá průchodnost území) návrhem cyklostezky a střet záměrů a střety s limity využití území (špatný dopad na ŽP má nedostatečně rozvinutá technická infrastruktura) návrhem ČOV a nových přivaděčů dle projektové dokumentace.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Byly splněny. Při zpracování koncepce řešení dílčích změn byly prověřeny územní možnosti, reálné potřeby obce a nezbytnost záboru ZPF. U dílčí změny č.2 byl upřesněn rozsah ploch pro bydlení, který je limitován ochranným pásmem vedení VN a účelovou komunikací na severozápadě území. U dílčí změny č.10 byl rozsah upřesněn na východní straně nejsou navrhovány plochy pro bydlení v areálu bývalého vepřína a bezprostředním okolí.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Byly splněny. Urbanistická koncepce zůstává zachována, pouze se doplňuje sevřený systém zástavby typický pro tento region.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Byly splněny. Je doplněna dopravní a technická infrastruktura, tak aby byla zajištěna obslužnost stávající i navržené zástavby.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Jsou v obecné rovině splněny charakterem navržené zástavby.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanaci

Jsou splněny viz výroková část změny č.4 ÚPNSÚ Žádovice.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Jsou splněny. Změnou č.4 nedochází k dotření zájmů civilní ochrany, zájmů obrany a bezpečnosti státu, změna č.4 se nedotýká aktuálního stavu ochrany ložisek nerostných surovin. Změna č. 4 nevyvolá nová ochranná opatření v území.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Při řešení změny č.4 nedochází k střetům zájmů a problémům v území.

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Změnou č.4 jsou vymezeny nové zastavitelné plochy. Plocha přestavby není navržena.

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

V řešeném území není zapotřebí prověření ploch dílčích změn územní studií.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.

V řešeném území není zapotřebí prověření ploch dílčích změn regulačním plánem.

- m) **Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyločil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.**

V obecné rovině splněno, požadavek nebyl uplatněn.

- n) **Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

V obecné rovině splněno, požadavek nebyl uplatněn.

- o) **Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek a počtu vyhotovení**

- p) **Zvláštní požadavky po schválení upraveného návrhu zadání Změny č.4 ÚPN SÚ Žádovice**

4. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování :

Navrženými změnami nedojde k narušení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

5. Použité pojmy :

Beze změny.

Závazné části jsou vztaženy k funkčním plochám a ne k jednotlivým parcelám. Pro účely územního plánu jsou funkční plochy vymezeny jako území se stejnou charakteristikou funkčního a prostorového využití včetně možného stavebního využití. Pro každou plochu je v regulativech stanoveno funkční využití území (účel využití), funkční typ (stanovující upřesnění využití území), prostorová regulace a limit využití (omezení využití území).

Závazná část se skládá ze:

- zásad uspořádání území, kterými se stanoví regulativy funkčního a prostorového uspořádání (v grafické části vyznačeno příslušnou barvou)
- limitů a ochranných režimů využití území

Z hlediska koncepce rozvoje je řešené území děleno na:

- **stabilizované území** – je území s dosavadním charakterem daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami (využití území, způsob zástavby, koeficient zastavění), které se nebudou zásadně měnit, výjimky lze povolit pouze na základě podrobnější dokumentace, v převážné míře stavební práce zahrnují údržbové popř. restaurátorské práce
- **rozvojové území – území navržené pro založení nových funkčních a prostorových struktur**

Podle prostorového uspořádání je území členěno:

- a) na plochy zastavitelné (urbanizované) - obec – zastavitelnými plochami se rozumí veškerá zastavěná území – současně zastavěné území, popřípadě nezastavěná, avšak k zastavění tímto územním plánem navržená – zastavitelná území
- b) plochy volné (neurbanizované)- krajina – nezastavitelnými plochami se rozumí území, která nelze zastavět vůbec, nebo která lze zastavět výjimečně a za zvláštních podmínek stanovených pro takové účely obecně závaznými právními předpisy

Podle funkčního uspořádání jsou stanoveny regulativy:

- a) pro funkční využití vymezují urbanistickou funkci (účel využití plochy) a to pro:
 - plochy pro bydlení
 - plochy občanské vybavenosti

- plochy výroby, skladování a zemědělských provozů
- plochy technické vybavenosti
- plochy veřejné a vyhrazené zeleně
- plochy rekreace v krajině (volné plochy)
- krajinná zóna přírodní
- krajinná zóna produkční
- vodní plochy

Využití funkčních ploch je dáno **přípustností činností, dějů a zařízení**:

- **přípustné**: tvoří v území činnosti, děje a zařízení základní a obvyklé a to vždy v rozsahu nad 50 % využití funkční plochy
- **podmínečně přípustné**: nejsou součástí činností, dějů a zařízení v území obvyklých, ale v jednotlivých případech je možno je povolit
- **nepřípustné** : jsou činnosti, děje a zařízení, které nesplňují podmínky stanovené obecně platnými předpisy nebo jsou v rozporu s funkcemi v území navržených jako obvyklé a nebo jsou v rozporu s pohodou v lokalitě samotné

Hranice jednotlivých funkcí nejsou vymezeny závazně a je možno je upravovat na základě podrobnější územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacího podkladu (při zachování druhové skladby funkcí) nebo přiměřeně zpřesňovat v územním řízení. Za přiměřené zpřesnění hranice funkční plochy se považuje úprava vycházející z jejich vlastností nepostižitelných v podrobnosti územního plánu (vlastnických hranic, terénních vlastností, vedení inženýrských sítí, zpřesnění hranic technickou dokumentací nových tras komunikací a sítí apod.), která podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporci ploch. Přiměřenost vždy posoudí pořizovatel.

Umísťování a povolování staveb a zařízení technického vybavení pro obsluhu jednotlivých polyfunkčních a monofunkčních ploch je přípustné jen tehdy, pokud nebudou mít negativní vliv na jejich základní funkci nad přípustnou míru. Umísťování a povolování staveb ve volné krajině (např. chov koní, případně jiný druh zemědělské činnosti, objekty s léčebným programem, atd.) budou řešeny samostatně změnou územního plánu na základě individuálního posouzení konkrétního záměru.

K posuzování sporných případů je určen pořizovatel změny územního plánu po dohodě se stavebním úřadem a samosprávným orgánem obce.

Pro umísťování podmínečně přípustných činností a staveb je rozhodující stanovisko pořizovatele.

Zásady uspořádání dopravy vymezují:

- trasy pro dopravní obsluhu

Zásady uspořádání technické infrastruktury:

- vymezují trasy systémů vytvářejících předpoklady pro obsluhu obce všemi médii a pro nakládání s odpady

Limity a ochranné režimy využití území, kterými se stanoví zejména mezní hodnoty využití území.

V rámci územního plánu Žádovic jsou schváleny veřejně prospěšné stavby. Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb pokud nebude možno řešení majetkových vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

Rozsah dotčení vlastnických práv k pozemkům a stavbám bude stanoven regulačním plánem nebo (není-li to účelné) územním rozhodnutím o umístění stavby.

II. Řešení územního plánu

změna i.č. 4.01:

1. Vymezení řešeného území – identifikace lokality :

Lokalita na jižním okraji obce, v území využívaném jako drobná držba v návaznosti na současně zastavěné území obce.

identifikace lokality rekreace

4.01

2. Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrana hodnot území :

Navrženou změnou se posílí funkce rekreační s možností parkování, nedojde ke změně hodnot území.

3. Návrh urbanistické koncepce :

Změnou funkčního využití území nedojde k narušení celkové koncepce územního plánu.

4. Návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití :

Navržené funkční využití ve schváleném územním plánu: plochy pro krajin. zónu s převažujícím charakterem rostlinné produkce – funkční typ drobná držba Pd

Navržená změna funkčního využití: plocha pro rekreaci s možností parkování

Podmínky využití území:

- navržená změna nezasahuje do ochranných režimů
- respektovat lokální biokoridor podél vodního toku Hruškovice a jeho břehové prosty

Ochrana památek a kulturních hodnot:

- navržená změna nezasahuje do ochranného režimu ochrany památek
- celé území je možno klasifikovat jako území archeologického zájmu, resp. území s archeologickými nálezy; při zásazích do terénu (včetně inženýrských sítí a prací uvnitř i vně staveb) má stavebník vždy povinnost oznámit svůj stavební záměr v dostatečném předstihu Archeologickému ústavu AV ČR v Brně a dále umožnit provedení záchranného archeologického průzkumu

Ochrana přírody:

- navržená změna nezasahuje do zvláštní ochrany přírody, nutno respektovat podmínky obecné ochrany přírody

Ochranná a bezpečnostní pásma komunikací a inženýrských sítí:

- navržená změna zasahuje do ochranného pásma nadzemního vedení vn, nutno respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn

Ochrana přírodních zdrojů:

- navržená změna se nachází v navrženém PHO vodního zdroje 2. stupně vnější Podchřibí a.s.

Ochrana proti záplavám:

- navržená změna je ohrožena záplavou dle povodňového plánu obce Žádovice. V záplavovém území není vhodné umísťovat rodinné domy a stavby, které mohou zhoršit průběh povodně popřípadě poškodit vlastní stavby v těchto územích.

Ochrana zemského povrchu:

- navržená změna nezasahuje do území s rizikem sesuvů

Ochrana zdravých životních podmínek:

- navržené změny se netýká ochrana zdravých životních podmínek

změna i.č. 4.02:

1. Vymezení řešeného území – identifikace lokality :

Lokalita na východním okraji obce, v území využívaném jako drobná držba v návaznosti na současně zastavěné území obce.

identifikace lokality bydlení

4.02

2. Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrana hodnot území :

Navrženou změnou se posílí funkce bydlení, nedojde ke změně hodnot území.

3. Návrh urbanistické koncepce :

Změnou funkčního využití území nedojde k narušení celkové koncepce územního plánu.

4. Návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití :

Navržené funkční využití ve schváleném územním plánu: plochy pro krajinnou zónu s převažujícím charakterem rostlinné produkce – funkční typ drobná držba Pd

Navržená změna funkčního využití: plocha bydlení v rodinných domech Br

Podmínky využití území:

- navržená změna nezasahuje do ochranných režimů

Ochrana památek a kulturních hodnot:

- navržená změna nezasahuje do ochranného režimu ochrany památek
- celé území je možno klasifikovat jako území archeologického zájmu, resp. území s archeologickými nálezy; při zásazích do terénu (včetně inženýrských sítí a prací uvnitř i vně staveb) má stavebník vždy povinnost oznámit svůj stavební záměr v dostatečném předstihu Archeologickému ústavu AV ČR v Brně a dále umožnit provedení záchranného archeologického průzkumu

Ochrana přírody:

- navržená změna nezasahuje do zvláštní ochrany přírody, nutno respektovat podmínky obecné ochrany přírody

Ochranná a bezpečnostní pásma komunikací a inženýrských sítí:

- navržená změna nezasahuje do ochranných režimů

Ochrana přírodních zdrojů:

- navržená změna se nachází v navrženém PHO vodního zdroje 2. stupně vnější Podchřibí a.s.

Ochrana proti záplavám:

- navržená změna není ohrožena záplavou

Ochrana zemského povrchu:

- navržená změna nezasahuje do území s rizikem sesuvů

Ochrana zdravých životních podmínek:

- navržená změna jako chráněný venkovní prostor není ohrožena nadměrným hlukem z motorové dopravy

změna i.č. 4.03:

1. Vymezení řešeného území – identifikace lokality :

Lokalita na západním okraji obce, v území využívaném jako orná půda v návaznosti na současně zastavěné území obce.

identifikace lokality bydlení 4.03

2. Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrana hodnot území :

Navrženou změnou se posílí funkce bydlení, nedojde ke změně hodnot území.

3. Návrh urbanistické koncepce :

Změnou funkčního využití území nedojde k narušení celkové koncepce územního plánu.

4. Návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití :

Navržené funkční využití ve schváleném územním plánu: plochy pro krajinnou zónu s převažujícím charakterem rostlinné produkce – funkční typ orná půda Po

Navržená změna funkčního využití: plocha bydlení v rodinných domech Br

Podmínky využití území:

- navržená změna nezasahuje do ochranných režimů
- respektovat lokální biokoridor podél vodního toku Hruškovice a jeho břehové prosty

Ochrana památek a kulturních hodnot:

- navržená změna nezasahuje do ochranného režimu ochrany památek
- celé území je možno klasifikovat jako území archeologického zájmu, resp. území s archeologickými nálezy; při zásazích do terénu (včetně inženýrských sítí a prací uvnitř i vně staveb) má stavebník vždy povinnost oznámit svůj stavební záměr v dostatečném předstihu Archeologickému ústavu AV ČR v Brně a dále umožnit provedení záchranného archeologického průzkumu

Ochrana přírody:

- navržená změna nezasahuje do zvláštní ochrany přírody, nutno respektovat podmínky obecné ochrany přírody

Ochranná a bezpečnostní pásma komunikací a inženýrských sítí:

- navržená změna zasahuje do ochranného pásma nadzemního vedení vn, nutno respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn včetně trafostanice

Ochrana přírodních zdrojů:

- navržená změna se nachází v navrženém PHO vodního zdroje 2. stupně vnější Podchřibí a.s.

Ochrana proti záplavám:

- navržená změna je ohrožena záplavou dle povodňového plánu obce Žádovice. V záplavovém území není vhodné umísťovat rodinné domy a stavby, které mohou zhoršit průběh povodně popřípadě poškodit vlastní stavby v těchto územích.

Ochrana zemského povrchu:

- navržená změna nezasahuje do území s rizikem sesuvů

Ochrana zdravých životních podmínek:

- navrhovaná změna jako chráněný venkovní prostor není ohrožena nadměrným hlukem z motorové dopravy

změna i.č. 4.04:

1. Vymezení řešeného území – identifikace lokality :

Lokalita na severním okraji obce, v území využívaném jako drobná držba v návaznosti na současně zastavěné území obce.

identifikace lokality krajinná zeleň

4.04

2. Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrana hodnot území :

Navrženou změnou se posílí funkce krajinné zeleně, nedojde ke změně hodnot území.

3. Návrh urbanistické koncepce :

Změnou funkčního využití území nedojde k narušení celkové koncepce územního plánu.

4. Návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití :

Navržené funkční využití ve schváleném územním plánu: plochy pro bydlení

Navržená změna funkčního využití: plocha pro krajinnou zónu s převažujícím charakterem rostlinné produkce – funkční typ drobná držba Ps

Podmínky využití území:

- navrhovaná změna nezasahuje do ochranných režimů

Ochrana památek a kulturních hodnot:

- navrhovaná změna nezasahuje do ochranného režimu ochrany památek
- celé území je možno klasifikovat jako území archeologického zájmu, resp. území s archeologickými nálezy; při zásazích do terénu (včetně inženýrských sítí a prací uvnitř i vně staveb) má stavebník vždy povinnost oznámit svůj stavební záměr v dostatečném předstihu Archeologickému ústavu AV ČR v Brně a dále umožnit provedení záchranného archeologického průzkumu

Ochrana přírody:

- navrhovaná změna nezasahuje do zvláštní ochrany přírody, nutno respektovat podmínky obecné ochrany přírody

Ochranná a bezpečnostní pásma komunikací a inženýrských sítí:

- navrhovaná změna nezasahuje do ochranných režimů

Ochrana přírodních zdrojů:

- navrhovaná změna se nachází v navrženém PHO vodního zdroje 2. stupně vnější Podchřibí a.s.

Ochrana proti záplavám:

- navrhovaná změna není ohrožena záplavou

Ochrana zemského povrchu:

- navrhovaná změna nezasahuje do území s rizikem sesuvů

Ochrana zdravých životních podmínek:

- navrhované změny se netýká ochrana zdravých životních podmínek

změna i.č. 4.05:

1. Vymezení řešeného území – identifikace lokality :

Lokalita na severním okraji obce, v území využívaném jako orná půda v návaznosti na vodní tok, mimo zastavěné území obce.

identifikace lokality technická vybavenost 4.05

2. Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrana hodnot území :

Navrženou změnou se posílí funkce technické vybavenosti, nedojde ke změně hodnot území.

3. Návrh urbanistické koncepce :

Změnou funkčního využití území nedojde k narušení celkové koncepce územního plánu.

4. Návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití :

Navržené funkční využití ve schváleném územním plánu: plochy pro krajinnou zónu s převažujícím charakterem rostlinné produkce – funkční typ orná půda Po

Navržená změna funkčního využití: plocha pro technickou vybavenost – TČOV (čistírna odpadních vod)

Podmínky využití území:

- navržená změna nezasahuje do ochranných režimů
- respektovat lokální biokoridor podél vodního toku Hruškovice a jeho břehové prostory
- část plochy pro ČOV využít pro izolační pohledovou zeleň a ozelenění areálu

Ochrana památek a kulturních hodnot:

- navržená změna nezasahuje do ochranného režimu ochrany památek
- celé území je možno klasifikovat jako území archeologického zájmu, resp. území s archeologickými nálezy; při zásazích do terénu (včetně inženýrských sítí a prací uvnitř i vně staveb) má stavebník vždy povinnost oznámit svůj stavební záměr v dostatečném předstihu Archeologickému ústavu AV ČR v Brně a dále umožnit provedení záchranného archeologického průzkumu

Ochrana přírody:

- navržená změna nezasahuje do zvláštní ochrany přírody, nutno respektovat podmínky obecné ochrany přírody

Ochranná a bezpečnostní pásma komunikací a inženýrských sítí:

- navržená změna nezasahuje do ochranných režimů

Ochrana přírodních zdrojů:

- navržená změna se nachází v navrženém PHO vodního zdroje 2. stupně vnější Podchřibí a.s.

Ochrana proti záplavám:

- navržená změna je ohrožena záplavou dle povodňového plánu obce Žádovice. V záplavovém území není vhodné umísťovat rodinné domy a stavby, které mohou zhoršit průběh povodně popřípadě poškodit vlastní stavby v těchto územích.

Ochrana zemského povrchu:

- navržená změna nezasahuje do území s rizikem sesuvů

Ochrana zdravých životních podmínek:

- navržené změny se netýká ochrana zdravých životních podmínek

změna i.č. 4.06:

1. Vymezení řešeného území – identifikace lokality :

Lokalita na severním okraji obce, v území využívaném jako orná půda v návaznosti na vodní tok, mimo zastavěné území obce.

identifikace lokality cyklostezka 4.06

2. Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrana hodnot území :

Navrženou změnou se posílí funkce technické vybavenosti, nedojde ke změně hodnot území.

3. Návrh urbanistické koncepce :

Změnou funkčního využití území nedojde k narušení celkové koncepce územního plánu.

4. Návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití :

Navržené funkční využití ve schváleném územním plánu: plochy pro krajinnou zónu s převažujícím charakterem rostlinné produkce – funkční typ orná půda Po

Navržená změna funkčního využití: dopravní plocha

Podmínky využití území:

- navržená změna nezasahuje do ochranných režimů
- respektovat lokální biokoridor podél vodního toku Hruškovice a jeho břehové prosty

Ochrana památek a kulturních hodnot:

- navržená změna nezasahuje do ochranného režimu ochrany památek
- celé území je možno klasifikovat jako území archeologického zájmu, resp. území s archeologickými nálezy; při zásazích do terénu (včetně inženýrských sítí a prací uvnitř i vně staveb) má stavebník vždy povinnost oznámit svůj stavební záměr v dostatečném předstihu Archeologickému ústavu AV ČR v Brně a dále umožnit provedení záchranného archeologického průzkumu

Ochrana přírody:

- navržená změna nezasahuje do zvláštní ochrany přírody, nutno respektovat podmínky obecné ochrany přírody

Ochranná a bezpečnostní pásma komunikací a inženýrských sítí:

- navržená změna zasahuje do ochranného pásma nadzemního vedení vn, nutno respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn

Ochrana přírodních zdrojů:

- navržená změna se nachází v navrženém PHO vodního zdroje 2. stupně vnější Podchřibí a.s.

Ochrana proti záplavám:

- navržená změna je ohrožena záplavou dle povodňového plánu obce Žádovice. V záplavovém území není vhodné umísťovat rodinné domy a stavby, které mohou zhoršit průběh povodně popřípadě poškodit vlastní stavby v těchto územích.

Ochrana zemského povrchu:

- navržená změna nezasahuje do území s rizikem sesuvů

Ochrana zdravých životních podmínek:

- navržené změny se netýká ochrana zdravých životních podmínek

změna i.č. 4.08:

1. Vymezení řešeného území – identifikace lokality :

Lokalita na jižním okraji obce, v území využívaném jako sady, zahrady navazující na zastavěné území obce.

identifikace lokality krajinná zeleň 4.08

2. Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrana hodnot území :

Navrženou změnou se posílí funkce krajinné zeleně, nedojde ke změně hodnot území.

3. Návrh urbanistické koncepce :

Změnou funkčního využití území nedojde k narušení celkové koncepce územního plánu.

4. Návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití :

Navržené funkční využití ve schváleném územním plánu: plochy pro krajinnou zónu s převažujícím charakterem rostlinné produkce – funkční typ trvale travní porosty Pt

Navržená změna funkčního využití: plocha pro krajinnou zeleň, les - ZI

Podmínky využití území:

- navržená změna nezasahuje do ochranných režimů

Ochrana památek a kulturních hodnot:

- navržená změna nezasahuje do ochranného režimu ochrany památek
- celé území je možno klasifikovat jako území archeologického zájmu, resp. území s archeologickými nálezy; při zásazích do terénu (včetně inženýrských sítí a prací uvnitř i vně staveb) má stavebník vždy povinnost oznámit svůj stavební záměr v dostatečném předstihu Archeologickému ústavu AV ČR v Brně a dále umožnit provedení záchranného archeologického průzkumu

Ochrana přírody:

- navržená změna nezasahuje do zvláštní ochrany přírody, nutno respektovat podmínky obecné ochrany přírody

Ochranná a bezpečnostní pásma komunikací a inženýrských sítí:

- navržená změna nezasahuje do ochranných režimů

Ochrana přírodních zdrojů:

- navržená změna nezasahuje do ochranných režimů

Ochrana proti záplavám:

- navržená změna není ohrožena záplavou

Ochrana zemského povrchu:

- navržená změna nezasahuje do území s rizikem sesuvů
- navržená změna zasahuje do poddolovaného území

Ochrana zdravých životních podmínek:

- navržené změny se netýká ochrana zdravých životních podmínek

změna i.č. 4.09:

1. Vymezení řešeného území – identifikace lokality :

Lokalita na severním okraji obce, v území využívaném jako trvalé travní porosty – louky, pastviny, mimo zastavěné území obce.

identifikace lokality krajinná zeleň

4.09

2. Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrana hodnot území :

Navrženou změnou se posílí funkce krajinné zeleně, nedojde ke změně hodnot území.

3. Návrh urbanistické koncepce :

Změnou funkčního využití území nedojde k narušení celkové koncepce územního plánu.

4. Návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití :

Navržené funkční využití ve schváleném územním plánu: plochy pro krajinnou zónu s převažujícím charakterem rostlinné produkce – funkční typ trvale travní porosty Pt

Navržená změna funkčního využití: plocha pro krajinnou zeleň (Zk) – interakční prvek

Podmínky využití území:

- navržená změna nezasahuje do ochranných režimů

Ochrana památek a kulturních hodnot:

- navržená změna nezasahuje do ochranného režimu ochrany památek
- celé území je možno klasifikovat jako území archeologického zájmu, resp. území s archeologickými nálezy; při zásazích do terénu (včetně inženýrských sítí a prací uvnitř i vně staveb) má stavebník vždy povinnost oznámit svůj stavební záměr v dostatečném předstihu Archeologickému ústavu AV ČR v Brně a dále umožnit provedení záchranného archeologického průzkumu

Ochrana přírody:

- navržená změna nezasahuje do zvláštní ochrany přírody, nutno respektovat podmínky obecné ochrany přírody

Ochranná a bezpečnostní pásma komunikací a inženýrských sítí:

- navržená změna nezasahuje do ochranných režimů

Ochrana přírodních zdrojů:

- navržená změna nezasahuje do ochranných režimů

Ochrana proti záplavám:

- navržená změna není ohrožena záplavou

Ochrana zemského povrchu:

- navržená změna nezasahuje do území s rizikem sesuvů

Ochrana zdravých životních podmínek:

- navržené změny se netýká ochrana zdravých životních podmínek

změna i.č. 4.10:

1. Vymezení řešeného území – identifikace lokality :

Lokalita na východním okraji obce, v území využívaném jako drobná držba v návaznosti na současně zastavěné území obce.

identifikace lokality bydlení

4.10

2. Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrana hodnot území :

Navrženou změnou se posílí funkce bydlení, nedojde ke změně hodnot území.

3. Návrh urbanistické koncepce :

Změnou funkčního využití území nedojde k narušení celkové koncepce územního plánu.

4. Návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití :

Navržené funkční využití ve schváleném územním plánu: plochy pro krajinnou zónu s převažujícím charakterem rostlinné produkce – funkční typ drobná držba Pd

Navržená změna funkčního využití: plocha bydlení v rodinných domech Br

Podmínky využití území:

- navržená změna nezasahuje do ochranných režimů

Ochrana památek a kulturních hodnot:

- navržená změna nezasahuje do ochranného režimu ochrany památek
- celé území je možno klasifikovat jako území archeologického zájmu, resp. území s archeologickými nálezy; při zásazích do terénu (včetně inženýrských sítí a prací uvnitř i vně staveb) má stavebník vždy povinnost oznámit svůj stavební záměr v dostatečném předstihu Archeologickému ústavu AV ČR v Brně a dále umožnit provedení záchranného archeologického průzkumu

Ochrana přírody:

- navržená změna nezasahuje do zvláštní ochrany přírody, nutno respektovat podmínky obecné ochrany přírody

Ochranná a bezpečnostní pásma komunikací a inženýrských sítí:

- navržená změna nezasahuje do ochranných režimů

Ochrana přírodních zdrojů:

- navržená změna se nachází v navrženém PHO vodního zdroje 2. stupně vnější Podchřibí a.s.

Ochrana proti záplavám:

- navržená změna není ohrožena záplavou

Ochrana zemského povrchu:

- navržená změna nezasahuje do území s rizikem sesuvů

Ochrana zdravých životních podmínek:

- navržená změna jako chráněný venkovní prostor není ohrožena nadměrným hlukem z motorové dopravy

změna i.č. 4.11:

Jedná se o změnu regulačních zásad viz kap. 6

5. Limity využití území

a) vstupní limity - vyplývající z platných právních předpisů a správních rozhodnutí

- respektovat podmínky průzkumného území ropy a hořlavého zemního plynu Ježov I.a Svahy Českého masivu

b) výstupní limity – limity využití území navržené a schválené při pořizování změny č. 4

- možnost umístění zdrojů hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb charakterizovaných právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví a naopak, je nutno posoudit na základě hlukové studie a následně projednat s věcně a místně příslušným orgánem veřejného zdraví; před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi
- konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví
- umístování staveb zařízení pro výchovu a vzdělávání, vysokých škol, škol v přírodě, staveb pro zotavovací akce, staveb zdravotnických zařízení, ústavů sociální péče, ubytovacích zařízení, staveb pro obchod a pro shromažďování většího počtu osob v blízkosti zdrojů znečišťování ovzduší (např. ČOV, farmy živočišné výroby, komunikace atd.) musí být předem projednáno s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví; před vydáním územního rozhodnutí na výše uvedené stavby musí být deklarováno, že vnitřní prostředí pobytových místností v těchto stavbách odpovídá hygienickým limitům chemických, fyzikálních a biologických ukazatelů upravených prováděcími právními předpisy
- návrh pásma ochrany prostředí kolem čistírny odpadních vod – kruhové pásmo o poloměru 100 m
- V průběhu projednání návrhu Změny č. 4 ÚPN SÚ Žádovice byla ze strany obce Žádovice uplatněna připomínka zrušit ochranné pásmo živočišné výroby farmy na pozemcích p. č. 1246/1-3 a 1247/1-2 v k. ú. Žádovice. Pořizovatel u SÚ Kyjov a KHS Hodonín ověřil, že OP nebylo úředně vyhlášeno. OP zmiňované farmy, vymezené ÚPN SÚ Žádovice, se ruší.

6. Charakteristika a regulativy pro zastavitelné plochy změny č.4 a pro zastavitelné plochy dílčích změn č.1.02 a 1.03 :

Plochy pro bydlení

Území obytná zahrnují činnosti, děje a zařízení souvisejícími bezprostředně s bydlením.

Přípustné jsou plochy pro bydlení, zeleň, parkování, technické vybavení, integrované zařízení (sídla firem včetně provozoven bez negativního vlivu na pohodu bydlení), které nepřesahují rámec a význam daného území jako je maloobchod (do 200 m² prodejní plochy), stravovací zařízení, menší ubytovací zařízení (do 10 lůžek), církevní a správní zařízení.

Podmínečně přípustné jsou činnosti děje a zařízení individuální rekreace, služeb, místní správy, společenské zábavy (vinárny, diskotéky..) a drobné výrobní činnosti, které nenarušují pohodu bydlení.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti děje a zařízení, které svou zátěží narušují pohodu bydlení nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení výrobních, chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu bydlení.

Dílčí změnou 4.11 dochází ke změně regulačních zásad:

1. zástavba volně stojícími domy přízemními
 - s využitím podkroví
 - bez využití podkroví (bungalovy)
2. střechy sedlové, valbové, polovalbové, pultové, sklon 10 – 40 stupňů
 - krytina tašková, keramická, betonová
 - krytina plechová
 - živičné šindele
3. výškové osazení RD
 - úroveň přízemí ± 0,000 až 100 cm nad úrovní komunikace
4. garáže
 - součástí RD, nebo volně stojící v prostoru zahrady (dvě sousední garáže lze sdružit)

Plochy pro veřejnou zeleň a veřejná prostranství

Plochy pro veřejnou zeleň a veřejná prostranství nejsou změnou č. 4 ÚPN SÚ Žádovice dotčeny.

Změnou č. 4 ÚPN SÚ Žádovice je v rámci lokalit 4.02 a 4.10 navrženo veřejné prostranství pro obsluhu navržené plochy bydlení – rodinné domy (graficky vymezeno jako plocha místní komunikace).

Nově se vymezují regulativy:

Přípustné využití území zahrnuje plochy veřejného prostranství pro uložení inženýrských sítí a pohyb obyvatel a plochy veřejné zeleně pro rekreaci obyvatel.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených případů.

Změnou č. 4 ÚPN SÚ Žádovice jsou v rámci lokalit 4.03 a 4.05 navrženy plochy pro veřejnou zeleň.

7. Návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení, nakládání s odpady:

7.1. Plochy pro dopravní vybavení

Díličí změnou 4.06 je nově vymezena dopravní plocha – cyklostezka.

Pro obsluhu plánované čistírny odpadních vod byla navržena místní komunikace.

Místní komunikace je navržena západně od lokality 4.10.

7.2. Plochy pro technické vybavení

Díličí změnou 4.05 je nově vymezena plocha technického vybavení – čistírna odpadních vod.

Zásady uspořádání inženýrských sítí

Vodní hospodářství

Zásobování vodou: koncepce schváleného územního plánu se nemění. Pro lokality 4.02 a 4.10 je navržen vodovodní řad.

Odkanalizování: koncepce schváleného územního plánu se nemění. Dílčí změnou 4.05 je navrženo nové umístění plochy pro čistírnu odpadních vod. Pro lokalitu 4.02 a 4.10 je navržena splašková kanalizace. Podle podrobnější dokumentace jsou navrženy nové trasy kanalizačních sběračů – přívod na ČOV, sběrač v lokalitě Horní Újezd a sběrač u RD v jihozápadní části obce s napojení na přivaděč na ČOV

Je navrženo umístění záchytného příkopu u lokality 4.02 a zaústění dešťových vod do stávající dešťové kanalizace. Další záchytný příkop je navržen severně od lokality 4.10, který bude zaústěn do navržené dešťové kanalizace zaústěné do místní vodoteče vedené západně od lokality 4.10.

Na lokalitách pro bydlení 4.02, 4.03 a 4.10 bude řešena akumulace dešťových vod – jímání, vsakování. Vlastníci pozemků jsou povinni zajistit, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů, odnosu půdy erozní činností vody a dbát o zlepšování retenční schopnosti krajiny.

Územní rozsah omezení

Vymezen v grafické části dokumentace návrhu změny č. 4 ÚPN SÚ.

Energetika

Byla aktualizována síť nadzemního vedení vn.

Zásobování elektrickou energií: koncepce schváleného územního plánu se nemění. Navržené rozvojové plochy budou napojeny na stávající síť nn.

Zásobování plynem: koncepce schváleného územního plánu se nemění. Pro lokality bydlení 4.02, 4.03 a 4.10 je navržen plynovodní řad.

Územní rozsah omezení

Vymezen v grafické části dokumentace návrhu změny č. 4 ÚPN SÚ.

Spoje

Koncepce napojení na sdělovací kabely dle platného územního plánu se nemění.

Územní rozsah omezení

Vymezen v grafické části dokumentace návrhu změny č. 4 ÚPN SÚ.

7.3. Nakládání s odpady :

- územní plán zůstává beze změny

8. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů :

Územní plán zůstane beze změny, navržená změna nezasahuje do dobývacích prostorů. respektovat podmínky průzkumných území Moravských naftových dolů – Ježov I. a Svahy českého Masivu.

9. Návrh územního systému ekologické stability :

Navržená změna územního plánu nezasahuje do územního systému ekologické stability, koncepce řešení ÚSES není změnou č. 4 měněna. Dílčí změnou 4.09 je navržena plocha pro krajinnou zeleň s funkcí interakčního prvku.

10. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav :

Za veřejně prospěšnou stavbu je považována lokalita 4.05 – čistírna odpadních vod. Ostatní navržené změny územního plánu nejsou považovány za veřejně prospěšné stavby a ani nevyvolávají nutné asanační úpravy. Pro obsluhu lokalit 4.02, 4.05 a 4.10 jsou navrženy veřejně prospěšné stavby.

Seznam veřejně prospěšných staveb:

D 4.02 – obslužná komunikace pro lokality 4.02 a 4.10

D 4.10 – obslužná komunikace pro lokalitu 1.03

K 4.02 – kanalizační sběrač pro lokalitu 4.02

V 4.02 – vodovod pro lokalitu 4.02

P 4.02 – plynovod pro lokalitu 4.02

K 4.05 – čistírna odpadních vod

K 4.05a – kanalizační sběrače

D 4.05 – obslužná komunikace pro ČOV

D 4.06 - cyklostezka

K 4.10 – kanalizační sběrač pro lokalitu 4.10

V 4.10 – vodovod pro lokalitu 4.10

P 4.10 – plynovod pro lokalitu 4.10

Kp 4.02 – otevřený příkop u lokality 4.02

Kd 4.02 – dešťová kanalizace u lokality 4.10

Kp 4.10 – otevřený příkop u lokality 4.10

11. Návrh řešení požadavků civilní ochrany :

Územní plán zůstává beze změny.

GRAFICKÁ ČÁST

1. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

2. DOPRAVA

3. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

4. ODKANALIZOVÁNÍ

5. ZÁSBOVÁNÍ PLYNEM, EL. ENERGÍÍ

**7. VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NUTNÉ
ASANAČNÍ ÚPRAVY**

II. Odůvodnění změny č. 4 územního plánu

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

1.1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

Obec Žádovice má schválený územní plán sídelního útvaru (dále jen ÚPSÚ) z roku 1998, aktualizovaný změnami č. 1, č. 2 a změnou č. 3.

Zastupitelstvo obce rozhodlo o zpracování změny č. 4 ÚPNSÚ Žádovice:

Hlavní důvod pro pořízení změny č.4 územního plánu sídelního útvaru Žádovice je skutečnost, že obec Žádovice potřebuje zajistit dostatečné množství ploch pro bydlení - rodinné domy, změnit umístění plochy pro čistírnu odpadních vod, legalizovat plochu rekreace s možností parkování, která k tomu to účelu dlouhodobě slouží. Dalšími požadavky občanů byly změny orné půdy na biokoridor a na lesní pozemek.

Na základě schváleného zadání pro vypracování změny č. 4 ÚPNSÚ Žádovice byly navrženy tyto dílčí změny:

- **změna i.č. 4.01 parkoviště se sportovní plochou u KD** – důvodem pro pořízení změny je legalizace plochy u kulturního domu, která se již pro tyto účely dlouhodobě využívá
- **změna i.č. 4.02 – změna orné půdy na rodinné bydlení** – důvodem pro pořízení změny je záměr obce: pozemky p.č. 1245/116, 1245/117, 1245/118, 1245/119, 1245/120, 1245/121, 1245/122, 1245/123, 1245/124, 1245/125, změna plochy orná půda (Pd) na plochu bydlení (Br)
- **změna i.č. 4.03 – změna orné půdy na rodinné bydlení** – důvodem pro pořízení změny je záměr obce: pozemek p.č. 1164/3, změna plochy orná půda (Pd) na plochu bydlení (Br)
- **změna i.č. 4.04 – zrušení návrhu plochy bydlení** – důvodem pro pořízení změny je zrušení návrhové plochy vymezené změnou č. 1 ÚPN SÚ Žádovice
- **změna i.č. 4.05 – umístění ČOV včetně přivaděče** – důvodem pro pořízení změny je záměr obce: pozemek p.č. 1164/5, změnou č.2 byla vymezena plocha pro umístění ČOV, jejíž umístění bylo přehodnoceno na základě podrobnější dokumentace
- **změna i.č. 4.06 – cyklostezka s parkovací plochou** – důvodem pro pořízení změny je záměr obce: pozemky p.č. 596/11, 596/12, 556/2, 1165, 1167/2, 1167/6, 1167/3, obec má zájem vytvořit podmínky pro aktivní odpočinek, cyklostezka je navržena podél potoka Hruškovice
- **změna i.č. 4.07 – změna orné půdy na podnikatelské aktivity** – rozhodnutím zastupitelstva vypadla
- **změna i.č. 4.08 – změna orné půdy na lesní pozemek** – důvodem pro pořízení změny je záměr občana: pozemky p.č. 1050/1, 1050/2, 1050/7, 1049/3, 1050/8, 1049/2, 1050/10, 1049/1, 1049/4, 1050/11, 1053/2, 1050/13, 1049/5, 1050/3, 1053/3, 1050/14, 1050/4, 1049/7, 1049/6, 1050/6, 1050/5, 1048/3, 1048/4 převést z orné půdy na plochu pro pozemek určený k plnění funkcí lesa
- **změna i.č. 4.09 – změna orné půdy na biokoridor** - důvodem pro pořízení změny je záměr občana: část pozemku p.č. 1200/7 převést z orné půdy na plochu krajinné zeleně – vytvořit lokální biokoridor bez návaznosti na koncepci řešení ÚSES

- **změna i.č. 4.10** – **změna orné půdy na plochu pro bydlení** - důvodem pro pořízení změny je záměr obce: pozemky p.č. 1245/81, 1245/82, 1245/83, 1245/84, 1245/85, 1245/86, 1245/87, 1245/88, 1245/89, změna plochy orná půda (Pd) na plochu bydlení (Br)
- **změna i.č. 4.11** – **změna regulačních zásad** – důvodem pro pořízení změny je záměr stavební firmy upravit regulační zásady pro výstavbu rodinných domů tak, aby nedocházelo k nadbytečným omezením

1.2. KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Posouzení vlivu řešené změny č. 4 ÚPNSÚ Žádovic na širší vztahy zahrnuje problematiku začlenění nových lokalit do systému osídlení, jejich vazby na veřejnou infrastrukturu místního, nebo nadmístního, významu.

V rámci změny č. 4 ÚPN SÚ Žádovice je řešeno deset dílčích změn. Všechny lokality se nacházejí v katastrálním území Žádovice. Lokality se nachází v nezastavěném území. Plochy navazují na zastavěné a zastavitelné území, včetně jeho infrastruktury. Plocha pro ČOV se nachází na levém břehu potoka Hruškovice.

1.3. SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Jihomoravský kraj nemá vydané Zásady územního rozvoje kraje.

2. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Změna č. 4 je zpracována na základě „Zadání pro vypracování změny č. 4 ÚPNSÚ Žádovic“, které bylo schváleno Zastupitelstvem obce Žádovice.

Změna č. 4 ÚPNSÚ Žádovic respektuje schválené zadání.

Při zpracování změny č. 4 je zachována kontinuita se schváleným ÚPNSÚ Žádovic (názvy výkresů grafické části ze schváleného ÚPNSÚ Žádovic jsou zachovány, textová část je koncipována dle nového SZ).

Podrobně viz, kap. I. Základní údaje Textová část.

3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Obec Žádovice má schválený územní plán sídelního útvaru (r. 1998) a schválené změny ÚPNSÚ č. 1, 2 a 3, které stanovily závazné směry rozvoje.

Variantní řešení nebylo změnou č. 4 prověřováno.

3.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Základní předpoklady a podmínky vývoje obce zůstávají dle schváleného ÚPNSÚ, pouze obec vychází vstříc požadavkům na rozvoj bydlení, rekreace, krajinných a lesních ploch a ploch technické infrastruktury.

PLOCHY PRO BYDLENÍ

Změna č. 4 navrhuje plochy pro bydlení na východním okraji Žádovic (lokality 4.02 a 4.10) včetně obslužné komunikace (lokality 4.02a) a na západním okraji obce (lokality 4.03). Navržená změna doplňuje funkčně i prostorově okraje zastavěného území a přirozeně uzavírá stávající urbanistickou strukturu do kompaktního celku.

PLOCHY REKREACE

Změna č. 4 navrhuje plochu pro sportovní využití s možností parkování u kulturního domu. Tato plocha se již pro tyto účely dlouhodobě využívá, jedná se tak pouze o legalizaci využívání území.

PLOCHY TECHNICKÉ VYBAVENOSTI

Změna č. 4 navrhuje plochu technické vybavenosti západně od obce, na levém břehu potoka Hruškovice. Jedná se o nové umístění čistírny odpadních vod, a to na základě podrobnější dokumentace. Součástí této plochy je obslužná komunikace.

Pro obsluhu lokalit bydlení (4.02 a 4.10) je navržena místní komunikace.

V západní části řešeného území, podél potoka Hruškovice (levý břeh) je navržena cyklostezka.

PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ

Změna č. 4 navrhuje plochu krajinné zeleně – les na jižním okraji obce a krajinnou zeleň (v zadání nazývanou plochou pro biokoridor) v severní části řešeného území. Jedná se o podněty občanů.

3.2. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Beze změny. Je pouze navrženo doplnění místních komunikací pro obsluhu čistírny odpadních vod a místní komunikace (veřejné prostranství) pro obsluhu lokalit pro bydlení 4.02 a 4.10.

3.3. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásobování vodou:

Obec je zásobována ze skupinového vodovodu Bzenec – Kyjov - Hodonín a koncepce zůstává beze změny. Jsou navrženy vodovodní řady pro lokality 4.02 a 4.10, které jsou napojeny na stávající vodovod.

Odkanalizování:

V obci je vybudovaná jednotná kanalizace zaústěná do potoka Hruškovice.

Pro odvedení a čištění splaškových odpadních vod navrhuje ÚPN SÚ rekonstrukci a doplnění stávající kanalizace jednotného systému s napojením na ČOV. Mechanicko biologická čistírna odpadních vod bude situována na levém břehu potoka Hruškovice pod obcí. Koncepce se změnou č. 4 nemění. Na základě podrobnější dokumentace bylo dílčí změnou 4.05 upraveno umístění čistírny odpadních vod s návrhem pásma ochrany prostředí kolem ČOV o poloměru 100 m. Pro lokality 4.02 a 4.10 jsou navrženy kanalizační sběrače jednotného systému. Jižně od lokality 4.02 je navržen, na základě podrobnější dokumentace, záchytný příkop pro odvedení dešťových vod. Další záchytný příkop je navržen severně od lokality 4.10, který bude zaústěn do navržené dešťové kanalizace, která je navržena západně od lokality 4.10 a bude zaústěna do vodního toku Hruškovice.

V jihozápadní části obce dochází ke změně systému odkanalizování – původní návrh s přečerpací stanicí a výtlačným řadem je nahrazeno gravitačními kanalizačními sběrači.

Trasy vodovodních řadů a kanalizačních sběračů jsou navrženy v rámci ploch ulic a dopravy.

Návrh řešení je v souladu s PRVK Jihomoravského kraje. Tlakové poměry budou řešeny podrobnější dokumentací.

Zabezpečení proti požáru

Objekty bydlení a vybavenosti jsou zabezpečeny proti požáru vodovodní sítí o dimenzi DN 80 a vyšší (stávající a navrženou). Žádovicemi protéká jako hlavní vodní tok Hruškovice, který je možno rovněž využívat jako zdroj požární vody – je nutno stanovit podrobnějším řešením odběrná místa. Protipožární zabezpečení bude vyhovovat ČSN 73 0873.

Energetika a spoje:

Zásobování elektrickou energií:

Obec Žádovice je dnes zásobována elektrickou energií z rozvodny R110/22 kV Kyjov po hlavním napájecím vedení 22 kV č.382, z kterého jsou venkovními přípojkami napojeny jednotlivé trafostanice zásobující obec.

Ochranné pásmo vedení činí oboustranně 10 m od krajních vodičů, tj. cca 11,5 m od osy vedení. Rozvojové lokality budou v rámci stávajících komunikací napojeny na stávající síť nn.

Zásobování plynem:

Obec je zásobována STL plynovodem. Pro rozvojové lokality 4.02 a 4.10 je navržen STL plynovod, který je napojen ze stávajícího plynovodu.

Spoje:

Koncepce dle schváleného územního plánu se nemění.

3.7.4. Nakládání s odpady

Beze změny.

3.4. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Schválený ÚPNSÚ Žádovic vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek.

Řešením změny č. 4 nedochází k narušení vyváženého vztahu a podmínek udržitelného rozvoje území.

4. INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území v intencích nového stavebního zákona nebylo požadováno.

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

5.1. VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bude provedeno ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb., vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č. 10/1993 Sb. a přílohy 3 této vyhlášky a příslušného metodického pokynu. Proběhla aktualizace tříd ochrany dle vyhlášky o stanovení tříd ochrany z 22. února 2011 (Sb. č. 48 / 2011).

Ve všech řešených lokalitách je stávající zemědělská půda znázorněna v barvách použitých v hlavním výkresu.

Přehled navrhovaných změn:

- **změna i.č. 4.01** – změna využití území z ploch zemědělských (sady, zahrady) na sportovní plochu s parkovištěm (Rs). Jedná se o legalizaci plochy u kulturního domu, která se již pro tyto účely dlouhodobě využívá – zábor ZPF.

Hlavní půdní jednotka - HPJ 56, třída ochrany I. Lokalita není využívána pro intenzivní hospodaření v rámci bloků orné půdy.

- **změna i.č. 4.02a** – změna využití území z ploch zemědělských (orná půda) na plochu rodinného bydlení (Br). Jedná se o plochu v přímé návaznosti na zastavitelné plochy navržené dle územního plánu sídelního útvaru v platném znění – zábor ZPF.

- HPJ 56 a 01, třída ochrany I. Lokalita je využívána pro intenzivní hospodaření v rámci bloků orné půdy. Navrženou změnou nedojde k narušení celistvosti zemědělského půdního fondu. Je zachován přístup k navazujícím zemědělským plochám.

Nové plochy rodinného bydlení jsou navrhovány vzhledem k tomu, že návrhové plochy rodinného bydlení dle platné územně plánovací dokumentaci jsou již z velké části zastavěny a zbývající plochy nejsou z majetkoprávních a ekonomických důvodů dostupné.

- **změna i.č. 4.02b** – změna využití území z ploch zemědělských (orná půda) na plochy místní komunikace. Jedná se o plochu v přímé návaznosti na zastavěné území, která zajišťuje dopravní obslužnost návrhových ploch rodinného bydlení (dílní změna č.4.02 a 4.10) – zábor ZPF.

Hlavní půdní jednotka - HPJ 08 a 01, třída ochrany II. Lokalita není využívána pro intenzivní hospodaření v rámci bloků orné půdy. Je zachován přístup k navazujícím zemědělským plochám.

Navrhovaný záměr počítá s částečně s vybudováním místní komunikace v trase stávající polní cesty. Zábor, mimo trasu polní komunikace je navržen z důvodu požadovaných parametrů veřejného prostranství.

- **změna i.č. 4.03** – změna využití území z ploch zemědělských (drobná držba) na plochu rodinného bydlení (Br). Jedná se o plochu v přímé návaznosti na zastavěné území, dochází k vytvoření oboustranně obestavěné ulice – zábor ZPF.

Hlavní půdní jednotka - HPJ 56, třída ochrany I. Lokalita je využívána pro intenzivní hospodaření v rámci bloků orné půdy. Navrženou změnou nedojde k narušení celistvosti zemědělského půdního fondu. Je zachován přístup k navazujícím zemědělským plochám.

Nové plochy rodinného bydlení jsou navrhovány vzhledem k tomu, že návrhové plochy rodinného bydlení dle platné územně plánovací dokumentace jsou již z velké části zastavěny a zbývající plochy nejsou převážně z majetkoprávních a ekonomických důvodů dostupné.

- **změna i.č. 4.04** – změna využití území z návrhové plochy bydlení na plochu zemědělskou (drobná držba). Jedná se o zmenšení ploch záboru dle územního plánu sídelního útvaru v platném znění – zábor ZPF.

- **změna i.č. 4.05a** – změna využití území z ploch zemědělských (drobná držba) na plochu výroby a technického zařízení (Tčov). Jedná se o plochu bez přímé návaznosti na zastavěné území – zábor ZPF. V platné dokumentaci byla již plocha pro ČOV vymezena. Změnou č.4 se upravuje její poloha a rozsah záboru.

Hlavní půdní jednotka - HPJ 56, třída ochrany I. Lokalita je využívána pro intenzivní hospodaření v rámci bloků orné půdy. Nachází se však na severním okraji bloku orné půdy. Je zachován přístup k navazujícím zemědělským plochám.

- **změna i.č. 4.05b** – změna využití území z ploch zemědělských (drobná držba) na plochu místní komunikace. Jedná se o plochu, která zajišťuje dopravní obslužnost k návrhové ploše výroby a technických zařízení (Tčov) (dílní změna č.4.05) – zábor ZPF. V platné dokumentaci byla již plocha pro účelovou komunikaci vymezena. Změnou č.4 se upravuje její poloha a rozsah záboru.

Hlavní půdní jednotka - HPJ 56, třída ochrany I. Lokalita je částečně využívána pro intenzivní hospodaření v rámci bloků orné půdy. Částečně je zde v území plošně nevyhraněná polní cesta. Je zachován přístup k navazujícím zemědělským plochám.

- **změna i.č. 4.06a** – změna využití území z ploch zemědělských (drobná držba) na plochu cyklostezky. Jedná se o plochu, která zajišťuje dopravní propustnost území – zábor ZPF.

Hlavní půdní jednotka - HPJ 56, třída ochrany I. Lokalita je využívána pro intenzivní hospodaření v rámci bloků orné půdy, nachází se na severním okraji bloku orné půdy. Je zachován přístup k navazujícím zemědělským plochám.

- **změna i.č. 4.06b** – změna využití území z ploch zemědělských (drobná držba) na plochu dopravy – parkoviště k navrhované cyklostezce. Jedná se o plochu, která zajišťuje komfort dopravní obslužnosti v řešeném území a nachází se mimo zastavěné území – zábor. Navrhovaný záměr počítá s částečně s vybudováním místní komunikace v trase stávající polní cesty.

Hlavní půdní jednotka - HPJ 56, třída ochrany I. Lokalita je využívána pro intenzivní hospodaření v rámci bloků orné půdy, nachází se na severním okraji bloku orné půdy. Je zachován přístup k navazujícím zemědělským plochám.

- **změna i.č. 4.07** - zrušena

změna i.č. 4.08 – změna využití území z ploch zemědělských (TTP, ovocný sad, zahrada) na plochu lesa (Zl). Jedná se o plochu, která je navržena na základě požadavku občana na využití území pro plochu určenou k plnění funkce lesa – zábor.

Hlavní půdní jednotka - HPJ 08, třída ochrany III. Lokalita je využívána pro intenzivní hospodaření v rámci bloků orné půdy, nachází se na severním okraji bloku orné půdy. Je zachován přístup k navazujícím zemědělským plochám.

- **změna i.č. 4.09** – změna využití území z ploch zemědělských (orná půda) na plochu biokoridoru – krajinné zeleně (Zk). Jedná se o plochu, která je navržena na základě požadavku občana na využití území plochu určenou k plnění funkce lesa – zábor.

- Hlavní půdní jednotka - HPJ 08, třída ochrany II. Lokalita není využívána pro intenzivní hospodaření v rámci bloků orné půdy. Je zachován přístup k navazujícím zemědělským plochám.

- **změna i.č. 4.10** – změna využití území z ploch zemědělských (drobná držba) na plochu rodinného bydlení (Br). Jedná se o plochu v přímé návaznosti na zastavitelné plochy navržené dle územního plánu sídelního útvaru v platném znění – zábor ZPF.

Hlavní půdní jednotka - HPJ 08, třída ochrany II. Lokalita je využívána pro intenzivní hospodaření v rámci bloků orné půdy. Je zachován přístup k navazujícím zemědělským plochám.

Nové plochy rodinného bydlení jsou navrhovány vzhledem k tomu, že návrhové plochy rodinného bydlení dle platné územně plánovací dokumentace jsou již z velké části zastavěny a zbývající plochy nejsou převážně z majetkoprávních a ekonomických důvodů dostupné. Navrženou změnou nedojde k narušení celistvosti zemědělského půdního fondu.

V grafické části dokumentace jsou návrhové plochy olemovány.

Číslo	Funkční využití	Katastr. území	Výměra lokality v ha			Výměra zemědělské půdy v ha				Výměra nezemědělských ploch	Kvalita půd v lokalitě		Poznámka
			zastavěné území		kultura	celkem	zastavěné území		BPEJ a (třída ochrany)		výměra v I. a II. třídě ochrany		
			v	mimo			v	mimo					
4.01	sport, rekreace	Žádovice	0,24	0	0,24	orná půda	0,22	0	0,22	0,02	0.56.00/I.	0,22	
4.02a	bydlení	Žádovice	0,53	0	0,53	orná půda	0,52	0	0,52	0,01	0.01.10/II. 0.08.10/II.	0,52	

Číslo	Funkční využití	Katastr. území	Výměra lokality v ha			Výměra zemědělské půdy v ha				Výměra nezemědělských ploch	Kvalita půd v lokalitě		Poznámka
				zastavěné území		kultura	celkem	zastavěné území			BPEJ a (třída ochrany)	výměra v I. a II. třídě ochrany	
				v	mimo			v	mimo				
4.02b	doprava	Žádovice	0,22	0	0,22	orná půda	0,22	0	0,22	0	0.01.10/II. 0.08.10/II.	0,22	
4.03	bydlení a izolační zeleň	Žádovice	0,87	0	0,87	orná půda	0,87	0	0,87	0	0.56.00/I.	0,87	
4.04	sady, zahrady	Žádovice	0,97	0	0,97	orná půda, zahrada	0,97	0	0,97	0	0.08.10/II.	0,97	-nebude se jednat o zábor ZPF
4.05a	technické zařízení a izolační zeleň	Žádovice	0,13	0	0,13	orná půda	0,13	0	0,13	0	0.56.00/I.	0,13	
4.05b	doprava	Žádovice	0,10	0,01	0,09	orná půda	0,09	0	0,09	0,01	0.56.00/I.	0,09	
4.06a	doprava	Žádovice	0,18	0	0,18	orná půda	0,12	0	0,12	0,06	0.56.00/I.	0,12	
4.06b	doprava	Žádovice	0,09	0	0,09	orná půda	0,09	0	0,09	0	0.56.00/I.	0,07	
4.07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-zrušena
4.08	les	Žádovice	2,99	0	2,99	TTP, ovocný sad, zahrada	2,99	0	2,99	0	0.08.50/III.	0	
4.09	krajinná zeleň	Žádovice	0,24	0	0,24	orná půda	0,24	0	0,24	0	0.08.10/II.	0,24	
4.10	bydlení	Žádovice	1,00	0	1,00	orná půda	1,00	0	1,00	0	0.08.10/II.	1,00	
SUMA (ha)			7,56	0,01	7,55	-	7,46	0	7,46	0,10	-	4,45	
Předpokládaný maximální zábor ZPF (ha)			6,49 (lokality 4.04 v tomto součtu není zahrnuta, protože se jedná o změnu funkčního využití bez dopadu do ZPF)										

Zdůvodnění záboru :

Podrobné zdůvodnění viz popis dílčích změn.

Zábor zemědělského půdního fondu – navrženou změnou dojde k záboru zemědělského půdního fondu (orná půda, TTP, sady a zahrady). Dotčeny jsou zemědělské půdy zejména v návaznosti na zastavěné území. Hlavní půdní jednotky - HPJ 08, 01 a 56 třída ochrany I - IV, převážně v třídě ochrany I. a II. V území se nenachází meliorované plochy.

Navržená místní komunikace v lokalitě 1.03 byla bilancována ve změně č.1 ÚPNSÚ jako součást lokality 1.03, proto není ve změně č.4 ÚPNSÚ bilancována.

5.2. ZÁBOR POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

V rámci navržené změny územního plánu není uvažováno se záborom pozemků určených k plnění funkcí lesa.

II. Odůvodnění změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru

B. GRAFICKÁ ČÁST

6. VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF