

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAJEČÍ

okr. Břeclav



II.A TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Pořizovatel: Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí
Objednatel: Obec Zaječí, Školní 401, 691 05 Zaječí

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

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

Číslo zakázky: 898

Datum zpracování: 06/2020

Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík
Ing.arch. Jana Kratochvílová

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

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

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

Územní plán Zaječí byl podpořen z rozpočtu
Jihomoravského kraje.

jihomoravský kraj

OBSAH DOKUMENTACE

I. ÚZEMNÍ PLÁN ZAJEČÍ

I.A. TEXTOVÁ ČÁST

I.B. GRAFICKÁ ČÁST

I.a Výkres základního členění území	1 : 5000
I.b Hlavní výkres	1 : 5000
I.c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5000
I.d Výkres technické infrastruktury – vodní hospodářství	1 : 5000
I.e Výkres technické infrastruktury – energetika a spoje	1 : 5000
S.1 Schéma urbanistické kompozice	

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

II.A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.B. GRAFICKÁ ČÁST

II.a Koordinační výkres	1 : 5000
II.b Předpokládané zábory půdního fondu	1 : 5000
II.c Výkres širších vztahů	1: 25 000

III. VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Včetně

- Vyhodnocení vlivů ÚP Zaječí na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb. v rozsahu přílohy č. 1 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.
- Posouzení vlivu koncepce na soustavu Natura 2000, podle ustanovení § 45h a 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

II.A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	6
II.2. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR A S ÚPD VYDANOU KRAJEM	11
II.3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	23
II.4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ	24
II.5. SOULAD S ÚAP KRAJE A ÚAP ORP	25
II.5.1. Koordinace z hlediska širších vztahů v území	25
II.5.2. Soulad s ÚAP JMK 2017	25
II.5.3. Soulad s ÚAP ORP Břeclav	26
II.6. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	29
II.7. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ, INFORMACE O RESPEKTOVÁNÍ STANOVISKA K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽP	34
II.8. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 odst. 5 SZ	39
II.9. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	55
II.10. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	57
II.10.1. Plochy bydlení (BR, BD) - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch	60
II.10.2. Plochy občanského vybavení - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch (OV, OE, OZ, OT)	62
II.10.3. Plochy rekreace - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch (RV, RI)	62
II.10.4. Plochy smíšené obytné (SO)	63
II.10.5. Plochy smíšené výrobní - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch (SV, SVv, SVs, SVh)	63
II.10.6. Plochy výroby a skladování - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch (VS, VD, VE, VZ)	65
II.10.7. Plochy veřejných prostranství (UP, UZ)	66
II.10.8. Plochy dopravní infrastruktury (DS, DU, DZ, DG)	66
II.10.9. Plochy technické infrastruktury (TI, TO)	67
II.10.10. Plochy a koridory vodní a vodohospodářské (NV, NVp, K-PPO)	67
II.10.11. Plochy přírodní (NP)	69
II.10.12. Plochy zeleně krajinné (NK)	70
II.10.13. Plochy smíšené nezastavěného území (NS)	70
II.10.14. Plochy lesní (NL)	70
II.10.15. Plochy těžby nerostů (NT)	70
II.10.16. Plochy zemědělské (ZX, ZO, ZZ, ZT, ZV)	70
II.10.17. Odůvodnění regulativů (podmínek pro využití ploch)	70
II.10.18. Odůvodnění ploch s jiným způsobem využití než je stanoveno vyhl. 501/2006 Sb.	71
II.10.19. Odůvodnění vymezených prostorových regulativů	71
II.10.20. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření	74
II.10.21. Odůvodnění vymezení koridorů pro veřejně prospěšné stavby a opatření	77
II.10.22. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	78
II.10.23. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování podmíněno dohodou o parcelaci	78
II.10.24. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu	78
II.10.25. Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	78

II.11.	ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	79
II.12.	ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	80
II.12.1.	Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny	80
II.12.2.	Ochrana přírody a krajiny, krajinný ráz	81
II.12.3.	Územní systém ekologické stability	84
II.12.4.	Hydrologické poměry, záplavová území	91
II.12.5.	Prostupnost krajiny	91
II.12.6.	Opatření k protierozní ochraně půdy	92
II.12.7.	Vodohospodářská a protipovodňová opatření	93
II.13.	ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ DOPRAVY	94
II.13.1.	Širší dopravní vztahy	94
II.13.2.	Silniční doprava	94
II.13.3.	Místní a účelové komunikace	94
II.13.4.	Doprava v klidu	95
II.13.5.	Hromadná doprava	95
II.13.6.	Železniční dráha celostátní včetně ochranného pásma	95
II.13.7.	Železniční dráha regionální včetně ochranného pásma	96
II.13.8.	Cyklistická a pěší doprava	96
II.14.	ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ TECHNICKÉHO VYBAVENÍ	97
II.14.1.	Zásobování vodou	97
II.14.2.	Odkanalizování a čištění odpadních vod	99
II.14.3.	Zásobování elektrickou energií	100
II.14.4.	Zásobování plynem	102
II.14.5.	Zásobování teplem	102
II.14.6.	Přenos informací	102
II.14.7.	Využití obnovitelných zdrojů energie	102
II.14.8.	Ropovody a produktovody	103
II.14.9.	Nakládání s odpady	103
II.15.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	104
II.15.1.	Demografický vývoj	104
II.15.2.	Využití zastavěného území, potřeba vymezení zastavitelných ploch	104
II.16.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	106
II.16.1.	Postavení obce ve struktuře osídlení	106
II.16.2.	Koordinace z hlediska širších vztahů v území	106
II.16.3.	Návaznosti a podněty pro územní plány okolních obcí	106
II.17.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	106
II.18.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR	112
II.19.	ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÉ ETAPIZACE	112
II.20.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL	113
II.20.1.	Důsledky na zemědělský půdní fond	113
II.20.2.	Tabulkové vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF	128
II.20.3.	Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa podle zvláštních předpisů	134
II.21.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ	135
II.22.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	141
II.23.	VYHODNOCENÍ PODNĚTU	149
II.24.	REKAPITULACE ZMĚN PROVEDENÝCH V RÁMCI ÚPRAVY ÚP PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ (změnový list) A PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ	151
II.24.1.	Změny provedené po společném jednání	151
II.24.2.	Změny provedené po prvním veřejném projednání dle § 52 SZ	154

II.25.	ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE _____	156
II.25.1.	Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a s ÚPD vydanou krajem _____	156
II.25.2.	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 _____	156
II.25.3.	Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů _____	156
II.26.	SEZNAM ZKRATEK POUŽITÝCH V ÚP A V ODŮVODNĚNÍ _____	158
II.27.	ZRUŠOVACÍ USTANOVENÍ _____	159

II.1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

Projednáání zadání:

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

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

Zpracování návrhu územního plánu:

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

Společné jednání o návrhu:

Opatřením ze dne 28.8.2017 pod č.j.: MUBR 63887/2017 bylo oznámeno zahájení projednávání návrhu ÚP a zároveň i oznámení o společném jednání o návrhu ÚP, které proběhlo dne 18.9.2017 (§ 50 odst. 2 stavebního zákona).

Veřejná vyhláška o doručení návrhu ÚP Zaječí a vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Zaječí na udržitelný rozvoj území ze dne 28.08.2017 pod č.j. MUBR 63792/2017 byla vyvěšena dne 30.08.2017 a svěřena dne 17.10.2017. Návrh ÚP Zaječí byl zveřejněn též způsobem umožňujícím dálkový přístup na adresách www.breclav.eu a <http://www.zajeci.cz/>.

Dne 18.09.2017 se uskutečnilo společné jednání.

V rámci společného jednání dle § 50 stavebního zákona obdržel pořizovatel k návrhu ÚP Zaječí tato stanoviska a připomínky:

Stanoviska:

- Krajský úřad Jihomoravského kraje, Žerotínovo náměstí 3/5, 601 82 Brno – odbor životního prostředí ze dne 11.10.2017 č.j.: JMK 146407/2017 a 1x dohoda s dotčeným orgánem (ZPF) ze dne 4.10.2018, č.j.: JMK 140197/2018
- Krajský úřad Jihomoravského kraje, Žerotínovo náměstí 3/5, 601 82 Brno – odbor územního plánování a stavebního řádu ze dne 11.10.2017, č.j.: JMK 125469/2017
- Krajský úřad Jihomoravského kraje, Žerotínovo náměstí 3/5, 601 82 Brno – odbor dopravy ze dne 16.10.2017, č.j.: JMK 146413/2017

- Krajský úřad Jihomoravského kraje, Žerotínovo náměstí 3/5, 601 82 Brno – odbor kultury a památkové péče, ze dne 16.10.2017, č.j.: JMK 146414/2017
- Městský úřad Břeclav, nám. T. G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav - koordinované stanovisko ze dne 3.10.2017 č.j.: MUBR 64853/2017
- Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, Cejl 13, 601 42 Brno, ze dne 08.09.2017, č.j.: SBS 29111/2017/OBÚ-01/1
- Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, ze dne 12.9.2017 č.j.: 2273-702/2017-8201
- Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, ÚO Břeclav, Smetanovo nábřeží 13, 690 02 Břeclav, koordinované stanovisko ze dne 9.10.2017, č.j.:HSBM-44-73/2017
- Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1, ze dne 18.9.2017, č.j.: MPO 56744/2017
- Ministerstvo dopravy, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, PO BOX 9, 110 15 Praha 1, ze dne 17.10.2017, č.j.: 566/2017-910-UPR/2

Připomínky:

- ČEPS,a.s., Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10, ze dne 3.10.2017, zn.: 471/17/18000
- SŽDC, Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1 ze dne 5.10.2017, zn. 39953/2017- SŽDC – GŘ - 026
- Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 11 Břeclav ze dne 11.10.2017, č.j.: POZ-2017-005371
- České dráhy, a.s., Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1 ze dne 17.10.2017, č.j.: 3794/2017-032
- F.L., ze dne 9.10.2018
- V.C., ze dne 11.10.2017
- Obec Zaječí, Školní 401, 691 05 Zaječí, ze dne 9.10.2018, jehož součástí jsou i připomínky občanů P.K., M.S., Wo-Wo stínící technika, s.r.o.
- Mgr. A.P., ze dne 30.12.2017

Po společném projednání ÚP Zaječí pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu ÚP Zaječí. Stanoviska dotčených orgánů byla respektována. Byla provedena dohoda s KÚ JmK z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Stanoviska KÚ JmK:

Dle § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu byla všechna stanoviska a připomínky předána KÚ JmK, odboru ŽP, který zaslal stanovisko dle §10g a 10i zákona č.100/2001Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů - (dále jen SEA stanovisko) ze dne 08.11.2018 č.j. JMK 144470/2018.

Stanovisko podle §50 odst. 7 bylo vydáno dne 05.11.2018 č.j.: JMK 144486/2018, ve kterém sdělil, že Návrh ÚP Zaječí neovlivňuje negativním způsobem koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje. Koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy je zajištěna. Zároveň bylo upozorněno, že 2.11.2017 byly projednány Územně analytické podklady Jihomoravského kraje (4. úplná aktualizace), které jsou třeba zpracovat do návrhu ÚP Zaječí pro veřejné projednání.

Přípisem ze dne 28.11.2018, č.j.: MUBR 219101/2018 byl předán projektantovi posouzený návrh územního plánu Zaječí k úpravě. Rekapitulace změn provedených v rámci úpravy ÚP Zaječí po společném jednání je zpracována podrobněji v textové části v kapitole II.24.1. „Změny provedené po společném jednání (změnový list)“.

Veřejné projednání (řízení o územním plánu):

Řízení o upraveném a posouzeném Návrhu ÚP Zaječí s veřejným projednáním zahájil pořizovatel v

souladu s § 52 stavebního zákona. K veřejnému projednání byli dopisem č.j. MUBR 129685/2019 ze dne 30.07.2019 přizváni jednotlivě obec Zaječí, dotčené orgány, Krajský úřad JMK a sousední obce. Oznámení o konání veřejného projednání bylo doručeno veřejnou vyhláškou č.j. MUBR 129470/2019 ze dne 30.07.2019. Veřejná vyhláška byla vyvěšena na úředních deskách obce Zaječí i Města Břeclav a na jejich úředních deskách a elektronických úředních deskách ode dne 31.07.2019 do 19.09.2019.

Návrh ÚP byl vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele (odbor stavební a životního prostředí MěÚ Břeclav), na Obecním úřadě Zaječí a také způsobem umožňující dálkový přístup na adresách www.breclav.eu a www.zajeci.cz v době od 31.07.2019 do 18.09.2019, včetně.

Veřejné projednání spojené s výkladem projektanta se uskutečnilo dne 11.09.2019 v 16.00 hodin v zasedací místnosti Obecního úřadu Zaječí, Školní 401, 691 05 Zaječí. Účast byla zaznamenána prezenční listinou, z průběhu projednání byl proveden záznam. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. do 18. 9. 2019 včetně) mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle §52 odst. 2 stavebního zákona námitky. V průběhu řízení o upraveném a posouzeném Návrhu ÚP Zaječí byly v zákonné lhůtě (tj. nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání) podány námitky a připomínky (§§22 a 52 stavebního zákona) od veřejnosti, oprávněných investorů, které jsou podrobně zpracovány v kap. II.21. Jedná se o:

1	Povodí Moravy, s.p. Dřevařská 11, 602 00 Brno
2	MND a.s., Úprková 807/6, 695 01 Hodonín, Česká republika, IČ: 28483006, DIČ: CZ699003312
3	NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha4 – Nusle, IČO 27260364i 496, 691 56 Hrušky
4	Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav
5	ROSSO STEEL, a.s., Evropská 2589/33b, 160 00 Praha 6, IČO 25221108

Pořizovatel v rámci řízení o upraveném a posouzeném Návrhu ÚP Zaječí obdržel tato souhlasná **stanoviska**:

- Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského v Brně, Cejl 13, 601 42 Brno, č.j. SBS 27101/2019/OBÚ-01/1 z 01.08.2019 – s návrhem souhlasí.
- Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1, č.j. MPO 60869/2019 ze dne 02.08.2019 - s návrhem souhlasí.
- Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov, č.j. SPU 305358/2019 ze dne 20.8.2019 – souhlasí s připomínkou. Jejich připomínky souvisely s předáním dat o závlahách a odvodnění do ÚAP ORP Břeclav. Data byla předána v 10/2019 a vzhledem k opakovanému veřejnému projednání je připomínka v ÚP zpracovaná.
- Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení vodního hospodářství, ovzduší a památkové péče, nám. T.G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav, č.j.: MUBR 134570/2019 ze dne 12.09.2019 - s návrhem souhlasí.
- Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení vodního hospodářství, ovzduší a památkové péče, nám. T.G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav, č.j.: MUBR 140107/2019 ze dne 06.09.2019 - s návrhem souhlasí.
- Krajský úřad JmK, odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno č.j.: JMK 113365/2019 ze dne 13.09.2019 - vydal koordinované souhlasné stanovisko k návrhu ÚP Zaječí k částem řešení, které byly od společného jednání (§50) změněny (z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích v platném znění, zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a stavebního zákona z hlediska zajištění koordinace využívání

území s ohledem na širší vztahy.

- Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav, Smetanovo nábřeží 13, 690 02 Břeclav, č.j.: HSBM – 60-48/2019 ze dne 16.09.2019 - s návrhem souhlasí.
- Městský úřad Břeclav, odbor správních činností, oddělení dopravy a přestupkového řízení, nám. T.G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav, č.j.: MUBR 133463/2019, ze dne 18.09.2019 - s návrhem souhlasí.
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno, č.j. KHSJM 51491/2019/BV/HOK ze dne 17.09.2019 - s návrhem souhlasí.

Po veřejném projednání obdržel pořizovatel dne 05.11.2019 (mimo lhůtu k podání námitek) od obchodní společnosti DDK Bohemia s.r.o., se sídlem Petrov 448, 696 65 Petrov, IČ 25317041 zastoupené advokátem Mgr. Radkem Zapletalem, námitku. Nejedná se o námitku, neboť dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona námitky a připomínky **lze uplatnit nejpozději 7 dní po veřejném projednání, jinak se k nim nepřihlíží – viz kap. II.23. Námitky, tak jak bylo uvedeno výše, bylo možné uplatnit do 18.09.2019, včetně.**

Opakované veřejné projednání

Na základě vyhodnocení výsledků projednání dle § 53 stavebního zákona bylo přistoupeno k úpravě návrhu územního plánu (podstatná úprava ÚP, která spočívá viz kap. „II.24.2 Změny provedené po prvním veřejném projednání § 52 SZ“), ke které pořizovatel zajistil stanovisko (§ 52 odst. 2 stavebního zákona) Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, č.j.: JMK176177/2019 ze dne 09.12.2019 a bylo přistoupeno k opakovanému veřejnému projednání dle § 52 stavebního zákona.

K veřejnému projednání byli dopisem č.j. MUBR 52137/2020 ze dne 05.05.2020 přizváni jednotlivě obec Zaječí, dotčené orgány, Krajský úřad a sousední obce. Dále byli dopisem č.j.: MUBR 52141/2020 ze dne 05.05.2020 vyrozuměni oprávnění investoři.

Oznámení o konání opakovaného veřejného projednání bylo doručeno veřejnou vyhláškou č.j. MUBR 52133/2020 ze dne 05.05.2020. Veřejná vyhláška byla vyvěšena na úředních deskách obce Zaječí i Města Břeclav a na jejich elektronických úředních deskách ode dne 06.05.2020 do 15.06.2020, včetně. Návrh ÚP byl vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele (odbor stavební a životního prostředí MěÚ Břeclav), na Obecním úřadě Zaječí a také způsobem umožňující dálkový přístup na adresách www.breclav.eu a www.zajeci.cz. v době od 06.05.2020 do 15.06.2020, včetně.

- Veřejné projednání spojené s výkladem projektanta se uskutečnilo dne 08.06.2020 v 16.00 hodin v zasedací místnosti Obecního úřadu Zaječí, Školní 401, 691 05 Zaječí. Účast byla zaznamenána prezenční listinou, z průběhu projednání byl proveden záznam. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. do 15. 06. 2020, včetně) mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle §52 odst. 2 stavebního zákona námitky. V průběhu řízení o upraveném a posouzeném Návrhu ÚP Zaječí byly v zákonné lhůtě (tj. nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání) byl doručen pouze dopis společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav, č.j.: POZ-2020-003066 ze dne 8.6.2020 - s návrhem souhlasí.

Žádné připomínky a námitky u opakovaného veřejného projednání uplatněny nebyly.

Pořizovatel v rámci opakovaného řízení o upraveném a posouzeném Návrhu ÚP Zaječí obdržel tato souhlasná **stanoviska dotčených orgánů:**

- Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1, č.j. MPO 156109/2020 ze dne 18.05.2020 - s návrhem souhlasí.
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno, č.j.

KHSJM 27930/2020/BV/HOK ze dne 19.05.2020 - *s návrhem souhlasí.*

- Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení vodního hospodářství, ovzduší a památkové péče, nám. T.G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav, č.j.: MUBR 62374/2020 ze dne 21.05.2020 - *s návrhem souhlasí.*
- Ministerstvo obrany, Sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, č. j.: 100874/2020-1150-OÚZ-BR ze dne 26.5.2020 - *s návrhem souhlasí s připomínkou týkající se opravy části odůvodnění jevu ÚAP (místo 103 – 102a)*
- Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, nám. T.G. Masaryka 42/3, 690 81 Břeclav, č.j.: MUBR 53780/2020 ze dne 27.05.2020 - *s návrhem souhlasí.*
- Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav, Smetanovo nábřeží 13, 690 02 Břeclav, č.j.: HSBM – 147-27/2020 ze dne 09.06.2020 - *s návrhem souhlasí.*
- Krajský úřad JmK, odbor územního plánování a stavebního řádu, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno č.j.: JMK 79308/2020 ze dne 19.06.2020 vydal *koordinované souhlasné stanovisko k návrhu ÚP Zaječí k částem řešení, které byly od veřejného projednání změněny (z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích v platném znění, zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a stavebního zákona z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy.*

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP (připomínky uplatněné u společného jednání a veřejného projednání), a doručil je dotčeným orgánům a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Krajský úřad Jihomoravského kraje a žádný z dotčených orgánů neměl k návrhu vyhodnocení výsledku projednání (rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek) námitek.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu ÚP Zaječí s požadavky stanovenými v § 53 odst. 4 stavebního zákona a dopracoval odůvodnění ÚP v souladu s požadavky § 53 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění viz kap. II.25. ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE.

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

Politika územního rozvoje České republiky, byla vydána vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20.07.2009, **ve znění aktualizace č. 1**, schválené usnesením vlády ČR dne 15.4.2015 (dále jen PUR)m, **ve znění aktualizace č. 2** a ve znění **aktualizace č. 3** (obě aktualizace byly vládou projednány a schváleny 2.zářím 2019). PUR konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech.

Územní plán naplňuje vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

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

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

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

Priorita je dodržena.

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

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

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

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

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

Priorita je dodržena.

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

Vyhodnocení: V územním plánu jsou zohledněny historicky a kulturně cenné plochy (pozemky) architektonicky nebo urbanisticky významných staveb na úrovni sídla. S přihlédnutím k jejich hodnotám jsou stanoveny podmínky pro využití těchto ploch a prostorové uspořádání. V dokumentaci jsou zohledněny jednotlivé připomínky od obyvatel obce a vlastníků nemovitostí.

Priorita je dodržena.

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

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

Priorita je dodržena.

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

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

Priorita je dodržena.

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

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

Priorita je dodržena.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

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

Priorita je dodržena.

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

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

Priorita je dodržena.

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

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

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

Priorita je dodržena.

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

Vyhodnocení: V řešeném území jsou v souladu požadavky PÚR řešeny požadavky na dopravní

infrastrukturu, včetně vymezení potřebných ploch. Mimo jiné vymezuje ÚP plochu pro přestupní terminál IDS.

Priorita je dodržena.

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

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

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

Priorita je dodržena.

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

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

Priorita je dodržena.

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

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

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

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

Priorita je dodržena.

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

soukromého sektoru s veřejností.

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

Priorita je dodržena.

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

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

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

Priorita je dodržena.

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

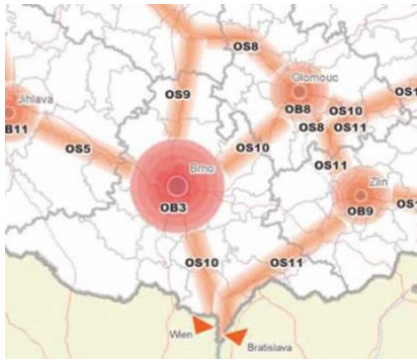
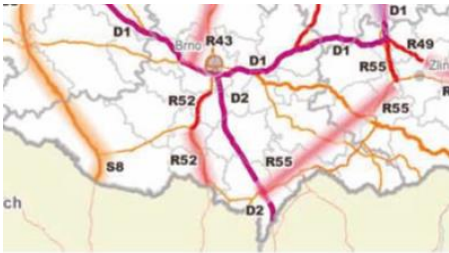
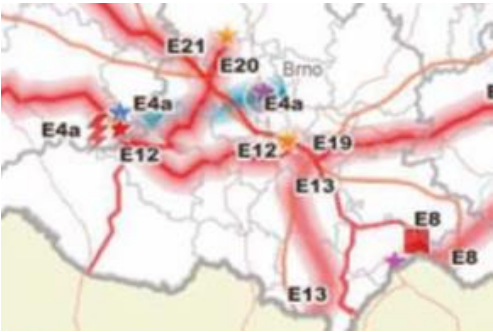
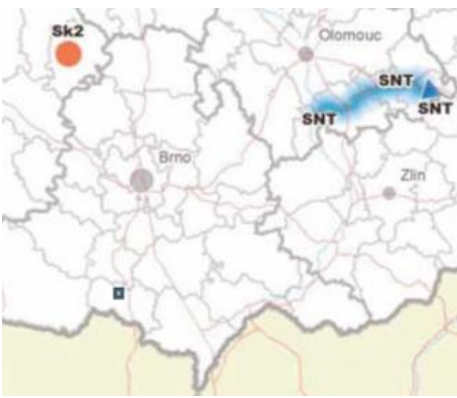
Vyhodnocení: Koncepce technické infrastruktury a zejména řešení zásobování území vodou bylo v dokumentaci prověřováno a výsledek je v dokumentaci zapracován. Navržené řešení bude umožňovat dlouhodobé plnění budoucích požadavků na území. Rozsah navržených změn nezvyšuje nároky na stávající způsob odvodu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

Priorita je dodržena

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

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

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

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

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

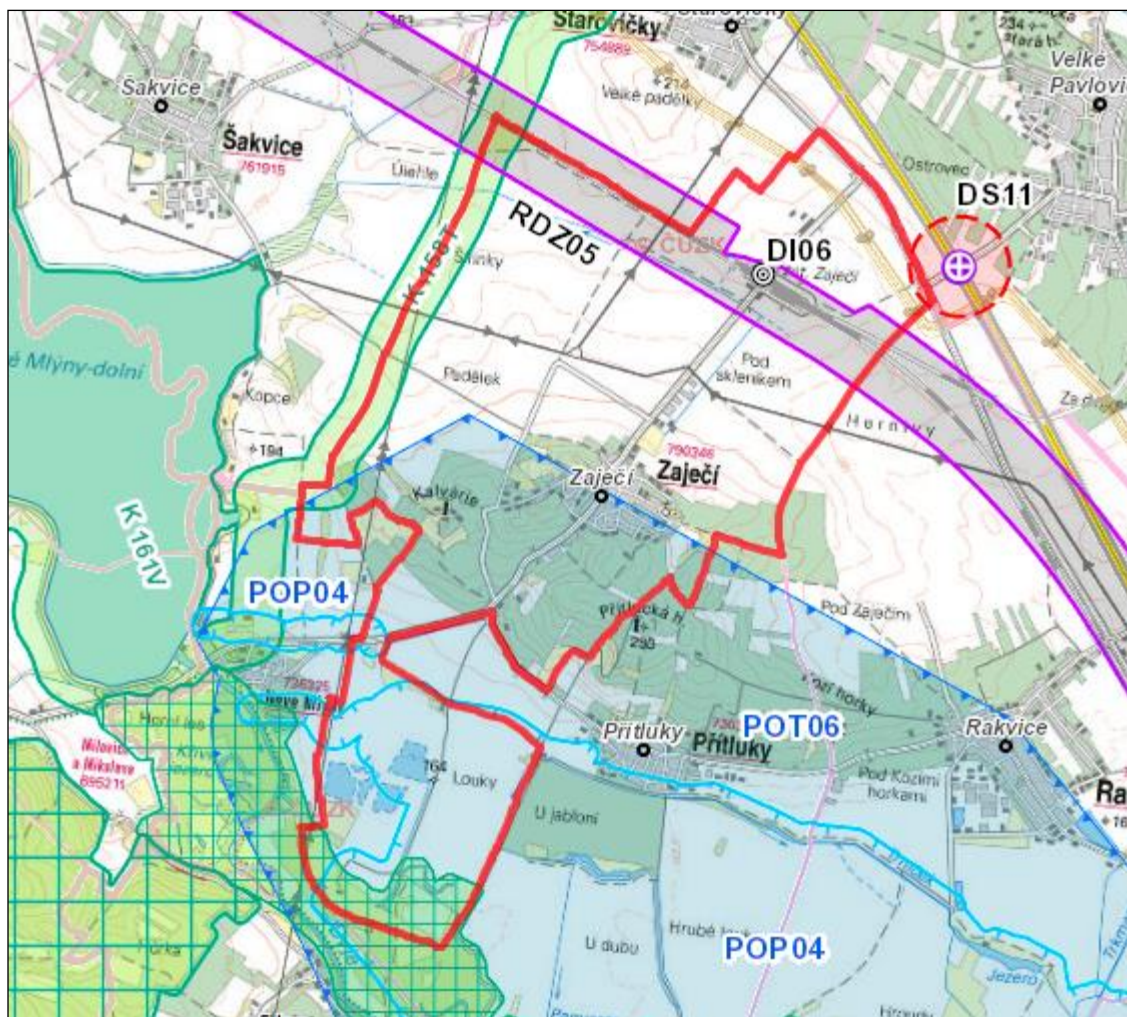
- Obec Zaječí leží v ORP Břeclav, v rozvojové ose **OS10**, s výraznou vazbou na dálnici, D2 a na železniční trať č. 250 v úseku Brno–Břeclav. Požadavky na ÚP: Vytvářet a udržovat územní připravenost na případné zvýšené požadavky na změny v území.
- Územím ORP Břeclav vede koridor územní rezervy **VR1**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

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

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje nabyly účinnosti 3.11.2016.

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

Výřez výkresu ploch a koridorů, včetně ÚSES:



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

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

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

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

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

Prioritu naplňuje celková koncepce ÚP Zaječí.

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

Prioritu naplňuje celková koncepce ÚP Zaječí.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prioritu naplňuje celková koncepce ÚP Zaječí.

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

Rozvoj primárního sektoru je zajištěn vymezením zastavitelných ploch Z06, Z26, Z28, Z33, Z46, Z47, Z48, Z49, Z50, Z59 a N07. Koncepce ÚP navíc sleduje cíl chránit kvalitní zemědělskou půdu a zabránit zhoršování podmínek pro její obhospodařování.

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

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

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

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

Prioritu naplňuje celková koncepce ÚP Zaječí.

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

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

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

ÚP Zaječí vymezuje plochy a koridory určené pro protipovodňová opatření.

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

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

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

Prioritu naplňuje celková koncepce ÚP Zaječín.

Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení:

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

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

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

Úkoly pro územní plánování:

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

Specifické oblasti: Obec Zaječín není součástí žádné specifické oblasti.

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

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

c) Podporovat zachování zemědělského charakteru v jižní části kraje.

ÚP Zaječí řeší následující úkoly pro územní plánování:

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

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

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

a) Vytvářet územní podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou.

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

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

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

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

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

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

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

Obec	označení cyklistické trasy a sítě
Zaječí	-

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

Obec	Dopravní infrastruktura	Technická infrastruktura
Zaječí	RDZ05	-

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

Obec	Specifikace
Zaječí	DS11, DI06

II.3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

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

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

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. *Cíl je v ÚP splněn. Územní plán koordinoval územní rozvoj jednotlivých funkcí, rozvoj řešil ve vzájemných souvislostech a přihlédl k veřejným i soukromým zájmům.*

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

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. *Cíl je v ÚP splněn. Územní plán vyhodnotil využití zastavěného území a potřebu nových ploch a vymezil zastavitelné plochy pro bydlení, výrobu a skladování atd.*

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

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

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

(1) Úkolem územního plánování je zejména

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

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

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv

na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání: *úkol byl v ÚP splněn. Vymezené plochy změn v území, především zastavitelné plochy, byly posuzovány z výše uvedených aspektů.*

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb: *úkol byl v ÚP splněn. Územní plán vymezuje plošné i prostorové regulativy, jejichž cílem je dosažení vysoké úrovně obytných, přírodních, urbanistických i architektonických hodnot,*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II.4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

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

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

Územní plán dále:

- Vymezuje zastavěné území,
- Vymezuje plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území

- řeší koncepci veřejné infrastruktury
- vymezuje plochy pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy
- stanoví podmínky pro využití ploch a koridorů a podmínky pro ochranu ploch a koridorů územních rezerv
- V odůvodněných případech vymezuje plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu.
- Vymezuje plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb
- V podrobnostech území obce rozvíjí a zpřesňuje cíle a úkoly územního plánování.
- Neobsahuje podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím

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

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

Územní plán rovněž respektuje ostatní prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu, především vyhl.č. 501/2006 Sb.

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

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

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

II.5. SOULAD S ÚAP KRAJE A ÚAP ORP

II.5.1. Koordinace z hlediska širších vztahů v území

Z hlediska širších vztahů vyplývají především požadavky vyplývající ze schválených Zásad územního rozvoje JMK viz. kapitola „SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR A S ÚPD VYDANOU KRAJEM“.

Všechny jiné požadavky vyplývající ze širších vztahů byly již zapracovány do ÚP. Nové další požadavky mimo výše uvedené nejsou známy.

II.5.2. Soulad s ÚAP JMK 2017

V roce 2017 byly zpracovány Územně analytické podklady Jihomoravského kraje 2017 - čtvrtá úplná aktualizace (Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.). Z ÚAP JMK vyplývají následující požadavky k řešení v ÚPD :

RURU ÚAP JMK	Řešení v Územním plánu Zaječí
Silné stránky	
Zásoby podzemních vod vázané především na kvartérní sedimenty v Dolnomoravském úvalu a horniny Moravského krasu	ÚP Zaječí respektuje podzemní zdroje vody a jejich ochranná pásma.
Soustava ptačích oblastí a evropsky významných	Je zpracováno vyhodnocení předpokládaných vlivů

lokalit Natura 2000	územního plánu na udržitelný rozvoj území včetně posouzení vlivu na soustavu Natura 2000.
Tradice vinařství projevující se ve struktuře krajiny a v krajinné scéně jižní a jihovýchodní části kraje	ÚP Zaječí navrhuje <u>opatření pro ochranu a rozvoj urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny.</u>
Přítomnost významných kulturních památek, rezervací a zón spoluvytvářejících ráz a identitu	ÚP Zaječí chrání významnou dominantu – kostel sv. Jana Křtitele – před nevhodnou okolní zástavbou.
Slabé stránky	
Snížená přirozená retenční schopnost krajiny jako důsledek dřívějšího způsobu obdělávání zemědělské půdy	ÚP Zaječí navrhuje plochu pro revitalizaci Zaječího potoka a rekultivaci stávající plochy těžby, v jejímž rámci bude i umístění vodních ploch. Tato opatření přispějí ke zvýšení přirozené retenční schopnosti krajiny.
Velké měřítko (území s velkými plochami zemědělské půdy) a absence prostorového členění agrární krajiny	Prvky ÚSES, navržené ÚP Zaječí přispějí k prostorovému členění krajiny,.
Neuspokojivý stav některých přestupních uzlů IDS	ÚP Zaječí navrhuje plochu pro terminál IDS.
Málo kvalitních vodních ploch pro rekreaci	ÚP Zaječí navrhuje rekultivaci stávající plochy těžby, v jejímž rámci bude i umístění vodních ploch.
Příležitost	
Kvalitní revitalizace vytěžených ploch	ÚP Zaječí navrhuje rekultivaci stávajících ploch těžby na plochy krajinné zeleně a plochy vodní a vodohospodářské.
Revitalizace drobných vodních toků, uplatňování přírodě blízkých způsobů retence vod	ÚP Zaječí navrhuje plochu pro revitalizaci Zaječího potoka.
Realizace protipovodňových opatření	ÚP Zaječí navrhuje koridory pro protipovodňová opatření.
Rozvoj nových forem cestovního ruchu a rekreace, zaměřených na vinařství, lidovou kulturu, agroturistiku a jedinečnou atraktivnost krajiny	ÚP Zaječí respektuje vinařské tradice a atraktivitu území obce z hlediska cestovního ruchu. Vymezuje plochy pro umístění vinařských provozoven (SVv) i vinných sklepů (SVs). V těchto plochách lze řešit i ubytování turistů.
Vybudování nových vodních ploch využitelných i pro rekreaci (např. využití dobývacích prostorů s ukončenou těžbou)	ÚP Zaječí navrhuje rekultivaci stávající plochy těžby, v jejímž rámci bude i umístění vodních ploch. U stávajících vodních ploch, vzniklých rekultivací po těžbě, navrhuje plochy pro rekreaci u vody.

Sřety záměrů s vybranými limity využití území

Záměry, nacházející se v území řešeném ÚP Zaječí, tj. D006 (D2 MUK Velké Pavlovice) D503 (VRT Brno – Břeclav – hranice ČR) a D807 (Zaječí, terminál IDS) nejsou v území řešeném ÚP Zaječí ve střetu se žádným vybraným limitem využití území.

II.5.3. Soulad s ÚAP ORP Břeclav

V roce 2016 byla zpracována čtvrtá úplná aktualizace územně analytických podkladů ORP Břeclav 2016 (především část B – Rozbor udržitelného rozvoje území a část C – Karty obcí), kterou pořídil MěÚ Břeclav, odbor rozvoje a správy, oddělení úřad územního plánování ve spolupráci s firmou USB Brno.

V Územním plánu Zaječí jsou zohledněny existence všech zákonných limitujících jevů v území, tak jak byly zjištěny v rámci ÚAP.

Požadavky vyplývající z ÚAP ORP Břeclav	Řešení v Územním plánu Zaječí
Environmentální pilíř, důsledky na přírodní hodnoty	
Horninové prostředí a geologie: <i>Slabé stránky:</i> Výskyt sesuvných a poddolovaných území v obcích Bulhary, Moravská Nová Ves a Zaječí může omezovat využití některých rozvojových ploch. <i>Hrozby:</i> Střety zájmů na těžbu nerostných surovin s limity ochrany přírody.	Poddolovaná území se v obci nevyskytují. Sesuvná území jsou zohledněna, s výjimkou vymezení zastavitelných ploch Z46 (SVv), Z59 (SVv) – na těchto záměrech trvali investoři, i s vědomím možných technických problémů a zvýšených stavebních nákladů. ÚP stanovuje podmínky ve vztahu k sesuvnému území. ÚP vymezuje plochu těžby štěrkopísku N07. Střety s ochranou přírody jsou řešeny v podmínkách využití této plochy.
Vodní režim <i>Silné stránky:</i> Na území obcí Břeclav, Lednice, Moravská Nová Ves, Podivín, Přítluky a Zaječí se nachází podzemní zdroje vod. <i>Slabé stránky:</i> Slabý retenční potenciál území z důvodu převahy výparu nad srážkami. <i>Příležitosti:</i> Revitalizace vodních toků, úpravy ke zvýšení retenční a akumulární schopnosti území. Realizace protipovodňových opatření. Budování poldrů, obnova přirozených retenčních prostor v krajině. <i>Hrozby:</i> Vysušování lužních ekosystémů v závislosti na slabém retenčním potenciálu. Negativní ovlivnění povrchových a podzemních vod průsaky ze starých zátěží. <i>Problémy k řešení:</i> Vodní eroze zemědělské půdy ve sklonitých částech, zejména ORP Bulhary, Valtice, Velké Bílovice, částečně Zaječí, Přítluky	Podzemní zdroje vody a jejich ochranná pásma jsou respektovány. ÚP Zaječí vymezuje plochy vodní a hospodářské, mimo jiné plochy uvolněné po dokončení těžby štěrkopísku (N06) a koridory přírodě blízkých protipovodňových opatření (K-PPO1, K-PPO2, K-PPO3, K-PPO4). To přinese zlepšení vodního režimu v krajině, a pravděpodobně i zlepšení kvality odebírané pitné vody z jímacího území Zaječí, provozovaného VaK Břeclav. Hladina spodní vody je ovlivňována manipulací na nedaleké vodní nádrži. Je předpoklad, že jímací území, které je umístěno mezi řeku a těžební jezero bude vznikem jezera ovlivněno kladně, navíc se otevře možnost zvýšit vzezování čistší vody z jezera na úkor vody říční. Vodní i větrná eroze jsou v ÚP Zaječí řešeny, viz kapitoly I.E.5 a II.12.6.
Hygiena životního prostředí <i>Silné stránky:</i> Nejsou překračovány imisní limity pro většinu znečišťujících látek s výjimkou oxidu dusíku a polévatého prachu. <i>Příležitosti:</i> Využívání nejlepších dostupných technik v průmyslu, při vytápění domácností, důsledné uplatňování zásad správné zemědělské praxe a využívání obnovitelných zdrojů energie. Výsadba ochranné zeleně okolo průmyslových areálů pro zachytávání prašného znečištění. <i>Hrozby:</i> nárůst emisí z plošných zdrojů (vytápění domácností).	Žádné opatření v ÚP. ÚP Zaječí navrhuje plynofikaci zastavitelných ploch, popř. při realizaci energeticky pasivních domů jednocestné zásobování energiemi na bázi el.energie. U zastavitelných ploch jsou stanoveny koeficienty zastavění, po obvodu ploch výroby a skladování budou realizovány pásy izolační zeleně (viz podmínky využití ploch VS, VZ, SVv).
Ochrana přírody a krajiny <i>Slabé stránky:</i> Nízká ekologická stabilita krajiny v obcích Hrušky, Kostice, Ladná, Moravský Žižkov, Podivín, Rakvice a Zaječí. <i>Příležitosti:</i> Využití územního plánování a komplexních pozemkových úprav k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních	ÚP Zaječí vymezuje celistvý a funkční územní systém ekologické stability. Dále vymezuje plochy vodní a vodohospodářské, včetně ploch pro přírodě blízká protipovodňová opatření. ÚP nenavrhuje žádné liniové dopravní stavby, které by přinesly problém fragmentace krajiny.

<i>a kulturních hodnot území. Realizace celistvého a funkčního ÚSES.</i> <i>Hrozby: Urbanizace volné krajiny, fragmentace krajiny především liniovými dopravními stavbami.</i>	
Zemědělský půdní fond a PUPFL <i>Silné stránky: Vysoký podíl orné půdy a úrodných půd v I. a II. třídě ochrany v území.</i> <i>Příležitosti: Realizace protierozních a protipovodňových opatření, ochrana kvalitního půdního fondu. Zvýšit podíl lesa v obcích s nízkým podílem lesa (zalesnění zemědělsky nevyužívaných půd nebo nezemědělské půdy).</i> <i>Hrozby: Znehodnocování půdy intenzivním velkoplošným zemědělstvím a erozí. Nároky na zábor zemědělské půdy vysokých bonit.</i>	ÚP Zaječí zohledňuje kvalitu ZPF a na půdu I.aII. třídy ochrany umísťuje zastavitelné plochy pouze ve veřejném zájmu a plochy převzaté z platného ÚPN SÚ. ÚP Zaječí vymezuje vhodná protierozní a protipovodňová opatření. Zábor PUPFL je omezen na minimální výměru a jen na plochy, které jsou již odlesněny.
Ekonomický pilíř, hospodářský potenciál rozvoje	
<i>Příležitosti: Technická připravenost pozemků a nabídka prostorů k podnikání. Zkvalitnění dopravní dostupnosti - rekonstrukce a modernizace dopravní sítě. Podpora cestovního ruchu a s tím související zvýšení počtu pracovních míst.</i>	ÚP Zaječí vymezuje dostatek zastavitelných ploch pro výrobu a skladování, pro zemědělskou výrobu a ploch smíšených výrobních. Dopravní dostupnost Zaječí, i když je na velmi dobré úrovni, se ještě zvýší v případě umístění mimoúrovňové křižovatky Velké Pavlovice (Z01) a u železniční stanice Zaječí plochy Z04 pro umístění terminálu integrovaného dopravního systému.
Sociální pilíř	
<i>Slabé stránky: V 15 obcích není žádné zařízení poskytující sociální péči. (Bulhary, Hlohovec, Hrušky, Kostice, Ladná, Lednice, Moravská Nová Ves, Moravský Žižkov, Přítluky, Podivín, Rakvice, Tvrdonice, Týnec a Zaječí).</i> <i>Příležitosti: Výstavby nových kulturních domů, příležitosti pro organizaci folklorních a jiných kulturních akcí. Výstavby nových zařízení poskytujících sociální péči.</i> <i>Hrozby: Stárnutí populace. Zvýšená migrace obyvatel z důvodu snížení počtu pracovních příležitostí.</i>	ÚP Zaječí vymezuje plochu Z17, která je uvažována pro umístění zařízení sociální péče pro staré občany. ÚP vytváří územně technické předpoklady pro rozvoj výrobních činností a tedy zvýšení zaměstnanosti v sídle.
Bydlení <i>Silné stránky: Atraktivní místo pro bydlení a rekreaci (kulturní památky, přírodní zajímavosti atd.).</i> <i>Příležitosti: Větší poptávka po zastavitelných plochách pro bydlení v důsledku stěhování obyvatel z aglomerovaných oblastí Brna. Úprava územního plánu pro rozvoj ekonomických aktivit a vymezení ploch pro výstavbu nových bytů v územně plánovací dokumentaci obcí</i>	ÚP vymezuje dostatek ploch pro stavbu rodinných domů. Současně vymezuje i dostatečné plochy pro ekonomické aktivity.
Rekreace <i>Silné stránky: vysoká turistická návštěvnost všech atraktivních míst. Vysoká ubytovací kapacita v celém SO ORP Břeclav (až na výjimky). Přítomnost rozsáhlé sítě cyklotras, turistických tras a okrajově</i>	ÚP Zaječí respektuje vinařské tradice a atraktivitu území obce z hlediska cestovního ruchu. Vymezuje plochu pro individuální rekreaci a plochy pro umístění vinařských provozoven (SVv) i vinných

<i>hipostezky. Vinařská oblast, přitahující také zahraniční turisty.</i> <i>Příležitosti: Rozvoj ekologicky šetrných forem cestovního ruchu jako je např. agroturistika.</i> <i>Hrozby: Možné negativní environmentální dopady v souvislosti s rozvojem cestovního ruchu.</i>	sklepů (SVs). V těchto plochách lze řešit i ubytování turistů.
--	---

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

Územně analytické podklady zařadily Zaječí dle vyváženosti pilířů územního rozvoje do kategorie 2c, tj. obce se slabým environmentálním pilířem, ale silnými pilíři ekonomickým a sociodemografickým.

K posílení environmentálního pilíře ÚP Zaječí:

- Vymezuje celistvý a funkční územní systém ekologické stability
- Respektuje OP vodních zdrojů
- Řeší střety plochy těžby štěrku N07 s ochranou přírody (v podmínkách využití této plochy).
- Vymezuje plochy vodní a hospodářské, mimo jiné plochy uvolněné po dokončení těžby štěrku N06) a plochy pro přírodu blízká protipovodňová opatření NVp (N01)
- Vymezuje koridory přírodě blízkých protipovodňových opatření (K-PPO1, K-PPO2, K-PPO3, K-PPO4)
- Řeší vodní a větrnou erozi
- U zastavitelných ploch stanovuje koeficienty zastavění, po obvodu ploch výroby a skladování budou realizovány pásy izolační zeleně
- Zohledňuje kvalitu ZPF a na půdu I.a II. třídy ochrany umísťuje zastavitelné plochy pouze ve veřejném zájmu a plochy převzaté z platného ÚPN SÚ.
- Zábor PUPFL je omezen na minimální výměru a jen na plochy, které jsou již odlesněny.

II.6. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Obrana státu

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- **OP RLP - Ochanné pásmo radiolokačního zařízení**, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz. mapový podklad, ÚAP - jev 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 souladu s § 175 zákona č. 183/2006 Sb.** o územním plánování a stavebním řádu v celém území řešeném předloženou územně plánovací dokumentací lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu všech výškových staveb nad 30 m nad terénem, stavby tvořící dominanty v terénu (např. rozhledny), výstavbu a změny vvn a vn, výstavbu a změny letišť všech druhů včetně zařízení z důvodu ochrany

zájmů vojenského letectva a stavby dopravní infrastruktury z důvodu ochrany zájmů vojenské dopravy jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (viz. ÚAP - jev 119).

Civilní ochrana

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

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

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

b) zóny havarijního plánování.

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

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

Žádná opatření v územním plánu.

c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události.

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

Těžiště ukrytí obyvatelstva je v improvizovaném ukrytí.

Stálé úkryty se v katastru obce nevyskytují.

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

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

d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování.

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

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

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

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

g) usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení

škodlivých účinků kontaminace, vzniklých událostí.

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

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

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

h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území.

V zájmovém území nejsou skladovány nebezpečné chemické látky.

i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

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

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

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

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

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

Ochrana nerostů

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

V řešeném území jsou evidovány ložiska nevyhrazených nerostů:

- 3050200 Zaječí – ložisko nevyhrazeného nerostu (jílovec, slín, sprašová hlína, spraš)
- 519410001 Zaječí – ložisko nevyhrazeného nerostu (písek, štěrk)
- 519410002 Zaječí – ložisko nevyhrazeného nerostu (písek, štěrk)
- 519410003 Zaječí – ložisko nevyhrazeného nerostu (písek, štěrk)

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

Poddolovaná území, sesuvná území

Poddolovaná území se v k.ú. Zaječí nevyskytují.

V k.ú. Zaječí jsou evidována sesuvná území:

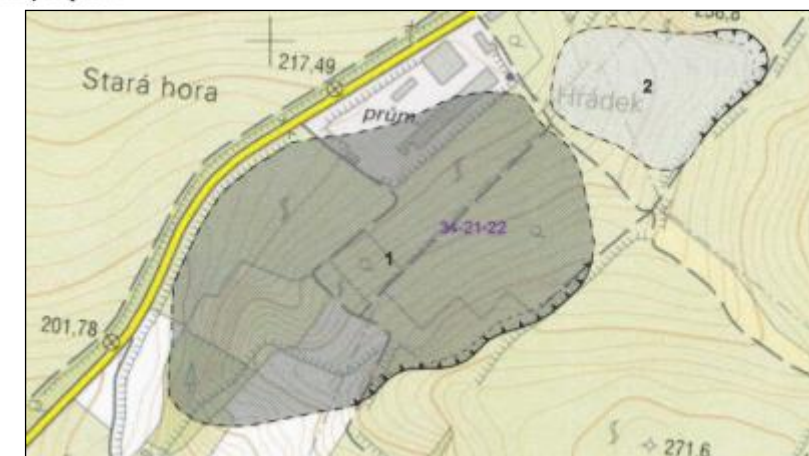
- "Zaječí" - ev. č. 2345 - sesuv potenciální - dotčená plocha 200 x 400 m - rok revize 1980.
- "Zaječí" - ev. č. 2346 - sesuv potenciální - dotčená plocha 30 x 15 m - rok revize 1979.
- "Zaječí" - ev. č. 4044 - sesuv potenciální - dotčená plocha 180 x 40 m - rok revize 1980.

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

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

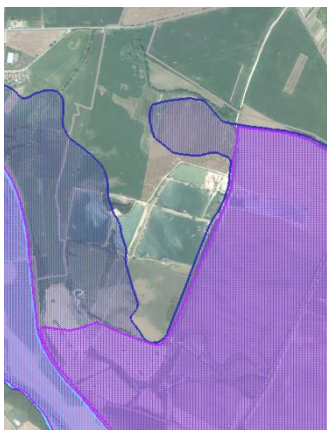
Z hlediska nebezpečnosti jevu je možno zařadit území do **I. kategorie – malé riziko** podle klasifikace Hroch – Lochmann – Moravcová (1998; příloha č. 1).

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



Vymezení ploch Z46 a Z59 tyto závěry zohledňuje.

Ochrana před povodněmi



Záplavová území, ochrana před povodněmi

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

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

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

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

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

Vymezená protipovodňová opatření se opírají i o závěry Národního plánu povodí Dunaje, 12/2015:

- Optimalizovat vodní režim v krajině komplexním a integrovaným způsobem, tzn. plánovanou podporou opatření na vodních tocích a v nivách (revitalizací vodních toků a niv, realizací protipovodňových opatření pokud možno přírodě blízkého charakteru – obnova přirozených rozlivů, výstavba poldrů a protipovodňových hrází odsazených od vodních toků apod.) v součinnosti s opatřeními v ploše povodí (opatření ke zpomalení povrchového odtoku vody, protierozní opatření, podpora vsakování srážkových vod apod.),
- Optimalizovat vodní režim v krajině komplexním a integrovaným způsobem, tzn. plánovanou podporou opatření na vodních tocích a v nivách (revitalizací vodních toků a niv, realizací protipovodňových opatření pokud možno přírodě blízkého charakteru – obnova přirozených rozlivů, výstavba poldrů a protipovodňových hrází odsazených od vodních toků apod.) v součinnosti s opatřeními v ploše povodí (opatření ke zpomalení povrchového odtoku vody, protierozní opatření, podpora vsakování srážkových vod apod.).

Územní plán neumožňuje výstavbu v záplavovém území.

Územní plán je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Ochrana zdraví

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

Využití ploch je podmíněno následovně:

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

Ochrana ovzduší

Ve všech nových zastavitelných plochách určených pro obytnou výstavbu je řešena plynofikace. Návrh ÚP Zaječí zohlednil opatření obecné povahy Ministerstva životního prostředí č.j.: JMK30724/ENV/16 ze dne 27.05.2016 „Program zlepšování kvality ovzduší zóna Jihovýchod - CZ06Z“

II.7. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ, INFORMACE O RESPEKTOVÁNÍ STANOVISKA K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽP

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

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

Souběžně se zpracováním návrhu ÚP Zaječí proto bylo podle § 47 odst. (3) zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, vypracováno Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj. Jeho součástí – Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí – byla vypracována společností Ekogroup Czech, s.r.o., oprávněnou osobou RNDr. Markem Banašem, Ph.D. a kolektivem spoluautorů. Stejní autoři zpracovali i Posouzení vlivu koncepce na soustavu Natura 2000.

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

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

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

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

V SEA hodnocení se uvádí:

„V průběhu hodnocení nebyly shledány takové významné negativní vlivy, které by realizaci návrhu ÚP jako celkové koncepce bránily nebo ji výrazně omezovaly. U některých navrhovaných ploch jsou doporučeny podmínky pro realizaci, jejichž účelem je minimalizovat negativní vlivy

jejich realizace. Vliv návrhu ÚP jako celkové koncepce je i při zahrnutí kumulativních vlivů dosavadních aktivit v území akceptovatelný.“

„Zpracovatel vyhodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace) „Návrh ÚP Zaječí“ na základě posouzení z hlediska předpokládaných vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví navrhuje, aby příslušný úřad vydal **souhlasné stanovisko** k posuzované územně plánovací dokumentaci s podmínkami stanovenými v kapitole č. 8 a 11.“

Závěry SEA posouzení a jejich zohlednění v ÚP:

POŽADAVEK UPLATNĚNÝ V SEA	OPATŘENÍ V ÚP ZAJEČÍ
<u>Ochrana životního prostředí obecně:</u> Umísťování záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění v navrhovaných plochách podrobit hodnocení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví (projektová EIA).	Vyplývá ze zákona, žádné opatření v ÚP.
<u>Ochrana půdy:</u> - 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. - Skrývku pozemků realizovat vždy jen v nezbytném rozsahu v souladu s postupem výstavby, a to v mimoprodukčním období říjen-březen. - Využívat veškeré kulturní vrstvy zemin pro zvýšení úrodnosti pozemků přímo v daném území nebo jeho blízkém okolí.	Podmínka byla zapracována do kapitoly I.B.2 výrokové části územního plánu. Nepřísluší územnímu plánu, bude řešeno v navazujícím řízení - žádné opatření v ÚP Zaječí. Nepřísluší územnímu plánu, bude řešeno v navazujícím řízení - žádné opatření v ÚP Zaječí.
<u>Ochrana povrchových a podzemních vod:</u> - 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.	Podmínky byly zapracovány do kapitoly I.F.5 výrokové části územního plánu.
<u>Stabilizace odtokových poměrů:</u> - 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.	Podmínky byly zapracovány do kapitoly I.F.5 výrokové části územního plánu.
<u>Ochrana krajinného rázu:</u> - V maximální možné míře přizpůsobit zástavbu ochraně místního krajinného rázu. - Umísťování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.	Podmínky byly zapracovány do kapitoly I.E.2 výrokové části územního plánu.

<u>Ochrana flóry, fauny, ekosystémů a ÚSES:</u> • Při eventuálních výsadbách zeleně ve volné krajině a v navržených plochách veřejné zeleně používat autochtonní druhy a vyvarovat se výsadbám nepůvodních druhů rostlin. • Nebudovat v území nové bariéry významně bránící migraci živočichů, případně zajistit zachování průchodnosti krajiny vytvořením náhradních migračních cest kolem nově vymezených ploch výstavby.	Podmínka byla zapracována do kapitoly I.E.2 výrokové části územního plánu. V řešeném území jsou navrženy jednotlivé prvky ÚSES všech úrovní a prvky krajinné zeleně. Dopravní stavby jsou navrhovány pouze bodové, nadzemní stavby technické infrastruktury, které by mohly ovlivnit migrační prostupnost území, nejsou navrhovány. Migraci živočichů umožní navržený územní systém ekologické stability. Žádné další opatření v ÚP Zaječí.
---	---

Požadavky na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí, obsažené v kapitole 11 hodnocení - popis opatření pro předcházení snížení nebo kompenzaci zjištěných negativních vlivů pro jednotlivé rozvojové plochy:

Číslo plochy	Typ plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínka realizace plochy	Opatření v ÚP Zaječí
K-PPO1 K-PPO2 K-PPO3	koridory pro protipovodňová opatření	Konkrétní technické a prostorové řešení budoucích záměrů ve vymezených koridorech protipovodňových opatření na území EVL Niva Dyje, a otázku možného ovlivnění zvláště chráněných druhů, včetně případných výjimek dle §56 zák. 114/1992 Sb., v platném znění, je nutné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody.	Podmínka v tomto znění není v ÚP přípustná. Do kapitoly I.E.7 výrokové části územního plánu byla doplněna podmínka: „V navazujícím řízení bude prověřeno konkrétní technické a prostorové řešení záměrů z hlediska možného ovlivnění zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů“.
K-PPO1 K-PPO2 K-PPO3	koridory pro protipovodňová opatření	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.	Podmínka byla zapracována do kapitoly I.E.7 výrokové části územního plánu.
K-PPO1 K-PPO2 K-PPO3	koridory pro protipovodňová opatření	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	Podmínka byla zapracována do kapitoly I.E.7 výrokové části územního plánu.

		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>Ulmion minoris</i>), včetně zvláště chráněných druhů v těchto přírodních stanovištích.	
N06	NV – Plochy vodní a vodohospodářské	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.	Podmínka byla zapracována do kapitol I.E.7 a I.E.8 výrokové části územního plánu.
N05	NK – Plochy krajinné zeleně		
Z51, Z52	RV – Plochy rekreace – rekreace u vody	Projekt budoucí výstavby ubytovacích kapacit konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, včetně řešení otázky případných výjimek dle §56 zák. 114/1992 Sb., v platném znění.	Podmínka v tomto znění není v ÚP přípustná. Do kapitoly I.C.8 výrokové části územního plánu byla doplněna podmínka: „V navazujícím řízení bude provedeno konkrétní technické a prostorové řešení záměrů z hlediska možného ovlivnění zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů“.
Z23, Z24 Z17	BR – Plochy bydlení – v rodinných domech OE – Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura	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.	Podmínka byla zapracována do kapitol I.C.3 a I.C.4 výrokové části územního plánu.
N01	NVp – Plochy vodní a vodohospodářské – protipovodňová opatření	Projekt revitalizace vodního toku je nezbytné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, včetně řešení otázky případných výjimek dle §56 zák. 114/1992 Sb., v platném znění.	Podmínka v tomto znění není v ÚP přípustná. Do kapitoly I.E.7 výrokové části územního plánu byla doplněna podmínka: „V navazujícím řízení bude

			prověřeno konkrétní technické a prostorové řešení záměrů z hlediska možného ovlivnění zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů“.
Z01	DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava	Projekt výstavby je nezbytné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, včetně řešení otázky případných výjimek dle §56 zák. 114/1992 Sb., v platném znění.	Podmínka v tomto znění není v ÚP přípustná. Do kapitoly I.C.10 výrokové části územního plánu byla doplněna podmínka: „V navazujícím řízení bude prověřeno konkrétní technické a prostorové řešení záměrů z hlediska možného ovlivnění zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů“.

Výše uvedené podmínky vycházejí z návrhu podmínek obsažených v SEA vyhodnocení. Podmínky odkazující na plnění zákonných povinností, příp. podmínky, které svým charakterem jdou nad rámec územního plánu, nebyly do ÚP zapracovány.

Návrh ukazatelů pro sledování vlivu územně plánovací dokumentace na životní prostředí:

POŽADAVEK UPLATNĚNÝ V SEA	OPATŘENÍ V ÚP
- Výměra realizovaných částí ÚSES (ÚPD) - Výměra nově vysazené, obnovené či odstraněné zeleně (údaje obce) - Sledování poměru zastavěných a nezastavěných ploch v území (ÚPD) - Plošné vyjádření skutečných záborů ZPF (Český statistický úřad) - Sledování imisních koncentrací v území (ČHMÚ) - Plnění hlukových limitů – stanovení podílu populace vystavené nadlimitnímu působení hluku (Krajská hygienická stanice) - Jakost povrchových vod, stav koryt vodních toků (Povodí Moravy) - Míra znečištění podzemních vod (Povodí Moravy) - Stanovení podílu obyvatel připojených na kanalizaci a ČOV z celkového množství obyvatel obce - Trendy v zastoupení a územním rozložení přírodních či přírodně blízkých biotopů (AOPK) - Vývoj koeficientu ekologické stability území (výpočet z údajů ČSÚ) - Zásahy do krajinného rázu (obec s rozšířenou působností)	Pořizovatel územního plánu je dle § 55 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. povinen nejméně jednou za 4 roky předložit zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu. Součástí této zprávy jsou vlivy uplatňování územního plánu na životní prostředí. Navržený systém monitoringu bude v pravidelných intervalech využit k vyhodnocení realizace územního plánu.

Vlastní Vyhodnocení vlivů ÚPD na životní prostředí, dle zákona č. 100/2001 Sb., v rozsahu přílohy č. 1 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, je obsaženo v samostatné příloze.

II.8. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 SZ

Krajský úřad Jihomoravského kraje

Odbor životního prostředí

Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

Váš dopis č. j.: MUBR 188030/2018
Ze dne: 09.10.2018
Č. j.: JMK 144470/2018
Sp. zn.: S-JMK 144470/2018 OŽP/Dah
Vyřizuje: Bc. Hana Daňková
Telefon: 541 652 292
Datum: 08.11.2018

Městský úřad Břeclav (DS)
Odbor rozvoje a správy
náměstí T. G. Masaryka 42/3
69002 Břeclav

STANOVISKO

k Návrhu územního plánu Zaječí

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, (dále jen zákon) vydané Krajským úřadem Jihomoravského kraje, odborem životního prostředí (dále jen krajský úřad) jako věcně a místně příslušným správním úřadem podle ustanovení § 22 písm. d) zákona.

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název koncepce: Návrh územního plánu Zaječí

Charakter a rozsah koncepce:

Řešené území je vymezeno v rozsahu správního území obce Zaječí, které sestává z jednoho katastrálního území o celkové rozloze 1 586 ha, s počtem obyvatel 1 442 (k 31.12.2017).

Při zpracování ÚP Zaječí bylo provedeno vyhodnocení reálnosti využití návrhových ploch obsažených v původním územním plánu obce. Část rozvojových ploch je převzata z platného územního plánu a zpracovávána do ÚP Zaječí.

Předmětem návrhu územního plánu obce Zaječí je vymezení 55 zastavitelných ploch, čtyř koridorů pro protipovodňová opatření a 11 nezastavitelných ploch. Součástí návrhu ÚP je vymezení i pěti územních rezerv. Rezervy R-B1, R-B2 a R-B3 jsou navrženy pro možné budoucí umístění ploch bydlení v rodinných domech. Rezerva R-SO1 je navržena pro možné budoucí umístění plochy smíšené obytné. Koridor územní rezervy K-RDZ05 je navržen v souladu s PÚR ČR a ZÚR JMK pro koridor vysokorychlostní železnice Brno - Vídeň. Tyto územní rezervy nejsou v souladu s metodickým pokynem MŽP a MMR podrobněji hodnoceny.

Většina navržených zastavitelných ploch je situována v návaznosti na zastavěné území, má lokální význam a z hlediska širších vztahů v území nemá žádný vliv na okolní obce.

Soulad návrhu ÚP s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 (dále jen PÚR)

Územní plán Zaječí je v souladu s PÚR, není v rozporu s požadavky vyplývajícími z polohy v trase koridorů V1R a E13. Koridor V1R je do ÚP Zaječí zpracován jako koridor územní rezervy (K-RDZ05), za účelem územní ochrany tohoto koridoru před změnami, které by mohly znemožnit nebo ztížit jeho případné budoucí umístění. Trasa koridoru E13 je v ZÚR JMK vedena mimo území k. ú. Zaječí.

Soulad návrhu ÚP se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR JMK)

Územní plán respektuje požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování, které vyplývají z polohy obce Zaječí. Záměry obsažené v návrhu ZÚR JMK převzaté do ÚP Zaječí:

označení v návrhu ZÚR JMK	název v návrhu ZÚR JMK	označení v ÚP Zaječí	název v ÚP Zaječí
DS11	D2 MÚK Velké Pavlovice	DS (Z01)	Plocha dopravy – silniční doprava
DI06	Zaječí, terminál IDS	DS (Z04)	Plocha dopravy – silniční doprava
POP04	Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka	K-PP01 K-PP02 K-PP03 K-PP04	K- koridor pro protipovodňová opatření
POT06	Poldr Přitluky	K-PP01 K-PP02 K-PP03 K-PP04	K- koridor pro protipovodňová opatření
RDZ05	VRT Brno – Břeclav – hranice ČR / Rakousko (– Wien)	K-RDZ05	Koridor územní rezervy – doprava železniční
RBC 7	Regionální biocentrum Krivé jezero – Pastvisko	RBC 7	Regionální biocentrum Krivé jezero – Pastvisko
K 158T	Nadregionální biokoridor	NRBK 158T	Nadregionální biokoridor
K 161N	Nadregionální biokoridor	NRBK 161T	Nadregionální biokoridor

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

Kraj: Jihomoravský
Okres: Břeclav
Obec: Zaječí
k. ú. Zaječí
Předkladatel koncepce: Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a správy
IČ předkladatele: 00283061
Sídlo předkladatele: náměstí T. G. Masaryka 42/3

II. PRŮBĚH VYHODNOCENÍ

Zpracovatel vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí „Návrhu územního plánu Zaječí“: RNDr. Marek Banaš, Ph.D., osvědčení č. j. 42028/ENV/14 s platností do 16.07.2019.

Zpracovatel hodnocení vlivu koncepce „Návrhu územního plánu Zaječí“ na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000: RNDr. Marek Banaš, Ph.D., držitel autorizace k provádění posouzení podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, osvědčení č. j. 73458/ENV/2014 s platností do 30.11.2019.

Zpracovatel posouzení vlivů územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území „Návrhu územního plánu Zaječí“: Ing. arch. Milan Hučík (autorizace č. 02483).

Návrh zadání

„Návrh zadání územního plánu Zaječí“ byl krajskému úřadu předložen dne 12.12.2016. Dne 10.01.2017 krajský úřad pod č. j. JMK 180560/2016 uplatnil stanovisko z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů k „Návrhu zadání územního plánu Zaječí“ se závěrem, že krajský úřad uplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu Zaječí na životní prostředí.

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

Krajský úřad obdržel dne 30.08.2017 oznámení společného jednání o návrhu územního plánu Zaječí ve smyslu § 50 stavebního zákona. Společné jednání se uskutečnilo dne 01.09.2017 na MěÚ Břeclav. Krajský úřad dne 11.10.2017 pod č. j. JMK 146407/2017 vydal stanovisko podle § 50 stavebního zákona.

Krajský úřad obdržel dne 12.10.2018 spolu se žádostí o vydání stanoviska SEA podle § 50 odst. 5 stavebního zákona kopie stanovisek dotčených orgánů a organizací.

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

K návrhu územního plánu Zaječí nebyly podány stanoviska a připomínky vztahující se k oblasti životního prostředí a veřejného zdraví, které by pořizovatel neakceptoval.

III. HODNOCENÍ KONCEPCE

Vyhodnocení vlivů Návrhu územního plánu Zaječí na životní prostředí bylo zpracováno v rozsahu přílohy zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Souhrnná charakteristika vlivů předkládané koncepce

Územní plán je předkládán v jedné variantě. Kumulativní vlivy realizace jednotlivých ploch obsažených v návrhu územního plánu mohou nastat zejména se stávajícími plochami v území, avšak ani při zvážení kumulace vlivů se neočekávají významné změny proti současnému stavu.

Vlivy na obyvatelstvo

Přesnější míru vlivů na uvedené složky nelze bez znalosti konkrétního naplnění daných ploch stanovit. Je pouze možno odhadnout, že vlivem obslužné dopravy a spalování paliv v nové zástavbě se zátěž mírně navýší. Vlivy tohoto zvýšení na veřejné zdraví však budou celkově zanedbatelné.

Vlivy na ovzduší

Potenciální kumulativní vliv realizace návrhu ÚP Zaječí na kvalitu ovzduší bude celkově mírně negativní.

Vlivy na vodu

Koncepce zásobování obce vodou se nemění. Kumulativní vlivy na podzemní vody budou trvalé, mírně negativní, dané zvýšeným čerpáním vod pro zásobování navrhovaných ploch. Výstavba na nových plochách, zejména původně zařazených jako zemědělská půda, bude mít za následek změnu odtokových poměrů. Část ploch bude pokryta nepropustným povrchem nebo stavbami, které zamezí vsakování dešťových vod a sníží dotaci podzemních vod a současně urychlí povrchový odtok. Minimalizovat změny odtokových poměrů je možné přednostním zasakováním vhodných dešťových vod.

Vliv realizace návrhu ÚP jako celku na odtokové poměry v území se očekává z hlediska zvýšení výměry zastavěné plochy mírně negativní a nevratný.

Vlivy na zemědělskou a lesní půdu

Celkový zábor půdy pro zastavitelné plochy a pro úpravy zastavitelných ploch vymezených návrhem ÚP představuje 77,1283 ha zemědělských pozemků, z toho 59,6673 ha je již schválených v předchozích ÚP obce Zaječí. Všechny zastavitelné plochy byly vymezeny tak, aby nedošlo k narušení organizace ZPF a ke ztížení obhospodařování ZPF.

Územní plán vyvolá zábor pozemků určených k plnění funkce lesa podle zvláštních předpisů. Plocha Z38 je návrhová plocha pro veřejné prostranství - veřejnou (parkovou) zeleň. Plocha Z48 je návrhová plocha smíšená výrobní - vinařství. V obou případech se jedná o zábor drobných ploch bez lesního porostu. Celkový zábor PUPFL návrhem ÚP Zaječí činí 1 316 m².

Vlivy na biotu, ekosystémy a krajinu

Vlivy realizace návrhu ÚP na biologickou rozmanitost ve významné míře nenastanou. Návrhové plochy většinou nezasahují do stanovišť se zvýšeným zastoupením ochranně cenných druhů bioty. Výjimkou v tomto ohledu jsou zejména koridory pro protipovodňová opatření K-PPO1-3, které zasahují do prostoru EVL Niva Dyje a do lokalit s četnými nálezy zvláště chráněných druhů dle vyhlášky č. 395/1992 Sb.

Návrh ÚP upravuje vymezení systému ÚSES v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a ZÚR Jihomoravského kraje. Parametry jednotlivých prvků splňují nároky na jejich minimální šířku a plochu.

Základní koncepce uspořádání krajiny se ÚP Zaječí nemění. Většina zastavitelných ploch navazuje na již zastavěné území či výrobní areály. Pozitivní vliv na krajinný ráz bude mít realizace ÚSES a protipovodňových opatření zahrnujících mimo jiné i ozelenění drobných vodotečí.

Návrh územního plánu respektuje stávající urbanistickou strukturu sídla, jeho celkový obraz i zasazení do krajiny a chrání významnou dominantu - kostel před nevhodnou zástavbou.

Riziko možného ovlivnění krajinného rázu lze spatřovat u rozsáhlých ploch situovaných na okrajích zástavby.

Hodnocení vlivů na lokality soustavy NATURA 2000

Návrh územního plánu pro společné jednání zahrnuje tři koridory protipovodňových opatření (K-PPO-1, K-PPO-2, K-PPO-3), které zasahují do jižního okraje zájmového území evropsky významné lokality (EVL) Niva Dyje (CZ0624099).

Realizace navržené koncepce může mít **nulový až mírně negativní vliv** (0 až -1 dle stupnice hodnocení) na přírodní stanoviště tesaříka obrovského, lesáka rumělkového, páchníka hnědého, roháče obecného, kuňku ohnivou a bobra evropského. Při respektování níže uvedených zmírňujících opatření k budoucí realizaci záměrů v návrhových koridorech PPO (K-PPO1, K-PPO2 a K-PPO3) je možné negativní vliv všech tří koridorů na předměty ochrany zcela minimalizovat.

Na základě vyhodnocení předložené koncepce lze konstatovat, že **uvedená koncepce nebude mít významný negativní vliv na celistvost a předměty ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.**

Hodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace)

Celkově bude vliv ÚP na ekologickou stabilitu území nevýznamný, neboť zastavitelné plochy jsou navrženy v bezprostřední návaznosti na stávající zástavbu a jedná se převážně o plochy s poměrně nízkým koeficientem zastavění.

Vzhledem k současnému stavu znalostí navrhovaných ploch, zejména obytné zástavby v území se neočekávají významné negativní vlivy předkládaného návrhu ÚP na problematické oblasti. Regulativy uvedené v textové části návrhu ÚP Zaječí jsou považovány za dostatečné.

Přesnější zhodnocení především v oblasti hlukové a imisní zátěže bude vyžadováno vždy ve fázi územního rozhodování, kdy u ploch občanského vybavení a podnikání bude známo konkrétní technické řešení. Vlivy hluku a znečištění ovzduší je nutno považovat za vlivy synergické, tedy jejich míra je při souběhu hlukových a imisních vlivů vždy větší, než připadá na jejich prostý součet.

Hodnocená koncepce „Návrh územního plánu Zaječí“ nebude mít významný negativní vliv na předměty ochrany a celistvost lokalit soustavy Natura 2000.

Z hodnocení vyplývá, že je možné schválit koncepci Návrh územního plánu Zaječí při respektování níže uvedených zmírňujících opatření v podrobnosti územního plánu.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí „Návrhu územního plánu Zaječí“ uvádí tato opatření pro zlepšení působení územního plánu na životní prostředí:

- *Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní*

a větrné erozi nebezpečných pozemků nebo zvýšenému riziku negativních dopadů bořivých větrů na okrajové části lesních porostů.

- *Skrývky pozemků realizovat vždy jen v nezbytném rozsahu v souladu s postupem výstavby, a to v mimoprodukčním období říjen-březen.*
- *Využívat veškeré kulturní vrstvy zemin pro zvýšení úrodnosti pozemků přímo v daném území nebo jeho blízkém okolí.*
- *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 možné) nebo retence.*
- *V maximální možné míře přizpůsobit zástavbu ochraně místního krajinného rázu.*
- *Umísťování záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění v navrhovaných plochách podrobit hodnocení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví (projektová EIA).*
- *Při eventuálních výsadbách zeleně ve volné krajině a v navržených plochách veřejné zeleně používat autochtonní druhy a vyvarovat se výsadbám nepůvodních druhů rostlin.*
- *Nebudovat v území nové bariéry významně bránící migraci živočichů, případně zajistit zachování průchodnosti krajiny vytvořením náhradních migračních cest kolem nově vymezených ploch výstavby.*
- *Umísťování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.*
- *Respektovat opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech závažných negativních vlivů na životní prostředí uvedená v kapitole 11 vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí, která odpovídají podrobnosti územního plánu, konkrétně:*

Číslo plochy	Typ plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínka realizace plochy
K-PP01 K-PP02 K-PP03	koridory protipovodňových opatření	- Konkrétní technické a prostorové řešení budoucích záměrů ve vymezených koridorech na území EVL Niva Dyje a otázku možného ovlivnění zvláště chráněných druhů, včetně případných výjimek dle §56 zák. 114/1992 Sb., v platném znění, je nutné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody. - 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. - Při budoucí realizaci záměrů PPO na území EVL věnovat ve spolupráci s orgánem ochrany přírody zvýšenou pozornost zejména otázce vyloučení, resp. pečlivého zvažení 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 a 91F0, včetně zvláště chráněných druhů v těchto přírodních stanovištích.
N06	NV – Plochy vodní a vodohospodářské	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.
N05	NK – Plochy krajinné zeleně	Konkrétní projekt rekultivace je vhodné přizpůsobit výskytu zvláště chráněných druhů.
Z51, Z52	RV – Plochy rekreace – rekreace u vody	Projekt budoucí výstavby ubytovacích kapacit konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, včetně řešení otázky případných výjimek dle §56 zák. 114/1992 Sb., v platném znění.
Z23, Z24	BR – Plochy bydlení – v rodinných domech	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.
Z17	OE – Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	
N01	NVp – Plochy vodní a vodohospodářské – protipovodňová opatření	Projekt revitalizace vodního toku je nezbytné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, včetně řešení otázky případných výjimek dle §56 zák. 114/1992 Sb., v platném znění.
Z01	DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava	Projekt výstavby je nezbytné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, včetně řešení otázky případných výjimek dle §56 zák. 114/1992 Sb., v platném znění.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí „Návrhu územního plánu Zaječí“ uvádí následující monitorovací ukazatele:

- *Výměra realizovaných částí ÚSES (ÚPD)*
- *Výměra nově vysazené, obnovené či odstraněné zeleně (údaje obce)*
- *Sledování poměru zastavěných a nezastavěných ploch v území (ÚPD)*
- *Plošné vyjádření skutečných záborů ZPF (Český statistický úřad)*
- *Sledování imisních koncentrací v území (ČHMÚ)*
- *Plnění hlukových limitů – stanovení podílu populace vystavené nadlimitnímu působení hluku (Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje)*
- *Jakost povrchových vod, stav koryt vodních toků (Povodí Moravy s. p.)*
- *Míra znečištění podzemních vod (Povodí Moravy s. p.)*
- *Stanovení podílu obyvatel připojených na kanalizaci a ČOV z celkového množství obyvatel obce*
- *Trendy v zastoupení a územním rozložení přírodních či přírodě blízkých biotopů (AOPK)*
- *Vývoj koeficientu ekologické stability území (výpočet z údajů ČSÚ)*
- *Zásahy do krajinného rázu (obec s rozšířenou působností)*

Stanovisko příslušného úřadu k vyhodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace)

Na základě „Návrhu územního plánu Zaječí“, vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí a po posouzení vyjádření dotčených územních samosprávných celků, dotčených orgánů a veřejnosti 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

S O U H L A S N É S T A N O V I S K O

k Návrhu územního plánu Zaječí

a stanoví následující požadavky, kterými budou zároveň zajištěny minimální možné dopady realizace územního plánu Zaječí na životní prostředí a veřejné zdraví:

1. Při povolování zástavby v návrhových plochách postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost zemědělských ploch, jejich obslužnost, a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nepevněných pozemků nebo zvýšenému riziku negativních dopadů bořivých větrů na okrajové části lesních porostů.
2. Skrývku pozemků realizovat vždy jen v nezbytném rozsahu v souladu s postupem výstavby, a to v mimoprodukčním období říjen-březen.
3. Využívat veškeré kulturní vrstvy zemin pro zvýšení úrodnosti pozemků přímo v daném území nebo jeho blízkém okolí.
4. 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.
5. U ploch vymezených v blízkosti vodních toků je nutné zachovat pásmo o šířce 6 m od břehové čáry zcela bez zástavby.

8/11

6. Zajistit koordinaci případných změn v krajině tak, aby funkčnost protipovodňových opatření zůstala zachována.
7. Při realizaci navržené zástavby omezit zrychlení odtoku dešťových vod ze zastavěných a zpevněných ploch s použitím zasakování nebo retence.
8. V maximální možné míře přizpůsobit zástavbu ochraně místního krajinného rázu.
9. Při eventuelních výsadbách zeleně ve volné krajině a v navržených plochách veřejné zeleně používat autochtonní druhy a vyvarovat se výsadbám nepůvodních druhů rostlin.
10. Nebudovat v území nové bariéry významně bránící migraci živočichů, případně zajistit zachování průchodnosti krajiny vytvořením náhradních migračních cest kolem nově vymezených ploch výstavby.
11. Umísťování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení vlivů na krajinný ráz.
12. Podmínky realizace ploch protipovodňových opatření K-PPO1, K-PPO2 a K-PPO3:
 - a. Konkrétní technické a prostorové řešení budoucích záměrů ve vymezených koridorech na území EVL Niva Dyje a otázku možného ovlivnění zvláště chráněných druhů, včetně případných výjimek dle § 56 zák. 114/1992 Sb., je nutné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody.
 - b. 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.
 - c. 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 a 91F0, včetně zvláště chráněných druhů v těchto přírodních stanovištích.
13. Projekt případné budoucí rekultivace plochy vodní a vodohospodářské N06 a plochy krajinné zeleně N05 je nezbytné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, včetně řešení otázky případných výjimek dle § 56 zák. 114/1992 Sb. Konkrétní projekt rekultivace je vhodné přizpůsobit výskytu zvláště chráněných druhů.
14. Projekt budoucí výstavby ubytovacích kapacit v plochách rekreace u vody Z51 a Z52 konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, včetně řešení otázky případných výjimek dle § 56 zák. 114/1992 Sb.
15. Bude-li to při budoucí realizaci výstavby na plochách bydlení Z23, Z24 a Z17 ploše občanského vybavení možné, doporučuje se 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.
16. Protipovodňová opatření v ploše N01. Projekt revitalizace vodního toku je nezbytné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, včetně řešení otázky případných výjimek dle §56 zák. 114/1992 Sb.
17. Projekt výstavby v ploše dopravní infrastruktury Z01 je nezbytné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, včetně řešení otázky případných výjimek dle §56 zák. 114/1992 Sb.

9/11

Odůvodnění:

Jednotlivé návrhové plochy a koridory vymezené návrhem územního plánu byly podrobeny hodnocení možných vlivů na složky životního prostředí, hmotné statky, obyvatelstvo a lidské zdraví. Pro zmírnění možných negativních vlivů na životní prostředí, evropsky významné lokality a zdraví obyvatel byla navržena zmírňující opatření, která umožní rozvoj území a realizaci ploch a zároveň co nejvíce zachovají přírodní hodnoty a krajinný ráz.

Řešení územního plánu respektuje historický vývoj území a charakter krajiny, důraz je kladen na zachování kvality obytného prostředí v součinnosti s rozvojem a podporou rekreačního potenciálu území. Navrženým uspořádáním ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením zásad a opatření na ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí omezuje územní plán riziko negativních vlivů na životní prostředí, podporuje zásady zdravého sídla a vytváří územně technické podmínky pro kvalitní životní prostředí.

Hodnoty území s legislativní ochranou jsou řešením územního plánu maximálně respektovány. Územní plán vytváří podmínky pro zachování přírodních hodnot území, ochranu krajinného rázu a stanovuje zásady pro rozvoj krajiny. V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou stanoveny podmínky pro změny využití ploch a zásady využívání krajiny. Pro posílení přírodní složky a ekologické stability území je vymezen územní systém ekologické stability. Územní plán dále navrhuje, v souvislosti s rizikem větrné eroze, řešit zvýšení podílu přírodních prvků, pro ochranu obyvatelstva jsou navržena protipovodňová opatření.

Finální podoba Návrhu územního plánu Zaječí byla řešena v těsné součinnosti zpracovatele návrhu územního plánu a zpracovatele vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí a vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na prvky soustavy NATURA 2000.

Případný vliv jednotlivých dílčích záměrů bude potřeba vyhodnotit v následných správních řízeních ve fázi přípravy záměru (pozn.: např. v režimu posouzení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona).

Mimo rámec tohoto stanoviska OŽP doporučuje, aby návrh ÚP obsahoval monitorovací ukazatele pro sledování vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí.

- Výměra realizovaných částí ÚSES (ha)
- Výměra nově vysazené, obnovené či odstraněné zeleně (údaje obce)
- Sledování poměru zastavěných a nezastavěných ploch v území (ÚPD)
- Plošné vyjádření skutečných záborů ZPF a PUPFL (ha), s přihlédnutím k záborům nejkvalitnějších půd
- Plošné vyjádření skutečných záborů ZPF (Český statistický úřad)
- Stanovení podílu obyvatel připojených na kanalizaci a ČOV z celkového množství obyvatel obce
- Trendy v zastoupení a územním rozložení přírodních či přírodně blízkých biotopů (AOPK)

- Vývoj koeficientu ekologické stability území (výpočet z údajů ČSÚ)
- Zásahy do krajinného rázu (obec s rozšířenou působností)

Zohlednění tohoto stanoviska v územním plánu je třeba řádně okomentovat v jeho 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. Podmínky odkazující na plnění zákonných povinností, popř. podmínky, které již byly do návrhu územního plánu prokazatelně zapracovány, nebyly zahrnuty do požadavků tohoto stanoviska.

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. 3 citovaného zákona o zaslání písemného vyrozumění o dni vyvěšení informace o tomto stanovisku na úřední desce v nejkratším možném termínu.

Poučení:

Stanovisko vydané podle § 10g a § 10i zákona č. 100/2001 Sb. není rozhodnutím podle správního řádu a nelze se proti němu odvolat. Toto stanovisko nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů.

Ing. František Havíř
vedoucí odboru

v z. Ing. Jiří Hájek v. r.
vedoucí oddělení
posuzování vlivů na životní prostředí

Za správnost vyhotovení: Bc. Hana Daňková

Obdržel na vědomí:

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu – **zde**

Obdržel na vědomí se žádostí o zveřejnění:

Obec Zaječí, Školní 401, 69105 Zaječí – DS

KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Odbor územního plánování a stavebního řádu

Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

Váš dopis zn.: MUBR-S 27560/2016
Ze dne: 06.05.2020
Č. j.: 79308/2020
Sp. zn.: S-JMK 63204/2020
Vyřizuje: Ing. arch. Kneslová
Telefon: 541 651 335
Počet listů: 2
Počet příloh/listů: 1/1
Datum: 09.06.2020

Městský úřad Břeclav
Odbor stavební a životního prostředí
Oddělení úřadu územního plánování
Ing. Lenka Raclavská
Náměstí T. G. Masaryka 42/3
690 02 BŘECLAV

„Návrh územního plánu Zaječí“ – koordinované stanovisko ve smyslu § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále OÚPSŘ), obdržel dne 06.05.2019 oznámení o **konání opakovaného veřejného projednání upraveného a posouzeného „Návrhu územního plánu (ÚP) Zaječí“** ve smyslu § 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona, které se uskutečnilo **dne 08.06.2020 v 16:00 hodin** v zasedací místnosti obecního úřadu Zaječí.

Dle § 53 odst. 2 a § 52 odst. 3 stavebního zákona dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání stanoviska **k částem řešení, které byly od veřejného projednání změněny.**

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

A) stanovisko odboru životního prostředí (OŽP)

OŽP vydal k „Návrhu ÚP Zaječí“ stanovisko v rámci společného jednání podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona pod č. j. JMK 146407/2017 ze dne 11.10.2017, následně OŽP vydal k vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí „Návrhu ÚP Zaječí“ stanovisko č. j. JMK 144470/2018, ze dne 08.11.2018. Stanovisko k veřejnému projednání vydal OŽP pod č. j. JMK 113365/2019 dne 05.08.2019. Dne 09.12.2019 pod č. j. JMK 176177/2019 vydal OŽP stanovisko k podstatné úpravě „Návrhu ÚP Zaječí“ dle § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Dne 29.05.2020 obdržel OŽP informaci o konání opakovaného veřejného projednání upraveného „Návrhu ÚP Zaječí“

Úpravy v „Návrhu ÚP Zaječí“ po veřejném projednání jsou v textu barevně zvýrazněny.

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 ÚP Zaječí“, k částem řešení, které byly od prvního veřejného projednání změněny, uplatňuje následující stanoviska:

IČ
708 88 337

DIČ
CZ70888337

Telefon
541 651 111

Fax
541 651 369

E-mail
posta@kr-jihomoravsky.cz

Internet
www.kr-jihomoravsky.cz

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

Od prvního veřejného projednání došlo ke změnám části řešení, upravený dopad na zábor ZPF „Návrhu ÚP Zaječí“ je ve formě tabelárního vyhodnocení uveden v příloze tohoto stanoviska.

OŽP jako dotčený **orgán ochrany ZPF** příslušný dle ust. § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF posoudil předmětný návrh změny územního plánu z hlediska zájmů ochrany ZPF a **v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje**

s o u h l a s n é s t a n o v i s k o

k „Návrhu ÚP Zaječí“ se změnami zapracovanými po veřejném projednání.

V souladu s ust. § 4 odst. 4 stavebního zákona, resp. v návaznosti na stanovisko uplatněné v rámci společného jednání, následné dohody a prvního veřejného projednání dospěl orgán ochrany ZPF krajského úřadu k závěru, že předložené změny nejsou v rozporu se základními zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF a lze je tudíž z hlediska zájmů ochrany ZPF akceptovat.

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. n) a x) výše uvedeného zákona nemá správní orgán k „Návrhu ÚP Zaječí“ 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. e) zákona o posuzování vlivů vydal k vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí „Návrhu ÚP Zaječí“ stanovisko č. j. JMK 144470/2018, ze dne 08.11.2018 (dále jen „stanovisko SEA“). Dne 06.09.2019 vydal OŽP stanovisko podle § 53 odst. 2 stavebního zákona, k podstatné úpravě „Návrhu ÚP Zaječí“, ve kterém požadoval zpracování doplňku vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí k nově vymezeným plochám.

Na základě výše uvedeného a s přihlédnutím k doplnění vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí (RNDr. Marek Banaš, Ph.D. a Mgr. Eva Zahradníková, Ekogroup Czech s.r.o., leden 2020) OŽP vydává stanovisko dle § 52 odst. 3 stavebního zákona v tom smyslu, že změny vzniklé po podstatné úpravě „Návrhu ÚP Zaječí“ 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 ÚP předloženému k opakovanému veřejnému projednání 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 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen stavební zákon) 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 § 52 stavebního zákona stanovisko k částem řešení, které byly od předchozího veřejného projednání změněny a

souhlasí

s řešením silnic II. a III. třídy v návrhu územního plánu **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 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. K částem řešení, které byly v „Návrhu ÚP Zaječí“ od veřejného projednání změněny, nemá OÚPSŘ z výše uvedených hledisek připomínky.

S pozdravem

Otisk razítka

Ing. arch. Eva Hamrlová, v. r.
vedoucí odboru

Na vědomí: odbor životního prostředí, zde

Upravený dopad na zábor ZPF po prvním veřejném projednání, „Návrhu ÚP Zaječín“:

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

označení plochy na výkrese	Způsob využití plochy	Celková rozloha plochy (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Celkový zábor ZPF UN (ha)	Celkový zábor ZPF UN2 (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle jednotlivých tříd ochrany (ha)					Investice do plochy (ha)	Přívodní funkční využití		
						orná	vinec	zahrady	sady	TTP	I	II	III	IV	V					
Z11	Plochy bydlení v rod. domech včetně ploch veřejných prostranství	0,5746	0,5746	0,5746	0,5746		0,5746					0,5746						0,0094	Bydlení	
Z15a	Plochy bydlení v rod. domech	1,9532	1,9532	1,9532	1,9532								1,9532					1,9532	Bydlení	
Z31	Plochy bydlení v rod. domech včetně ploch veřejných prostranství	1,3793	1,3057	1,3062	1,3062							0,3436		0,9626					Bydlení	
Z32	Plochy bydlení v rod. domech	0,2299	0,1199	0,1051	0,1051									0,1051					Bydlení	
Z36 + Z37	Plochy bydlení v rod. domech včetně ploch veřejných prostranství	0,2773	0,2080	0,2080	0,2080	0,1040	0,1050						0,2080						Bydlení	
Z44 + Z45	Plochy bydlení v rod. domech včetně ploch veřejných prostranství	0,2492	0,1820	0,1820	0,1820								0,1820						Bydlení	
Z53a + Z54	Plochy bydlení v rod. domech včetně ploch veřejných prostranství	0,3357	0,1851	0,1851	0,1851	0,0594		0,1257					0,1851						Bydlení	
Plochy bydlení celkem		4,9992	4,5295	4,5152	4,5152	3,7099	0,6796	0,1257	0,0000	0,0000		0,9182	2,5293	1,0677	0,0000	0,0000		1,9626		
Z08	Plochy občanské vybavenosti	1,0318	1,0318	1,0318	1,0318								1,0318						1,0318	Obč. vyb.
Z55	hřbitovy	0,0490	0,0490	0,0490	0,0490			0,0490					0,0490							Obč. vyb.
Plochy občanské vybavenosti celkem		1,0808	1,0808	1,0808	1,0808	1,0318	0,0000	0,0490	0,0000	0,0000		0,0000	1,0808	0,0000	0,0000	0,0000		1,0318		
Z07	Plochy smíšené výrobní	0,6482	0,6482	0,6482	0,6482															
Z26a	Plochy smíšené výrobní - vině sklady a rekreace	0,0846	0,0846	0,0846	0,0846	0,0395	0,0388	0,0063						0,0846				0,0462	Sklady	
Z38a + Z29a	Plochy smíšené výrobní - vině sklady a rekreace včetně ploch veřejných prostranství	0,0906	0,0906	0,0906	0,0906	0,0179	0,0368	0,0359						0,0906					Sklady	
Z50	Plochy smíšené výrobní - vinařství	0,6337	0,3859	0,3859	0,3859		0,3859								0,3859				Vinařství	
Plochy smíšené výrobní celkem		1,4571	1,2093	1,2093	1,2093	0,7056	0,4615	0,0422	0,0000	0,0000		0,0000	0,6482	0,1752	0,3859	0,0000		0,6944		

Z02	Plochy výroby a skladování	1.0016	1.0016	1.0016	1.0016	1.0016	1.0016	1.0016	1.0016	1.0016	1.0016	1.0016	1.0016	1.0016	1.0016	1.0016	1.0016	1.0016	Výroba
Z03	Plochy výroby a skladování	4,7257	4,7257	4,7257	4,7257	4,7257	4,7257	4,7257	4,7257	4,7257	4,7257	4,7257	4,7257	4,7257	4,7257	4,7257	4,7257	4,7257	Výroba
Z05	Plochy výroby a skladování	6,8475	6,8475	6,8475	6,8475	6,8475	6,8475	6,8475	6,8475	6,8475	6,8475	6,8475	6,8475	6,8475	6,8475	6,8475	6,8475	6,8475	Výroba
Z06	Plochy výroby a skladování - výroba zemědělska	4,6900	4,6900	4,6900	4,6900	4,6900	4,6900	4,6900	4,6900	4,6900	4,6900	4,6900	4,6900	4,6900	4,6900	4,6900	4,6900	4,6900	Výroba
	Plochy výroby a skladování celkem	17,2648	15,3621	15,3621	17,2648	17,2648	17,2648	17,2648	17,2648	17,2648	17,2648	17,2648	17,2648	17,2648	17,2648	17,2648	17,2648	17,2648	
Z35a	Plochy veřejných prostranství	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	Bydlení
	Plochy veřejných prostranství celkem	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	
N06	Plochy vodní a vodohospodářské (rekultivace vyřezaných ploch)	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	Těžba
	Plochy vodní a vodohospodářské celkem	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	
N07	Plochy těžby	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	Těžba
	Plochy těžby celkem	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	
	ZABORY ZPF PŘEVZATÉ Z ÚPN SÚZAJECÍ CELKEM (ha)	62,2875	59,6673	59,6530	61,5557	60,1077	1,1411	0,2169	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	

II.9. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Krajský úřad uplatnil ve svém stanovisku dle § 50 SZ následující požadavky:

POŽADAVEK UPLATNĚNÝ VE STANOVISKU	OPATŘENÍ V ÚP ZAJEČÍ
<u>Ochrana půdy:</u> 1. 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. 2. Skrývku pozemků realizovat vždy jen v nezbytném rozsahu v souladu s postupem výstavby, a to v mimoprodukčním období říjen-březen. 3. Využívat veškeré kulturní vrstvy zemin pro zvýšení úrodnosti pozemků přímo v daném území nebo jeho blízkém okolí. 4. 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. 5. U ploch vymezených v blízkosti vodních toků je nutné zachovat pásmo o šířce 6 m od břehové čáry zcela bez zástavby. 6. Zajistit koordinaci případných změn v krajině tak, aby funkčnost protipovodňových opatření zůstala zachována. 7. Při realizaci navržené zástavby omezit zrychlení odtoku dešťových vod ze zastavěných a zpevněných ploch s použitím zasakování nebo retence. 8. V maximální možné míře přizpůsobit zástavbu ochraně místního krajinného rázu. 9. Při eventuálních výsadbách zeleně ve volné krajině a v navržených plochách veřejné zeleně používat autochtonní druhy a vyvarovat se výsadbám nepůvodních druhů rostlin. 10. Nebudovat v území nové bariéry významně bránící migraci živočichů, případně zajistit zachování průchodnosti krajiny vytvořením náhradních migračních cest kolem nově vymezených ploch výstavby. 11. Umisťování výškově nebo prostorově potenciálně významných krajinných dominant podrobit hodnocení	1. Podmínka byla zapracována do kapitoly I.B.2 výrokové části územního plánu. 2. Nepřísluší územnímu plánu, bude řešeno v navazujícím řízení - žádné opatření v ÚP Zaječí. 3. Nepřísluší územnímu plánu, bude řešeno v navazujícím řízení - žádné opatření v ÚP Zaječí. 4. Podmínky byly zapracovány do kapitoly I.F.5 výrokové části územního plánu. 5. Podmínky byly zapracovány do kapitoly I.F.5 výrokové části územního plánu. 6. Podmínky byly zapracovány do kapitoly I.F.5 výrokové části územního plánu. 7. Podmínky byly zapracovány do kapitoly I.F.5 výrokové části územního plánu. 8. Podmínky byly zapracovány do kapitoly I.E.2 výrokové části územního plánu 9. Podmínka byla zapracována do kapitoly I.E.2 výrokové části územního plánu. 10. V řešeném území jsou navrženy jednotlivé prvky ÚSES všech úrovní a prvky krajinné zeleně. Dopravní stavby jsou navrhovány pouze bodové, nadzemní stavby technické infrastruktury, které by mohly ovlivnit migrační prostupnost území, nejsou navrhovány. Migraci živočichů umožní navržený územní systém ekologické stability. Žádné další opatření v ÚP Zaječí. 11. Podmínky byly zapracovány do

vlivů na krajinný ráz. 12. Podmínky realizace ploch protipovodňových opatření K-PPO1, K-PPO2 a K-PPO3: a. Konkrétní technické a prostorové řešení budoucích záměrů ve vymezených koridorech na území EVL Niva Dyje a otázku možného ovlivnění zvláště chráněných druhů, včetně případných výjimek dle § 56 zák. 114/1992 Sb., je nutné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody. b. 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. c. 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 a 91F0, včetně zvláště chráněných druhů v těchto přírodních stanovištích. 13. Projekt případné budoucí rekultivace plochy vodní a vodohospodářské N06 a plochy krajinné zeleně N05 je nezbytné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, včetně řešení otázky případných výjimek dle § 56 zák. 114/1992 Sb. Konkrétní projekt rekultivace je vhodné přizpůsobit výskytu zvláště chráněných druhů. 14. Projekt budoucí výstavby ubytovacích kapacit v plochách rekreace u vody Z51 a Z52 konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, včetně řešení otázky případných výjimek dle § 56 zák. 114/1992 Sb. 15. Bude-li to při budoucí realizaci výstavby na plochách bydlení Z23, Z24 a Z17 ploše občanského vybavení možné, doporučuje se 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. 16. Protipovodňová opatření v ploše N01. Projekt revitalizace vodního toku je nezbytné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, včetně řešení otázky případných výjimek dle §56 zák. 114/1992 Sb. 17. Projekt výstavby v ploše dopravní infrastruktury Z01 je nezbytné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody, včetně řešení otázky případných výjimek dle §56 zák. 114/1992 Sb.	kapitoly I.E.2 výrokové části územního plánu. 12. a) Podmínka v tomto znění není v ÚP přípustná. Do kapitoly I.E.7 výrokové části územního plánu byla doplněna podmínka: „V navazujícím řízení bude prověřeno konkrétní technické a prostorové řešení záměrů z hlediska možného ovlivnění zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů“. b) Podmínka byla zapracována do kapitoly I.E.7 výrokové části územního plánu. c) Podmínka byla zapracována do kapitoly I.E.7 výrokové části územního plánu. 13. Podmínka byla zapracována do kapitol I.E.7 a I.E.8 výrokové části územního plánu. 14. Podmínka v tomto znění není v ÚP přípustná. Do kapitoly I.C.8 výrokové části územního plánu byla doplněna podmínka: „V navazujícím řízení bude prověřeno konkrétní technické a prostorové řešení záměrů z hlediska možného ovlivnění zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů“. 15. Podmínka byla zapracována do kapitol I.C.3 a I.C.4 výrokové části územního plánu. 16. Podmínka v tomto znění není v ÚP přípustná. Do kapitoly I.E.7 výrokové části územního plánu byla doplněna podmínka: „V navazujícím řízení bude prověřeno konkrétní technické a prostorové řešení záměrů z hlediska možného ovlivnění zvláště chráněných druhů rostlin a
---	--

	živočichů“. 17. Podmínka v tomto znění není v ÚP přípustná. Do kapitoly I.C.10 výrokové části územního plánu byla doplněna podmínka: „V navazujícím řízení bude prověřeno konkrétní technické a prostorové řešení záměrů z hlediska možného ovlivnění zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů“.
--	--

II.10. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

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

Hlavní cíle řešení územního plánu:

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

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

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

V územním plánu není uvažováno se vznikem nových satelitních sídlišť. Stavební růst sídla je navržen v rozvojových územích vyplňujících volné či uvolněné plochy v zastavěném území a na plochách logicky navazujících na současné zastavěné území. Nadále tedy zůstane zachován urbanistický půdorys obce, jehož typickými znaky je centrální oblast jihovýchodně od silnice II/421 (ulice Hlavní) směrem ke kostelu a škole. V celém území obce je propojeno bydlení s objekty rodinných vinných sklepů, severozápadně od silnice II/421 je tento trend ještě výraznější. Jihozápadním směrem od centra obce jsou umístěny areály vinařství, z nichž je nejvýraznější rozsáhlý areál vinařství U kapličky, nacházející se na kopci Kalvárie.

Severovýchodně od obce směrem k železniční stanici jsou umístěny plochy výroby. V jižní části

katastrálního území jsou plochy těžby šterkopísku a vodní plochy, vzniklé v důsledku této těžby.

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

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

Nezastavěné území je maximálně chráněno před novou zástavbou.

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

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

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

Přehled kulturních a architektonických hodnot a požadavky z toho vyplývající:

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

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

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

Přehled přírodních hodnot a požadavky z toho vyplývající:

Biosférická rezervace Dolní Morava

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

Evropsky významné lokality

CZ0624099 - Niva Dyje

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

Přírodní stanoviště:

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

Druhy:

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

Mokřady dle Ramsarské úmluvy

Mokřady Dolního Podvltaví

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

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

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

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

Koncepce rozvoje sídla

Řešené území má vynikající předpoklady především pro rozvoj cestovního ruchu, vinné turistiky a cykloturistiky. Hlavní rozvíjející se funkcí v obci je a bude bydlení a dále vybavenost, zaměřená jednak na obsluhu spádového území, jednak na vinařskou turistiku. Územní plán navrhuje rozšíření ploch vinařství i ploch vinných sklepů. Územní plán navrhuje zkvalitnění obytného prostředí, proto jsou výrobní a rozsáhlejší podnikatelské aktivity soustředěny především severovýchodně od obce směrem k železniční stanici. Bydlení je rozvíjeno v okrajových částech obce v dostatečné vzdálenosti od ploch výroby a

skladování a navazuje na zastavěné území. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny tak, aby nebránily rozvoji drobných podnikatelských aktivit i v rámci ploch bydlení, při zachování kvality obytného prostředí.

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

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

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

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

II.10.1. Plochy bydlení (BR, BD) - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch

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

Přehled, zdůvodnění a charakteristika vybraných zastavitelných ploch BR:

Označení plochy ve výkresech	Umístění lokality	Přibližná výměra plochy (m ²)	Vhodný typ zástavby	Odůvodnění, hodnocení lokality, technická připravenost
Z10	Severní okraj obce, za mateřskou školou	6340	Samostatně stojící RD nebo dvojdomy,	Plochy Z10, Z11, Z12 jako ucelená lokalita navazují na zastavěné území. Plocha je mírně svažité se severní orientací, dobře dopravně dostupná. Příznivé docházkové vzdálenosti do centra obce. Komunikačně je plocha dostupná ze silnice II/421 a z ulice Zahradní. Nutno vybudovat veškerou veřejnou infrastrukturu.
Z11	Severní okraj obce, za mateřskou školou	5746	Samostatně stojící RD nebo dvojdomy,	Plochy Z10, Z11, Z12 jako ucelená lokalita navazují na zastavěné území. Plocha je mírně svažité se severní orientací, dobře dopravně dostupná. Příznivé docházkové vzdálenosti do centra obce. Komunikačně je plocha dostupná ze silnice II/421 a z ulice Zahradní. Nutno vybudovat veškerou veřejnou infrastrukturu a kabelizovat elektrické vedení VN. Záměr je převzat z ÚPN SÚ z roku 1996.
Z12	Severní okraj obce, za mateřskou školou	3098	Samostatně stojící RD nebo dvojdomy,	Plochy Z10, Z11, Z12 jako ucelená lokalita navazují na zastavěné území. Zájem obce o výstavbu v této lokalitě, jedná se o pozemky v majetku obce. Plocha je mírně svažité se severní orientací, dobře dopravně dostupná. Příznivé docházkové vzdálenosti do centra obce. Komunikačně je plocha dostupná ze silnice II/421. Nutno vybudovat veškerou veřejnou infrastrukturu.
Z15	Severovýchodní okraj obce, za ulicí Hřbitovem.	36057	Samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plocha navazuje na zastavěném území. Zájem obce o výstavbu v této lokalitě – obecní pozemky. Plocha je svažité se severní orientací. Komunikačně je plocha dostupná z ulic Sadařské a Za Hřbitovem. Příznivé docházkové vzdálenosti do centra obce. Nutno vybudovat komunikaci, chodník, veřejnou technickou infrastrukturu a přeložit elektrické vedení VN do

				kabelu. Cca 55 % plochy záměru je převzato ze změny č. 3a ÚPN SÚ z roku 2010. Část původně vymezené plochy již byla zastavěna (ulice Sadařská).
Z16	Severovýchodní okraj obce, za ulicí Za Hřbitovem.	4141	samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plochy Z15, Z16, Z17 jako ucelená lokalita navazují na zastavěné území. Komunikačně je lokalita dostupná z ulice Za Hřbitovem. Příznivé docházkové vzdálenosti do centra obce. Nutno vybudovat komunikaci, chodník, inženýrské sítě a přeložit elektrické vedení VN do kabelu.
Z21	Severovýchodní okraj obce, za ulicí Za Hřbitovem.	1548	samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plocha v zastavěném území obce na nezemědělské půdě. Plocha je mírně svažité se severní orientací. Komunikačně je plocha dostupná z ulice Sadařská a Za Hřbitovem. Technická infrastruktura u hranice pozemku.
Z23, Z24	Severovýchodní okraj obce, za ulicí Školní	1299	samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plochy navazují na zastavěném území. Zájem majitelů o výstavbu v této lokalitě. Plochy jsou svažité s východní orientací. Komunikačně jsou plochy dostupné z ulice Za Hřbitovem a z ulice Školní. Nutno vybudovat komunikaci, chodník a inženýrské sítě.
Z31	Západní okraj obce, na konci ulice Šakvická	13793	samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plocha navazuje na zastavěném území. Plocha je mírně svažité s orientací severozápadní a severovýchodní orientací; střed plochy je na hřebeni kopce. Komunikačně je plocha dostupná z ulice Šakvická. Nutno vybudovat komunikaci, chodník a inženýrské sítě. Záměr je převzat ze změny č. 2 ÚPN SÚ z roku 2007, na části plochy určené pro bydlení. Existuje územní rozhodnutí č.j. MUP-1593/2017-SÚ-La ze dne 19.10.2017 na „Výstavbu 31 RD „Mladé vinohrady“, včetně IS a komunikací“, lze předpokládat zahájení výstavby před nabytím účinnosti nového ÚP.
Z32	Západní okraj obce, na konci ulice Šakvická	2299	samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plocha navazuje na zastavěném území. Plocha je svažité s orientací severozápadní. Plocha na ulici Šakvická je plně zainvestovaná. Záměr je převzat ze změny č. 2 ÚPN SÚ z roku 2007. Existuje zastavovací studie pro tento záměr a lze předpokládat zahájení výstavby před nabytím účinnosti nového ÚP.
Z36	Západní okraj obce, na ulici Vinařská	2090	samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plocha v proluce na ulici Vinařské. Plocha je plně zainvestovaná. Záměr je převzat z ÚPN SÚ z roku 1996.
Z39	Jihozápadní okraj obce, jihozápadní okraj ulice Vinařský kopec	6538	samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plocha navazuje na zastavěném území. Je mírně svažité s orientací jihovýchodní. Komunikačně je plocha dostupná z ulice Vinařský kopec. Nutno vybudovat komunikaci, chodník a inženýrské sítě.
Z41	Jihozápadní okraj obce, jižně ulice Domky	1359	samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plocha navazuje na zastavěném území. Je mírně svažité s orientací severní. Komunikačně je plocha dostupná z ulice Domky. Nutno vybudovat komunikaci a inženýrské sítě. Podmínkou pro stavební využití této plochy je posouzení statických podmínek pro umístění příjezdové komunikace v ploše Z42, pod níž se nachází sklep.
Z43	Jihozápadní okraj obce, jižně ulice Domky	1613	samostatně stojící RD nebo	Plocha navazuje na zastavěném území. Je mírně svažité. Komunikačně je plocha dostupná z ulice Domky. Nutno vybudovat komunikaci a

			dvojdomy	inženýrské sítě.
Z44	Západní okraj obce, západní okraj ulice Vinařská	1641	samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plocha navazuje na zastavěném území. Plocha je rovinatá. Plocha leží na ulici Vinařská. Komunikace v místě.. Záměr je převzat ze změny č. 3a ÚPN SÚ z roku 2010.
Z53	Jihozápadní okraj obce, jižně ulice Domky	2304	samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plocha navazuje na zastavěném území, je mírně svažitá se severní orientací. Komunikačně je plocha dostupná z ulice Domky a ulice Pod Vodojemem. Nutno vybudovat komunikaci, chodník a inženýrské sítě. Cca 70 % plochy záměru je převzato z ÚPN SÚ z roku 1996.
Z57	Severní okraj obce	948	samostatně stojící RD	Plocha navazuje na zastavěném území, komunikačně je plocha dostupná z ulice Zahradní. Nutno vybudovat komunikaci a inženýrské sítě. Uvedený pozemek obec získala bezúplatným převodem z Pozemkového úřadu a to výhradně za účelem stavby RD, k tomuto účelu byl pozemek obce prodán a v příštím roce zde má být zahájena výstavba RD.
Z58	Severovýchodní okraj obce, za ulicí Sadařská	2156	samostatně stojící RD nebo dvojdomy	Plocha v zastavěném území, komunikačně je plocha dostupná z ulice Sadařská. Nutno zpevnit komunikaci a prodloužit inženýrské sítě.
Celkem		92970 m2		

II.10.2. Plochy občanského vybavení - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch (OV, OE, OZ, OT)

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

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

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

II.10.3. Plochy rekreace - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch (RV, RI)

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

Označení plochy ve výkresech	Typ plochy	Přibližná výměra plochy (m2)	Odůvodnění, hodnocení lokality, technická připravenost
Z51, Z52	RV Plochy rekreace – rekreace u vody	29817	Lokality v jižní části katastrálního území u vodních ploch vytvořených po těžbě štěrkopísku. Umístění rekreace doplní možnosti rekreačního využívání území. Bude se jednat o ubytovací zařízení zejména pro rybáře.
Z60	RI Plochy rekreace – rekreace individuální	2216	Lokalita poblíž křižovatky silnic 421 a 42115. Bezprostředně navazuje na stávající plochu rekreace individuální, od které je ale oddělen navrhovaným lokálním biokoridorem. Pozemek je dobře dopravně napojen ze stávajících účelových komunikací. Nachází se ve viničních tratích a je předpoklad, že vinná réva vypěstovaná v této lokalitě bude zpracovaná v místě a nebude tak zatěžovat dopravu v obci. Ve výrokové části ÚP je stanovena podmínka zohlednění místního biokoridoru.

II.10.4. Plochy smíšené obytné (SO)

Plochy smíšené obytné jsou stabilizovány a nové se nenavrhují.

II.10.5. Plochy smíšené výrobní - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch (SV, SVv, SVs, SVh)

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

V obci se nachází řada objektů vinných sklepů, jsou většinou rozmístěny mezi plochami bydlení. Nachází se zde i několik vinařství.

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

Dále byla doplněna zastavitelná plocha smíšená výrobní - hipoterapie Z56, na základě požadavku investora.

Označení plochy ve výkresech	Typ plochy	Přibližná výměra plochy (m2)	Odůvodnění, hodnocení lokality, technická připravenost
Z07	SV plochy smíšené výrobní	6482	Plocha severovýchodně obce, je napojena přímo na silnici II/421 a zainvestována. Záměr je převzat ze změny č. 3a ÚPN SÚ z roku 2010. V současné době existuje projekt na výstavbu v této ploše a zahájení výstavby lze předpokládat před nabytím účinnosti ÚP. Jiné využití plochy (např. bydlení) není možné vzhledem k sousedství se stávající plochou výroby zemědělské (pro

			hygienické obtěžování) a kvalitě zabírané zemědělské půdy – při změně využití by se musel zdůvodnit veřejný zájem.
Z26	SVs Plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace	2339	Plocha na severozápadním okraji obce v prodloužení ulice Zahradní. Výstavba vinných sklepů umožňuje efektivní využití vinařského potenciálu území. Cca 35 % plochy záměru je převzato z ÚPN SÚ z roku 1996.
Z28	SVs Plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace	2310	Plocha na severozápadním okraji obce v prodloužení ulice Vinařská. Výstavba vinných sklepů umožňuje efektivní využití vinařského potenciálu území. Cca 27 % plochy záměru je převzato z ÚPN SÚ z roku 1996.
Z33	SVv Plochy smíšené výrobní – vinařství	8119	Plocha navazuje na zastavěném území. Ve změně č. 2 ÚPN SÚ z roku 2007 zde byla navržena rozsáhlá plocha bydlení. Nyní existuje záměr majitele pozemků vybudovat na části této plochy vinařství s vlastním bydlením a před ním při ulici Šakvická řadu rodinných domů - viz plocha Z32. Výstavba vinařství napomáhá celoročnímu rekreačnímu využití území a využití vinařského potenciálu území. Dle předloženého projektu je plocha pro vinařství oproti původnímu rozsahu plochy bydlení značně zredukována. Na nezastavěné ploše, která je viniční tratí, plánuje majitel výsadbu vinice.
Z46	SVv Plochy smíšené výrobní – vinařství	1686	Plocha jižně obce, ve viniční trati. Výstavba vinařství vytvoří předpoklady pro obhospodařování vinic v okolí a přispěje k celoročnímu rekreačnímu využití území a využití vinařského potenciálu území.
Z47	SVv Plochy smíšené výrobní – vinařství	6621	Plocha pro rozšíření Vinařství U Kapličky. Na části plochy je stávající parkoviště. Majitel zde chce vybudovat lisovnu a další příslušenství vinařství a parkoviště přesunout blíže obci.
Z48, Z49, Z50	SVv Plochy smíšené výrobní – vinařství	7223	Plocha pro rozšíření Vinařství U Kapličky. Jedná se o již realizované záměry, které však dosud nejsou zaneseny do katastru nemovitostí. Podle platné metodiky je proto nutno je nadále v územním plánu vést v návrhových plochách.
Z56	SVh Plocha smíšená výrobní – hipoterapie	5061	Drobná plocha pro chov koní - jízdná a příslušenství. Nezastavěná část parcely bude sloužit jako pastvina koní a ovcí. Záměr zřídit jezdecký kroužek pro děti, provozovat jezdecké lekce pro děti i dospělé, hipoterapii a vyjížděky na koních po okolí. Záměr koresponduje se snahou o celoroční turistické využití území bez narušení krajinného rázu území. Záměr naplňuje prioritu č. (22) PÚR ČR.
Z59	SVv Plochy smíšené výrobní – vinařství	498	Plocha jižně obce, ve viniční trati. Výstavba vinařství vytvoří předpoklady pro obhospodařování vinic v okolí a přispěje k celoročnímu rekreačnímu využití území a využití vinařského potenciálu území.

II.10.6. Plochy výroby a skladování - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch (VS, VD, VE, VZ)

Plochy výroby a skladování - výroba zemědělská (VZ)

Stávající zemědělské provozy jsou umístěny severovýchodně od obce a jsou stabilizovány. Jihovýchodním směrem je navrhováno rozšíření tohoto areálu – tato plocha Z06 je převzata z platného ÚPN SÚ.

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

Plochy výroby a skladování (VS)

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

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

Plochy výroby a skladování - výroba drobná (VD)

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

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

Plochy výroby a skladování - výroba energie na fotovoltaickém principu (VE)

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

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

Ochranná pásma maximálního vlivu ploch výroby a skladování na životní prostředí

Negativní vlivy funkčního využití ploch výroby a skladování (VS) a ploch výroby a skladování – výroba zemědělská (VZ) nesmí na hranici těchto navržených pásem přesahovat hygienické limity pro

chráněné venkovní prostory, chráněné venkovní prostory staveb a chráněné vnitřní prostory staveb, stanovené právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví.

II.10.7. Plochy veřejných prostranství (UP, UZ)

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

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

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

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

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

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

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

II.10.8. Plochy dopravní infrastruktury (DS, DU, DZ, DG)

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

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

Plochy železniční dopravy (DZ) jsou stabilizovány.

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

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

ÚP Zaječí vymezuje následující plochy dopravní infrastruktury:

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Odůvodnění vymezení plochy
Z01	DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava	Plocha je určena pro umístění dálniční mimoúrovňové křižovatky D2 MÚK Velké Pavlovice. Jedná se o záměr ZÚR (DS11). ZÚR odůvodňují vymezení této plochy takto: „MÚK Velké Pavlovice v návaznosti na silnici II/421 umožní zpřístupnění a obsluhu Velkopavlovicka z dálnice D2 a vytvoří podmínky pro vyšší využívání dálnice, jako součásti OS10 rozvojové osy (Katowice –) hranice Polsko / ČR – Ostrava – Lipník nad Bečvou – Olomouc – Brno – Břeclav – hranice ČR / Slovensko (– Bratislava), pro rozvoj území a každodenní zdrojové a cílové přepravní vztahy, vázané na metropolitní oblast a město Brno.

		Plocha pro umístění MÚK je vymezená kruhem o poloměru 400 m tak, aby byly zajištěny podmínky pro umístění stavby, včetně souvisejících staveb a objektů v souladu s ČSN 736102 Projektování křižovatek na pozemních komunikacích. Navrhovaný záměr naplňuje prioritu politiky územního rozvoje (23) – „...vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní infrastruktury...“, dále priority územního plánování ZÚR JMK v odstavcích (3a), (3b), (7) a (8a), které spočívají především ve vytváření územních podmínek pro posílení vazeb mezi městy a venkovem s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje a pro posílení vazeb mezi prostorově blízkými centry osídlení s cílem podpořit formování kooperačních územních vztahů a prostorovou dělbu práce.“
Z04	DS Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava	Plocha je určena pro nový terminál IDS, včetně souvisejících ploch pro dopravu v klidu. Jedná se o záměr ZÚR (DI06). ZÚR odůvodňují vymezení této plochy takto: „Plocha zohledňuje priority územního plánování politiky územního rozvoje uvedené v odstavcích (23) a (24) a vytváří podmínky a předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní infrastruktury. Navržené plochy zohledňují prioritu územního plánování ZÚR JMK uvedenou v odstavci (8d) ohledně dosažení optimální dopravní obslužnosti integrovaným dopravním systémem. Plocha dále podporuje polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje, tedy naplňuje odstavec (3) priorit územního plánování ZÚR JMK.“ Návrhová plocha pro přestupní uzel byla zpřesněna dle podkladové dokumentace "Vyhledávací studie řešení prioritních přestupních uzlů IDS JMK pro období 2004 - 2020, Přestupní uzel Zaječí, žel. st.", zpracovatel Viadesigne (2014). Dle požadavku SŽDC byly z návrhové plochy vyčleněna nádražní budova (na parcele 506/3). Nicméně nádražní budova leží ve stávající ploše DZ plocha dopravní infrastruktury – železniční doprava, ve které je pomocí regulativů umístění terminálu integrovaného dopravního systému přípustné.
Z29	DU Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace	Rozšíření plochy stávající komunikace k navrhované ploše výroby a skladování - vinných sklepů (Z28).

II.10.9. Plochy technické infrastruktury (TI, TO)

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

II.10.10. Plochy a koridory vodní a vodohospodářské (NV, NVp, K-PPO)

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

Označení plochy	Kód plochy Funkční využití plochy	Odůvodnění, hodnocení lokality, technická připravenost
N01	NVp Plocha vodní a	Plocha pro revitalizaci Zaječího potoka. V navazujícím řízení bude v rámci plochy upřesněna poloha a druh přírodě blízkých

	vodohospodářská - protipovodňová opatření	protipovodňových opatření. Bude se jednat o revitalizaci, resp. ozelenění stávající vodoteče. Vymezením plochy je naplněna prioritou územního plánování obsažená v článku (18) ZÚR kraje a prioritou (25) PÚR.
N06	NV Plocha vodní a vodohospodářská	Bude se jednat o rekultivaci stávající plochy těžby. V navazujícím řízení bude v rámci plochy upřesněna poloha vodních ploch. Umístění vodní plochy přinese zlepšení vodního režimu v krajině, a pravděpodobně i zlepšení kvality odebírané pitné vody z jímacího území Zaječí, provozovaného VaK Břeclav. Hladina spodní vody je ovlivňována manipulací na nedaleké vodní nádrži. Je předpoklad, že jímací území, které je umístěno mezi řeku a těžební jezero bude vznikem jezera ovlivněno kladně, navíc se otevře možnost zvýšit vcekování čistší vody z jezera na úkor vody říční.
K-PP01 K-PP02 K-PP03	koridory pro protipovodňová opatření	Koridory budou sloužit k pročištění a zprůtočnění malých odvodňovacích vodotečí, vymezeny jsou v proměnlivé šířce, nejčastěji 20 m. V navazujícím řízení bude • prověřeno a stanoveno načasování prací (mimo hnízdicí sezónu) a jejich technické řešení (viz požadavky SEA hodnocení). • před budoucí realizací konkrétních záměrů je žádoucí po projednání s dotčeným orgánem ochrany přírody provést biologický průzkum dotčeného území (nivy a části koryta toku). Dle výsledků biologického průzkumu lze následně přijmout konkrétní opatření k ochraně či podpoře obecně a zvláště chráněných druhů bioty (viz požadavky SEA hodnocení). • Konkrétní technické a prostorové řešení budoucích záměrů ve vymezených koridorech protipovodňových opatření na území EVL Niva Dyje, a otázku možného ovlivnění zvláště chráněných druhů, včetně případných výjimek dle §56 zák. 114/1992 Sb., v platném znění, je nutné konzultovat s příslušným orgánem ochrany přírody (viz požadavky SEA hodnocení). • U konkrétních budoucích záměrů ve vymezených koridorech PPO na území EVL Dyje požádat příslušný orgán ochrany přírody – Krajský úřad JMK o vydání stanoviska dle §45i zák. č. 114/1992 Sb., v platném znění (viz požadavky SEA hodnocení). • Při budoucí realizaci záměrů PPO na území EVL věnovat ve spolupráci s orgánem ochrany přírody zvýšenou pozornost zejména otázce vyloučení, resp. pečlivého zvážení případného kácení starých jedinců dřevin (možné dotčení saproxylických druhů brouků), nastavení opatření k eliminaci případného rozvoje invazních či expanzních druhů rostlin, včetně antropofytů, na nově obnažených a disturbovaných plochách, minimalizaci negativních vlivů stavby na kuňku ohnivou a minimalizaci negativního ovlivnění porostů přírodního stanoviště 6440 - Nivní louky říčních údolí svazu <i>Cnidion dubii</i> a 91F0 - Smíšené lužní lesy s dubem letním (<i>Quercus robur</i>), jilmem vazem (<i>Ulmus laevis</i>), j. habrolistým (<i>U. minor</i>), jasanem ztepilým (<i>Fraxinus excelsior</i>) nebo j. úzkolistým (<i>F. angustifolia</i>) podél velkých řek atlantské a střeoevropské provincie (<i>Ulmenion minoris</i>), včetně zvláště chráněných druhů v těchto přírodních stanovištích (viz požadavky SEA hodnocení).

		Vymezením koridorů je naplněna priorita územního plánování obsažená v článku (18) ZÚR kraje a priorita (25) PÚR.
K-PP04	koridor pro protipovodňová opatření	Bude se jednat o revitalizaci, resp. ozelenění stávajících vodotečí a obnovu zaniklých vodotečí. V navazujícím řízení bude v rámci koridoru upřesněna poloha a druh přírodně blízkých protipovodňových opatření, vymezen je v šířce 20 m. Vymezením koridoru je naplněna priorita územního plánování obsažená v článku (18) ZÚR kraje a priorita (25) PÚR.

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

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

II.10.11. Plochy přírodní (NP)

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

Označení návrhu ve výkresech	Přibližná výměra plochy (m ²)	Odůvodnění
N02	1753	NP plochy přírodní Plocha ležící v EVL. Do ploch NP byla zařazena v souladu s ust. § 16 vyhl.č. 501/2006 Sb.
N03	8859	NP plochy přírodní
N04	1974	Rozšíření místního biocentra na požadovanou minimální výměru. Plocha byla do ploch NP zařazena v souladu s ust. § 16 vyhl.č. 501/2006 Sb.
N08	13489	NP plochy přírodní
N09	24262	Vymezení biocentra NRBK K161N/RBC7 – Křivé jezero-Pastvisko. Plocha leží současně i v EVL, do ploch NP byla zařazena v souladu s ust. § 16 vyhl.č. 501/2006 Sb..
N10	112120	
N11	1231	
N12	27831	NP plochy přírodní Návrh místního biocentra. Plocha byla do ploch NP zařazena v souladu s ust. § 16 vyhl.č. 501/2006 Sb.
N13	55025	NP plochy přírodní Návrh místního biocentra. Plocha byla do ploch NP zařazena v souladu s ust. § 16 vyhl.č. 501/2006 Sb.

II.10.12. Plochy zeleně krajinné (NK)

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

II.10.13. Plochy smíšené nezastavěného území (NS)

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

II.10.14. Plochy lesní (NL)

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

II.10.15. Plochy těžby nerostů (NT)

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

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

II.10.16. Plochy zemědělské (ZX, ZO, ZZ, ZT, ZV)

Jsou podrobněji členěny na ZZ, ZT, ZV, ZO, ZX - zemědělsky obhospodařované plochy se začleněním dle katastru nemovitostí. Plochy ZX (plochy zemědělské smíšené) byly vymezeny v případech, kdy jsou zemědělské plochy značně členěné nebo malé a z důvodu přehlednosti ÚP je účelné je označit jednotně. Dále byly do ploch ZX zařazeny některé pozemky, kde skutečné využití neodpovídá právnímu stavu (např. zatravněná orná půda).

II.10.17. Odůvodnění regulativů (podmínek pro využití ploch)

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

podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách). Při vymezování podmínek byly brány v potaz především hlediska ochrany jednotlivých složek životního prostředí, krajinného rázu, vzájemného doplňování činností a zamezení střetů vzájemně neslučitelných činností, ochrana přírodních, civilizačních, architektonických a kulturních hodnot.

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

II.10.18. Odůvodnění ploch s jiným způsobem využití než je stanoveno vyhl. 501/2006 Sb.

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

V kapitole I.C.2 „Urbanistická kompozice, podmínky a požadavky na prostorové uspořádání“ jsou stanoveny základní podmínky k ochraně kulturních hodnot. Jedná se především o ochranu tradičního rázu jihomoravské vinařské obce, její urbanistické struktury, ochranu architektonicky a urbanisticky významných lokalit, kompozičních os, veřejné zeleně v obci i zeleně v krajině. Vymezené podmínky jsou graficky znázorněny ve schéma S.1. Zpracování této problematiky se opírá o metodiku „Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech“, MMR a ÚÚR, prosinec 2016.

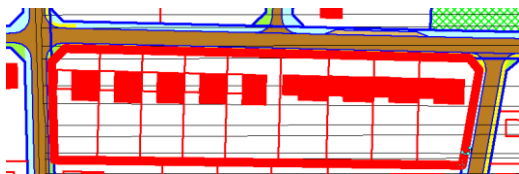
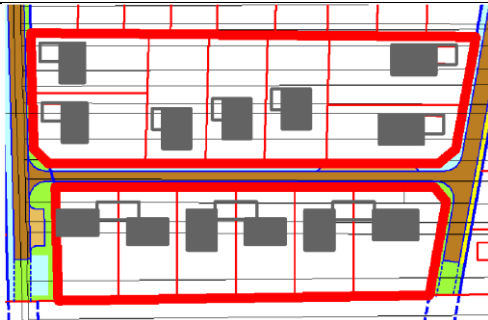
Zdůvodnění, proč byly dále vymezeny plochy s jiným způsobem využití než je stanoveno v § 4-19 vyhl. 501/2006 Sb. v platném znění:

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

II.10.19. Odůvodnění vymezených prostorových regulativů

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Výšková regulace zástavby:

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

Územní plán stanovuje:

- maximální podlažnost staveb
- maximální výšku staveb (údaj v metrech, měřen od upraveného terénu po římsu střechy).

Podrobněji viz definice v textu I., kapitole I.F.1.

Stanovená výšková regulace zajišťuje udržení nepřekročitelné výškové hladiny v jednotlivých plochách a vyhovuje vymezení obsahu územního plánu dle § 43 odst. 1 stavebního zákona. Jedná se o součást základní koncepce rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a stanovení podmínek pro využití ploch.

Jako základní **maximální podlažnost** je v územním plánu stanovena podlažnost 2 (tj. dvě nadzemní podlaží) a současně **maximální výška staveb** 6,0 m. Tato výšková regulace v převážné části obce zajišťuje uchování obrazu obce, respektování panoramatu zástavby v dálkových pohledech

s dominantou kostela, začlenění zastavitelných ploch do krajinného rázu. Odlišně byly vymezeny prostorové regulativy v následujících plochách (viz schématický výkres S.1):

- v lokalitě „U kapličky“, tj. v zastavitelných plochách Z47, Z48, Z49, Z50, se připouští jen stavby přízemní, s výškou do 4,5 m. Důvodem je ochrana krajinného rázu, lokalita je umístěna v náhorní poloze a je pohledově značně exponovaná. V rozporu s platným ÚPN SÚ byly v této lokalitě již vybudovány vyšší objekty, což vedlo k poškození krajinného rázu. Smyslem výškového omezení je tedy tento stav dále nezhoršovat. Stejná výška zástavby byla v této lokalitě stanovena i v platném ÚPN SÚ Zaječí, takže nový územní plán zachovává potřebnou kontinuitu,
- pro zástavbu v plochách RI – plochy rekreace – rekreace individuální, nacházející se ve volné krajině, se připouštějí objekty o výšce jednoho nadzemního podlaží (výška po římsu max. 4,5 m). Důvodem je ochrana krajinného rázu,
- pro zástavbu v severní části obce - plochy Z15, Z16, Z17, ZZ21, Z23, Z24, kde se jedná o náhorní polohu s velkou pohledovou expozicí ploch, je stanovena podlažnost 1 (výška po římsu max. 4,5 m). Dvoupodlažní zástavba by zde narušila panorama obce a hrozila by i možnost zastínění průhledu v dálkových pohledech na kulturní památku a významnou dominantu krajiny - kostel sv. Jana Křtitele. Připouští se zde proto pouze zástavba jednopodlažní,
- v ploše Z26 (SVs – ploše smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace), vedou k omezení výšky na 1 nadzemní podlaží (s přípustným podkrovím) a max. 4,5 m po římsu důvody architektonické a krajinářské. Vyšší stavby by u rodinných vinných sklepů s relativně malou zastavěnou plochou působily proporčně nevyváženě (což ostatně dokládá řada stávajících vinných sklepů v obci). Uvedená výšková regulace vytvoří podmínky pro vznik harmonické zástavby v této nové sklepní uličce,
- v několika zastavěných plochách je stanovena výška na 1 nadzemní podlaží (s přípustným podkrovím) a max. 4,5 m po římsu. Omezení je motivováno snahou zachovat kvalitní architektonický výraz a strukturu stávající zástavby,
- v zastavitelné ploše Z56 (SVh - plochy smíšené výrobní - hipoterapie) vedou k omezení výšky na 1 nadzemní podlaží (s přípustným podkrovím) a max. 4,5 m po římsu důvody ochrany krajinného rázu a důvody architektonické – plocha je vhodná pro umístění objemově nepřiliš rozsáhlých objektů.
- v několika lokalitách je ve schématickém výkrese S.1 stanovena podmínka neměnit výšky stávajících staveb nad současný stav, tj. vyloučit nástavby těchto staveb (plochy/stavby jsou zde výškově stabilizované). Toto opatření je uplatněno v těch případech, kdy výška stávající zástavby již přesahuje výšku, která je v dané lokalitě považována za vhodnou a přípustnou, nebo je na samé její hranici,
- ve volné krajině, v území ohraničeném na severu obcí Zaječí a biokoridorem LBK3, a na jihu silnicemi II/421 a III/42115, se připouštějí objekty o výšce od upraveného terénu po římsu do 4 m. Důvodem je ochrana krajinného rázu. Případné vyšší stavby jsou považovány za stavby za architektonicky a urbanisticky významné a přípustné pouze za podmínky, že bude v navazujícím řízení prokázáno, že nová stavba nenaruší panorama obce a že nebude mít nepříznivý vliv na krajinný ráz. Architektonickou část takového projektu musí zpracovat autorizovaný architekt.

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

Koeficient zastavění ploch (dále jen KZP) byl vymezen u těch ploch, u kterých hrozí riziko příliš velké intenzity zástavby, což by mělo negativní vliv na pohodu prostředí a množství odváděných dešťových vod ze střech a zpevněných ploch (s odkazem na uplatnění § 21 odst. (3) vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění), případně v otevřené krajině na krajinný ráz nebo obraz obce. Nejčastěji je KZP stanoven na 0,7, což je hodnota, která ve většině případů dostatečně ochrání obec a zajistí všechny uvedené požadavky. Výše stanovených koeficientů KZP kontinuálně navazuje na obdobné regulativy dosud platného ÚPN SÚ Zaječí, kde byl uvažován většinou KZP=0,6. Zvýšení na KZP=0,7 se odůvodňuje ochranou zemědělského půdního fondu. V okolí obce se vyskytuje velmi kvalitní zemědělská půda, uplatnění „přísnějšího“ požadavku omezujícího zastavitelnost ploch by vedlo k větším nárokům na zábor kvalitní ZPF.

Smyslem koeficientu KZP je tedy vytvoření vhodných podmínek pro začlenění zastavěných a zastavitelných ploch do krajiny. U ploch výroby a skladování pak umožnění výsadeb izolační zeleně po obvodu ploch ležících na okraji obce (ve směru do krajiny, případně i ve směru k obytné zástavbě), vytvoření příznivého životního (pracovního) prostředí v samotných areálech. A nakonec ponechání dostatečného množství nezpevněných ploch vytvoří lepší podmínky i pro nakládání s dešťovými vodami.

U ploch rekreace (RI, RV) je KZP stanoven na hodnotu 0,3, resp. 0,2. Zohledňuje tak polohu těchto ploch ve volné krajině i odlišný způsob jejich využití, kde je kladen důraz na ochranu přírodního prostředí, aby bylo možné zajistit samotnou rekreační funkci plochy.

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

II.10.20. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

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

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

DT	Veřejná dopravní a technická infrastruktura (plochy komunikací pro motorovou dopravu, komunikace pro cyklisty a pěší a plochy pro veřejnou technickou infrastrukturu a stavby technického vybavení a s nimi provozně související zařízení)
D	Veřejná dopravní infrastruktura (plochy komunikací pro motorovou dopravu, komunikace pro pěší a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení)
T	Veřejná technická infrastruktura (plochy, vedení a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení, například vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, energetická vedení, kabely veřejné komunikační sítě).
V	Veřejně prospěšná opatření plochy pro snižování ohrožení území povodněmi (protipovodňová opatření) a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností krajiny, založení územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví. Jedná se o opatření ve veřejném zájmu.

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

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

Označení VPS	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Umístění (k.ú.)	Odůvodnění zařazení stavby mezi VPS, resp. plochy mezi VPO
D01	veřejná dopravní infrastruktura	k.ú. Zaječí	Plocha pro umístění dálniční mimoúrovňové křižovatky D2 MUK Velké Pavlovice. Jedná se o záměr ZÚR (DS11). Stavba přispěje ke zlepšení dopravní obslužnosti obce i okolních obcí. Stavbu nelze realizovat na obecních pozemcích nebo pozemcích ve vlastnictví ČR.
D02	veřejná dopravní infrastruktura	k.ú. Zaječí	Plocha je určena pro nový terminál IDS, včetně souvisejících ploch pro dopravu v klidu. Jedná se o záměr ZÚR (DI06). Stavba přispěje ke zlepšení dopravní obslužnosti obce i okolních obcí. Stavbu nelze realizovat na obecních pozemcích nebo pozemcích ve vlastnictví ČR.
DT01	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Zaječí	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelných ploch Z10, Z11 a Z12. Bez realizace komunikace a veřejné technické infrastruktury by výstavba v těchto plochách nebyla možná, což by ohrozilo územní rozvoj obce. Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
DT02	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Zaječí	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z15. Bez realizace komunikace a veřejné technické infrastruktury by výstavba v těchto plochách nebyla možná, což by ohrozilo územní rozvoj obce. Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
DT03	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Zaječí	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelných ploch Z16 a Z17 a severní části plochy Z15. Bez realizace komunikace a veřejné technické infrastruktury by výstavba v těchto plochách nebyla možná, což by ohrozilo územní rozvoj obce. Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
DT04	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Zaječí	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelných ploch Z23 a Z24. Bez realizace komunikace a veřejné technické infrastruktury by výstavba v těchto plochách nebyla

			možná, což by ohrozilo územní rozvoj obce. Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
DT05	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Zaječí	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z28. Bez realizace komunikace a veřejné technické infrastruktury by výstavba ploše nebyla možná, což by ohrozilo územní rozvoj obce. Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon
DT06	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Zaječí	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z31. Bez realizace komunikace a veřejné technické infrastruktury by výstavba v těchto plochách nebyla možná, což by ohrozilo územní rozvoj obce. Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
DT07	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Zaječí	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z36. Bez realizace komunikace a veřejné technické infrastruktury by výstavba ploše nebyla možná, což by ohrozilo územní rozvoj obce. Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
DT08	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Zaječí	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z39. Bez realizace komunikace a veřejné technické infrastruktury by výstavba ploše nebyla možná, což by ohrozilo územní rozvoj obce. Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon
DT09	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Zaječí	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z41. Bez realizace komunikace a veřejné technické infrastruktury by výstavba ploše nebyla možná, což by ohrozilo územní rozvoj obce. Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon
DT10	veřejná dopravní a technická infrastruktura	k.ú. Zaječí	Vymezená plocha bude sloužit pro umístění veřejné infrastruktury pro obsluhu zastavitelné plochy Z53. Bez realizace komunikace a veřejné technické infrastruktury by výstavba ploše nebyla možná, což by ohrozilo územní rozvoj obce. Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon
T01, T02, T03, T04, T05, T06, T07, T08, T09, T10, T11, T12, T13, T14, T15, T16,	veřejná technická infrastruktura	k.ú. Zaječí	Plochy, vedení a stavby technického vybavení s nimi provozně související zařízení, vodovody, kanalizace, plynovody a elektrická vedení vzdušná i kabelová. Zařazení do veřejně prospěšných staveb se opírá o §2 odst. k) a l) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

T17, T18, T19, T20, T21, T22, T23			
V01, V02	místní biocentra	k.ú. Zaječí	Posílení ekologické stability zemědělské krajiny v jihozápadní části řešeného území. Biocentra zahrnují dochované biotopy a v případech nedostatečné výměry těchto přírodně blízkých společenství jsou do LBC zařazeny i okolní zemědělské pozemky. ÚSES nelze v plném rozsahu realizovat na obecních pozemcích nebo pozemcích ve vlastnictví ČR. Zařazení do veřejně prospěšných opatření se opírá o §2 odst. m) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
V03, V04, V05, V06, V08, V09	regionální biokoridor	k.ú. Zaječí	Posílení ekologické stability zemědělské krajiny v jižní části řešeného území. Biocentra zahrnují dochované biotopy a v případech nedostatečné výměry těchto přírodně blízkých společenství jsou do LBC zařazeny i okolní zemědělské pozemky. ÚSES nelze v plném rozsahu realizovat na obecních pozemcích nebo pozemcích ve vlastnictví ČR. Zařazení do veřejně prospěšných opatření se opírá o §2 odst. m) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
V07	revitalizace Zaječího potoka	k.ú. Zaječí	Přírodně blízká protipovodňová opatření. Bude se jednat o revitalizaci, resp. ozelenění stávající vodoteče. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu. Hlavním cílem protipovodňových opatření je snížit ohrožení obyvatel, majetku, historických a kulturních hodnot. Vedle toho plocha přispěje k zadržení vody v krajině a ke zlepšení vodního režimu. Zařazení do veřejně prospěšných opatření se opírá o §2 odst. m) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

II.10.21. Odůvodnění vymezení koridorů pro veřejně prospěšné stavby a opatření

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

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

Označení koridoru pro VPS, VPO	Druh veřejně prospěšné stavby či opatření	Umístění (k.ú.)	Odůvodnění
K-PP01, K-PP02, K-PP03	Koridory pro veřejně prospěšné stavby - protipovodňová opatření	k.ú. Zaječí	Koridory budou sloužit k pročištění a zprůtočnění malých odvodňovacích vodotečí, vymezeny jsou v proměnlivé šířce, nejčastěji 20 m. Koridor je vymezen ve veřejném zájmu. Hlavním cílem protipovodňových opatření je snížit ohrožení

			obyvatel, majetku, historických a kulturních hodnot. Vedle toho plocha přispěje k zadržení vody v krajině a ke zlepšení vodního režimu. Zařazení do veřejně prospěšných opatření se opírá o §2 odst. m) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
K-PPO4	Koridor pro veřejně prospěšné stavby - protipovodňová opatření	k.ú. Zaječí	Koridor pro revitalizaci, resp. ozelenění stávajících vodotečí a obnovu zaniklých vodotečí. Koridor je vymezen ve veřejném zájmu. Hlavním cílem protipovodňových opatření je snížit ohrožení obyvatel, majetku, historických a kulturních hodnot. Vedle toho plocha přispěje k zadržení vody v krajině a ke zlepšení vodního režimu. Zařazení do veřejně prospěšných opatření se opírá o §2 odst. m) zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon. Jako veřejně prospěšná stavba není vymezena část koridoru ležící parcele č. 2883/126 v majetku ŘSD, na kterém je umístěna silnice II/421, neboť musí být zachována funkce stávající silnice II/421 podle § 5 zákona o PK, která je tahem krajského významu a slouží ke vzájemnému dopravnímu spojení okresů Mikulov a Hustopeče. Možnost vyvlastnění pozemků pod silnicí v ploše vymezeného koridoru pro protipovodňové opatření PPO4 by tuto funkci oslabilo.

II.10.22. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

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

II.10.23. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování podmíněno dohodou o parcelaci

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

II.10.24. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo pořízení a vydání regulačního plánu

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

II.10.25. Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

V ÚP Zaječí jsou vymezeny architektonicky a urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt.

Kompetence označit v ÚP konkrétní stavbu (ať už existující či budoucí), pro kterou může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt, vyplývá z § 17 písm. d) a § 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, a dále z Přílohy 7 části I odst. 2 písm. E) vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Současně, s přihlédnutím k zásadám přiměřenosti a zamezení diskriminace, je výše uvedený požadavek uplatněn pouze u záměrů, které by mohl mít významný vliv na krajinný ráz, a to:

- na návesní ulici před kostelem, která je zařazena mezi architektonicky a urbanisticky významné lokality, vyznačené ve schéma S.1. Důvodem je ochrana kvalitního urbanistického i architektonického prostoru s dominantou kostela.
- v lokalitě „U kapličky“, tj. v zastavitelných plochách Z47, Z48, Z49, Z50, i stávajících již zastavěných plochách zde umístěných. Důvodem je ochrana krajinného rázu, lokalita je umístěna v náhorní poloze a je pohledově značně exponovaná. Architektonicky a urbanisticky významné stavby byly v této lokalitě vymezeny i v platném ÚPN SÚ Zaječí, takže nový územní plán zachovává potřebnou kontinuitu.
- u záměrů na umístění objektů ve volné krajině, v území ohraničeném na severu obcí Zaječí a biokoridorem LBK3, a na jihu silnicemi II/421 a III/42115, u staveb o výšce od upraveného terénu po římsu střechy přesahující 4 m. Důvodem je ochrana krajinného rázu. Případné vyšší stavby jsou považovány za stavby za architektonicky a urbanisticky významné a přípustné pouze za podmínky, že bude v navazujícím řízení prokázáno, že nová stavba nenaruší panorama obce a že nebude mít nepříznivý vliv na krajinný ráz. Architektonickou část takového projektu musí zpracovat autorizovaný architekt.

II.11. ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Označení koridoru	Účel koridoru	Odůvodnění
K-RDZ05	Koridor územní rezervy – doprava železniční	Koridor je určen pro možné budoucí umístění vysokorychlostní trati. Jedná se o zpřesnění koridoru VR1 obsaženého v PÚR a koridoru RDZ05, který je obsažen v ZÚR kraje. Koridor má základní šířku 600 m, v ÚP Zaječí je ve volné krajině zpřesněn podle místních podmínek na 435-590 m a v místě kolize se zastavěným územím a zastavitelnými plochami je zúžen na 290 m. ZÚR odůvodňují vymezení koridoru takto: „Vzdálenost Brna a Vídně, cca 150 km je z hlediska udržitelného rozvoje dopravy velmi příznivá pro přepravu vysokorychlostní železnici. Koridory vysokorychlostní železnice v ČR jsou vymezeny v politice územního rozvoje jako koridor VR1 (Dresden –) hranice ČR / SRN – Lovosice / Litoměřice – Praha, Plzeň – Praha, Brno – Vranovice – Břeclav – hranice ČR, Praha – Brno, Brno – (Přerov) – Ostrava – hranice ČR / Polsko. Jediná dosud platná koncepce vysokorychlostních tratí v ČR je obsažena ve zpracované dokumentaci „Koordinační studie VRT“ (SUDOP Praha, a. s., 2003). Ta je podkladem pro vymezení územní rezervy v ZÚR JMK – RDZ05. Územní rezerva RDZ05 je zaústěna do stávajících stop železničních tratí z důvodu logické návaznosti na stávající infrastrukturu.“

R-BR1, R-BR2, R-BR3, R-BR4	Územní rezervy pro možné budoucí umístění plochy bydlení v rodinných domech	Plochy územních rezerv pro plochy bydlení v rodinných domech na jihovýchodním okraji obce. Územní rezerva poukazuje na další možné plochy pro eventuální bydlení. Jejím účelem je ochrana území s možnou budoucí obytnou výstavbou před nežádoucími změnami.
R-SO1	Územní rezervy pro možné budoucí umístění plochy smíšené obytné	Plocha územní rezervy pro plochy smíšené obytné na severovýchodním okraji obce. Územní rezerva poukazuje na další možné plochy pro eventuální funkci smíšenou obytnou. Jejím účelem je ochrana území před nežádoucími změnami.

II.12. ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

II.12.1. Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny

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

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

Lesnatost dle jednotlivých obcí v letech 2010, 2012, 2014 a 2016

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

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

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

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

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

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

Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch a rozdílným způsobem využití:

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

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

Podmínky pro využití těchto ploch jsou stanoveny ve výrokové části.

II.12.2. Ochrana přírody a krajiny, krajinný ráz

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

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

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

Morava.

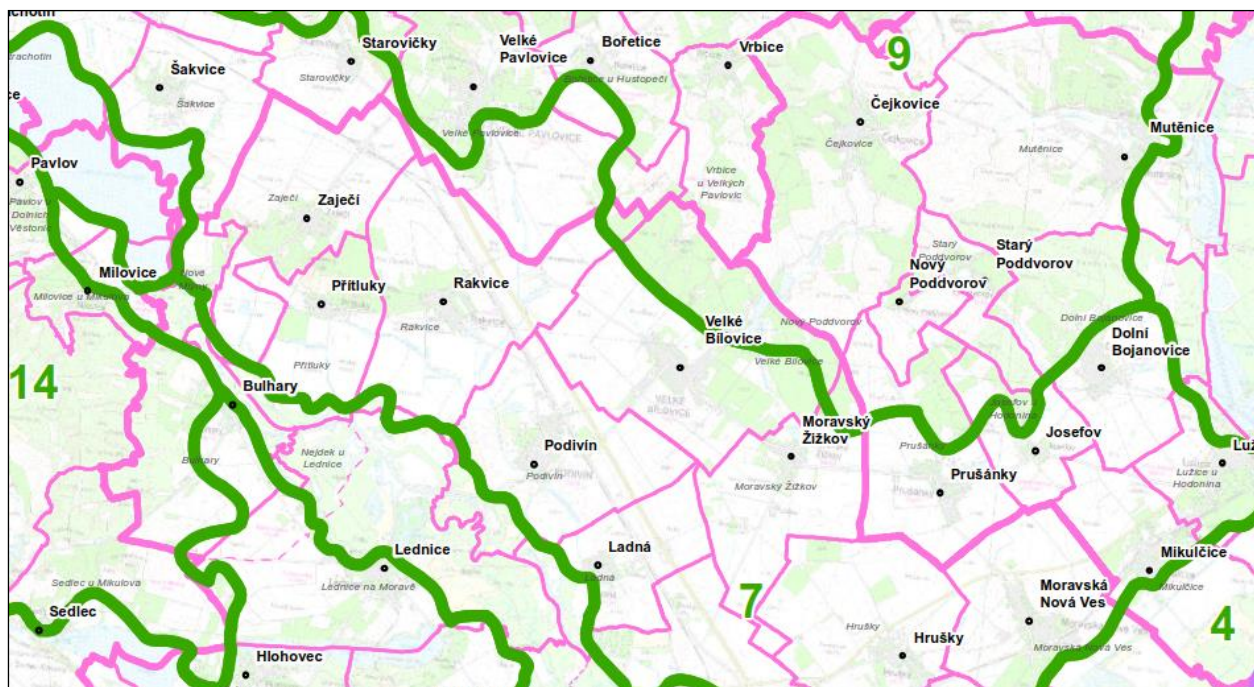
Podle § 3 zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění se za VKP považují všechny lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy, které budou v ÚP považovány za limity využití území.

Ochrana krajiny a krajinného rázu

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

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

Schéma ze ZÚR:



Krajinný typ	Požadavky a úkoly pro ÚP	Opatření v ÚP Zaječí
Krajinný typ „Velkobílovický“ 7	• Podporovat zachování zemědělských funkcí v území. • Podporovat zachování vinařství a rázovitost vinařských obcí • Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny. • Podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině. • Podporovat kompaktní rozvoj venkovských sídel • Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i	• Akceptováno. • ÚP vymezuje plochy pro vinné sklepy i plochy pro vinařství - splněno. • ÚP vymezuje ÚSES členící velké bloky na menší celky; plochy pro větrolamy již byly stanoveny pozemkovými úpravami – splněno • Akceptováno, viz návrh ÚSES, ploch vodních a vodohospodářských a regulativy. • ÚP vymezuje zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území. • ÚP vymezuje ÚSES a regulativy ploch v krajině umožňují realizaci mezí, trvalých travních porostů a liniové i

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

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

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

silničních komunikací, cyklostezek a turistických tras.

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

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

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

Krajinné hodnoty:

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

Územní podmínky pro příznivé životní prostředí

V rámci trvale udržitelného rozvoje je žádoucí realizovat opatření směřující ke snižování zátěže a zlepšení stavu životního prostředí. Kvalita životního prostředí a podmínky pro život obyvatel jsou obci Zaječí vyhodnotily ÚAP ORP Břeclav z environmentálního hlediska jako negativní. Významný podíl na tomto hodnocení má především existence sesuvných území, ohrožení podzemních a povrchových vod a koeficient ekologické stability (KES) v k.ú. Zaječí.

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

Využití území a jeho stabilita:

Území	Podíl zemědělské půdy z celkové výměry (%)	Podíl orné půdy ze zemědělské půdy (%)	Podíl trvalých travních porostů ze zemědělské půdy (%)	Podíl zastavěných a ostatních ploch z celkové výměry (%)	Podíl vodních ploch z celkové výměry (%)	Podíl lesů z celkové výměry (%)	Koeficient ekologické stability
Zaječí	82,2	80,2	3,5	14,5	1,8	1,4	0,24

(Zdroj: ČSÚ 2016)

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

II.12.3. Územní systém ekologické stability

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

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

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

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

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

Hodnocení ekologické stability ve správním území obce Zaječí:

OBEČ	KES	Hodnocení indikátoru
Zaječí	0,24	-2

Zdroj: ÚAP ORP Břeclav, 2016

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

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

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

Výchozí stav řešení

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prvek ÚSES	Odůvodnění řešení
NRBK K158T	Řešení obsažené v ÚP Zaječí zpřesňuje vymezení nadregionálního biokoridoru K158T obsaženého v ZÚR. Jeho vymezení v ÚP se od vymezení v platném ÚPN SÚ Zaječí zásadě neliší. Pro nadregionální biokoridor byly už v rámci vyhotovených KPÚ zaneseny do katastrálních map i pozemky pro jeho realizaci. V mnoha případech jsou vymezeny v dostatečné šířce, kterou tvoří minimální možné parametry NRBK 40m. V části NRBK jsou již realizovány porosty, které bude nutno výhledově ještě rozšířit. V ÚP jsou pozemky, vymezené pro realizaci prvků ÚSES, pokud jsou v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, zařazeny do ploch stabilizovaných i přes fakt, že jejich realizace ještě nebyla kompletní a v daném území se ještě nachází intenzivně obhospodařovaná orná půda.
NRBK K161N/RBC7 – Křivé jezero – Pastvisko	Nadregionální biokoridor je v rámci řešeného území trasován ve stejných parametrech jako regionální biocentrum, tedy na jižním okraji řešeného území navazuje na prvky ÚSES v sousedních k.ú. Přítluky k.ú. Bulhary, a k.ú. Nové Mlýny. V ÚPN SÚ byl nadregionální biokoridor spolu s vloženým regionálním biocentrem situován do jihozápadního okraje řešeného území s přesahem především do k.ú. Bulhary. Na jihovýchodním okraji řešeného území byla protažena místní větev ÚSES. Tato struktura byla v ÚP upravena a celý jižní okraj řešeného území byl zahrnut na základě stávajícího stavu území, nadřazené ÚPD, splnění

	návazností na sousední katastry, pravidel vymezování prvků ÚSES, atd. celkově zahrnut do nadregionálního biokoridoru s vloženým regionálním biocentrem. Do území byly zahrnuty zaplavované trvalé travní porosty, louky, lesní komplexy, vodní plochy a tůňe, které jsou mnohdy pozůstatky původních slepých ramen Dyje.
NRBK K158T//LBC1, NRBK K158T//LBC2, NRBK K158T//LBC3	Viz. bod výše NRBK K158T. Větev NRBK K158T byla dle potřeby a metodiky vymezování ÚSES nově doplněna vloženými místními biocentry (NRBK K158T//LBC1, NRBK K158T//LBC2, NRBK K158T//LBC3).

V rámci místní úrovně tvoří ekologickou stabilitu menší komplexy lesů, koryta vodních toků (Trníček, v případě LBC Labutí jezírko – zaniklé koryto vodního toku Zaječí potok a další bezejmenné toky), vodní plochy a větrolamy spolu s remízky. Relevantní výchozí řešení místní úrovně ÚSES obsahuje především ÚPN SÚ Zaječí a výkresy ÚAP ORP Břeclav. Dle těchto dokumentací procházejí správním územím obce následující větve místního ÚSES:

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

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

K základním koncepčním úpravám patří především:

Prvek ÚSES	Odůvodnění řešení
První dvě LBC v trase LBK1 od k.ú. Starovičky dále směrem k sídlu po LBC5/Labutí jezírko (LBC – bez názvu vymezeno v ÚPN SÚ Zaječí a LBC4)	První bezejmenné místní biocentrum vymezené severně v blízkosti k.ú. Starovičky nebylo nutno v rámci koncepce ÚSES v k.ú. Zaječí vymezovat. Jednak se jedná o intenzivně obdělávanou zemědělskou půdu, kde ani KPÚ neuvažovaly s vymezením a vznikem nového místního biocentra. Současně se místní biocentrum nachází hned za hranicí k.ú. Zaječí a k.ú. Starovičky, kde už je LBC v rámci ÚP Starovičky vymezeno. Vzdálenosti mezi tímto LBC a LBC4 v k.ú. Zaječí je vyhovující. V ÚP bylo LBC4 bylo oproti ÚPN SÚ Zaječí polohově posunuto a upřesněno na základě aktuálních katastrálních map a tedy zpracovaných a zanesených KPÚ.
LBK3, LBK4, LBK6	Nově vymezený LBK3, propojující LBC5/Labutí jezírko s NRBK K158T/LBC3 a navazující na LBK4 dále do LBC6/Kalvárie, je v ÚP Zaječí posunutý ze stávajících vinic severně do větrolamů,. V ÚPN SÚ byla obsažena propojka pouze LBC5/Labutí jezírko s LBC6/Kalvárie a poté LBK podél hranice k.ú. Nové Mlýny, která nebyla v rámci ÚP Nových Mlýnů zpracována. Proto byla v ÚP Zaječí vymezena propojka z LBC7/Ksinty na NRBK K158T (biokoridorem LBK6).
LBK1, LBK2, LBK5, LBK7, LBK8, LBK9, LBK11, LBK13	Věcné řešení obsažené v ÚP Zaječí je stejné jako v ÚPN SÚ Zaječí. Konkrétní tvary místních biokoridorů a biocenter byly upraveny na aktuální podklady, stav v území, majetkoprávní podklady, návazností na ucelenou síť

LBC5/Labutí jezírko, LBC6/Kalvárie LBC10/Pod Růžovým vrchem, LBC11/U Trníčku	ÚSES, atd.
LBC8/Písečník, LBC7/Ksinty, LBC9/Pod Přítluckou horou	Všechna zmíněná místní biocentra jsou držena ve stejné poloze jako v ÚPN SÚ Zaječí, s tím že byla pouze rozšířena s ohledem na aktuální stav v území, prostorové parametry, majetkoprávní vztahy, atd. V případě LBC9/Pod Přítluckou horou je uvažováno s jejím rozšířením v rámci k.ú. Přítluky. V případě LBC8/Písečník se před realizací výsadby LBC předpokládá dokončení rekultivace stávající skládky, včetně navezení dalšího inertního materiálu na skládku.
LBK10	V případě LBK 10 bylo v ÚPN SÚ Zaječí uvažováno s jeho vedením v sousedním k.ú. Přítluky, kde tento biokoridor ale nebyl do ÚP Přítluky zapracován. Nově je tedy vymezen se zohledněním stávající zeleně v řešeném území. LBK ale bude nutné vymezit i v sousedním k.ú. Přítluky (v k.ú. zaječí je vymezena jen cca poloviční šířka biokoridoru).
LBK12	Ve své podstatě je LBK 12 respektován dle vymezení v ÚPN SÚ Zaječí, s tím, že byla částečně upravena jeho poloha dle aktuálního využití území. Principiálně LBK propojuje LBC11/Trníček s NRBK K161/RBC7 – Křivé jezero – Pastvisko.
LBC Na Loukách, s navazujícími biokoridory	V novém ÚP Zaječí bylo LBC Na Loukách s navazujícími místními biokoridory zahrnuto do NRBK K161/RBC7 – Křivé jezero – Pastvisko.

Odůvodnění řešení

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

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

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

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

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

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

Veškeré prvky ÚSES (výše uvedené nadregionální a místní biokoridory), které se celou svou rozlohou nenachází v řešeném území a zasahují zde pouze svou částí buď navazují na již vymezené prvky

ÚSES nebo se předpokládá jejich vymezení za hranicemi území obce s tím, že jejich vymezení mimo území obce ovšem není (ani nemůže být) součástí řešení ÚP Zaječí.

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

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

Přehled skladebných částí ÚSES s odůvodněním jejich vymezení

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

Označení	Funkční typ + biogeografický význam	Odůvodnění vymezení
LBC4	Místní (lokální) biocentrum	Místní biocentrum je vymezeno v rámci místní větve ÚSES v intenzivně obhospodařování zemědělské krajině, kde byl již v rámci KPÚ vymezeno území pro realizaci místního biocentra. Porto je LBC v grafické části vymezeno jako stávající. Výhledově je zde uvažováno s realizací lesních i nelesních mezofilních společenstev. Vymezením místního biocentra se zvýší celková ekologická stabilita v území.
LBC5/Labutí jezírko	Místní (lokální) biocentrum	Jedná se o místní biocentrum, kde jsou pomístně zachována mokřadní společenstva. Výhledově je zde uvažováno s rekultivací a založením místního biocentra dle projektu „PROJEKT PRO REVITALIZACI ZAJEČÍHO POTOKA A REVITALIZACI LBC 4 – LABUTÍ JEZÍRKO“. LBC má rozlohu 2,5 ha.
LBC6/Kalvárie	Místní (lokální) biocentrum	Jedná se o lesostepní společenstva na vrcholu kopce Kalvárie. Cílem je zachovat strukturu lesních a travnatých společenstev a postupný převod lesa.
LBC7/Ksinty	Místní (lokální) biocentrum	Jedná se o stávající lesní komplexy, které byly v rámci ÚP dále rozšířeny. Cílem je vymežit zde lesní a nelesní společenstva.
LBC8/Písečník	Místní (lokální) biocentrum	Historicky zde fungovala pískovna, a následně skládka, jejíž okraje v současnosti zarůstají nálety dřevin. Cílem je vymežit zde lesní a nelesní mezofilní společenstva.
LBC9/Pod Přítluckou horou	Místní (lokální) biocentrum	Jedná se o biocentrum lesostepního charakteru. Cílem je vymežit zde lesní a nelesní společenstva.
LBC10/Pod Růžovým vrchem	Místní (lokální) biocentrum	Jedná se o lesní enklávu v intenzivně zemědělsky využívané krajině s pestrou druhovou. Cílem je vymežit zde lesní a nelesní mezofilní společenstva.
LBC11/U Trníčku	Místní (lokální) biocentrum	Jedná se o lokalitu s úzkou vazbou na vodní tok Tníček a meliorační kanál. Cílem je vymežit zde společenstva lužního charakteru doplněné o luční porosty.
LBK1	Místní (lokální) biokoridor	LBK vymezené pro propojení místní sítě ÚSES v rámci řešeného území a sousedních katastrů vedené mimo vodní toky a zamokřená území.
LBK2	Místní (lokální) biokoridor	
LBK3	Místní (lokální) biokoridor	
LBK4	Místní (lokální) biokoridor	
LBK5	Místní (lokální) biokoridor	
LBK6	Místní (lokální) biokoridor	
LBK7	Místní (lokální) biokoridor	

Označení	Funkční typ + biogeografický význam	Odůvodnění vymezení
LBK8	Místní (lokální) biokoridor	LBK vymezené v úzké vazbě na vodní toky v řešeném území
LBK9	Místní (lokální) biokoridor	
LBK10	Místní (lokální) biokoridor	
LBK11	Místní (lokální) biokoridor	
LBK12	Místní (lokální) biokoridor	
LBK13	Místní (lokální) biokoridor	

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

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

II.12.4. Hydrologické poměry, záplavová území

Nejvýznamnějším vodním tokem v širší oblasti je řeka Dyje. Do jižní části katastrálního území zasahuje záplavové území vodního toku Dyje včetně aktivní zóny. Zaplavená plocha při Q100 činí v k.ú. Zaječí 201 ha, výměra aktivní zóny v k.ú. Zaječí je 142,1 ha. Viz též kapitola II.12.7.

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

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

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

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

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

II.12.5. Prostupnost krajiny

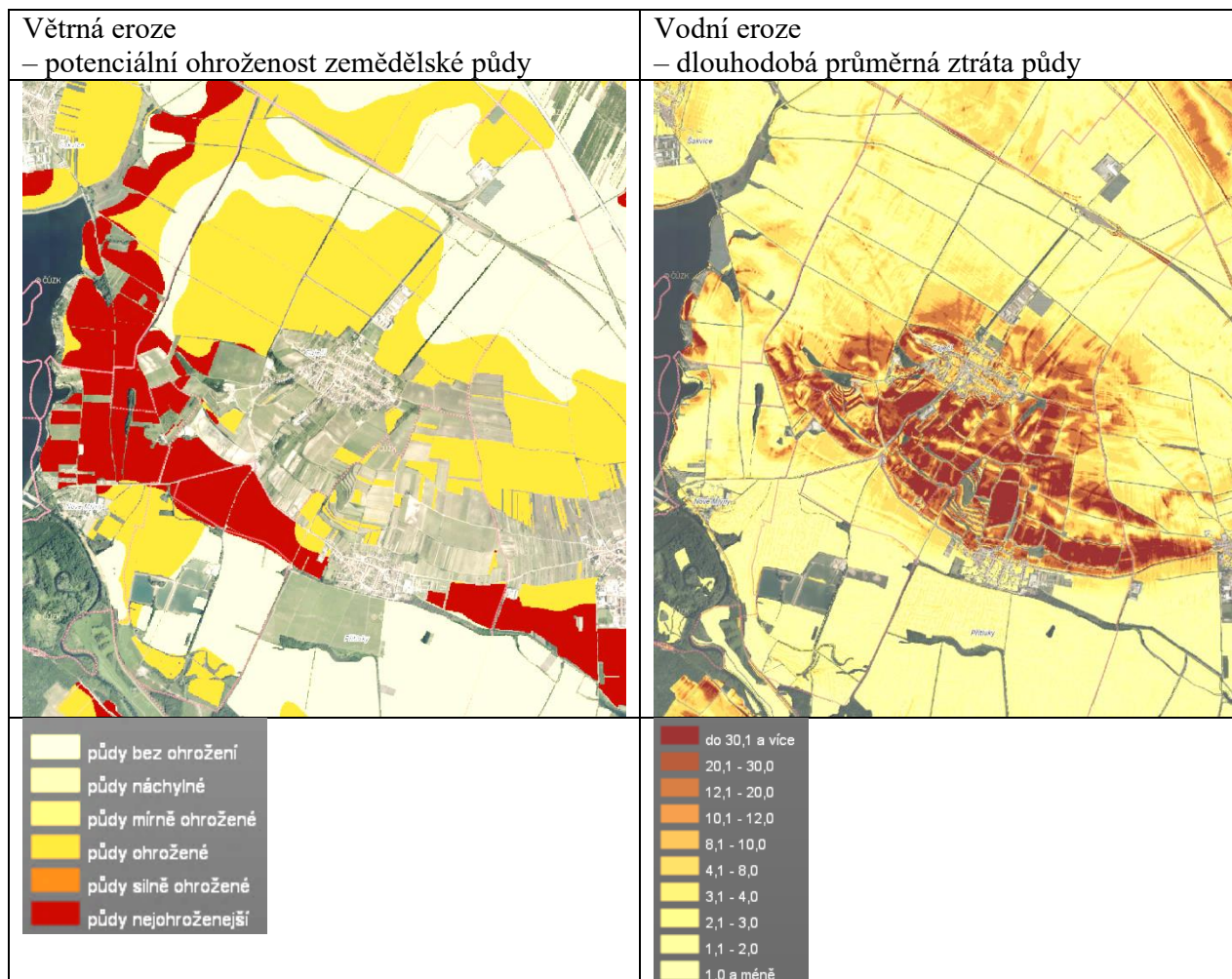
Prostupnost je zajištěna sítí účelových komunikací, které jsou využívány jednak ke zpřístupnění zemědělských a lesních pozemků, jednak k turistickému využití. Síť pěších turistických cest je v řešeném území hustá. Přehled turistických pěších tras a cyklotras je uveden v kapitole „Zdůvodnění řešení dopravy“.

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

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

II.12.6. Opatření k protierozní ochraně půdy

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



Zdroj: vumop

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

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

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

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

zodpovědnosti uživatelů půdy.

II.12.7. Vodohospodářská a protipovodňová opatření

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

Do jižní části řešeného území zasahuje Poldr Přítluky.

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

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

Další protipovodňová opatření vymezená územním plánem Zaječí:

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

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

ohrožováno povodňovými problémy.

II.13. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ DOPRAVY

II.13.1. Širší dopravní vztahy

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

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

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

II.13.2. Silniční doprava

Řešeným územím procházejí tyto komunikace:

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

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

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

Silnice č. 42115 je vedena jako tah oblastního významu, který bude upravován v kategorii S7,5.

Návrh úprav silniční sítě:

ÚP Zaječí vymezuje 2 plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava, označené Z01 a Z04. Plocha Z01 je určena pro umístění dálniční mimoúrovňové křižovatky D2 MÚK Velké Pavlovice. Jedná se o záměr ZÚR (DS11). Plocha Z04 je určena pro nový terminál IDS, včetně souvisejících ploch pro dopravu v klidu. Jedná se o záměr ZÚR (DI06). Blíže viz kapitola II.10.8.

II.13.3. Místní a účelové komunikace

Dopravní osu místních komunikací tvoří stávající silnice II/421.

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

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

Stávající síť místních komunikací je územním plánem stabilizována. Případné úpravy, které

souvisejí se zkvalitněním jejich povrchů a úpravy jejich šířkového uspořádání budou prováděny v rámci stávajících veřejných prostranství, popř. i navazujících zastavěných a zastavitelných ploch, v souladu s podmínkami jejich využití.

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

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

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

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

II.13.4. Doprava v klidu

V obci nejsou v současné době vybudována žádná významnější parkoviště.

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

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

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

II.13.5. Hromadná doprava

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

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

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

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

II.13.6. Železniční dráha celostátní včetně ochranného pásma

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

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

II.13.7. Železniční dráha regionální včetně ochranného pásma

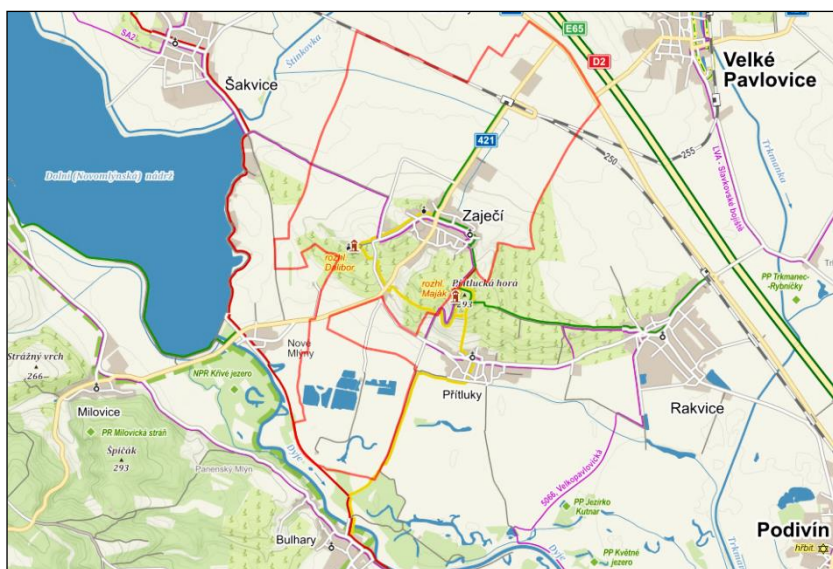
V obci Zaječí se od výše uvedené trati č. 250 odděluje jednokolejná trať č. 255 ve směru Čejč a Hodonín, která je zařazena do kategorie dráhy regionální, a vlečka vedoucí severním směrem, k ploše výroby a skladování.

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

II.13.8. Cyklistická a pěší doprava

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

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



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

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

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

Stabilizovaný stav, ÚP Zaječí nevymezuje další cyklostezky či cyklotrasy.

II.14. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

II.14.1. Zásobování vodou

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

Obec Zaječí je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu Zaječí-Hustopeče, který zásobuje 31 obcí (tento SV spojil dřívější skupinové vodovody Velké Pavlovice a Hustopeče). Zdrojem skupinového vodovodu Zaječí-Hustopeče je jímací území Zaječí (vydatnost 85,0 l/s).

Surová voda je jímána v nivě řeky Dyje vrtanými studnami a násoskou je svedena do sběrné studny. Z této studny je čerpána výtlačným řadem do úpravny vody Zaječí o výkonu 85 l/s, s akumulací 1350 m³.

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

Do územního plánu byly zahrnuty přeložky přírodních řadů „PŘ2 BRUMOVICE“ a „PŘ4 HUSTOPEČE“ z vodojemu Zaječí. K této akci již bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí. Podkladem pro vymezení jejich tras byla DSP „VDJ Zaječí-Hustopeče a V.Pavlovice“, Jiří Trínáctý, DiS., VIII/2017.

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

Ochranná pásma

Povolení k nakládání s vodami udělené rozhodnutím bývalého ONV v Břeclavi, OVLHZ č.j. vod. 157/84-235/Ha ze dne 15.1.1985 a bývalého Okresního úřadu Břeclav, referátu zemědělství č.j. vod. 3225/90-235/Tr ze dne 28.12.1990, jejichž platnost byla prodloužena rozhodnutím vodoprávního úřadu č. j. MUBR 50771/2007 ze dne vyhotovení 7. 8. 2007 stanovilo i „PHO vodního zdroje Zaječí“. Dne 10.2.2014 vydal Městský úřad Břeclav, odbor životního prostředí pod číslem jednací MUBR 84240/2013 rozhodnutí o povolení k nakládání s podzemními vodami (a k jejich odběru na pozemcích parc. č. 5054/96, GP 6106, GP 6025, 5054/93, 5054/19, 5054/18, 5054/17, 5054/16, 5054/15, k. ú. Zaječí) a o povolení stavby ÚV Zaječí, intenzifikace a rekonstrukce.

Rozhodnutí MUBR 84240/2013 zrušilo dříve vydaná rozhodnutí o povolení k nakládání s vodami a uložilo do 31.12.2016 provést revizi ochranných pásem vodního zdroje Zaječí.

ÚP Zaječí přebírá údaje o rozsahu OP vodních zdrojů Zaječí z ÚAP ORP Břeclav.

Potřeba vody

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Posouzení akumulace:

stávající akumulace – VDJ Zaječí 3000 m³

potřeba vody Q_m :

potřebná akumulace pro Zaječí: 325 m³ / d

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

Tlakové poměry

podle vyhl. č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., musí být hydrodynamický přetlak v rozvodné síti v místě napojení vodovodní přípojky nejméně 0,25 Mpa, při zástavbě do dvou nadzemních podlaží je dostatečný přetlak 0,15 Mpa. Maximální přetlak v nejnižších místech vodovodní sítě každého tlakového pásma by neměl přesáhnout 0,6 Mpa, v odůvodněných případech se může zvýšit až na 0,7 Mpa.

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

Posouzení minimálního hydrodynamického tlaku (zast.plocha Z53):

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

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

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

Posouzení maximálního hydrostatického tlaku:

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

Tlak v síti nevyhovuje v horní části obce, tlak je zde nedostatečný. Problém se navrhuje řešit zřízením 2.tlakového pásma, s ATS umístěnou v areálu vodojemu. Z tohoto tlakového pásma by byla zásobována stávající zástavba na ulicích Pod Vodojemem, Břízová, bytové domy na ul. Dlážděné a zastavitelná plocha Z53.

Zabezpečení požární vody

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

II.14.2. Odkanalizování a čištění odpadních vod

Dne 17.3.2014 vydal Městský úřad Břeclav, odbor životního prostředí pod č.j. BR 17282/2014 rozhodnutí o povolení k nakládání s vodami a o povolení stavby ČOV a kanalizace Zaječí.

Obec je nyní odkanalizována na novou ČOV Zaječí. Kanalizace je kombinovaná, v lokalitách s novou zástavbou je vybudována jednotná kanalizace, která byla v době výstavby ČOV doplněna o oddílnou splaškovou a jednotnou kanalizaci. Kanalizace je rozdělena do pěti samostatných povodí, v každém z nich je osazena čerpací stanice. Těmito ČS je odpadní voda čerpána výtlačným potrubím do gravitační kanalizace. Před ČOV je osazena odlehčovací komora, která zajišťuje odlehčení maximálních průtoků.

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

Projektové parametry ČOV:

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

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

V odloučených zastavěných částech obce (plochách za železnicí, plochách jihozápadně a jižně od

obce) bude nakládání s odpadními vodami řešeno individuálně.

Množství odpadních vod a produkce znečištění:

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

	produkce (m3/os.den)	jednotka	2015
Počet obyvatel			1490
Produkce odp.vod m3/den:		m3/den	270,9
odpadní vody balastní (20%)		m3/den	54,172
CELKEM přítok na ČOV (m3/den)		m3/den	325,0
CELKEM přítok na ČOV (l/s)		l/s	3,76
Bilance znečištění odpadních vod na přítoku na čistírnu odp. vod:			
- BSK5	0,06/ob.	kg/den	89,40
- NL	0,055/ob.	kg/den	81,95
- CHSK	0,110/ob.	kg/den	163,9

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

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

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

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

II.14.3. Zásobování elektrickou energií

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

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

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

Řešeným územím vedou elektrická vedení nadřazené sítě, a to:

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

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

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

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

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

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

Posouzení velikosti odběru:

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

Stupeň elektrizace bytů:

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

Typ obce: VENKOVSKÁ, typ zástavby: VENKOVSKÁ

Vzhledem k plynofikaci obce uvažujeme se stupněm elektrifikace:

"B1" u 50 % bytového fondu,

"B2" u 30 % bytového fondu

"C1" u 10 % bytového fondu

"C2" u 10 % bytového fondu

Orientační návrh počtu transformačních stanic pro účely územního plánu: uvažujeme 1490 obyvatel (viz kap. II.15.1) a 567 bytů (viz výpočet v kap. II.15.2.).

	%	Počet bytů	Měrné zatížení 1 BJ na úrovni TS VN/NN (kW)	Podíl odběrů na max.zatížení v hlavních časových pásmech dne			Zatížení TS VN/NN v r.2030 celkem (kW)		
				dopol.	večer	noc	dopol.	večer	noc
Celkový uvažovaný počet bytů:	100	567							
- z toho kategorie "A"	0	0	0,83	0,50	1,00	0,29	0,00	0,00	0,00
- z toho kategorie "B1"	50	284	1,50	1,00	0,73	0,13	425,25	310,43	55,28
- z toho kategorie "B2"	30	170	2,10	0,50	0,37	1,00	178,61	132,17	357,21
- z toho kategorie "C1"	10	57	9,70	0,17	0,20	1,00	93,50	110,00	549,99
- z toho kategorie "C2"	10	57	15,00	0,35	0,35	1,00	297,68	297,68	850,50
- z toho kategorie "C3"	0	0	6,00	0,80	0,90	1,00	0,00	0,00	0,00
Podíl nebytového odběru (dle tab. "Parametry odběru elektřiny" pro venkovské obce)			0,35				198,45	198,45	198,45
Zatížení CELKEM (kW):							1193,48	1048,72	2011,43
Potřebný počet transformátorů Si=400 kVA, využití max. 80%, účinník v síti 0,95							3,93	3,45	6,62

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

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

II.14.4. Zásobování plynem

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

ÚP respektuje ochranná a bezpečnostní pásma energetických zařízení.

II.14.5. Zásobování teplem

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

II.14.6. Přenos informací

Územní plán respektuje stávající telekomunikační zařízení.

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

II.14.7. Využití obnovitelných zdrojů energie

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

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

Přehled možností využití netradičních a obnovitelných zdrojů energie:

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

II.14.8. Ropovody a produktovody

Nejsou.

II.14.9. Nakládání s odpady

Systém nakládání s komunálním, ale i stavebním odpadem na území obce ve své samostatné působnosti stanovila obecně závaznou vyhláškou č. 1/2015. Vyhláška stanoví zásady třídění odpadů, umístění sběrných nádob, sběr nebezpečného odpadu, sběr objemného odpadu, nakládání se stavebním odpadem a shromažďování směsného komunálního odpadu.

V obci je umístěn sběrný dvůr u čistírny odpadních vod.

Systém nakládání s odpady je stabilizovaný.

Skládky v katastru obce:

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

V současné době se připravuje její rekultivace. Územní plán Zaječí tuto plochu zahrnuje do ÚSES a navrhuje zde LBC.

II.15. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

II.15.1. Demografický vývoj

Vývoj počtu obyvatel obce:

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

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

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

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

II.15.2. Využití zastavěného území, potřeba vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území je v současné době využito zejména pro bydlení, občanské vybavení, výrobu a skladování, výrobu energie na fotovoltaickém principu a plochy smíšené výrobní. Je zastavěno poměrně intenzivně a poskytuje málo možností pro zahušťování další výstavbou. Kompaktní charakter zástavby intravilánu obce vyvolal nutnost hledat pro nové zastavitelné plochy i vhodné pozemky mimo zastavěné území obce.

Plochy bydlení - přehled a odůvodnění vymezených zastavitelných ploch

Výpočet potřeby pozemků pro nové rodinné domy v návrhovém období územního plánu (do r. 2030):

Pro stanovení celkové potřeby počtu nových rodinných domů je třeba vzít v úvahu stárí a kvalitu stávajícího bytového fondu, velikost cenové domácnosti, předpoklad asanací rodinných domů a další aspekty.

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

V souladu s tímto požadavkem byly v územním plánu vymezeny **plochy pro bydlení** o úhrnné výměře cca 9,30 ha, s kapacitou přibližně 95 stavebních míst (při uvažované průměrné výměře stavebních pozemků 800 m² + podíl cca 180 m² na veřejná prostranství s komunikací).

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

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

Navrhují se plochy pro výrobu a skladování o výměře cca 10,67 ha, plocha pro výrobu zemědělskou 4,69 ha (vše to jsou plochy převzaté z platného ÚPN SÚ) a plochy smíšené výrobní o úhrnné výměře 3,2 ha. Celková výměra těchto ploch je tedy 18,57 ha, což znamená nárůst o 65%. Takový nárůst se jeví přiměřený potřebám obce a její poloze v blízkosti Břeclavi, na urbanizační ose Brno-Hustopeče-Břeclav, republikové rozvojové ose OS10 (PÚR). Téměř všechny zastavitelné plochy jsou převzaty z platného ÚPN SÚ Zaječí.

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

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

II.16. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

II.16.1. Postavení obce ve struktuře osídlení

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

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

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

II.16.2. Koordinace z hlediska širších vztahů v území

Z širších vztahů vyplývají následující požadavky na územní plán:

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

II.16.3. Návaznosti a podněty pro územní plány okolních obcí

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

k.ú. Starovičky

- Řešit pokračování LBK1

k.ú. Rakvice

- Řešit pokračování LBK10

k.ú. Přítluky

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

II.17. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

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

Uplatněné požadavky:

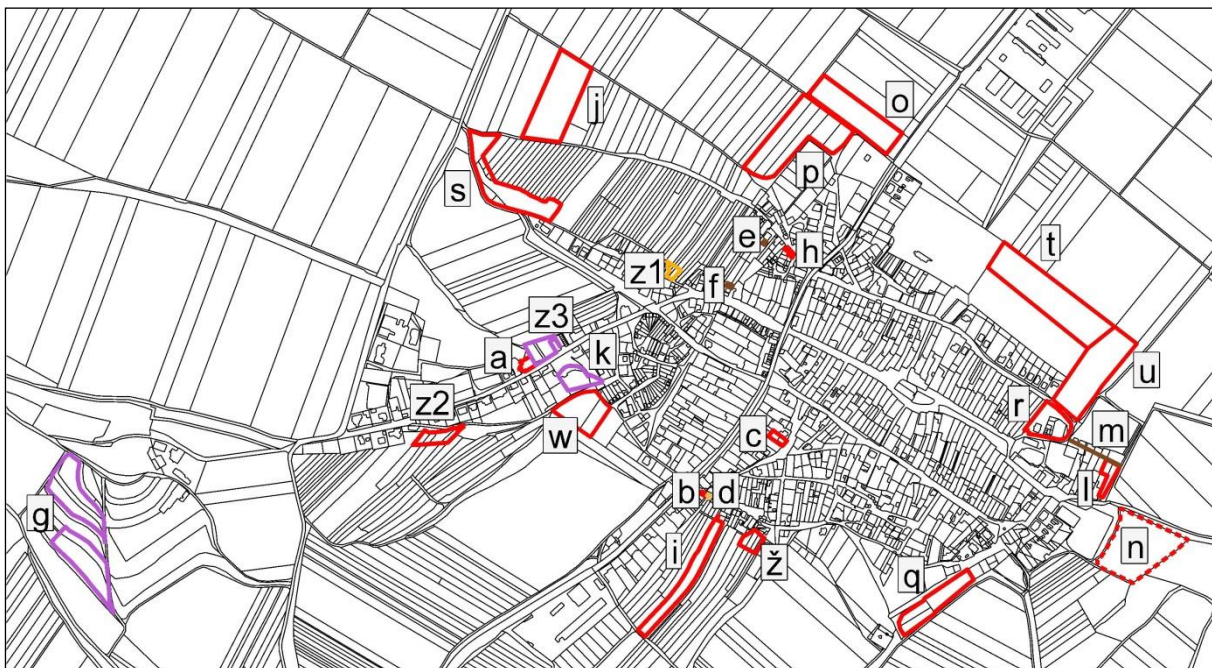
A. Požadavky na základní koncepci území obce včetně rozvoje obce a ochrany jejího území

Základní požadavky vzaty na vědomí a akceptovány.

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

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

Řešení požadavků na vymezení nových návrhových ploch:



Požadavku vyhověno:

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

Požadavku vyhověno částečně:

- o) Požadavek na vymezení plochy bydlení v RD na pozemku s parcelním číslem 5013/56 – z důvodu nesouhlasu orgánu ochrany ZPF v této ploše vymezena rezerva pro bydlení R-BR4 tak, aby nezasahovala do bezpečnostního pásma plynovodu.
- u) Požadavek na rozšíření návrhové plochy bydlení v RD, vymezené platným ÚPN SÚ na části pozemku s parcelním číslem 5065/106, jihovýchodním směrem - po dohodě část plochy vymezena pro občanskou vybavenost - bydlení pro seniory.
- q) Požadavek na vymezení plochy bydlení v RD na pozemcích s parcelními čísly 3281/1, 3281/2 a 3281/11 - těžko přístupná lokalita, dostatek vhodnějších ploch, v této ploše vymezena rezerva pro bydlení R-BR3.

Požadavky zamítnuté:

- a) Požadavek na vymezení plochy bydlení v RD na pozemku s parcelním číslem 1898/52 - obecní pozemek, zájem obce o plochu zeleně, současně vyhodnoceno jako nevhodné k zástavbě vzhledem k občasnému odtoku vody přes tento pozemek,.
- g) Požadavek na vymezení plochy občanské vybavenosti pro umístění domu pro seniory na pozemcích s parcelními čísly 2883/56, 2883/58, 2883/59, 2883/68 s 2883/69 - plocha vymezena ve vhodnější lokalitě - stavby na této lokalitě by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, protože by se nacházely na pohledově exponovaném a vyhlídkovém místě na obzoru, který je viditelný z cest v krajině i z okolních obcí a mohly by zakrývat pohled na kulturní dominantu krajiny - kapli sv. Urbana a omezovat výhled z kopce na Pavlovské vrchy. Vymezená plocha by také sousedila s lokálním biocentrem a s významným krajinným prvkem - les a zvýšený pohyb lidí, hluk a světlo ze staveb by se mohly odrazit na ekologické stabilitě tohoto území (viz vyjádření OŽP, MěÚ Břeclav).

- i) Požadavek zařazení do zastavitelných ploch (zřejmě pro výstavbu RD) pozemku s parcelním číslem 3528/15 - pozemek bez možnosti dopravní obslužnosti, nevhodný k výstavbě.
- j) Požadavek zařazení do zastavitelných ploch (zřejmě pro výstavbu RD) pozemku s parcelním číslem 5013/96 - pozemek bez návaznosti na stávající zástavbu, problematicky zainvestovatelný.
- s) Požadavek na vymezení plochy bydlení v RD na pozemcích s parcelními čísly 5013/191, 5013/190, 1871/10, 1871/11 a na části pozemků s parcelními čísly 5013/189, 5013/188, 5013/187 a 5013/186 – vyřazeno z důvodu nesouhlasu orgánu ochrany ZPF.
- z2) Požadavek na vymezení plochy bydlení v RD na části pozemků s parcelními čísly 3097/82, 3097/83, 3097/98 a 3097/87 - nevhodná lokalita, obtížné, ne-li nemožné dopravní napojení.

Další požadavky uplatněné v rámci projednání zadání:

Požadavku vyhověno:

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

Požadavku vyhověno částečně:

- 14) Požadavek na vymezení plochy bydlení v RD na pozemku parc.č. 5065/110 o výměře cca 4000m² - v této ploše vymezena územní rezerva pro bydlení.
- 20) Požadavek na výstavbu nízkopodlažních sociálních bytů pro seniory – ÚP navrhuje plochu pro dům s pečovatelskou službou na severovýchodním okraji obce (Z17).
- 22) Požadavky pana Ž. byly vzhledem k nepřesnostem při identifikaci parcel dohodnuty osobně.

Požadavek zamítnut:

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

Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Vzaty na vědomí a akceptovány.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Vzaty na vědomí a akceptovány.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů 2016

Vzaty na vědomí a akceptovány.

Koncepce veřejné infrastruktury

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

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

Budou respektována ochranná pásma vodohospodářských zařízení - respektováno.

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

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

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

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

Doprava

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

Koncepce uspořádání krajiny

- Územní plán posoudí možnosti rozšíření ekologicky stabilních ploch - splněno.
- ÚP Zaječí bude plně respektovat Evropsky významnou lokalitu soustavy Natura 2000, přechodně chráněnou plochu, Mokřady Dolního Podyjí a Biosférickou rezervaci Dolní Morava - splněno.
- Územní plán zpřesní vymezení územní systém ekologické stability včetně místní úrovně v souladu

s metodikou a požadavky oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost. Bude zajištěna návaznost na ÚSES v sousedních katastrálních územích - splněno.

- Významné krajinné prvky budou v ÚP považovány za limity využití území - respektováno.
- K podpoře zachování krajinného rázu budou u rozvojových ploch stanoveny prostorové regulativy (především výškové) - splněno.
- ÚP posoudí z hlediska krajinného rázu rozvojové záměry situované v blízkosti lesa a záměry, které leží ve volné krajině na náhorních polohách. Nově vymezené zastavitelné plochy budou zohledňovat podmínky krajinného rázu. Urbanistická a krajinná koncepce musí být provedena v souladu s ochranou krajinného rázu - splněno.

Ochrana kulturních hodnot

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

Poddolovaná území, sesuvná území

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

Záplavová území, ochrana před povodněmi

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

Ochrana zdraví

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

Ochrana ovzduší

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

Ochrana proti hluku

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

Ochrana zemědělského půdního fondu

- Při zpracování návrhu ÚP je nutno postupovat v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zákona o ochraně ZPF a řídit se zásadami ochrany ZPF vyplývající z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF - splněno.
- navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější - splněno.
- Při zpracování návrhu ÚP bude postupováno dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP k "Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu" - splněno.

- Při zpracování návrhu územního plánu Zaječí bude postupováno v souladu s ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015, kdy lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Citovaný odst. 3 ust. § 4 zákona o ochraně ZPF se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití – splněno.
- Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF bude součástí Odůvodnění územního plánu a bude obsahovat textovou, tabulkovou a grafickou část v měřítku 1 : 5000 s vyznačením jednotlivých ploch odnětí ZPF, bude obsahovat i vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF ve srovnání s jiným možným řešením. Plochy převzaté ze stávajícího ÚP budou v tabulce záborů ZPF opatřeny poznámkou, že jde o plochy převzaté z původního ÚPN SÚ, nebo budou vyhodnoceny v samostatné tabulce – splněno.
- Návrh ploch krajinné zeleně bude řešen tak, aby plnil v krajině současně i funkci protierozní – splněno.

Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa

- Územní plán zohlední požadavky na ochranu PUPFL – akceptováno

Zájmy obrany státu

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

Zájmy civilní ochrany

Požadavky splněny.

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

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

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

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

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

Požadavky splněny.

E) Požadavek na zpracování variant řešení

Byl uplatněn požadavek na vypracování variant řešení ÚP, v souvislosti s požadavkem na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Podle ustanovení § 45i odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., stanoví pro případ, kdy nelze vyloučit negativní vliv koncepce na lokality

Natura 2000, povinnost zpracovat varianty řešení, jejichž cílem je negativní vlivy na tyto lokality vyloučit nebo zmírnit.

Zpracovatel územního plánu je názoru, že vymezené plochy protipovodňových opatření nebudou mít vzhledem ke svému charakteru (přírodě blízká opatření) významný negativní vliv na EVL Niva Dyje. Protože se současně jedná o taková opatření resp. záměry, které vylučují variantní umístění, nejsou v územním plánu zpracovány další varianty řešení.

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

Požadavky splněny.

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

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

II.18. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR

S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

ÚP Zaječí nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR. ÚP Zaječí upravuje a zpřesňuje vymezení koridoru územní rezervy RDZ05.

II.19. ZDŮVODNĚNÍ VYMEZENÉ ETAPIZACE

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

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

II.20. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

II.20.1. Důsledky na zemědělský půdní fond

Úvod

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

Výchozí podklady

- Zákon č. 334/92 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění
- Mapa evidence nemovitostí obce se zakreslením hranice intravilánu
- Společné metodické doporučení OÚP MMR a odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP (07/2011)
- Bonitace zemědělských půd a směr jejich využití, III. díl (MZVŽ, 1989)
- Vyhláška č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany

Charakteristika katastrálního území

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

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

Uspořádání ZPF v území, hydrologické a odtokové poměry

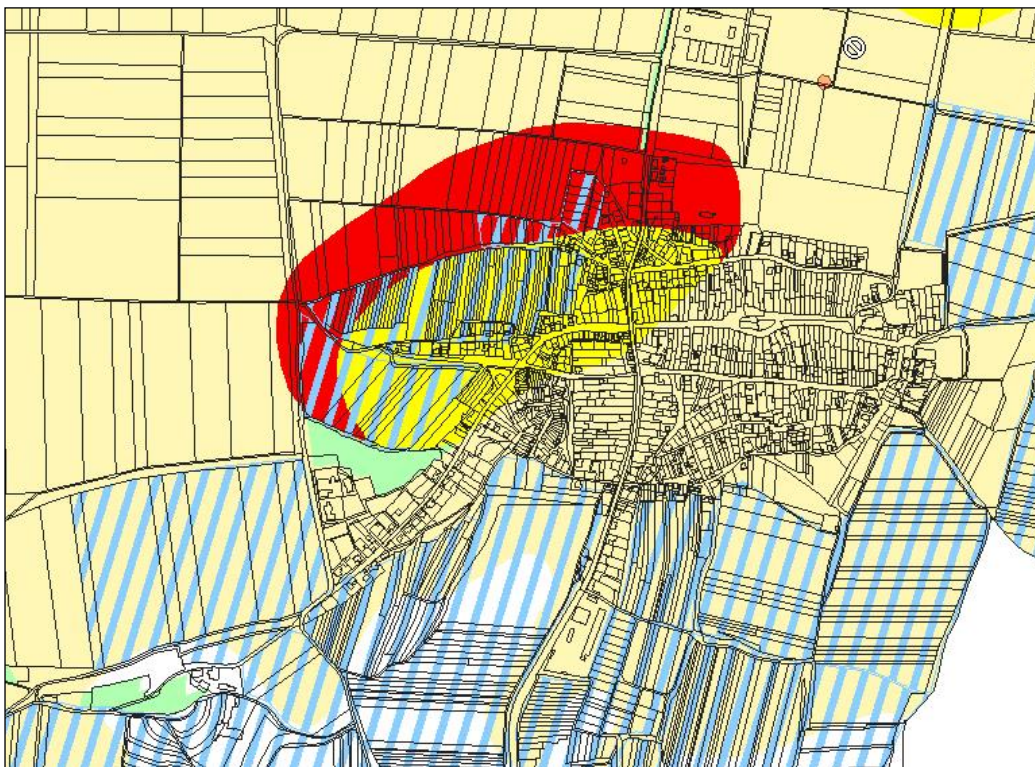
Bonitu půdy je třeba považovat za dynamickou veličinu, která vyjadřuje přirozenou i antropicky ovlivněnou půdní úrodnost, projevující se určitým produkčním potenciálem. Při jejím stanovení vycházíme ze soustavy bonitních půdně ekologických jednotek (BPEJ), které byly vyčleněny na základě podrobného hodnocení vlastností klimatu, morfogenetických vlastností půd, charakteristických půdotvorných substrátů a jejich skupin, svažitosti pozemků, jejich expozice ke světovým stranám, skeletovitosti a hloubky půdního profilu aj.

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

V řešeném území se v návaznosti na zastavěná území nachází zemědělská půda těchto hlavních půdních jednotek: HPJ 01, HPJ 04, HPJ 05, HPJ 06, HPJ 07, HPJ 08, HPJ 56, HPJ 58, HPJ 60.

Investice do půdy

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



Přehled bonity půd v okolí obce.

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

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

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

Přes všechnu snahu však nebude možné vyhnout se záboru chráněné zemědělské půdy. Jedná se především o zábor pro výstavbu rodinných domů, pro plochy smíšené výrobní a pro výrobu a skladování. Tyto rozvojové plochy nelze řešit na půdě horší kvality z důvodů dopravních, hygienických, územně technických či architektonických, nebo z důvodů ochrany přírody a krajinného rázu. Dalším omezujícím faktorem územního rozvoje obce je i ochrana ploch viničních tratí. Podrobnější zdůvodnění viz následující kapitola.

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

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

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

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

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

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

Nevýhodou je, že většina těchto ploch (část Z05, Z06, Z07, Z08, Z11, Z15a, část Z31, Z36, Z37, Z44, Z45, Z50, Z53a, Z54, Z55, N07) leží na kvalitní zemědělské půdě I. a II. třídy ochrany. Jedná se však o záborů ve veřejném zájmu, který spočívá v nutnosti uspokojit potřeby územního rozvoje obytné zástavby v obci (viz kap. II.15.) a územního rozvoje dalších funkcí (výroby a skladování, ...), přičemž půdy horší bonity jsou pro dané využití nevhodně umístěné. Dále je třeba, ve veřejném zájmu, zachovat určitou právní a územně plánovací kontinuitu – plochy zařazené do zastavitelných ploch v předchozím územním plánu je vhodné zrušit pouze ve výjimečných případech.

Zastavitelná plocha Z03 byla na základě uplatněné námítky společnosti ROSSO STEEL, a.s. v úpravě návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání rozšířena na velikost odpovídající zastavitelné ploše obsažené v platném ÚPN SÚ Zaječí (změně č. 3A ÚPN SÚ Zaječí). Plocha navazuje na zastavěné plochy pro výrobu a skladování, v blízkosti je i železniční vlečka do areálu. Plocha se nachází v zemědělském půdním fondu (BPEJ 00700, III. třída ochrany).

Odůvodnění ploch vymezených územním plánem zcela nově:

Plochy bydlení

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

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

Z platného ÚPN SÚ jsou přebírány zastavitelné plochy bydlení (včetně přilehlých ploch

veřejných prostranství) o celkové výměře cca 4,3547 ha, jejichž kapacita je cca 39 stavebních pozemků (uvažováno 1100m² / 1 stavební pozemek, včetně podílu na veřejná prostranství – tato velikost odpovídá současným požadavkům stavebníků).

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

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

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

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

Podrobné odůvodnění jednotlivých záborů:

OZN.	ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ
Z10 Z12 Z13 Z14	Návrh ploch bydlení - v rodinných domech Související návrh veřejných prostranství (Z13, Z14) Odůvodnění: • Pozemek v majetku obce, zájem obce na výstavbě v této lokalitě. • Dobrá dopravní dostupnost, dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury. • Plocha navazuje na zastavěné území. • Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. • Zábor ZPF je ve veřejném zájmu převyšujícím zájem na ochraně kvalitní zemědělské půdy. Veřejný zájem spočívá v okolnosti, že rozvojové potřeby obce (viz bilance výše) nelze uspokojit na méně kvalitních půdách, protože takové půdy v bezprostředním okolí obce vůbec nejsou a zakládat územně odloučené satelity by nebylo vhodné z urbanistických a krajinářských důvodů, ani z důvodů ochrany ZPF (jednalo by se o zábor viničních tratí). Nevýhody: • Zábor půdy I. a II. třídy ochrany.
Z15b Z16 Z18	Návrh plochy bydlení - v rodinných domech Související návrh veřejných prostranství (Z18, Z19, Z20) Odůvodnění: • Pozemek v majetku obce, zájem obce na výstavbě v této lokalitě. • Dobrá dopravní dostupnost, dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury. • Plocha Z15 jako celek navazuje na zastavěné území.= • Jedná se o rozšíření zastavitelné plochy vymezené platným ÚPN SÚ.

	• Zábor ZPF je ve veřejném zájmu převyšujícím zájem na ochraně kvalitní zemědělské půdy. Veřejný zájem spočívá v okolnosti, že rozvojové potřeby obce (viz bilance výše) nelze uspokojit na méně kvalitních půdách, protože takové půdy v bezprostředním okolí obce vůbec nejsou a zakládat územně odloučené satelity by nebylo vhodné z urbanistických a krajinářských důvodů, ani z důvodů ochrany ZPF (jednalo by se o zábor viničních tratí). • Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Nevýhody: • Zábor půdy II. třídy ochrany.
Z21	Návrh plochy bydlení - v rodinných domech Návrh nevyvolá zábor ZPF.
Z23 Z25	Návrh plochy bydlení - v rodinných domech Související návrh veřejných prostranství (Z25) pro umístění komunikace. Odůvodnění: • Konkrétní zájem majitele pozemku o výstavbu. • Dobrá dopravní dostupnost, dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury. • Plocha navazuje na zastavěné území. • Plocha v drobné držbě. • Zábor ZPF je ve veřejném zájmu převyšujícím zájem na ochraně kvalitní zemědělské půdy. Viz výše. • Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Nevýhody: • Zábor půdy II. třídy ochrany.
Z24	Návrh plochy bydlení - v rodinných domech Návrh nevyvolá zábor ZPF.
Z31	Návrh plochy bydlení - v rodinných domech Související návrh veřejných prostranství (Z34) pro umístění komunikace. Odůvodnění: ve stávajícím platném územním plánu SÚ Zaječí je plocha určena pro bydlení a je vydáno MěÚ v Podivíně – stavebním úřadem pravomocné územní rozhodnutí č.j. MUP-1593/2017-SÚ-La ze dne 19.10.2017 na „Výstavbu 31 RD „Mladé vinohrady“, včetně IS a komunikací“ pro investory Ing. Lubomír Michalík, Brno a Petr Šustek, Brno.
Z39 Z40	Návrh plochy bydlení - v rodinných domech Související návrh veřejných prostranství (Z40) pro umístění komunikace. Odůvodnění: • Konkrétní zájem majitelů pozemků o výstavbu. • Dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury. • Dopravní dostupnost lze vyřešit bez větších problémů. • Plocha navazuje na zastavěné území. • Zábor ZPF je ve veřejném zájmu převyšujícím zájem na ochraně kvalitní zemědělské půdy. Veřejný zájem spočívá v okolnosti, že rozvojové potřeby obce (viz bilance výše) nelze uspokojit na méně kvalitních půdách, protože takové půdy v bezprostředním okolí obce vůbec nejsou a zakládat územně odloučené satelity by nebylo vhodné z urbanistických a krajinářských důvodů, ani z důvodů ochrany ZPF (jednalo by se o zábor viničních tratí). • Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a

	odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Nevýhody: • Zábor půdy II. třídy ochrany.
Z41 Z43 Z42	Návrh plochy bydlení - v rodinných domech Související návrh veřejných prostranství (Z42) pro umístění komunikace. Odůvodnění: • Konkrétní zájem majitelů pozemků o výstavbu. • Dobrá dopravní dostupnost, dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury. • Plocha navazuje na zastavěné území. • Zábor ZPF je ve veřejném zájmu převyšujícím zájem na ochraně kvalitní zemědělské půdy. Veřejný zájem spočívá v okolnosti, že rozvojové potřeby obce (viz bilance výše) nelze uspokojit na méně kvalitních půdách, protože takové půdy v bezprostředním okolí obce vůbec nejsou a zakládat územně odloučené satelity by nebylo vhodné z urbanistických a krajinářských důvodů, ani z důvodů ochrany ZPF (jednalo by se o zábor viničních tratí). • Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Nevýhody: • Zábor půdy II. třídy ochrany.
Z53b	Návrh plochy bydlení - v rodinných domech Odůvodnění: • Konkrétní zájem majitele pozemku o výstavbu. • Dobrá dopravní dostupnost, dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury. • Plocha navazuje na zastavěné území, část plochy Z53 již byla vymezena v platném ÚPN SÚ. • Zábor ZPF je ve veřejném zájmu převyšujícím zájem na ochraně kvalitní zemědělské půdy. Viz výše. • Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Nevýhody: • Zábor půdy II. třídy ochrany.
Z57	Návrh plochy bydlení - v rodinných domech Odůvodnění: • Konkrétní zájem majitele pozemku o výstavbu. • Plně zainvestovaná plocha. • Plocha navazuje na zastavěné území. • Zábor ZPF je ve veřejném zájmu převyšujícím zájem na ochraně kvalitní zemědělské půdy, neboť je převzat z platného územního plánu. Uvedený pozemek obec získala bezúplatným převodem od Pozemkového úřadu a to výhradně za účelem stavby RD, k tomuto účelu byl pozemek obce prodán a v příštím roce zde má být zahájena výstavba RD. • Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.
Z58	Návrh plochy bydlení - v rodinných domech Odůvodnění: • Konkrétní zájem majitele pozemku o výstavbu.

	• Dobrá dopravní dostupnost, dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury. • Plocha v zastavěném území. • Zábor ZPF je ve veřejném zájmu převyšujícím zájem na ochraně kvalitní zemědělské půdy. Viz výše. • Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.
--	--

Plochy občanského vybavení

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

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

Plochy rekreace

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

	• Zábor půdy I. třídy ochrany.
Z60	Návrh plochy rekreace - rekreace individuální Odůvodnění: • Konkrétní záměr majitele pozemku na toto využití. • Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. • Zábor půdy IV. třídy ochrany. • Pozemek je dobře dopravně napojen ze stávajících účelových komunikací. • Nachází se ve viničních tratích a je předpoklad, že vinná réva vypěstovaná v této lokalitě bude zpracovaná v místě a nebude tak zatěžovat dopravu v obci. Výstavba vinařství vytvoří předpoklady pro obhospodařování vinic v okolí a přispěje k celoročnímu rekreačnímu využití území a využití vinařského potenciálu území. • Veřejný zájem – umožněním výstavby vinařství budou vytvořeny podmínky pro obhospodařování svažitých pozemků ve viniční trati, tedy pro zajištění udržitelného rozvoje v krajině. Jedná se o stavbu zemědělské prvovýroby. Záměr naplňuje prioritu č. (14a) Politiky územního rozvoje.

Plochy smíšené výrobní

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

OZN.	ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ
Z26b Z28b Z29b	Návrh plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a související plocha dopravní infrastruktury – účelové komunikace Z29b Odůvodnění: • Plocha určena pro výstavbu vinných sklepů. • umožněním výstavby vinných sklepů budou vytvořeny podmínky pro obhospodařování svažitých pozemků ve viniční trati, tedy pro zajištění udržitelného rozvoje v krajině. • Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. • půda III.třídy ochrany.
Z33	Návrh plochy smíšené výrobní – vinařství Odůvodnění: • Plocha převzata z ÚPN SÚ Zaječí, kde byla určena pro bydlení. • Nyní zájem o výstavbu vinařství s obytnou částí. • Na zbývající části plochy původně určené pro bydlení (zábor rušený s označením "H") záměr na obnovení vinice, neboť se jedná o viniční trať. • umožněním výstavby vinařství budou vytvořeny podmínky pro obhospodařování svažitých pozemků ve viniční trati, tedy pro zajištění udržitelného rozvoje v krajině. Záměr naplňuje prioritu č. (14a) Politiky územního rozvoje. • Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. • půda III.třídy ochrany. • Návrh ÚP vychází z konkrétního záměru investora, který pořídil zastavovací studii, jež byla poskytnuta zpracovateli územního plánu. Cílem záměru je vytvořit architektonicky kvalitní, výrazově jednotný, a při om svébytný a atraktivní turistický celek rodinné vinařské usedlosti, dobře zapadající do celkového kontextu obce a krajiny, s důrazem na posílení turistického ruchu a tradice vinařství na jižní Moravě.

	Nepravidelným tvarem plochy SVv Z33 nedojde k narušení organizace ZPF a to z důvodu, že záměr využívá přirozené svažitosti, kdy na západním svahu návrší jsou situovány pásy vinic, respektující historické pásové členění pozemků, v severní části na svahu směrem k Šakvické ulici je území využito pro ovocné sady – předpokládá se zde zejména výsadba tradičních ovocných odrůd – meruňky, švestky, kdoule, oskeruše, višně apod. Nepravidelný tvar zbývajícího zemědělského pozemku není s ohledem na jeho plánované využití (vinice, sady) na závadu, naopak – spolu s vinařskou usedlostí budou tvořit architektonicky i turisticky atraktivní celek. Záměrem je postupně vybudovat rodinnou viniční usedlost na pozemku v Zaječí, včetně několika objektů menších rodinných domů při ulici Šakvická, které by architektonicky ladily s celou vinařskou usedlostí. Vinařská usedlost a rodinné domy budou obklopeny vinicemi a sady, na kterých se bude hospodařit.
Z46	Návrh plochy smíšené výrobní – vinařství Odůvodnění: • Záměr majitele na výstavbu menšího vinařství. • Veřejný zájem – umožněním výstavby vinařství budou vytvořeny podmínky pro obhospodařování svažitých pozemků ve viniční trati, tedy pro zajištění udržitelného rozvoje v krajině. Jedná se o stavbu zemědělské prvovýroby. Záměr naplňuje prioritu č. (14a) Politiky územního rozvoje. • Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Nevýhody: • V navazujícím řízení nutno prověřit eventuální vliv sesuvného území. • Zábor půdy II. třídy ochrany.
Z47	Návrh plochy smíšené výrobní – vinařství Odůvodnění: • Rozšíření stávajícího Vinařství U Kapličky. • Veřejný zájem – umožněním výstavby vinařství budou vytvořeny podmínky pro obhospodařování svažitých pozemků ve viniční trati, tedy pro zajištění udržitelného rozvoje v krajině. Protože se jedná o rozšíření stávajícího areálu, nelze plochu umístit jinde. Umožněním rozvoje areálu se předejde případnému vzniku brownfields, čímž bude naplněna priorita č. (19) PÚR. • Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. (Pod zamýšlenou výstavbou bude vysázen pruh vinice.) • Zábor půdy IV. třídy ochrany.
Z48	Návrh plochy smíšené výrobní – vinařství Návrh nevyvolá zábor ZPF.
Z49	Návrh plochy smíšené výrobní – vinařství Odůvodnění: • Rozšíření stávajícího Vinařství U Kapličky. Jedná se o nesrovnalost stávajícího stavu v území a zápisu v katastru nemovitostí (plocha je již zastavěna). • Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. • Zábor půdy IV. třídy ochrany.
Z59	Návrh plochy smíšené výrobní – vinařství Odůvodnění: • Záměr majitele na výstavbu menšího vinařství. • Veřejný zájem – umožněním výstavby vinařství budou vytvořeny podmínky pro obhospodařování svažitých pozemků ve viniční trati, tedy pro zajištění udržitelného

	rozvoje v krajině. Jedná se o stavbu zemědělské prvovýroby. Záměr naplňuje prioritu č. (14a) Politiky územního rozvoje. Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.
Z56	Návrh plochy smíšené výrobní – hipoterapie Odůvodnění: - Jedná se o drobnou plochu určenou pro jízďárnu a příslušenství, navazovat na ni budou pastviny pro koně a ovce. - Umožní zvýšit atraktivitu celoročního rekreačního využití území a bude přínosem i pro obyvatele obce. - Velmi dobrá dopravní dostupnost. - Dobrá možnost napojení na síť technické infrastruktury. - Zábor ZPF je ve veřejném zájmu převyšujícím zájem na ochraně kvalitní zemědělské půdy. Záměr naplňuje prioritu č. (22) PÚR ČR a prioritu č. (16d) Zásad územního rozvoje JMK. - Záměr předpokládá vybudovat na ploše cca 17 400 m² dvě pastviny pro koně a na každé pastvině bude umístěn přístřešek pro koně o velikosti 6 x 4 m. Obvod pastvin bude ohrazen elektrickým ohradníkem. Na ploše cca 4 970 m² bude zřízeno zázemí Jezdeckého a chovatelského spolku (klubovna a sedlovna, sklad krmiv, venkovní jízďárna obdélníkového tvaru, kruhová jízďárna, stanové podsady, parkoviště pro auta, skladování sena, apod.). Na zbylé ploše 4 200 m² bude zřízen výběh pro ovečky a budou zde umístěny dva přístřešky pro ovečky. Celý pozemek 5013/10 bude oplocen. - Odůvodnění se opírá i o § 102 stavebního zákona.

Plochy dopravní infrastruktury

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

Plochy veřejných prostranství

OZN.	ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ
Z13	Návrh plochy veřejných prostranství Odůvodnění: Viz plochy bydlení
Z14	
Z18	Návrh plochy veřejných prostranství - veřejná (parková) zeleň Odůvodnění: Viz plochy bydlení
Z19	Návrh plochy veřejných prostranství Návrh nevyvolá zábor ZPF.

Z20 Z25	Návrh plochy veřejných prostranství Odůvodnění: Viz plochy bydlení
Z22	Návrh plochy veřejných prostranství – veřejné (parkové) zeleně Plocha v zastavěném území související s plochami bydlení, o velikosti do 2000 m2 – nevyhodnocuje se.
Z34	Návrh plochy veřejných prostranství Návrh nevyvolá zábor ZPF.
Z40	Návrh plochy veřejných prostranství Odůvodnění: Viz plochy bydlení
Z42	Návrh plochy veřejných prostranství Odůvodnění: Viz plochy bydlení

Plochy vodní a vodohospodářské

OZN.	ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ
N01	Návrh plochy vodní a vodohospodářské - protipovodňová opatření Odůvodnění: • Plocha pro revitalizaci Zaječského potoka. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu převyšujícím zájem na ochraně kvalitní zemědělské půdy. Jedná se o protipovodňové opatření a opatření ke zlepšení hydrického režimu v krajině, zadržení vody. • Vymezením plochy je naplněna priorita územního plánování obsažená v článku (18) ZÚR kraje a priorita (25) PÚR. • Pouze malá část plochy je vymezena na zemědělské půdě. Nevýhody: • Půda II.třídy ochrany.
N06	Návrh plochy vodní a vodohospodářské Odůvodnění: N06, N07 – obě plochy byly vymezeny změnou č. 5 ÚPN SÚ Zaječ, konkrétně dílčí změnou 5.1 - FT těžba štěrkopísku (změna nabyla účinnosti 10.3.2012), ve které bylo hledáno řešení, které by bylo nejvýhodnější, jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních obecných zájmů. Ložisko štěrkopísku Zaječ pokrývá potřebu kameniva pro stavební účely v okrese Břeclav a přilehlých částech okresů Hodonín, Brno – venkov a Brno – město, přičemž využívá přírodní akumulaci nevyhrazeného nerostu. V uvedené oblasti je dlouhodobě velká poptávka po kvalitních štěrkopíscích, respektive potřeba dlouhodobého krytí poptávky po přírodním těženém kamenivu pro stavební účely. Stávající ložiska v TP Zaječ I. a III. jsou již takřka dotěžena a je tudíž žádoucí toto ložisko rozšířit tak, aby nebylo zásobování touto stavební surovinou v lokalitě omezeno. Předpokládá se roční těžba v rozsahu 180 000 t/ročně, což reprezentuje zábor ZPF cca 2 ha/rok. Nejbližší provozovny se nachází v okruhu více než 35 km a dovoz této suroviny ze vzdálenějších ložisek by znamenal zvýšené zatížení dopravní infrastruktury a s tím související negativní dopad na životní prostředí, především čistotu ovzduší a v neposlední řadě i navýšení nákladů na dopravu. Je tak naplněna podmínka § 55 odst. (3) zák.č. 183/2006 Sb. Záměr logickým způsobem navazuje na předchozí těžební plochy roztěženého ložiska a vede k ucelenému záboru zemědělské půdy bez zbytkových ploch. Vymezené plochy neztíží dopravní dostupnost zemědělských ploch, nenaruší jejich celistvost a nezhorší podmínky pro obhospodařování zemědělské půdy. Lokalizace navrhovaných těžebních ploch je dána prostorovou dispozicí ložiska. K této změně bylo vydáno souhlasné stanovisko dle § 5 odst. 2 zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu č.j. JMK 145885/2011 ze dne 7.11.2011, které bylo projednáno s orgánem ochrany ZPF MŽP č.j. 1917/660/2011 63843/ENV/2011 ze dne 27.10.2011. Dále uvádíme, že č.j. SBS 26488/2015/OBÚ-01/2 ze dne 13.10.2015 povolil Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského dobývání ložiska

	nevyhrazeného nerostu šterkopísku na pozemcích p.č. 5048/12(část), 5048/13, 5048/14 (část), 5048/15 (část), 5048/16 (část), 5048/27 (část), 5048/38 (část), 5048/39 (část), 5048/40 (část), 5048/41 (část) a 5048/45 (část v k.ú. Zaječí). K tomuto rozhodnutí bylo vydáno závazné stanovisko Sp.Zn. S-18284/2015/OŽP/, Kre ze dne 6.3.2015, kterým byl udělen souhlas k trvalému odnětí půdy ze ZPF o celkové výměře 9,9167 ha. Dále bylo vydáno rozhodnutí z OBÚ SBS 24930/2012 /OBÚ-01/2 ze dne 9.8.2012, ke kterému bylo vydáno závazné stanovisko Krajským úřadem Jihomoravského kraje č.j. JMK 51327/2012 ze dne 17.05.2012, kterým byl udělen souhlas k trvalému odnětí půdy ze ZPF o celkové výměře 9,8072 ha . Rozhodnutím Obvodního báňského úřadu pro území krajů Jihomoravského a Zlínského předcházela územní rozhodnutí MěÚ Podivín. Všechna tato rozhodnutí jsou vydávána až po vydání územního plánu resp. jeho změn, která mohou stanovovat další podmínky. Vynětí výše uvedenými rozhodnutími již bylo zkonsumováno a dodržení podmínek všech výše uvedených rozhodnutí je nad rámec územního plánu. ÚP přebírá rozhodnutí viz také textová část projednávaného ÚP Zaječí kap. I.E.7, II.10.10. Dále uvádíme, že plochy N06 a N07 navazují na stávající plochy těžby, je velmi dobrá dopravní dostupnost. Rozsah záměru byl stanoven na základě podrobné ložiskové analýzy. Nevýhradní ložisko je tvořeno dvěma nejnižšími terasami fluvialních kvartérních sedimentů řeky Dyje. Surovinu představují hlavně šterkovité písky s ojedinělými vložkami apolohami písčitého šterku a písku. Zásoby suroviny na této lokalitě dávají záruku dlouhodobého krytí tržní poptávky. Již Změna č. 5 ÚPN SÚ Zaječí posoudila alternativní možnosti vymezení ploch těžby šterkopísku severně od stávající těžby. Alternativní umístění plochy FT by ovšem taktéž znamenalo zábor ZPF I. třídy ochrany i zásah na zainvestované půdy. Vymezená poloha alternativního umístění plochy těžby se z pohledu ochrany ZPF nejvíce jeví o nic výhodnější, než poloha navrhovaná. Přitom z hlediska využitelnosti suroviny je tato lokalita méně vhodná. Jak je vidět z výše uvedeného textu, zábor pozemků ZPF bude realizován postupně, po etapách v závislosti na postupu těžby tak, aby netěžené plochy i okolní zemědělská půda zůstaly nadále přístupné pro zemědělskou mechanizaci. Plochy záboru ZPF jsou situovány v přímé návaznosti na stávající těžbu. Organizace ZPF nebude narušena, neboť těžba se bude odehrávat postupně v rámci jednoho půdního bloku orné půdy. Stávající síť účelových komunikací zůstane zachována. Zemědělských usedlostí ani objektů zemědělské prvovýroby se záměr nedotýká. Dále uvádíme, že záměr „Pokračování těžby v lokalitě Zaječí“, k.ú. Zaječí, okres Břeclav byl podroben zjišťovacímu řízení ve smyslu ustanovení § 7 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Krajský úřad Jihomoravského kraje v přípisu č.j. JMK 66832/2009 na základě zjišťovacího řízení provedeného ve smyslu § 7 citovaného zákona stanovil, že uvedený záměr nebude posuzován podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. S ohledem na výše uvedené skutečnosti lze zábor považovat za zábor ve veřejném zájmu, který převažuje nad veřejným zájmem na ochraně kvalitní ZPF. Zpracovatel ÚP považuje za nutné zachovat určitou právní a územně plánovací kontinuitu, a to i s odkazem na §4 odst. 4 stavebního zákona, podle kterého jsou „dotčené orgány vázány svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem...“.
--	---

Plochy krajinné zeleně

OZN.	ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ
N05	Návrh plochy krajinné zeleně Odůvodnění: • Rekultivace plochy po těžbě šterkopísku. • Veřejný zájem - plocha v současné podobě nezpůsobila k zemědělskému využití.

	Krajinná zeleň zvýší ekologickou stabilitu území. Zaječí se vyznačuje jedním z nejnižších koeficientů ekologické stability v rámci obcí ORP Břeclav a jednou z nejnižších lesnatostí. • Pouze velmi malá část plochy je vymezena na zemědělské půdě. Nevýhody: • Půda I.třídy ochrany.
--	--

Plochy těžby nerostů

N07	Návrh plochy těžby Odůvodnění: • Plocha určená pro těžbu šterkopísku. • Plocha převzata z platného ÚPN SÚ. Je třeba, ve veřejném zájmu, zachovat určitou právní a územně plánovací kontinuitu – plochy zařazené do zastavitelných ploch v předchozím územním plánu je vhodné zrušit pouze ve výjimečných případech. • Ložisko šterkopísku Zaječí pokrývá potřebu kameniva pro stavební účely v okrese Břeclav a přilehlých částech okresů Hodonín, Brno – venkov a Brno – město, přičemž využívá přírodní akumulaci nevyhrazeného nerostu. V uvedené oblasti je dlouhodobě velká poptávka po kvalitních šterkopíscích, respektive potřeba dlouhodobého krytí poptávky po přírodním těženém kamenivu pro stavební účely. Stávající ložiska v TP Zaječí I. a III. jsou již takřka dotěžena a je tudíž žádoucí toto ložisko rozšířit tak, aby nebylo zásobování touto stavební surovinou v lokalitě omezeno. Předpokládá se roční těžba v rozsahu 180 000 t/ročně, což reprezentuje zábor ZPF cca 2 ha/rok. Nejbližší provozovny se nachází v okruhu více než 35 km a dovoz této suroviny ze vzdálenějších ložisek by znamenal zvýšené zatížení dopravní infrastruktury a s tím související negativní dopad na životní prostředí, především čistotu ovzduší a v neposlední řadě i navýšení nákladů na dopravu. Je tak naplněna podmínka § 55 odst. (3) zák.č. 183/2006 Sb. • Záměr logickým způsobem navazuje na předchozí těžební plochy roztěženého ložiska a vede k ucelnému záboru zemědělské půdy bez zbytkových ploch. Vymezené plochy neztíží dopravní dostupnost zemědělských ploch, nenaruší jejich celistvost a nezhorší podmínky pro obhospodařování zemědělské půdy. • Lokalizace navrhovaných těžebních ploch je dána prostorovou dispozicí ložiska. K této změně bylo vydáno souhlasné stanovisko dle § 5 odst. 2 zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu č.j. JMK 145885/2011 ze dne 7.11.2011, které bylo projednáno s orgánem ochrany ZPF MŽP č.j. 1917/660/2011 63843/ENV/2011 ze dne 27.10.2011. Dále uvádíme, že č.j. SBS 26488/2015/OBÚ-01/2 ze dne 13.10.2015 povolil Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského dobývání ložiska nevyhrazeného nerostu šterkopísku na pozemcích p.č. 5048/12(část), 5048/13, 5048/14 (část), 5048/15 (část), 5048/16 (část), 5048/27 (část), 5048/38 (část), 5048/39 (část), 5048/40 (část), 5048/41 (část) a 5048/45 (část v k.ú. Zaječí. K tomuto rozhodnutí bylo vydáno závazné stanovisko Sp.Zn. S- 18284/2015/OŽP/, Kre ze dne 6.3.2015, kterým byl udělen souhlas k trvalému odnětí půdy ze ZPF o celkové výměře 9,9167 ha. Dále bylo vydáno rozhodnutí z OBÚ SBS 24930/2012 /OBÚ-01/2 ze dne 9.8.2012, ke kterému bylo vydáno závazné stanovisko Krajským úřadem Jihomoravského kraje č.j. JMK 51327/2012 ze dne 17.05.2012, kterým byl udělen souhlas k trvalému odnětí půdy ze ZPF o celkové výměře 9,8072 ha. Rozhodnutím Obvodního báňského úřadu pro území krajů Jihomoravského a Zlínského předcházela územní rozhodnutí MěÚ Podivín. Všechna tato rozhodnutí jsou vydávána až po vydání ÚPN SÚ resp. jeho změn, která mohou stanovovat další podmínky. Vynětí výše uvedenými rozhodnutími
------------	---

	již bylo zkonsumováno a dodržení podmínek všech výše uvedených rozhodnutí je nad rámec územního plánu. • ÚP přebírá rozhodnutí viz také textová část projednávaného ÚP Zaječí kap. I.E.7, II.10.10. • Plocha N07 navazuje na stávající plochy těžby, ke kterým je velmi dobrá dopravní dostupnost. Rozsah záměru byl stanoven na základě podrobné ložiskové analýzy. Nevýhradní ložisko je tvořeno dvěma nejnižšími terasami fluvialních kvartérních sedimentů řeky Dyje. Surovinu představují hlavně štěrkovité písky s ojedinělými vložkami a polohami písčitého štěrku a písku. Zásoby suroviny na této lokalitě dávají záruku dlouhodobého krytí tržní poptávky. Již Změna č. 5 ÚPN SÚ Zaječí posoudila alternativní možnosti vymezení ploch těžby štěrkopísku severně od stávající těžby. Alternativní umístění plochy FT by ovšem taktéž znamenalo zábor ZPF I. třídy ochrany i zásah na zainvestované půdy. Vymezená poloha alternativního umístění plochy těžby se z pohledu ochrany ZPF nejeví o nic výhodnější, než poloha navrhovaná. Přitom z hlediska využitelnosti suroviny je tato lokalita méně vhodná. Jak je vidět z výše uvedeného textu, zábor pozemků ZPF bude realizován postupně, po etapách v závislosti na postupu těžby tak, aby netěžené plochy i okolní zemědělská půda zůstaly nadále přístupné pro zemědělskou mechanizaci. Plochy záboru ZPF jsou situovány v přímé návaznosti na stávající těžbu. Organizace ZPF nebude narušena, neboť těžba se bude odehrávat postupně v rámci jednoho půdního bloku orné půdy. Stávající síť účelových komunikací zůstane zachována. Zemědělských usedlostí ani objektů zemědělské prvovýroby se záměr nedotýká. • Dále uvádíme, že záměr „Pokračování těžby v lokalitě Zaječí“, k.ú. Zaječí, okres Břeclav byl podroben zjišťovacímu řízení ve smyslu ustanovení § 7 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Krajský úřad Jihomoravského kraje v přípisě č.j. JMK 66832/2009 na základě zjišťovacího řízení provedeného ve smyslu § 7 citovaného zákona stanovil, že uvedený záměr nebude posuzován podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. • S ohledem na výše uvedené skutečnosti lze zábor považovat za zábor ve veřejném zájmu, který převažuje nad veřejným zájmem na ochraně kvalitní ZPF. Zpracovatel ÚP považuje za nutné zachovat určitou právní a územně plánovací kontinuitu, a to i s odkazem na §4 odst. 4 stavebního zákona, podle kterého jsou „dotčené orgány vázány svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem...“. • Pro zmírnění negativních dopadů se navrhuje následující kompenzační opatření: ○ účelné využití skrývek svrchní kulturní vrstvy půdy ke zvýšení půdní úrodnosti pozemků na jiné lokalitě. ○ Skrývat postupně pouze v nutném předstihu podle rozsahu těžby v rámci jednotlivých etap ○ Účelné využití části skrývek svrchní kulturní vrstvy půdy (převážně podorničí) ke zpětné rekultivaci těžebních ploch, k jejich ozelenění a začlenění do krajiny ○ Optimalizace vodohospodářských poměrů.
--	---

Koridory pro protipovodňová opatření

OZN.	ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ
K-PPO1	Návrh koridoru pro protipovodňová opatření Předpokládá se zábor 60 % plochy koridoru Odůvodnění:

	• Koridor bude sloužit k pročištění a zprůtočnění malých odvodňovacích vodotečí • Protipovodňová opatření jsou navržena ve veřejném zájmu, pro ochranu před povodněmi v záplavovém území řeky Dyje. • Vymezením koridorů je naplněna priorita územního plánování obsažená v článku (18) ZÚR kraje a priorita (25) PÚR. Nevýhody: • Půda I.třídy ochrany.
K-PPO2	Návrh koridoru pro protipovodňová opatření Nejedná se o zábor ZPF
K-PPO3	Návrh koridoru pro protipovodňová opatření Předpokládá se zábor 100 % plochy koridoru Odůvodnění: • Koridor bude sloužit k pročištění a zprůtočnění malých odvodňovacích vodotečí • Protipovodňová opatření jsou navržena ve veřejném zájmu pro ochranu proti povodněmi v záplavovém území řeky Dyje. • Vymezením koridorů je naplněna priorita územního plánování obsažená v článku (18) ZÚR kraje a priorita (25) PÚR. Nevýhody: • Půda I.třídy ochrany.
K-PPO4	Návrh koridoru pro protipovodňová opatření Předpokládá se zábor 60 % plochy koridoru Odůvodnění: • Bude se jednat o revitalizaci, resp. ozelenění stávajících vodotečí a obnovu zaniklých vodotečí. • Protipovodňová opatření jsou navržena ve veřejném zájmu pro ochranu proti povodněmi v záplavovém území řeky Dyje. • Vymezením koridorů je naplněna priorita územního plánování obsažená v článku (18) ZÚR kraje a priorita (25) PÚR. Nevýhody: • Půda I. a částečně II. třídy ochrany.

Zábory ZPF vyvolané návrhem ÚSES nejsou vyhodnocovány.

II.20.2. Tabulkové vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF

ZÁBORY ZPF v k.ú. ZAJEČÍ - PŘEVZATÉ Z ÚPN SÚ ZAJEČÍ																	
označení plochy na výkrese	Způsob využití plochy	Celková rozloha plochy (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Celkový zábor ZPF UN (ha)	Celkový zábor ZPF UN2 (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)					Zábor ZPF podle jednotlivých tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)	Původní funkční využití
						orná	vinice	zahrady	sady	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.		
Z11	Plochy bydlení v rod.domech včetně ploch veřejných prostranství	0,5746	0,5746	0,5746	0,5746		0,5746				0,5746					0,0094	Bydlení
Z15a	Plochy bydlení v rod.domech	1,9532	1,9532	1,9532	1,9532	1,9532						1,9532				1,9532	Bydlení
Z31	Plochy bydlení v rod.domech včetně ploch veřejných prostranství	1,3793	1,3057	1,3062	1,3062	1,3062					0,3436		0,9626				Bydlení
Z32	Plochy bydlení v rod.domech	0,2299	0,1199	0,1051	0,1051	0,1051							0,1051				Bydlení
Z36 + Z37	Plochy bydlení v rod.domech včetně ploch veřejných prostranství	0,2773	0,2090	0,2090	0,2090	0,1040	0,1050					0,2090					Bydlení
Z44 + Z45	Plochy bydlení v rod.domech včetně ploch veřejných prostranství	0,2492	0,1820	0,1820	0,1820	0,1820						0,1820					Bydlení
Z53a + Z54	Plochy bydlení v rod.domech včetně ploch veřejných prostranství	0,3357	0,1851	0,1851	0,1851	0,0594		0,1257				0,1851					Bydlení
Plochy bydlení celkem		4,9992	4,5295	4,5152	4,5152	3,7099	0,6796	0,1257	0,0000	0,0000	0,9182	2,5293	1,0677	0,0000	0,0000	1,9626	
Z08	Plochy občanské vybavenosti	1,0318	1,0318	1,0318	1,0318	1,0318						1,0318				1,0318	Obč. vyb.
Z55	hřbitovy	0,0490	0,0490	0,0490	0,0490			0,0490				0,0490					Obč. vyb.
Plochy občanské vybavenosti celkem		1,0808	1,0808	1,0808	1,0808	1,0318	0,0000	0,0490	0,0000	0,0000	0,0000	1,0808	0,0000	0,0000	0,0000	1,0318	
Z07	Plochy smíšené výrobní	0,6482	0,6482	0,6482	0,6482	0,6482						0,6482				0,6482	Smiš. výr.
Z26a	Plochy smíšené výrobní - vinné sklepy a rekreace	0,0846	0,0846	0,0846	0,0846	0,0395	0,0388	0,0063					0,0846			0,0462	Sklepy
Z28a + Z29a	Plochy smíšené výrobní - vinné sklepy a rekreace včetně ploch veřejných prostranství	0,0906	0,0906	0,0906	0,0906	0,0179	0,0368	0,0359					0,0906				Sklepy
Z50	Plochy smíšené výrobní - vinařství	0,6337	0,3859	0,3859	0,3859		0,3859							0,3859			Vinařství
Plochy smíšené výrobní celkem		1,4571	1,2093	1,2093	1,2093	0,7056	0,4615	0,0422	0,0000	0,0000	0,0000	0,6482	0,1752	0,3859	0,0000	0,6944	

Z02	Plochy výroby a skladování	1,0016	1,0016	1,0016	1,0016	1,0016							1,0016			1,0016	Výroba
Z03	Plochy výroby a skladování	4,7257	2,8230	2,8230	4,7257	4,7257							4,7257			4,7257	Výroba
Z05	Plochy výroby a skladování	6,8475	6,8475	6,8475	6,8475	6,8475						6,8389	0,0086			6,8475	Výroba
Z06	Plochy výroby a skladování - výroba zemědělská	4,6900	4,6900	4,6900	4,6900	4,6900						4,6900				4,6900	Výroba
Plochy výroby a skladování celkem		17,2648	15,3621	15,3621	17,2648	17,2648	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	11,5289	5,7359	0,0000	0,0000	17,2648	
Z35a	Plochy veřejných prostranství	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700							0,0700				Bydlení
Plochy veřejných prostranství celkem		0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0700	0,0000	0,0000	0,0000	
N06	Plochy vodní a vodohospodářské (rekultivace vytěžených ploch)	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598					20,0598						Těžba
Plochy vodní a vodohospodářské celkem		20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	20,0598	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	20,0598	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
N07	Plochy těžby	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558					17,3558					6,0891	Těžba
Plochy těžby celkem		17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	17,3558	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	17,3558	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	6,0891	
ZABORY ZPF PŘEVZATÉ Z ÚPN SÚ ZAJEČÍ CELKEM (ha)		62,2875	59,6673	59,6530	61,5557	60,1977	1,1411	0,2169	0,0000	0,0000	38,3338	15,7872	7,0488	0,3859	0,0000	27,0427	

ZÁBORY ZPF v k.ú. ZAJEČÍ - NOVĚ VYMEZENÉ

označení plochy na výkrese	Způsob využití plochy	Celková rozloha plochy (ha)	Celkový zábor ZPF (ha)	Celkový zábor ZPF UN (ha)	Celkový zábor ZPF UN2 (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)					Zábor ZPF podle jednotlivých tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
						orná	vinice	zahrady	sady	TTP	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z09 - zrušeno	Plochy bydlení v rod.domech	0,6234	0,6234	0	0	0,0000					0,0000	0,0000				0,0000
Z10 + Z12 + Z13	Plochy bydlení v rod.domech včetně ploch veřejných prostranství	1,4775	1,1718	1,1718	1,1718	1,1718					1,1718					0,8634
Z15b + Z19 + Z20	Plochy bydlení v rod.domech včetně ploch veřejných prostranství	1,9317	1,8066	1,8066	1,8066	1,8066						1,8066				1,8063
Z16	Plochy bydlení v rod.domech	0,4141	0,4141	0,4141	0,4141	0,4141						0,4141				0,4141
Z21	Plochy bydlení v rod.domech	0,1548				nevyvolává zábor zemědělského půdního fondu										
Z23 + Z24 + Z25	Plochy bydlení v rod.domech včetně ploch veřejných prostranství	0,2772	0,2105	0,2105	0,2105			0,2105				0,2105				
Z34 (Z30 zrušeno)	Plochy veřejných prostranství pro plochy bydlení v rod.domech	0,1777	0,3062	0	0	nevyvolává zábor zemědělského půdního fondu							0,0000			
Z39 + Z40	Plochy bydlení v rod.domech včetně ploch veřejných prostranství	0,7104	0,6832	0,6832	0,6832		0,6832					0,6832				
Z41 + Z42	Plochy bydlení v rod.domech včetně ploch veřejných prostranství	0,1617	0,1415	0,1415	0,1415		0,1415					0,1415				
Z43	Plochy bydlení v rod.domech	0,1613	0,1613	0,1613	0,1613		0,1613					0,1613				
Z53b	Plochy bydlení v rod.domech	0,0621	0,0621	0,0621	0,0621		0,0160	0,0461				0,0621				
Plochy bydlení celkem		6,1519	5,5807	4,6511	4,6511	3,3925	1,0020	0,2566	0,0000	0,0000	1,1718	3,4793	0,0000	0,0000	0,0000	3,0838
Z17	Plochy občanské vybavenosti - veřejná infrastruktura	0,4338	0,4338	0,4338	0,4338	0,4338						0,4338				0,2733
Plochy občanské vybavenosti celkem		0,4338	0,4338	0,4338	0,4338	0,4338	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,4338	0,0000	0,0000	0,0000	0,2733
Z51	Plochy rekreace - rekreace u vody	0,6699	0,0435	0,0435	0,0435					0,0435	0,0435					
Z52a	Plochy rekreace - rekreace u vody	0,6444	0,6444	0,6444	0,6444	0,6444					0,6444					
Z52b	Plochy rekreace - rekreace u vody	1,6674	1,0845	1,0845	1,0845	1,0845					1,0845					
Plochy rekreace celkem		2,9817	1,7724	1,7724	1,7724	1,7289	0,0000	0,0000	0,0000	0,0435	1,7724	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Z26b	Plochy smíšené výrobní - vinné sklepy a rekreace včetně ploch veřejných prostranství	0,1493	0,1493	0,1493	0,1493	0,0413	0,0877	0,0203					0,1493			0,0128
Z28b + Z29b	Plochy smíšené výrobní - vinné sklepy a rekreace včetně ploch veřejných prostranství	0,3001	0,2095	0,2095	0,2095	0,0892	0,1075	0,0128					0,2095			
Z33	Plochy smíšené výrobní - vinařství	0,7930	0,7422	0,7366	0,7366	0,7366							0,7366			
Z46	Plochy smíšené výrobní - vinařství	0,1686	0,1686	0,1686	0,1686	0,0802		0,0884				0,1686				
Z47	Plochy smíšené výrobní - vinné sklepy	0,6621	0,5869	0,5869	0,5869		0,5869					0,2454		0,3415		
Z48	Plochy smíšené výrobní - vinařství	0,1686			nevyvolává zábor zemědělského půdního fondu											
Z49	Plochy smíšené výrobní - vinařství	0,0272	0,0272	0,0272	0,0272		0,0272							0,0272		
Z59	Plochy smíšené výrobní - vinařství	0,0498	0,0000	0,0498	0,0498		0,0498					0,0498				
Plochy smíšené výrobní celkem		2,3187	1,8837	1,9279	1,9279	0,9473	0,8591	0,1215	0,0000	0,0000	0,0000	0,4638	1,0954	0,3687	0,0000	0,0128
Z56	Plochy výroby a skladování - výroba zemědělská	0,5061	0,5061	0,5061	0,5061	0,5061						0,5061				0,5061
Plochy výroby a skladování celkem		0,5061	0,5061	0,5061	0,5061	0,5061	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,5061	0,0000	0,0000	0,0000	0,5061
Z01	plochy dopravy silniční	2,4241	0,9372	0,9372	0,9372	0,9372							0,9372			0,6891
Z04	plochy dopravy silniční	0,4420			nevyvolává zábor zemědělského půdního fondu											
Plochy dopravy celkem		2,8661	0,9372	0,9372	0,9372	0,9372	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,9372	0,0000	0,0000	0,6891
Z14	Plochy veřejných prostranství	0,1792	0,1792	0,1792	0,1792	0,1792					0,1792					
Z18	Plochy veřejných prostranství	0,1359	0,1359	0,1359	0,1359	0,1359						0,1359				0,1359
Z22	Plochy veřejných prostranství	0,1280			nevyvolává zábor zemědělského půdního fondu											
Z35b	Plochy veřejných prostranství	0,0415	0,0415	0,0415	0,0415	0,0415							0,0415			
Z38	Plochy veřejných prostranství	0,0705			nevyvolává zábor zemědělského půdního fondu											
Plochy veřejných prostranství celkem		0,5551	0,3566	0,3566	0,3566	0,3566	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1792	0,1359	0,0415	0,0000	0,0000	0,1359

N01	Plochy vodní a vodohospodářské - revitalizace Zaječího potoka	12,9710	0,0997	0,0997	0,0997	0,0997						0,0997				3,8219
K-PPO1	Koridor pro protipovodňová opatření	2,5408	1,5245	1,5245	1,5245	0,4400				1,0845	1,5245					
K-PPO2	Koridor pro protipovodňová opatření	1,0861	0,0000	0,0000	0,0000											
K-PPO3	Koridor pro protipovodňová opatření	1,8489	0,3405	0,3405	0,3405	0,3232				0,0173	0,3405					1,7294
K-PPO4	Koridor pro protipovodňová opatření	3,8665	3,7777	3,7777	3,7777	2,3181				1,4596	3,1771	0,6006				
Plochy a koridory vodní a vodohospodářské celkem		22,3133	5,7424	5,7424	5,7424	3,1810	0,0000	0,0000	0,0000	2,5614	5,0421	0,7003	0,0000	0,0000	0,0000	5,5513
N05	Plochy krajinné zeleně	6,8693	0,2481	0,2481	0,2481	0,1131				0,1350	0,2481					
Plochy krajinné zeleně celkem		6,8693	0,2481	0,2481	0,2481	0,1131	0,0000	0,0000	0,0000	0,1350	0,2481	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
NOVĚ VYMEZENÉ ZÁBORY ZPF CELKEM (ha)		44,9462	17,4610	16,5258	16,5258	11,5965	1,8113	0,3781	0,0000	2,7399	8,4136	5,6694	2,0741	0,3687	0,0000	10,2523
ZÁBORY ZPF CELKEM (ha)		107,2337	77,1283	76,1788	78,0815	71,7942	2,9524	0,5950	0,0000	2,7399	46,7474	21,4566	9,1229	0,7546	0,0000	37,2950

RUŠENÉ ZÁBORY ZPF v k.ú.		ZAJEČÍ											
označení plochy na výkrese	Původní zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle jednotlivých tříd ochrany (ha)					původní funkční využití
		orná	vinice	zahrady	sady	TTP	vodní pl.	I.	II.	III.	IV.	V.	
A	8,5052	8,5052								8,5052			Výroba
B	0,0000	0,0000								0,0000			Výroba
C	0,6497	0,6497								0,6497			Doprava
D	1,9361	1,9361							1,2329	0,7032			Výroba
E	0,5821	0,5821							0,0429	0,5392			Doprava
F	1,9499	1,9499								1,9499			Výroba
G	2,9821	2,9821							1,4005	1,5816			Výroba
H	2,5098	1,9184	0,5914					0,0437		2,4661			Bydlení
I	0,1631	0,1631							0,1631				Bydlení
J	0,3682		0,3682								0,3682		Vinařství
K	0,3617		0,3617								0,3617		Vinařství
L	0,7797		0,7797						0,7797				Obč. vybav
M	1,8124					1,8124		1,4104	0,4020				Obč. vybav
CELKEM	22,6000	18,6866	2,1010	0,0000	0,0000	1,8124	0,0000	1,4541	4,0211	16,3949	0,7299	0,0000	

II.20.3. Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa podle zvláštních předpisů

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

ZÁBORY PUPFL vyplývající z ÚP Zaječí			
označení plochy na výkrese	důvod záboru	pravděpodobný rozsah záboru [m2]	Poznámky
Z38	UZ plochy veřejných prostranství - veřejné (parkové) zeleně	705	jedná se o drobnou plochu bez lesního porostu
Z48	SVv plochy smíšené výrobní - vinařství	161	jedná se o již zastavěnou plochu, zábor je důsledkem zpřesnění mapových podkladů

II.21. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

Pořadové číslo	Název subjektu
1	Povodí Moravy, s.p. Dřevařská 11, 602 00 Brno
2	MND a.s., Úprková 807/6, 695 01 Hodonín, Česka republika, IČ: 28483006, DIČ: CZ699003312
3	NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha4 – Nusle, IČO 27260364i 496, 691 56 Hrušky
4	Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav
5	ROSSO STEEL, a.s., Evropská 2589/33b, 160 00 Praha 6, IČO 25221108

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV A ADRESA SUBJEKTU	Č.J.
1.	03.09.2019	Povodí Moravy, s.p. Dřevařská 11, 602 00 Brno	PM-34436/2019/5203/Čer
NÁMITKA			
Dopisem ze dne 31. 7. 2019 jste nám předložili žádost o vyjádření k návrhu územního plánu Zaječí, který zpracovala firma AR projekt s.r.o. v dubnu 2019. Koncepce zásobování vodou - 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 zaokružovány. Zastavitelné plochy vymezené územním plánem Zaječí budou napojeny na vodovodní síť pro veřejnou potřebu. V plochách Z15 a Z31 bude poloha sítí veřejné technické infrastruktury řešena v navazujícím řízení. Koncepce odkanalizování - 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 přírodních i umělé retence stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků. Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny lapače šterku, ropných látek a vybudovány usazovací nádrže. V plochách Z15 a Z31 bude poloha sítí veřejné technické infrastruktury upřesněna v navazujícím řízení. Řešeným územím protékají vodní toky Zaječí p. (IDVT 10192419), IDVT 10205938, IDVT 10189254, Trníček (IDVT 10441551), které jsou ve správě Povodí Moravy, s. p. Řešená lokalita se nachází v povodí vodního útvaru povrchových vod DYJ_1205_J Nádrž Nové Mlýny III. - dolní na toku Dyje & v území vodního útvaru podzemních vod 32301 Středomoravské Karpaty – severní část. Vyjádření správce povodí a správce vodních toků Na základě ustanovení § 54 odst. 4 zákona 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Dunaje a Plánem dílčího povodí Dyje [ustanovení § 24 až § 26 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů] a z hlediska dalších zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, vydává Povodí Moravy, s. p., jako správce povodí a správce vodních toků k uvedenému návrhu následující vyjádření: S uvedeným návrhem ÚP souhlasíme, požadujeme zohlednit následující připomínky: 1. Nové zastavitelné plochy Z05, Z06, Z07 a Z08 budou vymezeny nejblíže 6 m od břehové hrany vodního toku. Důvodem je možnost zachování přístupu správce k vodnímu toku v souladu s §49, odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb. v platném znění. Správcům vodních toků nesmí být znemožněn přístup k vodním tokům pro možnost výkonu práv a povinností souvisejících s jeho správou, umožnění přístupu by měla být zakotvena v regulativech využití ploch a to příp. i ploch zeleně, biokoridorů atp. 2. Pro odloučené zastavěné části obce (plochách za železnicí, plochách jihozápadně a jižně od obce) požadujeme odvádění splaškových vod k centrálnímu čištění (jímky na vyvážení) či v ojedinělých případech vypouštění předčištěných odpadních vod do vod povrchových.			
VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY			
Námitka se zamítá v bodě 1 i v bodě 2.			
Návrh odůvodnění rozhodnutí o námitce:			

- Požadavek 6 m pro zachování přístupu správce k vodnímu toku je obsažen v územním plánu a to v textové části I.A v kap. I.E.7 Plochy vodní a hospodářské (cit.: 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 (tvz. Potoční koridor) konec cit.) a v kap.I.E.11 Ochrana půdy, povrchových a podzemních vod (cit. U ploch vymezených v blízkosti vodních toků je nutno zachovat pásmo o šířce 6 m od břehové čáry zcela bez zástavby. Konec citace). Z uvedeného je zřejmé, že požadavek je zakotven v návrhu územního plánu, který je opatřením obecné povahy, a platí na celém území obce Zaječí (pro všechny plochy). Vymezení plochy 6 m v grafické části od břehové hrany vodního toku je prakticky nemožné, neboť územní plán je zpracován podle stavebního zákona v měřítku 1:5000. V přepočtu znamená 6 m ve skutečnosti na výkrese 1,2 mm, což odpovídá přibližně síle čáry, která vyznačuje hranice plochy. V grafických částech územního plánu je hranice plochy cca 1mm. Z tohoto důvodu je ochrana 6 m pro zachování přístupu správce k vodnímu toku zakotvena v textové části územního plánu, jak je uvedeno výše.
 - Požadavek pro odloučené zastavěné části obce (plochách za železnicí, plochách jihozápadně a jižně od obce) odvádění splaškových vod k centrálnímu čištění (jímky na vyvážení) či v ojedinělých případech vypouštění předčištěných odpadních vod do vod povrchových je bezpředmětný, protože v kapitole I.D.2 Technická infrastruktura je uvedeno, cituji: V odloučených zastavěných částech obce (plochách za železnicí, plochách jihozápadně a jižně od obce) bude nakládání s odpadními vodami řešeno individuálně.
- Z uvedených důvodů se námitce nevyhovuje.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV A ADRESA SUBJEKTU	Č.J.
2.	05.09.2019	MND a.s., Úprková 807/6, 695 01 Hodonín, Česka republika, IČ: 28483006, DIČ: CZ699003312Bronislav Vyrubalík, Na Kanadě 605, 691 56 Hrušky	376/19

NÁMITKA

v rámci veřejného projednávání Návrhu Územního plánu Zaječí Vám sdělujeme, že celé katastrální území obce Zaječí leží v průzkumném území „PÚ Svahy Českého masívu“. V k.ú. Zaječí se nenachází žádné technické zařízení MND a.s.

Za účelem vyhledávání a průzkumu ložisek ropy a zemního plynu má společnost MND a.s. v souladu se zákonem 62/1988 Sb. stanoveno průzkumné území Svahy Českého masívu, v jehož území je oprávněna provádět vyhledávání a průzkum ložisek vyhrazených nerostů ropy a/nebo zemního plynu. Součástí provádění geologických (průzkumných) prací v ploše průzkumného území je i umísťování průzkumných vrtů, resp. ploch těchto vrtů. Plocha pro realizaci průzkumného vrtu obvykle nepřesahuje výměru 10.000 m². V případě pozitivního nálezu - nálezu ložiska je vrt dále využíván jako těžební, plocha pro vrt je však obvykle zmenšena na výměru cca 5000 m². Pro účely těžby je v rozsahu plochy vrtu stanoven dobývací prostor, který je současně dle § 27 odst. 6 zákona č. 44/1988 Sb. rozhodnutím o využití území. V souladu s výše uvedeným a v návaznosti na konzultaci s odborem územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj a dále s odkazem na § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 uplatňujeme k návrhu územního plánu námitku. S ohledem na stanovené průzkumné území Svahy českého masívu nesouhlasíme, aby textová část v nepřipustných podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (plochy lesní, plochy zemědělské, plochy zemědělské specifické, plochy smíšené nezastavěného území) obsahovala také těžbu nerostů. Navrhujeme, aby **do textové části územního plánu Zaječí byla zpracována možnost kdekoliv v extravilánu města umísťovat průzkumné a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám i přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.**

V případě potřeby jakéhokoli upřesnění výše uvedeného se na nás prosím obraťte. Kontaktní osobou pro zaslání digitálních podkladů je Ing. Milan Krmiček, tel.: 518 315 297 nebo krmicek

VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

Námitce se nevyhovuje

Návrh odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Námitka je bezpředmětná, neboť textová část v kap. I.F.2 **neobsahuje** v nepřipustných podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (plochy lesní, plochy zemědělské, plochy zemědělské specifické, plochy smíšené nezastavěného území) těžbu nerostů. Naopak, v textové části v kap. I.F. 2 Podmínky pro využití ploch je pro plochy zemědělské (smíšené, orná půda, zahrady a sady, vinice, trvalé travní porosty) stanoveno podmíněné přípustné využití *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: ve vzdálenosti nejméně 200 m od hranice zastavěného území a od zastavitelných ploch průzkumná a těžební zařízení, tzn. zejména pracovní plochy, vrty/sondy, technologie. Současně lze umístit i přístupy a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám.

Rovněž je pro plochy lesní, plochy smíšené nezastavěného území stanoveno podmíněně přípustné využití: 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.

V textové části II.10.17. Odůvodnění regulativů (podmínek pro využití ploch) je uvedeno, že Územní plán v souladu s ustanovením § 18 odst. (5) zák.č. 183/2006 Sb., v platném znění, upřesňuje a zpřísňuje podmínky umísťování staveb v nezastavěném území. Důvodem je především ochrana krajinného rázu, ochrana složek životního prostředí, zajištění prostupnosti území. Regulace je provedena ve výrokové části v kapitole I.F., tak jak je uvedeno výše.

Z uvedených důvodů se námitce nevyhovuje a zamítá se.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV A ADRESA SUBJEKTU	Č.J.
3.	12.09.2019	NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha4 – Nusle, IČO 27260364	7039/19/OVP/Z

NÁMITKA

Na základě Vašeho vyrozumění o „Návrhu územního plánu Zaječí“ č.j.: MUBR 129695/2019 ze dne 30.7.2019 Vám sdělujeme následující:

1. Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Digitální data dotčených podzemních zařízení NET4GAS, s.r.o. si můžete vyžádat na e-mailové adrese data@net4gas.cz.

2. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedené stávající plynovody stanoveno ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo na 200 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany.

Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační síť a kabel protikoroziní ochrany stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.

3. Na WEB portálu <http://portal.aeostore.cz/uaD/> jsou pro pořizovatele územně analytických podkladů k dispozici aktuální údaje o území. V případě, že potřebujete nové přístupové údaje, zažádejte si o ně na adrese: data@net4gas.cz. Data na webovém portálu jsou vždy aktuální. Pasport č.1 (údaje o území) se stahuje společně s daty. Stažením dat pořizovatel ÚAP bere na vědomí, že data použije výhradně pro potřeby ÚAP a při zpracování těchto dat do návrhu nové úplné aktualizace územně analytických podkladů nedojde k jejich změně.

4. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je dle § 69 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.

5. Upozorňujeme, že zkratka WTL se již nepoužívá, aktuální platný název je VTL plynovod nad 40 barů.

V zájmovém území, které je přílohou tohoto stanoviska, se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností NET4GAS, s.r.o.

Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.

Připomínky:

K Návrhu územního plánu Zaječí máme následující připomínku, která je uplatňována v rámci § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Upozorňujeme, že navrhované plochy výstavby VS Z02 a DS Z01 zasahují do bezpečnostního pásma inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je dle § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě. V této souvislosti požadujeme do I.A Textové části Návrhu územního plánu Zaječí do kapitoly I.C.10 Plochy dopravní infrastruktury uvést k navrhované ploše DS Z01:

„Respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nad 40 barů. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele

těchto zařízení."

Doporučujeme umístit plochu VS Z02 za hranici bezpečnostního pásma plynových zařízení z důvodu, že technické a bezpečnostní podmínky nemusí umožnit výstavbu v bezpečnostním pásmu.

Odůvodnění připomínek:

Jedná se o požadavek vyplývající z platné legislativy. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu je dle § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.

VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

Námitce se vyhovuje částečně.

Návrh odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Bude doplněna Textová část Návrhu územního plánu Zaječí a to kapitola I.C.10 Plochy dopravní infrastruktury, DS Z01 o: „Respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nad 40 barů. Jedná se o požadavek vyplývající z platné legislativy, ze zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon. Ochranná a bezpečnostní pásma jsou zakreslena v koordinačním výkresu č. II.a, a plynovody uvedené ve stanovisku jsou zakresleny ve výkresu č. I.e – výkres technické infrastruktury, energetika a spoje. V této části námitky se námitce vyhovuje.

V další části námitky „Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele těchto zařízení.“, se námitka zamítá, Odůvodnění další části námitky:

Tento požadavek vyplývá ze zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon a týká se navazujících řízení, kdy je povinností stavebníka písemný souhlas provozovatele ke konkrétnímu záměru doložit.

Doporučení umístit plochu VS Z02 za hranici bezpečnostního pásma plynových zařízení z důvodu, že technické a bezpečnostní podmínky nemusí umožnit výstavbu v bezpečnostním pásmu se zamítá, neboť požadavek vyplývá ze zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon a týká navazujícího řízení, kdy je povinností stavebníka písemný souhlas provozovatele ke konkrétnímu záměru doložit, taktéž mohou být navržena opatření, která záměr umožní. Tato konkrétní opatření nejsou postihnutelná územním plánem.

Z uvedených důvodů se námitce vyhovuje částečně.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV A ADRESA SUBJEKTU	Č.J.
4.	19.09.2019	Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 02 Břeclav	VYJ-2019- 700-001556

NÁMITKA

Společnost Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. (dále jen "VaK Břeclav, a.s.") požaduje v navazujících řízeních doložit následující:

K Územnímu plánu Zaječí vydala VaK Břeclav, a.s. stanovisko pod č.j. POZ-2016-007007 ze dne 4.1.2017. Novela zákona č. 258/2000 Sb. zákon o veřejném zdraví, proběhla 1.11.2017. Po novelizaci zákona nám v § 3c, odst. 1 zákon ukládá povinnost vypracovat provozní řád mimo jiné s posouzením rizik a opatření k jejich omezení. Riziková analýza pro skupinový vodovod Zaječí se bude zpracovávat od ledna 2020. Dále bude provedena revize ochranných pásem vodního zdroje Zaječí, ve kterém budou upřesněny podmínky využívání pozemků a objektů v ochranném pásmu.

Předpokládané činnosti na plochách Z51 a Z52, které jsou určeny po rekultivaci k rekreaci, vnímáme z hlediska jejich umístění v ochranném pásmu vodního zdroje Zaječí ve směru proudění podzemní vody k jímacím objektům jako velmi rizikové. Hrozí zde nebezpečí související s dopravou za účely rekreace, parkování vozidel, vypouštění odpadních vod apod. Proto budou v navazujících řízeních stanoveny přesné podmínky, za jakých bude v ochranném pásmu II. stupně vodního zdroje povoleno rekreační využití.

VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY

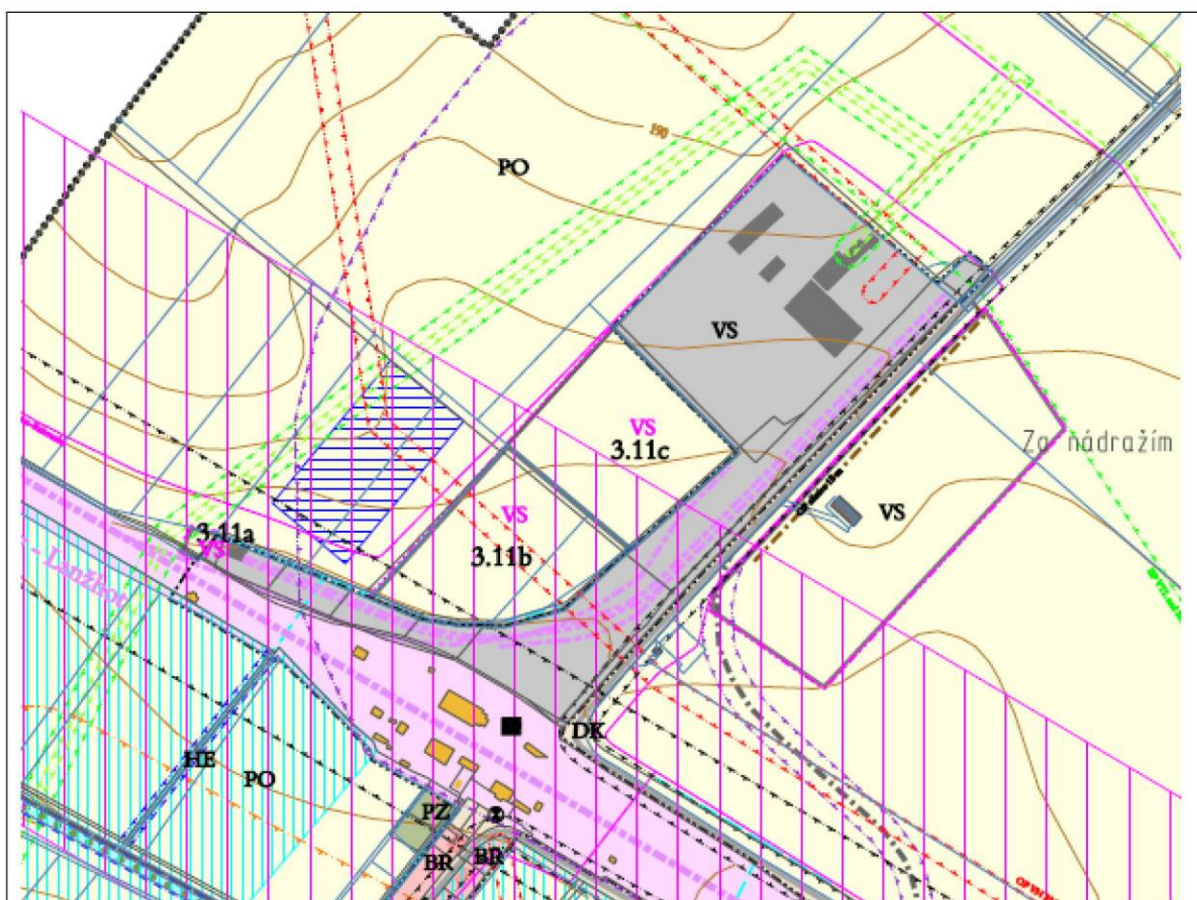
Námitce se nevyhovuje.

Návrh odůvodnění rozhodnutí o námitce:

V územním plánu je ochranné pásmo zapracováno v textové části II.14.1 Zásobování vodou a graficky je zobrazeno v koordinačním výkresu č. II a. Dále je v textové části I.a v kapitole I.B.2. Ochrana hodnot v území uvedeno, že: **Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních, kulturních i civilizačních hodnot území. Předmětem ochrany jsou v územním plánu mimo jiné hodnoty Přírodní - Vodní zdroje v jižní části k.ú. Zaječí.** Dále je v ÚP Zaječí v kap. I.C.8. Plochy rekreace u ploch Z51, Z52 uvedena podmínka, že *není přípustná žádná činnost, která by mohla vést*

k ohrožení vodních zdrojů (a ve svém důsledku k potenciálnímu ohrožení veřejného zdraví) a že mohou být stanoveny omezující podmínky pro dopravní obsluhu, parkování vozidel atd.
 Nejedná se o námitku, ale o sdělení resp. požadavek, že v navazujících řízení budou stanoveny přesné podmínky, za jakých bude v ochranném pásmu II. stupně vodního zdroje povoleno rekreační využití. Územní plán ochranné pásmo vodního zdroje zohledňuje. Týká se navazujících řízení a podrobnější podmínek ke konkrétnímu záměru. Na základě výše uvedeného se námitka zamítá, a je neopodstatněná.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV A ADRESA SUBJEKTU	Č.J.
5.	18.09.2019	ROSSO STEEL, a.s., Evropská 2589/33b, 160 00 Praha 6, IČO 25221108	
NÁMITKA			
Jako majitel pozemků v k.ú. Zaječí předkládám námitky k Návrhu územního plánu Zaječí. Fy ROSSO STEEL, a.s. vlastní pozemky v k.ú. Zaječí. Pozemky p.č. 5001/50, 5001/51 a 5001/54 jsou zařazeny dle platného ÚPN SÚ Zaječí, změna č. 3B účinného ze dne 24.09.2010, pod označením VS 3.11c a VS 3.11b - průmyslová zóna (plochy výroby a skladování). V roce 2014 jsme podali žádost na změnu územního plánu obce Zaječí, která by řešila možnost vybudování účelové komunikace k těmto pozemkům. V současné době se zpracovává a tvoří Nový územní plán obce Zaječí. Seznámili jsme se s návrhem změny, která se týká výše uvedených pozemků, a to konkrétně vyjmutí pozemků p.č. 5001/50 a 5001/51 z průmyslové zóny. Vzhledem k tomu, že firma ROSSO STEEL, a.s., má zpracovaný dlouhodobý plán pro realizaci investičních záměrů a počítá s využitím těchto pozemků, připomínáme návrh Nového územního plánu obce Zaječí a žádáme zapracovat do ÚP náš požadavek: 1. Zařazení pozemků p.č. 5001/50 a 5001/51 do kódu plochy VS plochy výroby a skladování (průmyslová zóna) 2. Záměr vybudovat účelovou komunikaci k pozemkům p.č. 5001/50,51,54 v k.ú. Zaječí Prosím o písemné stanovisko k námitkám Návrhu územního plánu obce Zaječí.			
VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY			
Námitce se vyhovuje částečně. Návrh odůvodnění rozhodnutí o námitce: 1. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (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 ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3 vymezením územní rezervy vysokorychlostní trati RDZ05- VRT Brno – Břeclav – hranice ČR / Rakousko (– Wien) takto: · Vedení koridoru: Brno, Přízřenice – Vranovice – Břeclav – Poštorná – hranice ČR / Rakousko. · Šířka koridoru: ○ při předpokládaném vedení po povrchu: ○ 600 m mimo zastavěná území a zastavitelné plochy obcí Hrušovany u Brna, Hustopeče, Ledce, Podivín, Popice, Pouzdrány, Rakvice, Unkovice, Vranovice, Zaječí, Žabčice; ○ minimálně 210 m; Návrh ÚP Zaječí upravuje vymezení koridoru územní rezervy RDZ05. Navrhuje rozšíření koridoru v blízkosti železniční stanice Zaječí, kde je v ZÚR koridor zúžen až na šířku 285 m, přičemž v místě zúžení je umístěna stávající železniční stanice, navrhovaná plocha Z04 určená pro přestupní uzel IDS (rovněž zpřesnění záměru ZÚR JMK) a stávající obytná zástavba. Zpracovatel územního plánu je názoru, že zúžení koridoru při jeho severní hranici, jak je obsaženo v platných ZÚR JMK, by přineslo značné komplikace při možné budoucí realizaci VRT (proto byl koridor vymezen širší). Platné ZUR JMK jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro územní plány, proto bude koridor VRT upraven podle ZUR JMK. Zastavitelná plocha Z03 bude rozšířena, resp. bude přebrána z platného ÚPN SÚ Zaječí (změna č. 3A ÚPN SÚ Zaječí – plocha VS 3.11b - (pozemky p.č. 5001/52, 5001/51 a část pozemku p.č. 5001/50 –viz. obr.)) .			



Přebíraná plocha z platného ÚPN SÚ Zaječí navazuje na zastavěné plochy pro výrobu a skladování, v blízkosti je i železniční vlečka do areálu. Pozemky jsou dobře dopravně napojitelné ze silnice II/421 a nacházejí se na kraji obce mimo zastavěné obytné území. Pozemky p.č. 5001/50, 5001/51 se nacházejí v zemědělském půdním fondu (BPEJ 00700, III. třída ochrany). V této části námitky se námítce vyhovuje tak, že bude přebrána z platného ÚPN SÚ Zaječí v rozsahu vymezené v obr. VS 3.11 b (pozemky p.č. 5001/52, 5001/51 a část pozemku p.č. 5001/50).

2. Záměr vybudovat účelovou komunikaci k pozemkům p.č. 5001/50, 51, 54 v k.ú. Zaječí je možný v ploše VS ZO3 a v plochách VS, kdy v textové části kapitole I.F.2 pro plochy VS – plochy výroby a skladování je v přípustném využití **uvedena veřejná a dopravní infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura**. Požadavek na vymezení účelové komunikace v územním plánu není opodstatněný, neboť komunikaci lze v ploše VS umístit kdekoliv. V této části námitky se námítka zamítá.

Z uvedených důvodů se námítce vyhovuje částečně a to v 1. bodě (pozemky p.č. 5001/52, 5001/51 a část pozemku p.č. 5001/50 – viz. obr. Plocha VS 3.11b) a v bodě 2. se zamítá.

II.22. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH DLE §50 SZ

Poř.číslo	Název subjektu
1	ČEPS, a.s., Elektrárnská 774/2, 101 52 Praha 10
2	Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1
3	Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 11 Břeclav
4	České dráhy, a.s., Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1
5	Obec Zaječí, Školní 401, 691 05 Zaječí
6	P.K., Zaječí
7	M.S., Zaječí
8	F.K., Břeclav
9	V.C., Hustopeče
10	F.L.
11	A.P., Brno

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
1.	06.10.2017	ČEPS, a.s., Elektrárnská 774/2, 101 52 Praha 10	471/17/18000
PŘIPOMÍNKA			
ČEPS, a.s. jako provozovatel Přenosové soustavy ČR, dle Energetického zákona a tedy jako oprávněný investor, dle ustanovení Stavebního zákona, podává tímto připomínku k návrhu územního plánu Zaječí. Připomínka se týká vymezení plochy pro koridor vedení 400 kv Sokolnice - hranice ČR/Rakousko. Ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje vyplývá, že tato plocha je podmíněna zpracováním územní studie. Z tohoto důvodu žádáme vymezit, ve které je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie do textové části, kapitola I.L. a zároveň ji vymezit i v grafické části v příslušných výkresech plochu v souladu s § 43 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.			
VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNKY			
Připomínka se zamítá. Připomínce nelze vyhovět, požadavek vyplývá z nadřazené územně plánovací dokumentace ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JmK). Dokud nebude zpracována územní studie JmK, nelze zpřesnit a zpracovat výše uvedený koridor a studii do ÚP Zaječí. Dále uvádíme, že k ÚP Zaječí Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu jako nadřízený orgán vydal souhlasné stanovisko k návrhu územního plánu Zaječí 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 (stanovisko č.j. JMK 144486/2018 ze dne 05.11.2018 a stanovisko k částem řešení, které byly v „Návrhu ÚP Zaječí“ od společného jednání (§ 50) změněny č.j. JMK 113365/2019 ze dne 13.09.2019). Připomínka se zamítá.			
POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
2.	09.10.2017	Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1	39953/2017-SŽDC- GR-O26

PŘIPOMÍNKA

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace (dále jen SŽDC), vznikla na základě zákona č. 77/2002 Sb., hospodaří s majetkem státu, který tvoří především železniční dopravní cesta a plní funkci vlastníka dráhy, zajišťuje provozování, provozuschopnost, modernizaci a rozvoj železniční dopravní cesty. Vyjádření SŽDC se zároveň stává podkladem pro zpracování koordinovaného stanoviska Ministerstva dopravy, které je v procesu územního plánování dotčeným orgánem podle § 4 zákona č. 183/2006 Sb. Z hlediska koncepce rozvoje železniční infrastruktury Vám dáváme následující vyjádření: Řešeným územím je vedena dvoukolejná elektrizovaná železniční trať č. 250 Havlíčkův Brod - Brno - Kúty, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy celostátní.

Dále je předmětným územím vedena jednokolejná trať č. 255 Hodonín - Zaječí, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy regionální. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách.

V předmětném území je pro železniční dopravu vymezen koridor vysokorychlostní dopravy VR 1 Brno - Vranovice - Břeclav - hranice ČR. Požadujeme územní ochranu koridoru podle ZÚR Jihomoravského kraje s vymezením územní rezervy RDZ05 VRT Brno - Břeclav - hranice ČR/Rakousko (-Wien).

V současné době probíhá výběrové řízení na zhotovitele "Studie proveditelnosti VRT Praha - Brno - Břeclav". Výstupy ze zadávané studie následně zpřesní trasu v území a budou podkladem pro ÚPD.

SŽDC je dotčena návrhem ÚP Zaječí mj. jako vlastník/správce nemovitosti st.p.č. 506/3 v k.ú. Zaječí, a to návrhem plochy Z04 (DS) - plocha dopravní infrastruktury silniční pro umístění nového terminálu IDS. Vzhledem k tomu, že se na pozemku st.p.č. 506/3 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Zaječí nachází budova s č.p. 299 (stavba pro dopravu) - výpravní budova, požadujeme vyjmutí celé plochy pozemku z návrhové plochy Z04 (DS) včetně VPS (D02). K příp. souvisejícím stavebním úpravám jsme ochotni jednat.

VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNKY

Připomínce se vyhovuje.

Do ÚP Zaječí byl zpracován požadavek na plochu Z04 (DS), včetně VPS (D02) a územní rezerva pro RDZ05 podle ZUR JmK. Ochranná pásma jsou v ÚP zakreslena v koordinačním výkrese č. II.a, vyplývá ze zákona. Připomínce se plně vyhovuje.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
3.	13.10.2017	Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s., Čechova 1300/23, 690 11 Břeclav	POZ-2017-005371

PŘIPOMÍNKA

Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a správy, oddělení úřad územního plánování, jako pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou v souladu se zák. č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu, doručení „Návrhu územního plánu Zaječí“ (ÚP Zaječí) a současně oznámil možnost uplatnění připomínek k Návrhu ÚP Zaječí v termínu do 16.10.2017.

Územní plán řeší celé katastrální území obce Zaječí o celkové výměře 1586 ha. Systém zásobování vodou a odkanalizování je popsán v oddíle koncepce veřejné infrastruktury.

Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. (dále jen VaK Břeclav, a.s.) **vydává** k návrhu zadání Územního plánu Zaječí následující **vyjádření**:

1. K návrhu zadání Územního plánu Zaječí jsme se vyjádřili dne 4.1.2017 pod č.j. POZ-2016-007007.
2. Vodovodní síť v obci Zaječí je v majetku nebo provozování společnosti VaK Břeclav, a.s. Podklady o sítích v našem vlastnictví byly předány v souladu s ustanovením zák. č. 183/2006 Sb. příslušnému úřadu územního plánování. V řešeném území jsou dále situovány i vodovodní řady, které společnost VaK, a.s. nevlastní a provozuje.
3. Ve výkrese Technická infrastruktura – vodní hospodářství I-03 chybí kompletní zakres oddílné dešťové kanalizace v majetku VaK Břeclav, a.s. Splaškovou kanalizaci v řešeném území vlastní obec Zaječí.
4. Dále zde chybí zakres stávajících vodovodních řadů v ulicích Dlážďená, Sadařská, Vinařský kopec a Požární. Tato zařízení nejsou v majetku nebo provozování společnosti VaK Břeclav a.s.

5. Pro zpracování návrhu územního plánu je nutno použít aktuální podklady všech vlastníků sítí vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu.
6. Upozorňujeme na plánovanou přeložku přírodních řadů „PŘ2 BRUMOVICE“ a „PŘ4 HUSTOPEČE“. K této akci již bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí. Situaci přeložky přikládáme.
7. Vzhledem k významnosti vodovodních řadů a kanalizačních stok, které se v zájmovém území nachází včetně navrhovaných, je nutno k těmto zařízením zajistit volný přístup a příjezd mechanizací a dostatečný manipulační prostor pro zajišťování jejich provozuschopnosti. Rozsah ochranných pásem vodovodních řadů pro veřejnou potřebu je stanoven § 23 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu. Stavební objekty či vzrostlá zeleň musí být navrženy mimo zmiňované ochranné pásmo vodovodu.
8. K plochám navrhovaným k zástavbě bude nutno dobudovat vodovodní řady. Nové vodovodní řady je nutno situovat do veřejně přístupných ploch a při návrhu vodovodních řadů hledat možnosti jejich zokruhování.
9. Návrhy nového využití ploch včetně navrhované zástavby a technického řešení zásobování vodou požadujeme v dalších stupních projektové přípravy s naší akciovou společností projednat.

VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNKY

Připomínce se vyhovuje v bodě 1 až 6, 8.

Do ÚP Zaječí byla zakreslena chybějící kanalizace a vodovodní řady dle předaných aktuálních podkladů vlastníků sítí a byla zapracována do územního plánu přeložka přírodních řadů PŘ2 BRUMOVICE a „PŘ4 HUSTOPEČE“. Dále do ÚP Zaječí do kapitoly I.D.2 Technická infrastruktura – zásobování vodou byl doplněn požadavek z bodu 8.

Bod 7, 9 se zamítá, neboť je nad rámec územního plánování, bude řešeno v konkrétních navazujících řízeních.

Připomínce se vyhovuje v bodě 1 až 6, 8. V bodě 7,9 se zamítá.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
4	20.10.2017	České dráhy, a.s., Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1	3794/2017-O32

PŘIPOMÍNKA

Předmětem návrhu územního plánu Zaječí je aktualizace stávajícího územního plánu v rozsahu administrativně správního obvodu obce Zaječí; katastrální území Zaječí.

V katastrálním území Zaječí se nacházejí nemovitosti a zařízení ve vlastnictví subjektu České dráhy, a.s. (IČ 70994226), uvedené dle listů vlastnictví č. 1483 a evidované v příslušném katastru nemovitostí.

Ochranu dráhy, včetně nemovitostí v ochranném pásmu dráhy (OPD) nebo v sousedství s dráhou upravuje zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách v platném znění a jeho prováděcí vyhlášky, zejména vyhláška č. 177/1995 Sb. „Stavební a technický řád drah“ v platném znění.

Ochranné pásmo dráhy (OPD) je územím se zvláštním režimem, jehož využití podléhá souhlasu Drážního správního úřadu. OPD a podmínky využití vyplývají ze zákona č. 266/1994 Sb.

Vyjádření z hlediska dotčení OPD přísluší vlastníku/správci a provozovateli dráhy, kterým je Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, (IČ 70994234).

Upozorňujeme, že v současné době probíhá mezi ČD, a.s. a SŽDC, státní organizací úprava majetkoprávních vztahů v železničních stanicích. Jejich případnou úpravu doporučujeme řešit jen v nezbytně nutném rozsahu navrhovaných opatření a nikoliv změnou vlastnictví celých pozemků.

Mimo uvedené není ze strany Českých drah, a.s. k návrhu územního plánu Zaječí námitek ani dalších připomínek.

VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNKY

Jedná se o sdělení, pro ÚP Zaječí z vyjádření neplynou žádné požadavky. Vzato na vědomí.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
5	24.10.2017	Obec Zaječín, Školní 401, 691 05 Zaječín	

PŘIPOMÍNKA

Obec Zaječín uplatňuje níže uvedené připomínky k územnímu plánu Zaječín.

1. Pozemek p.č. 5013/116 na ulici Zahradní je navržen na plochu ZX, požadujeme navrácení do plochy **BR**. Uvedený pozemek obec získala bezúplatným převodem z Pozemkového úřadu a to výhradně za účelem stavby RD, k tomuto účelu byl pozemek obce prodán a v příštím roce zde má být zahájena výstavba RD.
2. Pozemek p.č. 1871/88 na ulici Šakvická je navržen na plochu UP 34, požadujeme navrácení do plochy **BR**. Uvedený pozemek byl v letošním roce obcí prodán za účelem výstavby RD. Dále požadujeme zrušení plochy **DU**, která vede za pozemkem p.č. 1871/88.
3. Pozemek v extravilánu obce p.č. 2883/138 (Písečník) je navržen na plochu NP – plochy přírodní, požadujeme navrácení do plochy, **kde bude možno ukládat interní odpad**, tak jak je tomu doposud. Jedná se o vytěženou plochu, kterou se chystáme po zavezení zrehabilitovat a osázet stromy atd. Máme zpracované Hodnocení rizik ukládání odpadů na povrch terénu a rekultivaci skládky v lokalitě „Písečník“ a v současné době je zadán projekt na rekultivaci uvedené lokality.

K požadavkům obce přikládáme požadavky občanů a majitelů pozemků v k.ú. Zaječín:

- p. P.K.
- p. M.S.
- JUDr. F.K. Břeclav, který zastupuje Ing. R.R. – ředitel spol. Wo & Wo stínící technika, s.r.o.

VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNKY

Připomínky se vyhovuje.

1. Připomínka obce k p. č. 5013/116 - byla navržena nová plocha BR - bydlení – v rodinných domech Z57 (pozemek je ve stávajícím ÚPN SÚ Zaječín určen pro bydlení a obec ho získala bezúplatným převodem z Pozemkového úřadu a obec ho prodala pro výstavbu RD - vlastník pozemku má již zpracovanou PD k územnímu a stavebnímu řízení. Z důvodu pokročilé přípravy stavby RD i s ohledem na § 102 stavebního zákona byl pozemek p.č. 5013/116 v k.ú. Zaječín zařazen do ploch pro bydlení BR.
2. Připomínka obce k p. č. 1871/88 - byla rozšířena plocha Z31 (BR (pozemek je ve stávajícím ÚPN SÚ Zaječín určen pro bydlení a obec ho prodala v roce 2017 pro výstavbu RD - vlastník pozemku má již zpracovanou PD k územnímu a stavebnímu řízení. Pozemek bezprostředně navazuje na plochy BR Z31. Z důvodu pokročilé přípravy stavby RD i s ohledem na § 102 stavebního zákona byl pozemek p.č. 1871/88 v k.ú. Zaječín zařazen do ploch pro bydlení BR.
3. Vzhledem k tomu, že v ploše biocentra LBC8 – Písečník v současné době stále probíhají terénní úpravy včetně ukládání inertního materiálu v severní části plochy, byla tato skutečnost v ÚP respektována. Plocha pro biocentrum je vymezena jako návrhová plocha přírodní (NP – N13). V ploše N13 je za podmínky rekultivace na biocentrum přípustné ukládání inertního materiálu.

Připomínky se plně vyhovuje.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
6	24.10.2017	P.K., Zaječín	

PŘIPOMÍNKA

- Vážení, dovoluji si Vás tímto požádat o změnu územního plánu obce v místě, kde vlastním parcelu s vinicí, za účelem výstavby v tomto místě vinného sklepa se zázemím.
- Uvedená parcela 5013/135 se nachází v k.ú. Zaječín v trati Pod kapličkou, v těsném sousedství obce na polní cestě od Zaječského Šenku (bývalá vinárna u Mirína) směrem na Šakvice.
- V současné době jsem také uzavřela s panem Jaroslavem Nosrátí směnnou smlouvu na část parcely 5013/134, která se nachází v sousedství mé parcely. Na těchto dvou parcelách bych chtěla v budoucnu umožnit svému synovi, který začal vinařit, postavit vinný sklep.
- Z uvedených důvodů si Vás dovoluji požádat o zvážení mé žádosti a v případě jejího schválení o zahrnutí této změny do připravovaného územního plánu obce Zaječín.

VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNKY

Připomínka se zamítá.

Připomínka je bezpředmětná, na částech parcel lze postavit vinný sklep v navrhované ploše SVs Z 28 a Z26. Celé pozemky v části vinic není účelné vymezovat.

Připomínce se nevyhovuje.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
7	24.10.2017	M.S., Zaječí	

PŘIPOMÍNKA

Vážená paní starostko, uplatňuji tímto připomínky k návrhu změny územního plánu obce Zaječí, a to u pozemků p.č. 1293/2 a 6036, které jsou v současné době vedeny jako zahrada a fakticky jsou takto také využívány. Dle platného územního plánu v současné době je zde možnost výstavby zahradního domku. V navrhovaném územním plánu, přestože se jedná o pozemky v intravilánu obce, je u dotčených pozemků navrženo využití jako ZX – plochy zemědělsky smíšené.

Žádám Vás o zachování stávajícího využití dle platného územního plánu tj. u pozemků p.č. 1293/2 a 6036, zahrada s možností výstavby zahradního domku a v případě pozemků p.č. 1293/25, 1293/4, 1293/27, 1293/5, 1293/28 a 1293/31, které, jak jsem zmínil, byly obnoveny na základě pozemkové úpravy mapováním z jednoho dílu, které tvoří také jeden celek, zachovat jako zahradu s možností výstavby zahradního domku.

Pokud by to však bylo možné, upřednostnil bych u pozemků p.č. 1293/25, 1293/4, 1293/27, 1293/5, 1293/28 a 1293/31 změnu na BR – bydlení v RD, který zde mám zájem vybudovat. Realizace výstavby ani oplocení nebylo v této části obce do ukončení obnovy katastrálního operátu mapováním možné, neboť zde byly tzv. díly a nebyly zřejmé hranice pozemků.

VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNKY

Připomínce se vyhovuje.

Pozemky p.č. 1293/25, 1293/4, 1293/27, 1293/5, 1293/28, 1293/31, 6036, 1293/2 v k.ú. Zaječí (pozemky jsou ve stávajícím ÚPN SÚ Zaječí určeny pro zahrady) byly navrženy v ÚP do plochy Z 58 BR. Uvedená plocha má charakter proluky (plocha je vklíněna do zastavěného území, tvoří v zastavěném území „ostrov“) a je v současně zastavěném území, kde je jednoduché se napojit na současnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Připomínce se vyhovuje.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
8	24.10.2017	JUDr. F.K., Břeclav	

PŘIPOMÍNKA

Na základě mé advokátní kanceláři uděleného zmocnění v příloze za klienta předkládám připomínku ke zpracovávanému územnímu plánu obce Zaječí včetně přílohy a situačního plánu.

Prosím o korespondenci a komunikaci ve shora uvedené věci prostřednictvím mé advokátní kanceláře. Originál plné moci předkládám v příloze obecního úřadu, a AR projektu, s.r.o. pak příkládám fotokopii.

Věc: **Připomínka k zpracovávanému územnímu plánu obce**

Dne 24.4.2017 se na žádost vlastníka pozemku p.č. 5065/83, orná půda, o výměře 1 ha, v k.ú. Zaječí, tj. společnosti: Wo & Wo, stínící technika, s.r.o., IČ: 25333712, se sídlem Lidická 3502/125A, 690 03 Břeclav, uskutečnilo jednání na Obecním úřadě v Zaječí, a to se starostkou obce, paní Janou Hasílikovou.

Smyslem jednání bylo informovat obec o záměrech vlastníka pozemku, jak naložit s tímto pozemkem a současně zjistit stanovisko obce k tomuto záměru.

Poté, co vlastník pozemku informoval starostku obce o úmyslu vybudovat na předmětném pozemku výstavbu haly na výrobu a montáž stínící techniky, včetně skladových prostor, se starostka vyjádřila tak, že obecní úřad zadal zpracování územního plánu obce Zaječí a tento zpracovává společnost AR projekt, s.r.o.. Je tak třeba ve věci zpracovat podnikatelský záměr a dále oslovit zpracovatele územního plánu o zpracování návrhu společnosti – připomínky.

Vlastník pozemku pak zaměřil svoji komunikaci na jednání s jednatelem společnosti AR projekt, s.r.o. tak, že chce zapracovat do územního plánu i zamýšlenou výstavbu. Bylo rozhodnuto, že společnost má podat připomínku, neb návrh územního plánu by měl být hotov do čtvrtého kvartálu roku 2017.

Na základě výše uvedeného vlastník pozemku znovu opětovně přehodnotil svoji podnikatelskou činnost na území České republiky, zejména řešil otázku, zda lze a za jakých podmínek rozšířit stávající areál v sídle firmy, tj. v Břeclavi. K věci bylo vedeno nespočet jednání, vždy se závěrem, že rozšíření nelze provést z důvodu, že stávající sídlo společnosti je v tzv. zátopové oblasti.

Z výše uvedeného důvodu pak přistupuje naše společnost k řešení, že podává připomínku k zpracovávanému územnímu plánu obce Zaječí a žádá, aby v územním plánu byl pozemek p.č. 5065/83, orná půda, v k.ú. Zaječí, zahrnut jako pozemek, jež bude moci být v dohledné budoucnosti jednoho až dvou let zastavěn, a to pro již uvedenou výstavbu výrobního a montážního areálu firmy včetně administrativních prostor a technického zázemí.

K tomuto účelu předkládá společnost ve zkrácené verzi i svůj podnikatelský záměr, viz příloha.

Společnost je přesvědčena, že připomínka bude vyslyšena a územní plán odpovídajícím způsobem k úpravě upraven.

Věc: Zkrácené znění podnikatelského záměru obchodní korporace Wo a Wo stínící technika, s.r.o., IČ 25333712, se sídlem Lidická 3502/125A, 690 03 Břeclav

Obchodní korporace (dále jen společnost): Wo a Wo stínící technika, s.r.o., IČ 25333712, se sídlem Lidická 3502/125A, 690 03 Břeclav, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném KS v Brně, oddíl C, vložka 26557, byla založena na jaře roku 1997 a má v současné době jediného společníka, kterým je: Wo a Wo Sonnenlichtdesign s.r.o. a spol. komanditní společnost politická obec Graz Hafnerstr. 193, 8054 Graz, Rakouská republika.

Shora uvedený jediný společník prohlašuje, že byl informován o zpracovávaném územním plánu v obci Zaječí a na základě této informace upřesňuje své podnikatelské aktivity, jež realizuje na území České republiky prostřednictvím společnosti Wo a Wo stínící technika, s.r.o., IČ 25333712 tak, že předkládá zkrácené znění svého podnikatelského záměru pro k.ú. Zaječí takto:

1. Společnost Wo a Wo stínící technika, s.r.o. nebude měnit svůj předmět podnikání tak, jak tento má zapsán v předmětu podnikání.

Jejím stěžejním výrobním programem pro nastávající období – zůstane i nadále výroba, montáž a dodávky produktů stínící techniky – venkovních žaluzií, dle zadání a požadavků trhu – zákazníků.

2. V obci Zaječí tak dojde k vybudování zcela nového areálu. Nový výrobně-technický prostor bude situován na výměře cca 6500 m², tento svým vybavením zajistí vyšší kvalitu a produktivitu práce. Tímto krokem dojde k tomu, že výrobky společnosti budou konkurenceschopnější a více a lépe se budou prosazovat nejen na trhu v ČR, ale na trhu v celém evropském prostoru.

Na výrobní a montážní halu bude navazovat administrativní zázemí, skladovací a manipulační prostor včetně parkovacích míst. Pro objem výroby – viz dále se předpokládá denní frekvence v počtu 1 – 2 kamionů a 4 – 5 vozidel do 7,5 tuny.

3. Pro nově vybudovaný závod v Zaječí se předpokládá tak, jak i v případě Břeclavi, že zakázky budou v 95% - 97% tvořit objednávky od společníka, tedy mateřské společnosti.

Ve stávajícím sortimentu se předpokládá roční obrat ve výši cca 150.000.000 Kč. K tomuto obratu by společnost zaměstnávala cca 50 – 55 zaměstnanců, zpravidla na jednu směnu.

4. Technologie výroby zůstává beze změny, tzn. Pro stínící techniku se používají zásadně materiály recyklovatelné, neohrožující životní prostředí, vše tak, aby toto odpovídalo evropským standardům.

VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNKY

Připomínka se zamítá.

Pozemek p.č. 5065/83 je ve stávajícím ÚPN SÚ Zaječí určen jako Po orná půda a žadatel žádá o plochu pro výstavbu haly na výrobu a montáž stínící techniky. Jeho budoucí záměr leží na půdě I. třídy ochrany. Při zpracování návrhu územního plánu je nutno postupovat v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zákona o ochraně ZPF (zákon č. 334/1992 Sb.). Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF vyplývající 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. 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. Vzhledem k výše uvedenému není možné zdůvodnit veřejný zájem, v současně platném ÚPN SÚ Zaječí se výše uvedený pozemek nachází v orné půdě. Připomínka byla prokonzultována s orgánem ZPF KÚ JmK a nelze akceptovat, neboť nelze prokázat a

odůvodnit veřejný zájem na záboru zemědělské půdy, který by převažoval nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
Na základě výše uvedeného se připomínka zamítá.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
9	24.10.2017	V.C., Hustopeče	
PŘIPOMÍNKA			
Žádám Vás o změnu v novém územním plánu obce Zaječí. Změna se bude týkat části pozemku KN p.č. 5013/91 o výměře 54,5 m² a části pozemku KN p.č. 5013/118 o výměře 113,2 m², které jsou na kontaktu se stavební parcelou KN p.č. 5013/116. Pozemky KN p.č. 5013/91 a KN p.č. 5013/118 budou vedeny jako DU – plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace. Žádám o změnu využití pozemku v novém územním plánu z DU – plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace na BR – bydlení v rodinných domech. Dotčené části pozemků by byly přiřazeny a byly by součástí stavebního pozemku KN p.č. 5013/116.			
VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNKY			
Připomínka se zamítá. Připomínka se týká pozemků ve vlastnictví obce Zaječí a Zastupitelstvo obce Zaječí zamítlo výše uvedené pozemky (5013/91, p.č. 5013/118 sousedící s p.č. 5013/116, vše v k.ú. Zaječí) prodat a trvá požadavek obce, aby byly navrženy i nadále jako plocha pro DU – plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace. Pozemek 5013/91 leží na půdě I. třídy ochrany. Při zpracování návrhu územního plánu je nutno postupovat v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zákona o ochraně ZPF (zákon č. 334/1992 Sb.). Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF vyplývající 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. 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. Vzhledem k výše uvedenému nelze prokázat a odůvodnit veřejný zájem na záboru zemědělské půdy pro vymezení plochy BR, který by převažoval nad veřejným u pozemku p.č. 5013/91 v k.ú. Zaječí. Z hlediska urbanistické koncepce je logické ponechat pozemky pro plochy DU. Na základě výše uvedeného se připomínka zamítá.			
POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
10	24.10.2017	F.L.	
PŘIPOMÍNKA			
Jsem majitelem pozemku p.č. 3528/156 a chtěl bych na něm zrealizovat výstavbu sruhu pro rodinnou rekreaci. Návrh řešení: Odpad-řešen jímkou na vyvážení. Voda-řešena vlastním vrtem (studnou). Elektrická energie-řešena připojením z nedalekého elektrického vedení. Žádám o zapracování záměru do územního plánu.			

VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNKY

Připomínce se vyhovuje.

Pozemek p.č. 3528/156v k.ú. Zaječí je ve stávajícím ÚPN SÚ Zaječí určen pro PV – vinice. Pozemek se nachází ve IV..třídě ochrany ZPF a bezprostředně navazuje na plochu RI – plochy rekreace - rekreace individuální, od které je ale oddělen navrhovaným lokálním biokoridorem. Pozemek je dobře dopravně přístupný z účelové komunikace. Požadavku bylo vyhověno, neboť není v rozporu s koncepcí rozvoje obce Zaječí – do zastavitelné plochy zahrnout i sousední pozemek p.č. 3528/54, celková výměra plochy tak bude cca 0,22 ha, IV.třída ochrany ZPF.

Připomínce se vyhovuje.

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV	Č.J.
11	30.12.2017	A.P., Brno	

PŘIPOMÍNKA

Připomínka Mgr. P. k pozemku p.č. 3528/35 v k.ú. Zaječí, aby na pozemku byla umožněna výstavba vinařství s ubytováním o výměře 375 m².

VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNKY

Připomínce se vyhovuje.

ÚP byl upraven, byla vymezena plocha Sv (plochy smíšené výrobní – vinařství) Z 59. Pozemek je dobře dopravně napojen ze stávajících účelových komunikací. Nachází se ve viničních tratích a je předpoklad, že vinná réva vypěstovaná v této lokalitě bude zpracovaná v místě a nebude tak zatěžovat dopravu v obci. Výstavba vinařství vytvoří předpoklady pro obhospodařování vinic v okolí a přispěje k celoročnímu rekreačnímu využití území a využití vinařského potenciálu území. Záměr naplňuje prioritu č. (14a) Politiky územního rozvoje.

Umožněním výstavby vinařství lze předpokládat, že budou vytvořeny podmínky pro obhospodařování svažitých pozemků ve viniční trati, tedy pro zajištění udržitelného rozvoje v krajině. Jedná se o stavbu zemědělské prvovýroby.

Plocha nebude narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

Připomínce se vyhovuje.

II.23. VYHODNOCENÍ PODNĚTU

Po veřejném projednání obdržel pořizovatel dne 05.11.2019 (mimo lhůtu k podání námitek) od obchodní společnosti DDK Bohemia s.r.o., se sídlem Petrov 448, 696 65 Petrov, IČ 25317041 zastoupené advokátem Mgr. Radkem Zapletalem, tzv. námitku tohoto znění.

pořadové číslo	Název subjektu
1	DDK Bohemia s.r.o., se sídlem Petrov 448, 696 65 Petrov zastoupená Hroza a Zapletal, advokátní kancelář, Arne Nováka 4, 602 00 Brno

POŘADOVÉ ČÍSLO	DATUM DORUČENÍ	NÁZEV A ADRESA SUBJEKTU	Č.J.
1.	05.11.2019	DDK Bohemia s.r.o., se sídlem Petrov 448, 696 65 Petrov zastoupená Hroza a Zapletal, advokátní kancelář, Arne Nováka 4, 602 00 Brno	186873/20019
NÁMITKA			

Obecně závaznou vyhláškou obce Zaječí byla s účinností ke dni 23.10.2010 vydána změna č. 3B územního plánu sídelního útvaru Zaječí (dále jen „územní plán“), v rámci níž byl pod číslem změny 3.16 a, b schválen návrh ploch VE - plochy výroby energie na fotovoltaickém principu (včetně návrhu regulativů) severovýchodně od obce, mimo zastavěné území, a pod číslem změny 3.17 - návrh ploch DZ - železnice a plochy pro železniční dopravu, železniční stanice (návrh železniční vlečky pro obsluhu plochy VP 3.8.

Podle čl. II.5.4. odůvodnění změny 3.B územního plánu (Ekonomický pilíř, hospodářský potenciál rozvoje Plochy výroby) tato změna „významně rozvíjí plochy výroby - plochy výroby průmyslové a výroby energie. Stávající plochy výroby jsou situovány podél silnice II/421 Terezín - Velké Pavlovice - Mikulov procházející obcí, a to na severním i jižním okraji obce. Hlavní rozvoj je soustředěn severně od obce po pravé straně silnice při výjezdu z obce směrem na Velké Pavlovice a dále severně až za železnici. Zastavěním ploch 3.8, 3.16 a, 16 b, a 3.20 dojde k vytvoření souvislé zástavby s funkcí výroby zemědělské, skladování, výroby energie na fotovoltaickém principu a výroby průmyslové.

Mimo navrženou "výrobní zónu" je situována plocha výroby energie na fotovoltaickém principu 3.18.

Uvedená plocha se nachází ve volné zemědělské krajině při hranici katastru západně od obce.

Realizace navrhovaných změn v plně šíři bude představovat značný hospodářský přínos. “

Obchodní společnost DDK Bohemia s.r.o., je vlastníkem pozemků par. č. 5065/40 a par. č. 5065/48 v kat. území Zaječí, které byly těmito změnami územního plánu dotčeny (funkční využití pozemku par. č. 5065/48 bylo určeno změnou č. 3.16a a změnou č. 3.17, funkční využití pozemku par. č. 5065/40 bylo určeno změnou č. 3.16b). V návaznosti na změnu územního plánu započala společnost DDK Bohemia s.r.o. s realizací záměru výstavby fotovoltaické elektrárny, tj. záměru odpovídajícímu funkčnímu využití pozemků v souladu se schváleným územním plánem.

V rámci tohoto svého stavebního záměru požádala společnost DDK Bohemia s.r.o. Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování, o vydání závazného stanoviska k záměru stavby Fotovoltaické elektrárny 1,5 MW Zaječí na pozemcích par. č. 5065/40, 5065/45, 5065/48, 5065/53, 5065/54 a 5013/3 v katastrálním území Zaječí z hlediska souladu stavebního záměru s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování podle § 96b odst. 3 stavebního zákona.

Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování, tuto žádost společnosti DDK Bohemia s.r.o. přezkoumal a dne 23.4.2019 vydal pod sp. zn. MUBR-S 148037/2018, č.j. 148037/2018, závazné stanovisko orgánu územního plánování (dále jen „Závazné stanovisko“), kterým shledal tento stavební záměr z hlediska souladu stavebního záměru s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování za přípustný.

Závazné stanovisko platí dva roky od jeho vydání a nepozbývá platnosti, pokud bylo na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci.

V návaznosti na vydání Závazného stanoviska shledávajícího přípustnost stavebního záměru

zajistila společnost DDK Bohemia s.r.o. další vyjádření a závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy. V současné době již společnost DDK Bohemia s.r.o. disponuje všemi podklady potřebnými k vydání územního rozhodnutí ke stavbě Fotovoltaické elektrárny 1,5 MW Zaječí a je připravena podat stavebnímu úřadu žádost o vydání územního rozhodnutí. Vzhledem k tomu, že společnost DDK Bohemia s.r.o. naplňuje všechny zákonem stanovené podmínky pro vydání územního rozhodnutí, lze důvodně očekávat, že územní rozhodnutí k této stavbě bude v době platnosti Závazného stanoviska vydáno a nabude právní moci.

Prakticky souběžně s vydáním Závazného stanoviska byl zpracován návrh územního plánu obce Zaječí, jenž nově vymezuje plochy pozemků par. č. 5065/40 a par. č. 5065/48 v kat. území Zaječí jako plochy s funkčním vymezením plocha zemědělská - orná půda. Takové funkční využití ploch pozemků par. č. 5065/40 a par. č. 5065/48 však vylučuje realizaci záměru stavby Fotovoltaické elektrárny 1,5 MW Zaječí, a je tedy v zásadním rozporu se závěrem, který Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, oddělení úřadu územního plánování, zaujal při vydání Závazného stanoviska.

Společnost DDK Bohemia s.r.o. vznáší námitku proti této změně územního plánu obce Zaječí a konstatuje, že:

- pokud byly jednou shledány za využitelné jako plochy výroby a skladování - výroba energie na fotovoltaickém principu, není za jinak nezměněných podmínek na místě funkční využití pozemků měnit. Společnost DDK Bohemia s.r.o. vnímá navrhovanou změnu územního plánu jako účelovou překážku mající zamezit realizaci jejího podnikatelského záměru (obcí a orgánem územního plánování shledaného Závazným stanoviskem za přípustný).

- návrh územního plánu obce Zaječí fakticky nijak neodůvodňuje navrhovanou změnu funkčního využití ploch pozemků par. č. 5065/40 a par. č. 5065/48 ze stávajícího funkčního vymezení jako ploch využitelných ke stavbě fotovoltaické elektrárny (VE - plochy výroby a skladování - výroba energie na fotovoltaickém principu) na plochy zemědělsky využitelné (ZO plochy zemědělské - orná půda), a nijak se nezabývá ani skutečností, že ve vztahu k těmto pozemkům je vydáno Závazné stanovisko shledávající z hlediska souladu stavebního záměru s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování za přípustný záměr společnosti DDK Bohemia s.r.o. vystavět na dotčených pozemcích (v souladu s funkčním využitím pozemků stávajícím územním plánem) fotovoltaickou elektrárnu.

- pozemky dotčené navrhovanou změnou územního plánu nejsou pozemky s významně bonitní půdou zasluhující zvýšené ochrany. Zamýšlený stavební záměr dotčené pozemky z pohledu jejich kvality nijak nezneškodňuje a jelikož se jedná o projekt dočasné stavby, je zřejmé, že do budoucna nevylučuje (naopak umožňuje) navrácení pozemků jejich původnímu využití.

- navrhovaná změna funkčního využití ploch pozemků par. č. 5065/40 a par. č. 5065/48 vede k faktické nemožnosti realizace stavebního záměru společnosti DDK Bohemia s.r.o., tím zasahuje do práv a oprávněných zájmů, a hrozí způsobením značné majetkové újmy. Pokud v souvislosti se změnou územního plánu k újmě na straně společnosti, bude se tato domáhat náhrady způsobené újmy. Návrh územního plánu se s možností újmy vzniklé vlastníkově pozemků dotčených změnou územního plánu v důsledku nemožnosti využití pozemků k původně aprobovanému účelu nijak nevypořádává a neřeší negativní dopady hrozící majetkové újmy z pohledu vlastníka dotčených pozemků ani z pohledu obce Zaječí.

Společnost DDK Bohemia s.r.o. v souvislosti s předestřenými námitkami žádá, aby úřad územního plánování tyto námitky přezkoumal a po jejich zhodnocení od změny územního plánu navrhovaného ve vztahu k funkčnímu využití plochy pozemků par. č. 5065/40 a 5065/48 upustil.

Nejedná se o námitku, neboť dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona námitky a připomínky **lze uplatnit nejpozději 7 dní po veřejném projednání, jinak se k nim nepřihlíží – viz kap. II.21. Námitky, tak jak bylo uvedeno výše, bylo možné uplatnit do 18.09.2019, včetně.**

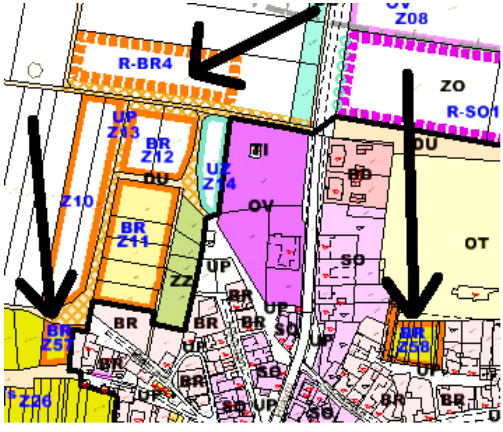
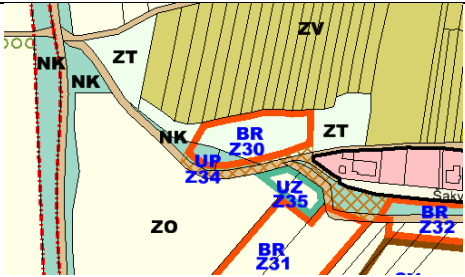
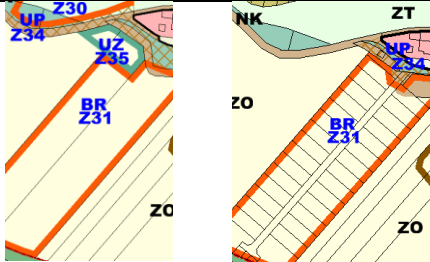
Pořizovatel dále konstatuje, že se vytváří nový územní plán Zaječí, má novou koncepci a nelze tedy automaticky přebírat veškeré plochy z platného ÚPN SÚ Zaječí. Podotýkáme, že tímto podnětem se také zabývala Rada obce Zaječí dne 18.11.2019. Sdělila, že záměrem spol. DDK Bohemia s.r.o., se sídlem Petrov 448, 696 65 Petrov, se obec Zaječí zabývala již v minulém volebním období, tehdy zastupitelstvo obce vyjádřilo nesouhlas s daným záměrem z důvodu, že záměr je v rozporu se současným značným rozvojem turistiky a cykloturistiky v regionu. Rada obce Zaječí vzala na vědomí „námitku“ proti návrhu územního plánu obce Zaječí podanou spol. DDK Bohemia s.r.o., se sídlem Petrov 448, 696 65

Petrov. Rada obce Zaječí nesouhlasí s uvedenou „námitkou“ proti návrhu územního plánu obce Zaječí podanou spol. DDK Bohemia s.r.o., se sídlem Petrov 448, 696 65 Petrov.
Námitku ani připomínku jsme neobdrželi ani u opakovaného veřejného projednání.

II.24. REKAPITULACE ZMĚN PROVEDENÝCH V RÁMCI ÚPRAVY ÚP PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ (ZMĚNOVÝ LIST) A PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

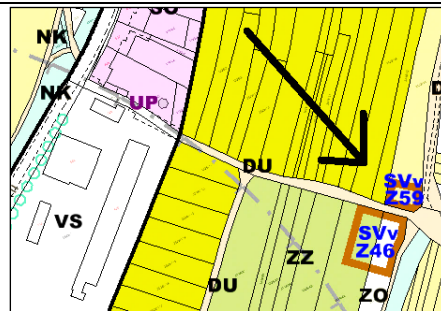
II.24.1. Změny provedené po společném jednání

Plochy bydlení:

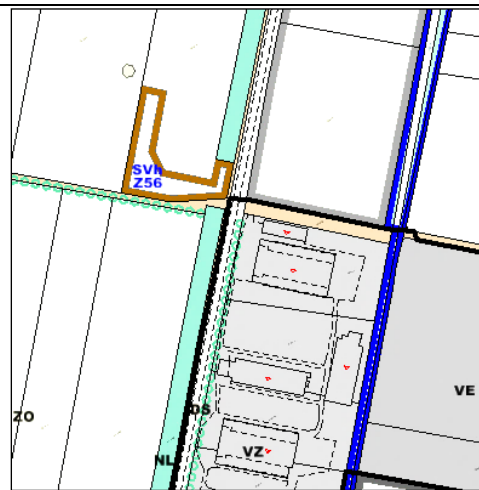
- Návrh plochy bydlení – v rodinných domech (Z09) zrušen. Nahrazen byl plochou územní rezervy pro bydlení R-BR4. - Byly navrženy nové plochy bydlení – v rodinných domech Z57 a Z58 (severní okraj obce u hřiště).	
byla vypuštěna zastavitelná plocha Z30, pro nesouhlas dotčeného orgánu ochrany ZPF (viz zakres plochy Z30 převzatý z návrhu ÚP pro společné jednání)	
Byla zrušena plocha navrhovaného veřejného prostranství Z35, v ploše jsou již rozestavěny rodinné domy. Rozšířena proto byla plocha Z31 (BR) a doplněny podmínky využití této plochy o požadavek, že v ploše bude v navazujícím řízení upřesněna poloha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000m².	

Plochy smíšené výrobní:

Jihovýchodně obce vymezena nová plocha smíšené výrobní – vinařství (SVv – Z59).

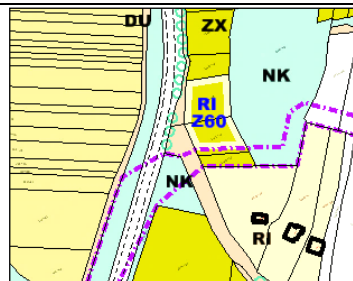


Návrhová plocha výroby a skladování – výroba zemědělská (VZ) při silnici k nádraží byla změněna na plochu smíšenou výrobní – hipoterapie (SVh – Z56). Pro tuto plochu byly nově stanoveny regulativy.



Plochy rekreace - rekreace individuální:

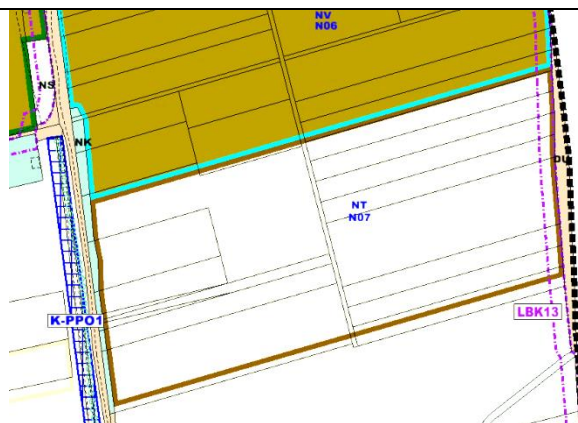
Jižně obce (severně od vodárny) vymezena plocha rekreace – rekreace individuální (RI – Z60). V navazujícím řízení budou stanoveny podmínky zohledňující umístění místního biokoridoru.



Plochy těžby nerostů:

Pro návrhovou plochu těžby nerostů (NT - N07) byla stanovena kompenzační opatření pro zmírnění negativních dopadů těžby ve znění:

- Účelné využití skryvek svrchní kulturní vrstvy půdy ke zvýšení půdní úrodnosti pozemků na jiné lokalitě.
- Skrývat postupně pouze v nutném předstihu podle rozsahu těžby v rámci jednotlivých etap
- Účelné využití části skryvek svrchní kulturní vrstvy půdy (převážně podorníci) ke zpětné rekultivaci těžebních ploch, k jejich ozelenění a začlenění do krajiny
- Optimalizace vodohospodářských poměrů

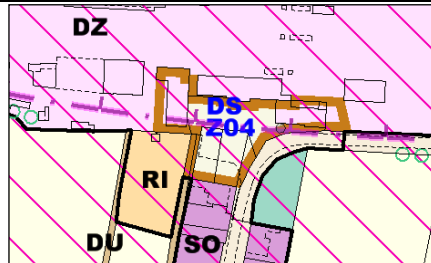


Doprava:

Do textu výrokové části ÚP byl zpracován požadavek:

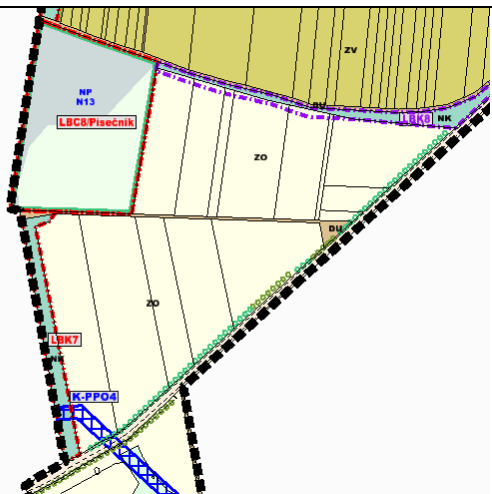
„Dopravní napojení návrhových ploch Z02, Z07, Z08, Z10, Z11 a Z12 bude navrhováno **jediným dopravním připojením** návrhové plochy na silnici II/421. Dopravní napojení návrhové plochy Z05 může být realizováno **dvěma dopravními připojeními** plochy na silnici II/421.“

Návrhová plocha dopravní infrastruktury - silniční doprava (DS – Z04) u nádraží byla zmenšena o parcelu č. 506/3 - budova nádraží, která je ponechána ve stávající ploše DZ plocha dopravní infrastruktury – železniční doprava. V regulativech pro plochy DZ je využití pro terminály integrovaného dopravního systému stanoveno jako přípustné.



ÚSES:

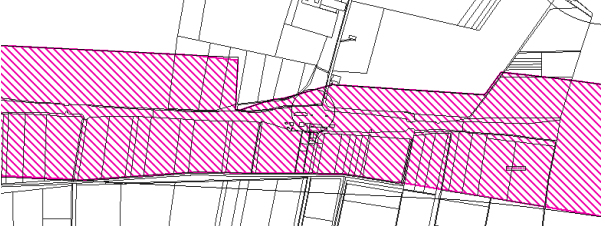
Vzhledem k tomu, že v ploše biocentra LBC8 – Písečník v současné době stále probíhají terénní úpravy včetně ukládání inertního materiálu v severní části plochy, je tato skutečnost v ÚP respektována. Plocha pro biocentrum je vymezena jako návrhová plocha přírodní (NP – N13). V ploše N13 je za podmínky rekultivace na biocentrum přípustné ukládání inertního materiálu. Plocha N13 je zapracována do veřejně prospěšných opatření pod označením V09.



II.24.2. Změny provedené po prvním veřejném projednání dle § 52 SZ

Koridory územních rezerv:

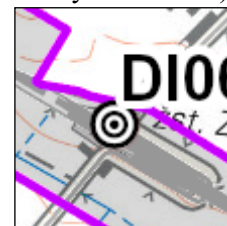
- zpřesnění koridoru K-RDZ05 (koridor územní rezervy pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury, VRT)

Návrh ÚP Zaječí pro veřejné projednání	Upravený návrh pro opakované veřejné projednání
	

Návrh ÚP Zaječí pro první veřejné projednání upravil vymezení koridoru územní rezervy RDZ05. Navrhl rozšíření koridoru v blízkosti železniční stanice Zaječí, kde je v ZÚR koridor zúžen až na šířku 285 m, přičemž v místě zúžení je umístěna stávající železniční stanice, navrhovaná plocha Z04 určená pro přestupní uzel IDS (rovněž zpřesnění záměru ZÚR JMK) a stávající obytná zástavba. Zpracovatel územního plánu byl názoru, že zúžení koridoru při jeho severní hranici, jak je obsaženo v platných ZÚR JMK, by přineslo značné komplikace při možné budoucí realizaci VRT (proto byl koridor vymezen širší).

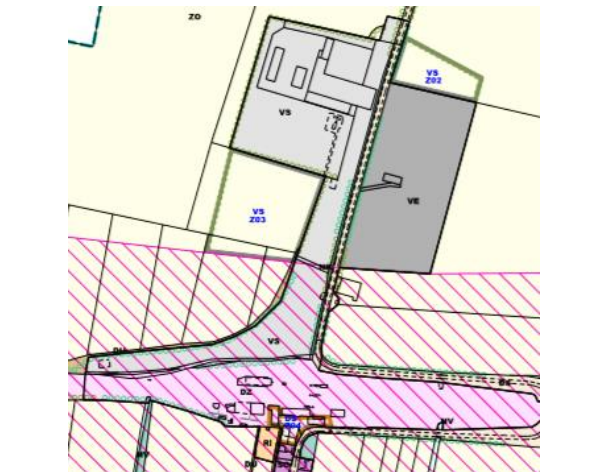
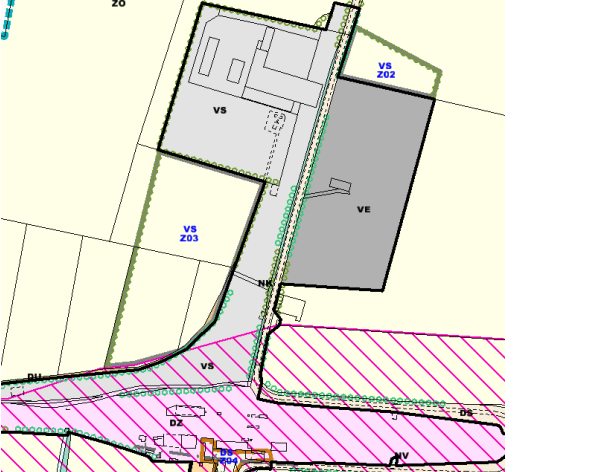
Platné ZÚR JMK jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro územní plány, proto byl koridor VRT v upraveném návrhu pro opakované veřejné projednání upřesněn podle ZÚR JMK.

Znázornění zúžení koridoru ve výkrese ZÚR JMK.



Plochy výroby a skladování:

- rozšíření zastavitelné plochy Z03

Návrh ÚP Zaječí pro veřejné projednání	Upravený návrh pro opakované veřejné projednání
	

Zastavitelná plocha Z03 byla na základě uplatněné námítky společnosti ROSSO STEEL, a.s. rozšířena na velikost odpovídající zastavitelné ploše obsažené v platném ÚPN SÚ Zaječí (změně č. 3A ÚPN SÚ Zaječí – plocha VS 3.11b - (pozemky p.č. 5001/52, 5001/51 a část pozemku p.č. 5001/50)).

Plocha přebíraná z platného ÚPN SÚ Zaječí navazuje na zastavěné plochy pro výrobu a skladování, v blízkosti je i železniční vlečka do areálu. Pozemky jsou dobře dopravně napojitelné ze silnice II/421 a nacházejí se na kraji obce mimo zastavěné obytné území. Pozemky p.č. 5001/50, 5001/51 se nacházejí v zemědělském půdním fondu (BPEJ 00700, III. třída ochrany).

II.25. ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE

II.25.1. Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a s ÚPD vydanou krajem

Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem je zpracován v textové části odůvodnění v kap. II.2. Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a s ÚPD vydanou Jihomoravským krajem a konstatuje soulad, plně se ztotožňuje s kapitolou II.2.

II.25.2. 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

Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území je zpracován v textové části odůvodnění v kap. II.3, II.20.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování a konstatuje soulad, plně se ztotožňuje s kap. II.3 a II.20.

II.25.3. Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

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

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

Územní plán dále:

- Vymezuje zastavěné území,
- Vymezuje plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území
- řeší koncepci veřejné infrastruktury
- vymezuje plochy pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy
- stanoví podmínky pro využití ploch a koridorů a podmínky pro ochranu ploch a koridorů územních rezerv
- V odůvodněných případech vymezuje plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu.
- Vymezuje plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb
- V podrobnostech území obce rozvíjí a zpřesňuje cíle a úkoly územního plánování.
- Neobsahuje podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím

Územní plán je zpracován a pořízen v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v §§ 18 a 19 stavebního zákona, které se k ÚP vztahují. Územní plán splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v § 43 a § 54 stavebního zákona a v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Územní plán rovněž respektuje ostatní prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu, především vyhl.č. 501/2006 Sb. V souladu s § 158 stavebního zákona byl územní plán zpracován osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě podle zvláštního právního předpisu (zákon č.

360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů). V souladu s § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je pořizovatelem Územního plánu Zaječí Městský úřad Břeclav, odbor stavební a životního prostředí, vykonávající územně plánovací činnost prostřednictvím úředníků splňujících kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti stanovené v § 24 odst. 3, resp. 4 stavebního zákona. Při projednávání jednotlivých fází územního plánu bylo postupováno v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, což lze dokladovat na dokladové části projednávaného ÚP, podrobněji kap. II.1.

II.24.4. Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů

Návrh územního plánu byl projednán a v souladu se stanovisky dotčených orgánů chránící zájmy podle zvláštních právních předpisů upraven. Rozpory ve smyslu ust. §4 odst. 8 stavebního zákona a ust. § 136 odst. 6 správního řádu při projednávání návrhu územního plánu nebyly řešeny, což lze dokladovat na dokladové části projednávaného ÚP, podrobněji kap. II.1.

Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů je zpracován v kap. II.6 a pořizovatel se s touto kapitolou plně ztotožňuje.

II.26. SEZNAM ZKRATEK POUŽITÝCH V ÚP A V ODŮVODNĚNÍ

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

II.27. ZRUŠOVACÍ USTANOVENÍ

Dnem nabytí účinnosti tohoto Opatření obecné povahy pozbývá účinnosti:

Územní plán sídelního útvaru Zaječí (dále jen ÚPN SÚ Zaječí), který byl schválen usnesením Zastupitelstva obce Zaječí dne 08.02.1996, ve znění změny č. 1 schválené dne 27.02.2003, jejíž závazná část byla vydána Obecně závaznou vyhláškou obce Zaječí pod usnesením 1/03, ve znění změny č. 2 ÚPN SÚ Zaječí schválené ZO Zaječí 19. 12. 2006, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce Zaječí č. 01/06, která nabyla účinnosti 04.01.2007, ve znění změny č. 3A ÚPN SÚ Zaječí schválené ZO Zaječí dne 19.05.2010, jejíž závazná část byla vydána opatřením obecné povahy obce Zaječí č.17/10, vydaným 19.05.2010, s nabytím účinnosti dne 04.06.2010, ve znění změny č. 3B ÚPN SÚ Zaječí, jejíž závazná část byla vydána opatřením obecné povahy 07.09.2010 a nabyla účinnosti 24.09.2010 a ve znění změny č. 4 ÚPN SÚ Zaječí vydané dne 29.06.2010, s nabytím účinnosti 16.07.2010, ve znění změny č. 5 ÚPN SÚ Zaječí vydané dne 23.02.2012, která nabyla účinnosti 10.03.2012 a ve znění změny č. 6 ÚPN SÚ Zaječí, která nabyla účinnosti 27.12.2016.

POUČENÍ:

Proti Územnímu plánu Zaječí vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).
Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

V Zaječí dne

.....
místostarosta obce

.....
starostka obce

Datum nabytí účinnosti (§ 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., v platném znění) :