

ZADÁNÍ
změny č. 6
územního plánu sídelního útvaru

ZAJEČÍ

okr. Břeclav

Duben 2016

Požizovatel: Obecní úřad Zaječí, Školní 401, 691 05 Zaječí

Objednatel: Obec Zaječí, Školní 401, 691 05 Zaječí

Zpracovatel změny ÚP: AR projekt s.r.o., Hvězdoslavova 29, 627 00 Brno

OBSAH

OBSAH

| | |
|---|----|
| A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území | 4 |
| B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit | 10 |
| C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo | 10 |
| 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 | 10 |
| E) Požadavek na zpracování variant řešení..... | 10 |
| F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení | 11 |
| G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj | 12 |
| Schvalovací doložka..... | 13 |

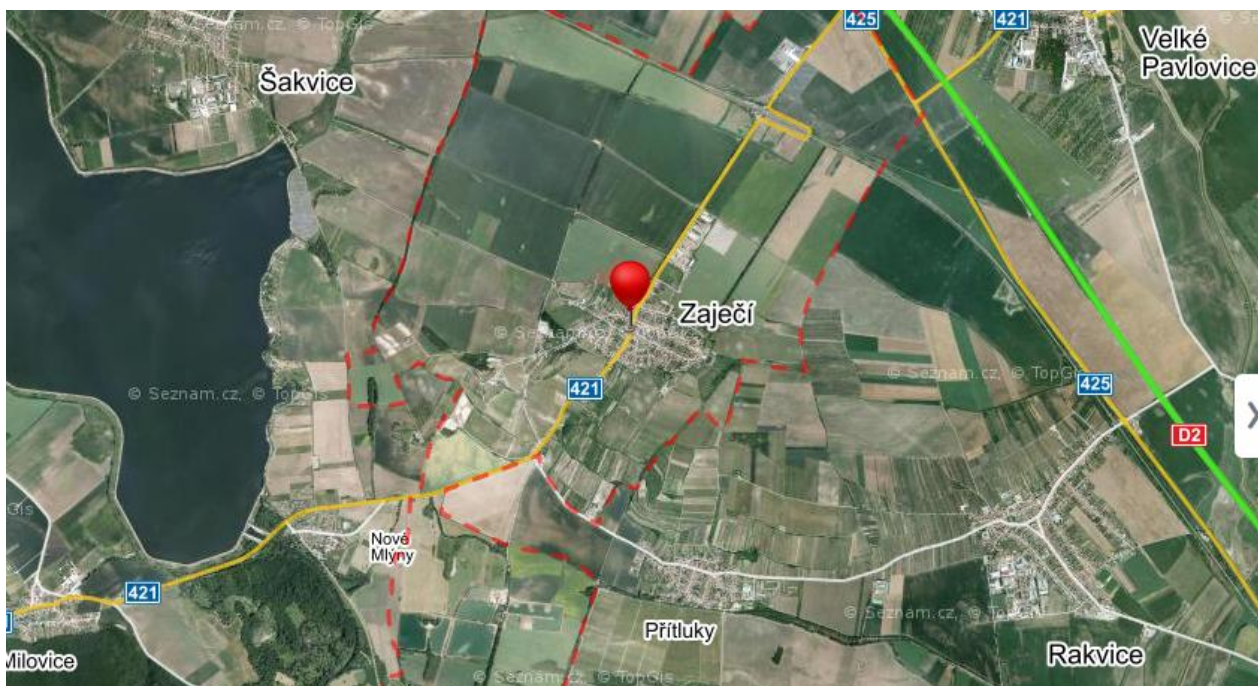
Poznámky :

1) Návrh zadání změny územního plánu sídelního útvaru Zaječí je vypracován v rozsahu přílohy č.6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (Změna 458/2012 Sb.)

2) Pro orientaci je možno nahlédnout do územně analytických podkladů aktualizace 2014 (ÚAP) správního obvodu ORP Břeclav na webové adrese, kde jsou k nahlédnutí soubory témat ÚAP (rozbory udržitelného rozvoje území, výkres hodnot území, výkres limitů, výkres záměrů a výkres problémů):
<http://breclav.eu/dokumenty/uzemne-analyticke-podklady?highlightWords=%C3%BAzemn%C4%9B+analytick%C3%A9+podklady>

ÚVOD

Obec Zaječí leží v okrese Břeclav, kde sousedí s katastrálními územími Bulhary, Přítluky, Velké Pavlovice, Starovičky, Rakvice a Nové Mlýny.



Zdroj: <https://mapy.cz>

Obec Zaječí je samostatná obec se sídlem obecního úřadu, správní území je shodné s katastrálním územím. Obec patří do správního území obce s rozšířenou působností Břeclav. Stavebním úřadem je Městský úřad Podivín.

Územní plán sídelního útvaru Zaječí (dále též „ÚPN SÚ“) byl vypracován v roce 1993 Ing. arch Martou Vaculíkovou, schválen byl obecním zastupitelstvem Zaječí dne 8.2.1996.

Následně bylo pořízeno 5 změn ÚPN SÚ Zaječí.

Zastupitelstvo obce schválilo dne 10.3.2016 pod usnesením č. 8/2016 pořízení Změny č. 6 územního plánu sídelního útvaru Zaječí (dále jen „změny ÚP“). Zároveň určilo jako pověřeného zastupitele starostku paní Janu Hasilíkovou. Pořizovatelem změny ÚP je Obecní úřad Zaječí, který v souladu s § 24 stavebního zákona zajistil na základě smlouvy fyzickou osobu Ing. B. Darmovzalovou, bytem Hřbitovní 1869/19, 690 03 Břeclav, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.

Území obce Zaječí je tvořeno jedním katastrálním územím, jeho výměra je 1592 ha. Změna územního plánu nebude řešit celé katastrální území Zaječí, ale pouze výřez v rozsahu plochy změny územního plánu a blízkého okolí, tj. severní okraj zastavěného území Zaječí.

A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ

1. Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje

Zpracování Změny ÚPN SÚ bude v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, vydané dne 15.4.2015 vládou České republiky. Změna ÚP zohlední vybrané republikové priority územního plánování, zejména bude:

(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,

(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.

Vztah rozvojových oblastí, os, specifických oblastí, koridorů a ploch dopravy, koridorů a ploch technické infrastruktury vymezených v Politice územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 k řešenému územnímu plánu:

- Obec Zaječí leží v území ORP Břeclav, které je součástí rozvojové osy OS10 - Rozvojová osa (Katowice) – hranice Polsko/ČR – Ostrava – Lipník nad Bečvou - Olomouc - Brno- Břeclav - hranice ČR/Slovensko - (Bratislava).

Zpřesnění vymezení rozvojové osy v rozlišení podle území jednotlivých obcí bude provedeno až v nových Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje – dosud nejsou vydány. Žádné požadavky na změnu územního plánu.

- Obec Zaječí leží v území ORP Břeclav, které není součástí žádné specifické oblasti - *žádné požadavky na změnu územního plánu,*

- Obec Zaječí je součástí území ORP Břeclav, které leží v trase Transevropského multimodálního koridoru (TEMMK):

TEMMK železniční – stav

TEMMK silniční - stav

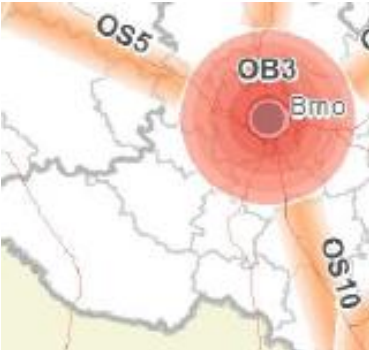

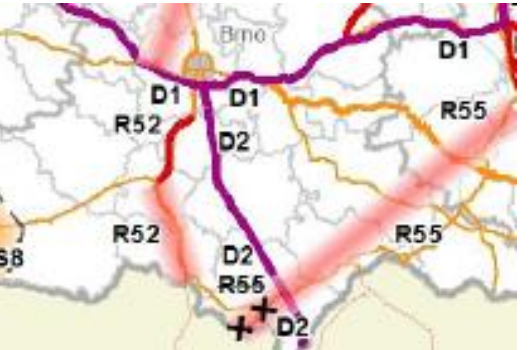


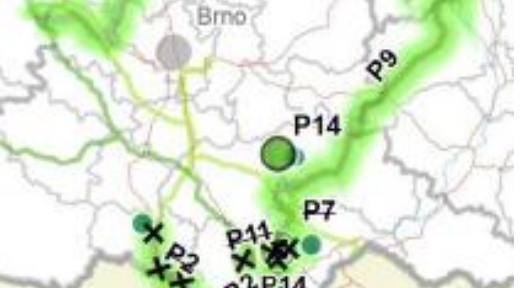
Žádné požadavky na změnu územního plánu.

- Obec Zaječí je součástí území ORP Břeclav, které leží v trase koridoru vysokorychlostní trati VR1 - (Dresden) - hranice SRN/ČR – Praha, (Nürnberg) - hranice SRN/ČR/Rakousko, resp. SR (Wien, Bratislava), Brno–Ostrava-hranice ČR/Polsko (Katowice). Dle PUR je potřeba na území ČR zabezpečit průchodnost koridory vysokorychlostní dopravy a chránit navržené koridory vysokorychlostní dopravy v návaznosti na obdobné koridory v zahraničí.

Dle dalších dostupných podkladů (např. Návrh zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, ÚAP ORP Břeclav) neprochází koridor VR1 v blízkosti území řešeného touto změnou územního plánu. Zásady územního rozvoje kraje dosud nejsou vydány - žádné požadavky na změnu územního plánu,

- Obec Zaječí je součástí území ORP Břeclav, které leží v trase koridoru pro dvojité vedení 400 kV Sokolnice-hranice ČR/Rakousko s označením E13. Podle Návrhu ZÚR JMK bude koridor pro toto vedení umístěn západně od obce Rakvice (koridor se v tomto úseku překrývá s koridorem pro VRT).
- řešené území neleží v trase koridorů dálnic, rychlostních silnic, koridorů vodní dopravy, koridorů VVTL a koridorů pro dálkovody.
- Obec Zaječí leží v území ORP Břeclav, kterým prochází koridor elektroenergetiky E13

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

| | | |
|---|---|--|
|  |  |  |
| <p>Rozvojové oblasti a rozvojové osy</p> | <p>Doprava železniční</p> | <p>Doprava silniční</p> |
|  |  |  |
| <p>Doprava vodní, letecká a veřejné terminály s vazbou na logistická centra</p> | <p>Elektroenergetika</p> | <p>Plynárenství</p> |

| | | |
|---|--|--|
|  |  | |
| Dálkovody | Vodní hospodářství a ukládání a skladování radioaktivních odpadů a vyhořelého paliva | |

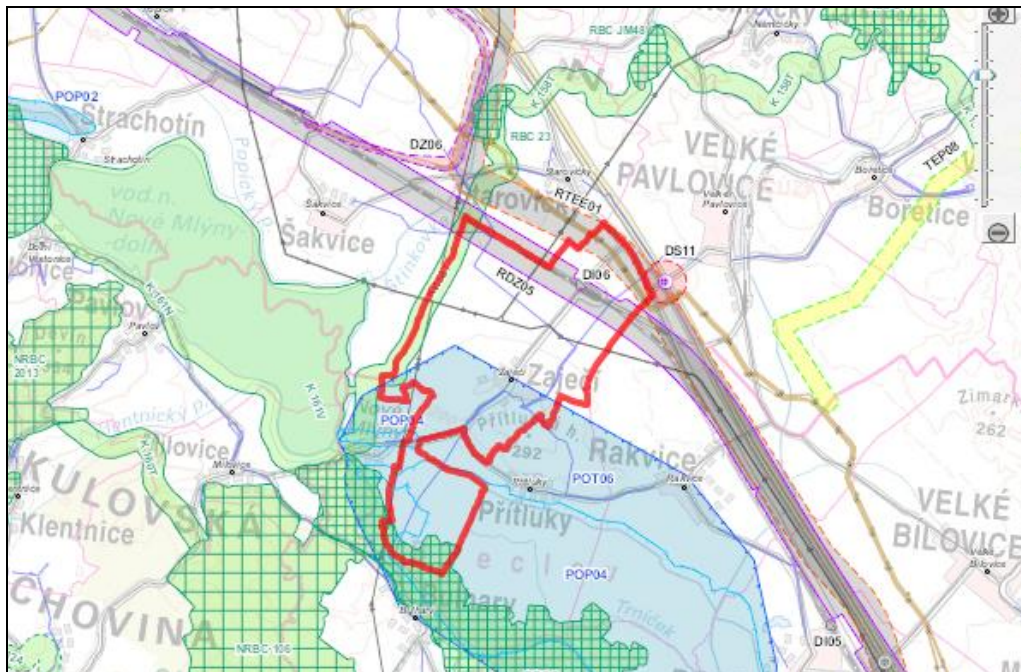
Změna ÚPN SÚ Zaječí není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, s požadavky vyplývajícími z polohy na výše uvedené rozvojové ose a v trase vysokorychlostní dopravy VR1 (KRD1).

2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Území řešené touto změnou ÚPN SÚ není řešeno žádnou platnou územně plánovací dokumentací kraje.

V současné jsou pořizovány Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, které v území obce Zaječí řeší následující záměry:

- D2 MÚK Velké Pavlovice
- DI06 - Zaječí, terminál IDS
- POP04 - Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka
- POT06 - Poldr Přítluky
- RDZ05 - VRT Brno – Břeclav – hranice ČR / Rakousko (– Wien)
- RTEE01 - Sokolnice – hranice ČR / Rakousko (– Bisamberg), přestavba stávajícího vedení 220 kV na 400 kV a nové vedení VVN 400 kV
- RBC 7 - Křivé jezero – Pastvisko
- K 158T - nadregionální biokoridor
- K 161N - nadregionální biokoridor



Zdroj: <http://www.kr-jihomoravsky.cz/>

Žádný z uvedených záměrů nekoliduje s plochou uvažované změny ÚPN SÚ Zaječí. Záměry budou zpracovány do nového ÚP Zaječí, jehož zpracování se uvažuje v roce 2017 - *žádné požadavky na změnu územního plánu.*

3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů

Z ÚAP správního území ORP Břeclav (2014) vyplývají pro ÚPD Zaječí následující problémy k řešení:

| Problém | Popis | Úroveň | Návrh řešení |
|------------|---|-----------|--|
| Dopravní | Špatná návaznost spojů mezi vlaky a autobusy v žst. Zaječí | Nadmístní | Není předmětem změny územního plánu |
| Hygienické | Překračování hygienických limitů pro ochranu zdraví lidí | Nadmístní | Není předmětem změny územního plánu |
| | Nevyhovující stav povrchových a podzemních vod z hlediska koncentrací dusičnanů | Místní | Není řešitelné územním plánem |
| | Obec nemá vybudovanou splaškovou kanalizaci a ČOV | Místní | ČOV i kanalizace byla v obci již vybudována - žádné požadavky na změnu územního plánu. |
| Ohrožení | Sesuvné území (jihozápadní část obce u Hlavní ulice) | Místní | Bude řešeno v novém ÚP Zaječí - žádné požadavky na změnu územního plánu. |

| | | | |
|---------------|---|-----------|--|
| | Území ekologicky nestabilní | Nadmístní | Bude řešeno v novém ÚP Zaječí - žádné požadavky na změnu územního plánu. |
| Jiné problémy | Nedostatečná bytová výstavba, která není schopna uspokojit poptávku | Místní | Změna ÚPN SÚ bude řešit vymezení plochy pro bydlení |
| | Vysoký podíl nezaměstnaných osob | Nadmístní | Není předmětem změny územního plánu |

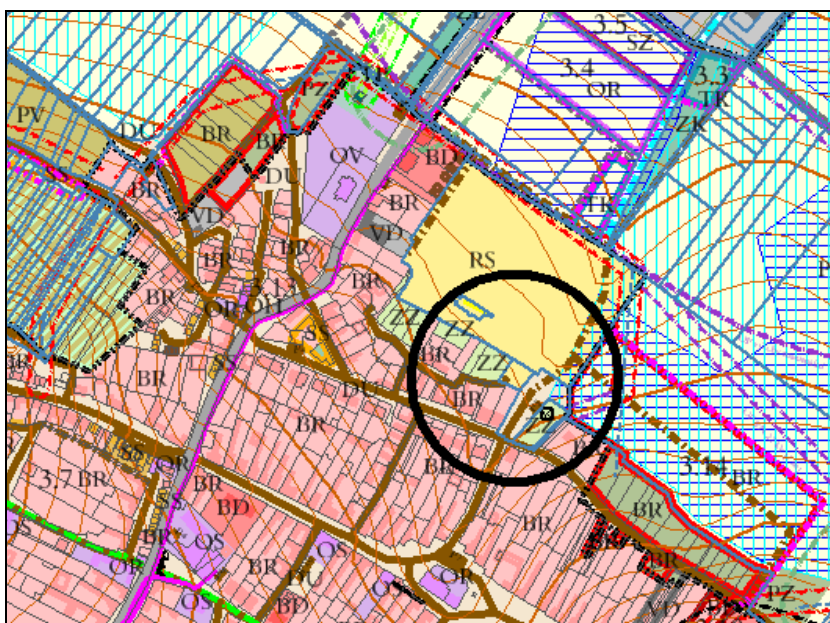
4. Urbanistická koncepce

Změna č. 6 ÚPN SÚ Zaječí nebude mít významný vliv na urbanistickou koncepci rozvoje obce, stanovenou platným územním plánem.

Jedinou změnou bude změna využití části plochy RS (sport a tělovýchova) na plochu BR (bydlení v rodinných domech). Jedná se o plochu ležící v zastavěném území, při stávající místní komunikaci, sítě ostatní veřejné infrastruktury jsou rovněž v dosahu. Velmi příznivé docházkové vzdálenosti.

Plocha není dotčena žádnými významnými limity využití území.

Zákres umístění změny ve výřezu hlavního výkresu územního plánu.



5. Koncepce veřejné infrastruktury

Beze změny.

6. Koncepce uspořádání krajiny

Ochrana přírody, ochrana a tvorba krajiny

V rámci soustavy Natura 2000 byla v katastrálním území Zaječí vymezena evropsky významná lokalita – Niva Dyje (kód lokality CZ0624099). 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. Ptačí oblasti do katastrálního území Zaječí nezasahují. Uvažované změny územního plánu se nedotýkají EVL.

Významné krajinné prvky:

Zájmové území a záměr zde realizovaný nezasahuje do žádného významného krajinného prvku definovaného dle §3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (lesy, vodní toky a rybníky, mokřady, meze, údolní nivy atd.), který se nachází v blízkém okolí. Významné krajinné prvky registrované dle §6 výše uvedeného zákona v území nejsou zastoupené.

Územní systém ekologické stability:

Změna č. 6 ÚPN SÚ Zaječí bude respektovat prvky územního systému ekologické stability, obsažené v platném územním plánu sídelního útvaru Zaječí. Beze změn.

7. Ochrana kulturních hodnot

V obci se nacházejí tyto prohlášené **kulturní památky** evidované v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky :

- socha sv. Jana Nepomuckého 24024/7-1824
- kostel sv. Jana Křtitele 32188/7-1823

K.ú. Zaječí lze klasifikovat jako území s archeologickými nálezy dle § 22 odst. 2 zákona 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozd. předp. Proto je povinností investora již v době přípravy stavby tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR Brno a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu.

Změna č. 6 ÚPN SÚ Zaječí nebude mít negativní dopad na památkově chráněné objekty.

8. Ochrana podzemních vod

Respektovat vodní zdroj Zaječí včetně ochranného pásma vyhlášeného ONV Břeclav, OVLHZ pod čj. vod 157/84-235/Ha ze dne 15.1.1985.

9. Ochrana zemědělského půdního fondu a PUPFL

Se zřetelem k zákonu ČNR č. 334/92 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu a podle

aktuálního Společného metodického doporučení OÚP MMR a odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP není třeba plochu určenou pro bydlení, ležící v zastavěném území, vyhodnocovat.

10. Zájmy obrany státu

Žádné požadavky.

11. Zájmy civilní ochrany

Žádné požadavky.

B) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

Žádné požadavky.

C) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Žádné požadavky.

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

Žádné požadavky.

E) POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Žádné požadavky.

F) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Změna č. 6 ÚPN SÚ Zaječí bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto stavebnímu zákonu, zejména vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Změna územního plánu nebude řešit celé katastrální území, ale pouze výřez v rozsahu plochy změny územního plánu a blízkého okolí, tj. severní okraj zastavěného území Zaječí.

Obsah změny územního plánu:

A. Návrh pro společné jednání

I. Návrh změny ÚPN SÚ (ve 3 vyhotoveních)

a) Textová část změny č. 6 ÚPN SÚ Zaječí

b) Grafická část

| | |
|---|-----------------|
| 1. Hlavní výkres | 1:5.000 |
| 2. Hlavní výkres – detail zastavěného a zastavitelného území | 1:2000 |
| 3. Rozbor a návrh technické infrastruktury-vodní hospodářství | 1:2000 (1:5000) |
| 4. Rozbor a návrh technické infrastruktury-energetika a spoje | 1:2000 (1:5000) |

Výkresy č. 3 a 4 budou zpracovány pouze v případě, že změna územního plánu bude řešit pro obsluhu nově vymezené plochy úpravu veřejné infrastruktury.

II. Odůvodnění změny ÚPN SÚ

1. Textová část odůvodnění

B. Úprava změny ÚPN SÚ po projednání dle § 50 zák.č. 183/2006 Sb. (ve 2 vyhotoveních)

C. Výtisk vydané změny ÚPN SÚ a Odůvodnění změny ÚPN SÚ (doplnění do 4 vyhotovení)

D. Právní stav po vydané změně ÚPN SÚ

Bude obsahovat 4 vyhotovení v tištěné podobě a 2 vyhotovení v digitální podobě na CD. Vyhotoveny budou:

- text výroku

- hlavní výkres právního stavu, vytištěný v měřítku 1:5000 a v rozsahu, jako výkres č. 1 ve změně č. 3A, tj. na severu včetně území za železnicí a na jihu až za úpravnu vody a včetně zastavitelných ploch v okolí a změny 3.21.

ZPŮSOB VYHOTOVENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU:

Výkresy, které jsou součástí grafické části změny ÚP, budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydány v měřítku viz výše.

Dokumentace bude vytištěna barevným plotrem. Velikost jednotlivých výkresů (listů) bude dohodnuta v průběhu prací. Dále bude vydaný územní plán objednateli předán též v digitální formě ve formátu .pdf a *.doc (textová část, tabulková část) a .dgn (ve formátu programu MicroStation).

Dokumentace bude opatřena záznamem o účinnosti s obsahem dle ust. §14 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

G) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Případné požadavky na vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj budou doplněny na základě stanoviska dotčeného orgánu k zadání podle §47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.

Uplatnění požadavku na posouzení návrhu změny č. 6 ÚPN SÚ Zaječí na životní prostředí nebo na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast se ale vzhledem k charakteru změny a její poloze nepředpokládá.

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

Bude doplněna po projednání a schválení zadání.

Projednáno a schváleno Zastupitelstvem Obce Zaječí podle § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, (stavební zákon)

dne, číslo usnesení

V Zaječí dne

.....

Jana Hasilíková

starosta

.....

Ing. Petr Grmela

místostarosta

(razítko – kulaté „Obec“)