

Obsah:

1.	Vymezení zastavěného území	3
2.	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
3.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
3.1	Bydlení	3
3.2	Sport a rekreace	3
3.3	Občanská vybavenost	3
3.4	Veřejná prostranství	3
3.5	Výroba a skladování	3
4.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	4
4.1	Dopravní infrastruktura	4
4.1.1	Drážní doprava	4
4.1.2	Doprava na pozemních komunikacích	4
4.1.3	Letecká a lodní doprava	5
4.2	Technická infrastruktura	5
4.2.1	Zásobení vodou	5
4.2.2	Odkanalizování	5
4.2.3	Zásobení plynem	5
4.2.4	Zásobení elektrickou energií	5
4.2.5	Telekomunikace	5
5.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich užívání, uzemní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů	6
5.1	Vodní toky a nádrže	6
5.2	Zemědělská půda	6
5.3	Zeleň lesní	6
5.4	Zeleň krajinná	6
5.5	Vymezení územního systému ekologické stability	6
6.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	6
6.1	Plochy bydlení	6
6.2	Plochy rekreace	6
6.3	Plochy občanského vybavení	7
6.4	Plochy veřejných prostranství	7
6.5	Plochy dopravní infrastruktury	8
6.6	Plochy technické infrastruktury	8
6.7	Plochy výroby a skladování a smíšené výrobní	8
6.8	Plochy vodní a vodohospodářské	9
6.9	Plochy zemědělské	9
6.10	Plochy lesní	9
6.11	Plochy krajinné	9
7.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	9
8.	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	10
9.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ...	10
10.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	10

11.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	11
12.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování	11
13.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	11
14.	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	11
15.	Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení	11
	ODŮVODNĚNÍ	12
1.	Základní pojmy	12
2.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	12
3.	Údaje o splnění zadání	12
4.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	12
5.	Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území	13
6.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	13
6.1.	Zábor ZPF	13
6.2.	Zábor lesních pozemků	16

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území stanovené původní dokumentací je respektováno a zůstává beze změn.

2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Pro plochy navržené touto dokumentací platí následující podmínky:

- Celé správní území se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, proto případná výstavba především větrných elektráren, výškových staveb, průmyslových hal, venkovního vedení VVN a VN, retranslačních stanic a základnových stanic mobilních operátorů na daném území musí být nutně předem projednána s VUSS Brno.
- Dále s VUSS je třeba vždy projednat předem výstavbu všech výškových staveb nad 30 m nad terénem a stavby tvořící dominanty v terénu (např. rozhledny výstavbu a rekonstrukci VVN a VN) na celém území řešené lokality z důvodů ochrany zájmů vojenského letectva. Dále je nezbytné předem projednat stavby dopravní infrastruktury z hlediska zájmů vojenské dopravy.

Kromě výše uvedeného dále platí zásady navržené původní dokumentací.

3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

3.1 Bydlení

Platí zásady navržené původní dokumentací.

3.2 Sport a rekreace

Platí zásady navržené původní dokumentací.

3.3 Občanská vybavenost

1. Plocha pro dům s pečovatelskou službou (O1) je respektována, na části plochy je navržena plocha veřejné zeleně Z101.
2. Ostatní zásady navržené původní dokumentací jsou respektovány.

3.4 Veřejná prostranství

1. Dokumentací jsou navrženy plochy veřejné zeleně Z101 a Z102.
2. Ostatní zásady navržené původní dokumentací jsou respektovány.

3.5 Výroba a skladování

1. Dokumentací jsou navrženy smíšené výrobní plochy V101 a V102
2. Ostatní zásady navržené původní dokumentací jsou respektovány.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

4.1 Dopravní infrastruktura

4.1.1 Drážní doprava

Platí zásady navržené původní dokumentací.

4.1.2 Doprava na pozemních komunikacích

4.1.2.1 Dálnice, silnice

Platí zásady navržené původní dokumentací.

4.1.2.2 Místní komunikace

Pro koncepci dopravy na místních komunikacích platí následující zásady:

- Změnou č. 1 se vypouští navržená místní komunikace MK 10 procházející po západním obvodu výrobních ploch.
- Dokumentací je navržena místní komunikace procházející po vnějším obvodu ploch V4, V101 a V102.
- Dopravní napojení navrhované místní komunikace na silnici II/418 bude navrženo kolmé a vymezení okolních ploch bude respektovat požadované rozhledové pole, plocha V101 bude napojena na II/418 prostřednictvím navržené místní komunikace.
- Další zásady navržené původní dokumentací jsou respektovány.

4.1.2.3 Parkování

Pro koncepci dopravy v klidu platí následující zásady:

- Funkce na plochách V101 a V102 budou mít zajištěno parkování v rámci těchto ploch, popřípadě na přilehlých veřejných prostranstvích.
- Další zásady navržené původní dokumentací jsou respektovány.

4.1.2.4 Veřejná autobusová doprava

Platí zásady navržené původní dokumentací.

4.1.2.5 Účelové komunikace

Pro koncepci dopravy na účelových komunikacích platí následující zásady:

- Změnou č. 1 se vypouští účelové komunikace procházející po západním obvodu výrobních ploch.
- Další zásady navržené původní dokumentací jsou respektovány.

4.1.2.6 Nemotorová doprava

Platí zásady navržené původní dokumentací.

4.1.3 Letecká a lodní doprava

Platí zásady navržené původní dokumentací.

4.2 Technická infrastruktura

4.2.1 Zásobení vodou

- Funkce na plochách V101 a V102 budou mít zajištěno zásobení vodou, vedení distribuční sítě bude předmětem podrobnější dokumentace.
- Další zásady navržené původní dokumentací jsou respektovány.

4.2.2 Odkanalizování

- Plochy V101 a V102 budou odkanalizovány v souladu s funkcemi které se na nich budou nacházet a v souladu právními předpisy. Kanalizační síť a objekty budou předmětem podrobnější dokumentace.
- Další zásady navržené původní dokumentací jsou respektovány.

4.2.3 Zásobení plynem

- Funkce na plochách V101 a V102 budou mít zajištěno zásobení plynem, vedení distribuční sítě bude předmětem podrobnější dokumentace.
- Další zásady navržené původní dokumentací jsou respektovány.

4.2.4 Zásobení elektrickou energií

- Funkce na plochách V101 a V102 budou mít zajištěno zásobení elektrickou energií.
- V případě potřeby je navržena přeložka vysokého napětí která prochází přes plochy Vx.
- V plochách V101, V102, D101 a V4 mohou být realizovány i nezakreslené trafostanice a trasy vysokého napětí a distribuční síť nízkého napětí.
- Další zásady navržené původní dokumentací jsou respektovány.

4.2.5 Telekomunikace

Platí zásady navržené původní dokumentací.

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich užívání, uzemní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů

5.1 Vodní toky a nádrže

- Změnou č. 1 se vypouští navržený ochranný příkop procházející po západním obvodu výrobních ploch a je nahrazen novým ochranným příkopem procházejícím souběžně s komunikací na ploše D101
- Další zásady navržené původní dokumentací jsou respektovány.

5.2 Zemědělská půda

Platí zásady navržené původní dokumentací.

5.3 Zeleň lesní

Platí zásady navržené původní dokumentací.

5.4 Zeleň krajinná

Platí zásady navržené původní dokumentací.

5.5 Vymezení územního systému ekologické stability

- Změnou č. 1 se vypouštějí interakční prvky procházející přes plochy V101, V102 a D101.
- Další zásady navržené původní dokumentací jsou respektovány.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Níže uvedené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití platí pouze pro plochy vymezené touto dokumentací: D101, O101, Z101, Z102, V101, V102. Na zbývajícím území obce platí podmínky stanovené původní dokumentací.

6.1 Plochy bydlení

Platí zásady navržené původní dokumentací.

6.2 Plochy rekreace

Platí zásady navržené původní dokumentací.

6.3 Plochy občanského vybavení

Platí zásady navržené původní dokumentací.

6.4 Plochy veřejných prostranství

Pv – Veřejná prostranství

Platí zásady navržené původní dokumentací.

Pz – Veřejná zeleň

Hlavní využití:

- Nezpevněné ozeleněné plochy, sadovnické úpravy (nemusí být veřejně přístupné);

Přípustné využití:

- Urbánní inventář;
- Místní a účelové komunikace i mimo trasy nezakreslené v dokumentaci;
- Pěší a cyklistické komunikace;
- Veškerá podzemní zařízení technické infrastruktury i mimo trasy zakreslené v dokumentaci.

Podmíněně přípustné využití:

- Parkoviště automobilů a autobusové zastávky – za zachování hlavního využití jako plošně dominantního;
- Silnice v současných trasách;
- Vodní plochy, besídky, altánky - pouze za zachování hlavního využití jako plošně dominantního;
- Drobné stavby občanské vybavenosti jako např. kaple, zvonice...
- Rekreační zařízení – pouze pokud jsou otevřená (hřiště) a za zachování hlavního využití jako plošně dominantního;
- Nadzemní objekty technické infrastruktury – pouze v nezbytných případech a ve stávajících objektech;
- Garáže osobních automobilů – pouze mimo ulici Dědina a park sv. Jana Nepomuckého.
- Stánky sloužící prodeji a pohostinství – pouze za zachování hlavního využití jako plošně dominantního.

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi.
- Výsadba geograficky nepůvodních druhů zeleně.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla;
- Maximální počet nadzemních podlaží: 1;

Ph – Hřbitovy

Platí zásady navržené původní dokumentací.

6.5 Plochy dopravní infrastruktury

Dk – Pozemní komunikace

Hlavní využití:

- Pozemní komunikace, včetně všech součástí a příslušenství;
- Podzemní sítě a objekty technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

- Zeleň – podřízena hlavnímu využití;
- Individuální garáže osobních automobilů – pod bývalou hrází rybníku Frédek a na jiných místech dle konkrétních požadavků a svolení obce – mimo ulici Dědina.
- Nadzemní objekty a sítě technické infrastruktury – v nezbytném rozsahu.

Nepřípustné:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními a podmíněně přípustnými funkcemi.

Dg – Garáže osobních automobilů

Platí zásady navržené původní dokumentací.

6.6 Plochy technické infrastruktury

Platí zásady navržené původní dokumentací.

6.7 Plochy výroby a skladování a smíšené výrobní

Vx – Lehká průmyslová výroba

Hlavní využití:

- Lehká výroba, montáže;
- Stavební výroba;
- Zemědělská výroba;

Přípustné využití:

- Administrativa;
- Výrobní služby, řemesla;
- Zeleň;

Podmíněně přípustné:

- Obchodní zařízení, kromě velkokapacitních prodejen, pohostinská a stravovací zařízení – pokud nejsou narušovány činnostmi spadajícími do hlavního a přípustného využití;
- Zařízení autodopravy;
- Zařízení pro dopravní a technickou obsluhu území – za zachování hlavního nebo přípustného využití;
- Zařízení velkoobchodu a zásilkové služby (kromě administrativních složek);

Nepřípustné využití:

- Těžká průmyslová výroba;
- Bydlení;

- Velkokapacitní sklady;
- Sklárky;

Pro všechny činnosti v této ploše platí podmínka, že objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidí předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení, občanského vybavení a rekreace.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1NP pro výrobu, 2. NP pouze pro administrativu;
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

Vs – Výroba smíšená

Platí zásady navržené původní dokumentací.

6.8 Plochy vodní a vodohospodářské

Platí zásady navržené původní dokumentací.

6.9 Plochy zemědělské

Platí zásady navržené původní dokumentací.

6.10 Plochy lesní

Platí zásady navržené původní dokumentací.

6.11 Plochy krajinné

Platí zásady navržené původní dokumentací.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Vypouští se následující veřejně prospěšné stavby procházející přes plochy V101 a V102:

- Místní komunikace
- Ochranné příkopy

Ostatní veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace navržené původní dokumentací jsou respektovány.

Touto dokumentací jsou navrženy veřejně prospěšné stavby procházející po obvodu ploch V101 a V102:

- Místní komunikace
- Vysoké napětí
- Ochranné příkopy

Plochy a koridory vypouštěných a navržených veřejně prospěšných staveb a opatření jsou zakresleny ve výkrese č. 6 – Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.

8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo¹ nejsou touto dokumentací navrženy.

9. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část územního plánu obsahuje jednu přílohu, která obsahuje 11 stránek.

Grafická část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

1. Výkres základního členění území 1:5 000
2. Hlavní výkres - koncepce uspořádání území obce 1:5 000
3. Hlavní výkres – koncepce dopravy 1:2 000
4. Hlavní výkres – energetika a spoje 1:5 000
5. Hlavní výkres – vodní hospodářství 1:5 000
6. Veřejně prospěšné stavby a opatření 1:5 000

10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Touto dokumentací jsou vymezeny žádné územní rezervy.

¹ § 101 Zákona

11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Touto dokumentací nejsou vymezeny žádné plochy ani koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, ani nejsou stanoveny lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování

Touto dokumentací nejsou vymezeny žádné plochy ani koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Touto dokumentací se vypouští následující etapizace:

- Zároveň s výstavbou na plochách V2 a V4 nutno realizovat komunikaci MK 10 – minimálně v úseku, který propojuje tuto plochu s krajskou silnicí.

14. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Touto dokumentací nejsou vymezeny žádné architektonicky nebo urbanisticky významné stavby².

15. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení

Touto dokumentací nejsou vymezeny žádné stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.

² Pro tyto stavby může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt

ODŮVODNĚNÍ

1. Základní pojmy

Touto dokumentací se mění územní plán Otnice zpracovaný společností Studio Region, s.r.o. Brno, zodpovědný projektant Ing. arch. Miloslav Sohr, v září 2008.

Pro větší srozumitelnost předložené dokumentace platí následující:

- Je – li v textu uvedeno **Územní plán**, popřípadě **původní dokumentace** je tím vždy myšlený Územní plán Otnice, září 2008
- Jedná – li se o řešení, které je předmětem Změny č.1, je uvedeno „**tato dokumentace**“, popřípadě **Změna č. 1.**

2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Tato dokumentace neřeší širší vztahy.

Řešená obec leží v území, pro které nebyla doposud zpracována územně plánovací dokumentace vydaná krajem.

3. Údaje o splnění zadání

Všechny požadavky kladné zadáním jsou respektovány.

4. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Zásady zpracované do této dokumentace vycházejí z aktuálních požadavků obce a majitelů pozemků:

- Plocha výroby V101 byla navržena na požadavek společnosti vyrábějící betonové výrobky a které patří přilehlá výrobní plocha. V době zpracování původní dokumentace byla pro účely výroby navržena plocha V4, která však pro současné požadavky výroby není dostačující. Proto bylo přistoupeno k návrhu plochy V101, na kterou bude rozšířena výroba ze stabilizované plochy.
- Plocha výroby V1 navržena původní dokumentací je v době zpracování této změny již z větší části zaplněna, buď na ní již byly zkolaudovány objekty, nebo jsou před

dokončením. Na zbývajících částech plochy V1 a přibližně polovině plochy V4 nevržené původní dokumentací je přerušeno územní řízení kvůli doplnění podkladů³.

- Plocha V102 je navržena jako plocha doplňující k ploše V101, která zaplňuje zbytkový prostor mezi plochou V4 a vypouštěnou místní komunikací D10.
- Plocha D101 pro místní komunikaci byla navržena jako náhrada za vypouštěnou komunikaci D10, která bude vedena po obvodu výrobních ploch V101, V102 a V4. Z ní mohou být tyto výrobní plochy obslouženy a dále bude komunikace na ploše D101 tvořit spojnici území za školou s krajskou silnicí směr Újezd u Brna.
- Plochy Z101 a Z102 jsou navrženy na žádost obce a jsou určeny pro veřejnou zeleň.

5. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území

Zadáním této dokumentace, tak jak bylo schváleno zastupitelstvem obce, nebyl stanoven požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

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

6.1. Zábor ZPF

6.1.1. Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ČR ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č. 10/1993 Sb., § 3 (k §5 zákona č. 10/1993 Sb.) a přílohy 3 této vyhlášky a Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona 334/ 1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona ČNR č. 10/1993 Sb.

6.1.2. Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). Pětimístný kód půdně ekologických jednotek vyjadřuje:

1. místo - Klimatický region.
2. a 3. místo - Hlavní půdní jednotka je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě.
4. místo - Kód kombinace sklonitosti a expozice.

³ Na pozemcích p.č. 1460/7, 1460/8, 1460/11 je již zkolaudována hala, na pozemcích p.č. 1460/6, 1460/12, 1460/20 je vydáno stavební povolení (nyní před dokončením). Na zbylé části plochy V1 je přerušeno územní řízení, kvůli doplnění podkladů a to na pozemcích p.č. 3316, 3315, 3314, 3313, 3312, 3311, 3310, 3309, 3306, 3305, 3302, 3301, 3299, 3298, 3297, 3296, 3295, 3294, 3293, 3292, 3291, 3290, 272/81, 272/80, 272/75, 272/74, 272/73, 272/72, 272/65, 272/64, 272/52, 272/53, 272/51, 272/38, 272/37, 272/28, 272/27, 272/26, 272/25, 272/15, 272/16, 272/14, 272/13, 272/9, 272/8, 272/10, 272/6, 272/7, 3308, 3307, 3304, 3303, 3300.

5. místo - Kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy.

6.1.3. Přehled BPEJ v zast. území a jeho bezprostředním okolí

Z hlediska kvality půdního fondu charakterizovaného bonitovanými půdně ekologickými jednotkami se vyskytují půdy s následující charakteristikou hlavních půdních jednotek:

01

Černozemě typické i karbonátové na spraši, středně těžké s převážně příznivým vodním režimem.

06

Černozemě typické, karbonátové a lužní na slinitých a jílovitých substrátech, těžké půdy, avšak s lehčí ornici a těžkou spodinou, občas převlhčené.

07

Smolnice modální a smolnice modální karbonátové, černozemě pelické a černozemě černické pelické, vždy na velmi těžkých substrátech, celoprofilově velmi těžké, bezskeletové, často povrchově periodicky převlhčováné

08

Černozemě, hnědozemě i slabě oglejené, vždy však erodované, převážně na spraších, zpravidla ve vyšší svažitosti, středně těžké.

19

Rendziny až rendziny hnědé na opukách, slínovcích a vápenitých svahových hlínách, středně těžké až těžké, se štěrkem, s dobrými vláhovými poměry, avšak někdy krátkodobě převlhčené.

41

Svažité půdy (nad 12°) na všech horninách, středně těžké až těžké s různou štěrkovitostí a kamenitostí nebo bez ní, jejich vláhové poměry jsou závislé na srážkách.

56

Nivní půdy na nivních uloženinách, středně těžkého rázu s příznivými vláhovými poměry.

Na katastru jsou převážně dominantní černozemě, místy na návrších prostřídáné rendziny, v údolích jsou přítomny nivní půdy. Poměrně velkou plochu zabírají půdy svažité.

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) příslušné třídy ochrany ZPF. V územním plánu obce budou posuzovány zejména půdy v okolí současně zastavěného území obce, kde může dojít k záboru ZPF.

Tab. 5.1.2.: Přehled BPEJ a tříd ochrany

BPEJ	Třída ochrany ZPF
2.01.00	I.
2.56.00	I.
2.01.10	II.
2.08.10	II.

2.06.10	III.
2.19.11	III.
2.41.99	V.

Vysoce chráněné půdy jsou situovány téměř po celém katastrálním území obce, v současné zastavěném území i v jeho bezprostředním okolí. Půdy s nižším stupněm ochrany jsou pouze směrem k Malému Sádkovému vrchu a na svažitéjších expozicích.

Půdy na katastru obce, včetně bezprostředního okolí zastavěného území, patří vesměs do skupiny vysoce chráněných půd (třída ochrany ZPF I.a II.) a proto se při plošném rozvoji zástavby není možné vyhnout jejich záboru. Striktní aplikace legislativní ochrany ZPF by téměř zcela zamezila demografickému, společenskému i ekonomickému rozvoji obce.

6.1.4. Vyhodnocení záborů ZPF

Lokalita D101 – místní komunikace. Navržená plocha je umístěna u okraje současné zástavby a přímo navazuje na stávající a navržený výrobní areál. Je určena pro vybudování místní komunikace, která bude obsluhovat výrobní plochy a zpřístupní území za školou. Lokalita je náhradou za vypuštěnou místní komunikaci MK 10.

Lokalita V101 – výroba. Navržená plocha je umístěna u okraje současné zástavby a přímo navazuje na stávající výrobní areál. V současné době se zde nachází okrajová část sceleného pozemku orné půdy, mezi stávající a navrženou výrobní plochou V4 a krajskou silnicí. Lokalita může být obsloužena stávající dopravní i technickou infrastrukturou a to přes stávající výrobní plochu a příjezdovou komunikací vedenou plochou V1, nebo po místní komunikací umožňující dopravní obsluhu mimo obytnou zástavbu (komunikace D101). Vzhledem k tomu, že přes plochu prochází vedení VN, je možné dle potřeby v rámci plochy zřídit vlastní trafostanici. Plocha bude sloužit jako rozšíření stávajícího výrobního areálu.

Lokalita V102 – výroba. Navržená plocha je umístěna u okraje současné zástavby a přímo navazuje na stávající a navržený výrobní areál. Lokalita v podstatě zaplňuje plochu po zrušené místní komunikaci MK10 a plochu mezi výrobní plochou V4 a nově navrženou místní komunikací na ploše D101

Lokalita Z101 – veřejná zeleň. Navržená plocha je umístěna na západním okraji zástavby a je ze dvou stran obklopena zastavěným územím. V současné době je zde lán orné půdy. Lokalita bude obsloužena stávající dopravní i technickou infrastrukturou, v ploše je možnost vybudování další dopravní i technické infrastruktury. Plocha se nachází v zastavitelném území vymezeném v původní dokumentaci.

Lokalita Z102 – veřejná zeleň. Navržená plocha je umístěna v jihozápadní části zástavby, v zastavěném území.

Č. pl.	Účel záboru	Výměra (ha)	SZÚO	Kultura	BPEJ	Třída ochrany
D101	Místní komunikace	2,03	NE	Orná	2.06.00 2.07.00 2.19.11	II. III. III.
V101	Výroba	5,53	NE	Orná	2.06.00 2.07.00	II. III.
V102	Výroba	1,22	NE	Orná	2.06.10 2.19.11	III. III.
Z101	Veřejná zeleň	0,61	NE	Orná	2.06.10 2.19.11	III. III.

Z102	Veřejná zeleň	0,03	ANO	Orná	2.01.10	II.
	Celkem zábory	9,42				

6.1.5. Etapizace záborů ZPF

Touto dokumentací není vymezena. Všechny plochy navazují na zastavěné území a mají obdobné územně technické podmínky.

6.1.6. Zdůvodnění zvoleného řešení

Na katastru obce jsou převažující chráněné půdy s vysokým stupněm přednosti v ochraně. Na zvláště chráněných půdách je situována i větší část zástavby, včetně jejího bezprostředního okolí. Pokud má zastavěné území s rozvojovými plochami tvořit kompaktní celek, nelze se záboru zvláště chráněných půd vyhnout. Na zvláště chráněných půdách jsou umístěny následující lokality:

- Lokalita V101. Návrh lokality vychází ze záměru majitele přilehlé výrobní plochy (betonárka), který pro rozšíření stávajícího výrobního již skoupil potřebné pozemky a má již pro rozšíření zpracovaný investiční záměr. Ve srovnání s ostatními plochami s nižší bonitou má navržená plocha vhodná z následujících důvodů: Přímě navazuje na zastavěné území a stávající výrobní areál, který je potřeba rozšířit, diverzifikace této funkce není žádoucí. Zaujímá zbytkové území mezi plochou V4 navrženou původním územním plánem a krajskou silnicí. Jedná se o pro výrobu vhodný rovinný terén, lokality s nižší bonitou jsou většinou na nevhodných, svažitéch nebo podmáčených plochách. Pro navrženou lokalitu je rozhodující i její umístění, při vjezdu do obce, kdyby byla lokalizována na opačné straně obce, kde jsou méně kvalitní půdy, poměrně intenzivní dopravní obluha by byla zátěží pro obytnou zástavbu.
- Lokalita D101 – je určena pro místní komunikaci, která je potřebná pro obsluhu ploch V4, V101 a V102 a zpřístupnění území za školou. Plocha mezi lokalitou D101 a V101 je vyplněna plochou V4, schválenou v původní dokumentaci.
- Lokalita Z102 se nachází v zastavěném území a není zemědělsky obhospodařována.

6.2. Zábor lesních pozemků

Nejsou navrženy žádné zábory pozemků určených pro plnění funkce lesa