

Obsah textové části:

TEXTOVÁ ČÁST	3
A. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU - VÝROK	3
1. Vymezení zastavěného území	3
2. Základní 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.....	4
3.3 Občanská vybavenost	4
3.4 Veřejná prostranství	4
3.5 Výroba a skladování.....	4
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.....	4
4.1 Koncepce dopravy.....	4
4.1.1 Drážní doprava	4
4.1.2 Doprava na pozemních komunikacích	4
4.1.3 Letecká a lodní doprava.....	6
4.2 Technická infrastruktura	6
4.2.1 Zásobení elektrickou energií.....	6
4.2.2 Telekomunikace.....	6
4.2.3 Zásobení plynem	6
4.2.4 Zásobení vodou	6
4.2.5 Odkanalizování	7
4.2.6 Odpady	7
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich užívání, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů	7
5.1 Vodní toky a nádrže	7
5.2 Zemědělská půda.....	7
5.3 Zeleň lesní.....	7
5.4 Zeleň krajinná.....	8
5.5 Vymezení územního systému ekologické stability	8
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	8
6.1 Plochy bydlení.....	8
6.2 Plochy rekreace	10
6.3 Plochy občanského vybavení.....	10
6.4 Plochy veřejných prostranství	10
6.5 Plochy zeleně.....	10
6.6 Plochy dopravní infrastruktury.....	10
6.7 Plochy technické infrastruktury.....	11
Není předmětem změny.....	11
6.8 Plochy výroby a skladování a smíšené výrobní.....	11
6.9 Plochy vodní a vodohospodářské	12
6.10 Plochy zemědělské	12
6.11 Plochy krajinné.....	13
6.12 Plochy přírodní	13
6.13 Plochy lesní.....	13
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	13
8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	14
9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	14
10. Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	14
11. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	14
12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	15
B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	16
1. Vyhodnocení souladu změny územního plánu podle §53 odst. 4) stavebního zákona	16
1.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem ...	16
1.1.1 Politika územního rozvoje	16
1.1.2 Územně plánovací dokumentace vydaná krajem - Zásady územního rozvoje	16

1.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických hodnot území a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území	18
1.3 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	18
1.4 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	18
2. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	18
3. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	18
4. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	18
5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	19
5.1 Aktualizace zastavěného území obce	20
5.2 Zastavitelné plochy	20
5.3 Maximální počet podlaží v ploše Vz	21
5.4 Dopravní a technická infrastruktura	21
5.4.1 Doprava drážní	21
5.4.2 Doprava na pozemních komunikacích	21
5.4.3 Doprava lodní a letecká	23
5.4.4 Vodní zdroje a ochranná pásma	23
5.4.5 Zásobení vodou	24
5.4.6 Odkanalizování	24
5.4.7 Elektrická energie	25
5.4.8 Zásobení plynem	25
5.4.9 Telekomunikace	25
5.4.10 Likvidace odpadů	25
5.5 Územní systém ekologické stability (ÚSES)	25
5.6 Civilní ochrana	26
5.7 Další výše neuvedené limity využití území	26
5.7.1 Ochrana přírody a krajiny, ochrana lesa	26
5.7.2 Památková péče	26
5.7.3 Horninové prostředí, geologie	27
5.7.4 Vodní zákon	27
5.7.5 Zvláštní zájmy ministerstva obrany	27
6. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	28
6.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a již vymezených zastavitelných ploch	28
6.2 Potřeba zastavitelných ploch	28
7. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	29
8. Vyhodnocení splnění požadavku zadání	29
9. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	31
10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	31
10.1 Zábor zemědělského půdního fondu	31
10.1.1 Použitá metodika	31
10.1.2 Údaje o uspořádání ZPF v území	32
10.1.3 Přehled BPEJ v zast. území a jeho bezprostředním okolí	32
10.1.4 Údaje o investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti	34
10.1.5 Vyhodnocení záborů ZPF	34
10.1.6 Etapizace záborů ZPF	35
10.1.7 Zdůvodnění zvoleného řešení	35
10.2 Zábor lesních pozemků	36
11. Přehled změn po společném jednání	36

Touto dokumentací „Změnou č. 1“ se mění Územní plán Nížkovice vydaný formou opatření obecné povahy obce Nížkovice dne 12.12. 2012, nabytí účinnosti dne 29. 12. 2012 (dále **původní dokumentace**).

Konkrétně jde o tyto dílčí změny:

- Aktualizace zastavěného území v souladu s § 58 odst. 3 stavebního zákona.
- Návrh zastavitelné plochy B102.
- Vypuštění části zastavitelné plochy B6 vymezené původní dokumentací.
- Změna výškové regulace v plochách Vz.
- Prověření technické a dopravní infrastruktury související s výše uvedenými změnami.

TEXTOVÁ ČÁST

A. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU - VÝROK

(ZÁVAZNÁ ČÁST)

Textová část (závazná – výrok) Změny č. 1 má strukturu v souladu s aktuálně platnou vyhláškou 500/2006 Sb. ve znění pozdějších přepisů. Konkrétní změny jsou vztaženy k textu závazné části původní dokumentace. Pro výrok změny platí, že ~~škrtnutý text~~ se vypouští, podtržený se doplňuje, obyčejný text je citací, komentáře jsou *kurzívou*.

1. Vymezení zastavěného území

Kapitola se nahrazuje následujícím textem:

Zastavěné území obce bylo aktualizováno Změnou č. 1 Územního plánu Nížkovice. Bylo vymezeno dle stavu v katastru nemovitostí ke dni 5.1.2017.

Dále viz odůvodnění 5.1.

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Mění se název kapitoly v souladu s novelou vyhlášky č. 500/2006 Sb. platnou od 1.1. 2013. Platí obecné zásady navržené původní dokumentací. Text samotné kapitoly se nemění.

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

3.1 Bydlení

Kapitola se v bodě 2 mění následujícím způsobem:

2. Územním plánem je navrženo 6 7 lokalit pro rozvoj funkce bydlení převážně ve formě rodinných domů (rozvojové plochy B2 až B6, a B101 a B102). Chráněné prostory specifikované právními předpisy na úseku ochrany zdraví před nepříznivými účinky

hluku a vibrací v ploše B102 lze umísťovat pouze v území, v němž hluková zátěž nepřekračuje hygienické limity hluku.

Dále viz odůvodnění 5.2. a 10.

3.2 Sport a rekreace

Není předmětem změny.

3.3 Občanská vybavenost

Není předmětem změny.

3.4 Veřejná prostranství

Není předmětem změny.

3.5 Výroba a skladování

Touto změnou se mění výšková regulace v ploše Vz, text této kapitoly se této změny netýká, zůstává proto beze změn.

Dále viz odůvodnění 5.3

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

4.1 Koncepce dopravy

4.1.1 Drážní doprava

Není předmětem změny

4.1.2 Doprava na pozemních komunikacích

4.1.2.1 Dálnice, silnice

Kapitola se mění následujícím způsobem:

Po správním území obce prochází následující státní silnice:

- Silnice č. I/54 Slavkov – Kyjov - Veselí nad Moravou – státní hranice;

Po správním území obce procházejí následující krajské silnice:

- Silnice č. III/4199 Otnice – Nížkovice – Křižanovice;
- Silnice č. III/4197 Nížkovice – spojka na Slavkov;
- Silnice č. III/4198 Nížkovice – spojka na Kobeřice;
- Silnice č. III/4196 Slavkov - Heršpice;

Pro koncepci dopravy na silnicích platí následující zásady:

- Je navrženo vybudování nového přemostění na státní silnici I/54 v místech provizorního mostu (křížení se silnicí č. III/4199). Niveleta silnice a mostu bude upravena tak, aby byl zmenšen sklon stoupání do Ždánického lesa. Předpokládá se

vybudování terénního zářezu před současnou zástavbou a zvýšená niveleta mostovky. Pro ochranu před hlukem z dopravy na silnici I/54 jsou navrženy protihlukové stěny, jejich rozsah a způsob provedení bude předmětem podrobnější dokumentace;

- Způsob dopravy po dobu výstavby mostu na silnici I/54 bude aktuálně řešit podrobnější dokumentace.
- V rámci podrobnější dokumentace navrhnout vhodné zpomalovací prvky při vjezdu do zástavby.
- Pro napojení obce Kobeřice a západní části zástavby z důvodu zvýšené nivelety navrženého mostu na I/54 je navržena přeložka silnice III/4198 **III/4199**. Osa koridoru o šíři 50 m mimo zastavěné území a zastavitelné plochy je zakreslena v grafické části tohoto dokumentu. Současná trasa komunikace III/4198 bude zrušena a namísto ní vznikne místní komunikace, která povede přibližně po stejné ose směrem k pohostinství. Současná křižovatka I/54 a III/4198 bude zrušena.
- Je navržena nová styková křižovatka K1 mezi současnou silnicí III/4199 a navrženou přeložkou silnice III/4198 **III/4199**, nadřazeným směrem bude trasa Kobeřice – křižovatka přeložky III/4198 **III/4199** s I/54.
- Je navržena nová průsečná křižovatka silnic I/54, III/4198 **přeložky III/4199** a III/4197 v místech stávající stykové křižovatky I/54 a III/4197. V podrobnější dokumentaci bude posouzena potřeba odbočovacích pruhů. Součástí řešení této křižovatky budou rovněž zastávky veřejné autobusové dopravy, jejich přesnou polohu bude řešit podrobnější dokumentace. Křížek, stojící v prostoru navržené křižovatky je třeba přemístit na vhodné místo na jejím obvodu.
- Je navrženo zprůjezdnění **stávající** silnice III/4199 v neprůjezdném úseku v zastavěném území obce. Pro rozšíření **stávající** silnice III/4199 na vyhovující kategorii je navržena částečná asanace domu na vyústění komunikaci na náves. Asanace ostatních dopravních závad budou prováděny bez zásahu do přilehlé zástavby.
- Po výstavbě přeložky silnice III/4198 **III/4199** a mostu na I/54 bude úsek stávající silnice III/4199 mezi křižovatkami s přeložkou III/4198 **III/4199** a se současnou III/4197 převeden do sítě místních komunikací.
- Po navrženém přebudování silniční sítě mohou být jednotlivé silnice přečíslovány.
- Zbývající stávající síť krajských silnic je plně respektována.
- Závazné funkční skupiny a kategorie silnic jsou zakresleny v grafické části (výkres č. 3). Typ bude předmětem podrobnější dokumentace.
- Krajská silnice III/4197 (dle současného číslování) prochází lokalitou, ve které je navržena celková rekonstrukce veřejného prostranství (centrum vsi). Při této rekonstrukci, stávající vedení této komunikace musí být respektováno.

Označení jednotlivých silnic odpovídá současnému číslování, které je rovněž uvedeno v grafické části, výkrese č. 3 Konceptce ~~dopravy~~ dopravní infrastruktury, zejména z důvodu jejich identifikace. Samotná konceptce dopravy je však vázána ke konkrétním úsekům komunikací a zůstává v platnosti i po jejich případném přečíslování.

Dále viz odůvodnění 5.4.2, ve které jsou vyznačeny a odůvodněny konkrétní změny.

4.1.2.2 Místní komunikace

Kapitola se na závěr doplňuje o následující bod (viz 5.4.2 Odůvodnění):

- Případné dopravní připojení plochy B102 na krajskou silnici III/4198 bude v souladu s platnou legislativou a normami.

Dopravní obsluha zastavitelných ploch vymezených touto změnou je nadále v souladu se zásadami obsaženými v původní dokumentaci, zbývající text se proto nemění.

4.1.2.3 Parkování

Dopravní obsluha zastavitelných ploch vymezených touto změnou je v souladu se zásadami obsaženými v původní dokumentaci, výrok původní dokumentace se proto nemění. Dopravní obsluha je popsána v odůvodnění 5.4.2.

4.1.2.4 Veřejná autobusová doprava

Není předmětem změny.

4.1.2.5 Účelové komunikace

Není předmětem změny.

4.1.2.6 Nemotorová doprava

Není předmětem změny.

4.1.3 Letecká a lodní doprava

Není předmětem změny.

4.2 Technická infrastruktura

4.2.1 Zásobení elektrickou energií

Obsluha zastavitelné plochy vymezené touto změnou je v souladu se zásadami obsaženými v původní dokumentaci, text se nemění. Zásobení elektrickou energií je popsáno v odůvodnění 5.4.7.

4.2.2 Telekomunikace

Obsluha zastavitelné plochy vymezené touto změnou je v souladu se zásadami obsaženými v původní dokumentaci, text se nemění. Více je popsáno v odůvodnění 5.4.9.

4.2.3 Zásobení plynem

Obsluha zastavitelné plochy vymezené touto změnou je v souladu se zásadami obsaženými v původní dokumentaci, text se nemění. Zásobení plynem je popsáno v odůvodnění 5.4.8.

4.2.4 Zásobení vodou

Obsluha zastavitelné plochy vymezené touto změnou je v souladu se zásadami obsaženými v původní dokumentaci, text se nemění. Zásobení vodou je popsáno v odůvodnění 5.4.5.

4.2.5 Odkanalizování

Celá kapitola se nahrazuje následujícím textem:

Územním plánem jsou navrženy následující zásady odkanalizování:

- Je navržena likvidace splaškových vod formou splaškové (jednotné) kanalizace ukončené ve vyhovující čistírně odpadních vod (ČOV).
- Do ČOV budou svedeny splaškové vody ze všech ploch současně zastavěného a zastavitelného území obce, kromě ploch uvedených v následujícím bodě:
- Odpadní vody ze stávajících rekreačních chat v kolonii nebo v zahradách, vinohradech a záhumnkách mimo obytné plochy, dále z rozvojové plochy občanské vybavenosti na Bílém vlku a dalších izolovaných ploch budou likvidovány individuálním způsobem, bez nutnosti napojení na stokovou síť (jímky na vyvážení, domovní čistírny...).
- Konkrétní vedení stok kanalizace a míra využití stávajících sítí bude předmětem podrobnější dokumentace.
- Splašková kanalizace bude prodloužena k rozvojovým plochám.

Vymezení zastavitelné plochy na celkovou koncepci odkanalizování nemá vliv. Text kapitoly byl změněn zejména z důvodů realizace nové kanalizace napojené na ČOV mimo území obce. Více viz 5.4.6 tohoto odůvodnění.

4.2.6 Odpady

Likvidace odpadů ze zastavitelné plochy vymezené touto dokumentací je v souladu se zásadami obsaženými v původní dokumentaci, text se nemění. Zásobení plynem je popsáno v odůvodnění 5.4.8.

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

5.1 Vodní toky a nádrže

Není předmětem změny.

5.2 Zemědělská půda

Touto změnou jsou navrženy změny v oblasti záborů zemědělské půdy (viz kapitolu 10 odůvodnění), obecný text této kapitoly se nemění.

5.3 Zeleň lesní

Není předmětem změny.

5.4 Zeleň krajinná

Není předmětem změny.

5.5 Vymezení územního systému ekologické stability

Není předmětem změny.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Touto dokumentací jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití (viz 5.1 až 5.3 Odůvodnění):

- *Br – podmínky využití pro plochu Br jsou již obsaženy v původní dokumentaci a jsou níže citovány,*
- *Rch – podmínky využití pro plochu Rch jsou již obsaženy v původní dokumentaci a jsou níže citovány,*
- *Vz – podmínky využití pro plochu Vz jsou touto změnou doplněny,*
- *Zo/I a Zs – podmínky využití pro plochy jsou již obsaženy v původní dokumentaci a jsou níže citovány,*

Mimo uvedené plochy zakreslené v Hlavním výkrese této změny platí podmínky stanovené původním územním plánem obce. Podmínky využití pro výše uvedené plochy jsou citací podmínek uvedených v původní dokumentaci.

6.1 Plochy bydlení

Br – Bydlení v rodinných domech

Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech;

Přípustné využití:

- Bydlení v bytových domech;
- Rodinná rekreace v tradičních (venkovských, historických) objektech;
- Stavby a zařízení sloužící parkování a odstavování osobních automobilů.
- Další funkce obsluhující hlavní a přípustné využití.
- Zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- Občanská vybavenost obecně za podmínky, že není uvedena v činnostech pro tuto plochu nepřípustných.
- Sportovní a rekreační zařízení;
- Drobné řemeslné a nerušící výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby, objekty a plochy sloužící drobné chovatelské a pěstitelské činnosti; To vše za podmínky, že nejsou uvedeny v činnostech pro tuto plochu nepřípustných.

- Stavby a zařízení sloužící parkování a odstavování osobních automobilů – pouze pro potřebu bydlení, rekreace, občanské vybavenosti nebo sloužící jiným funkcím v plochách Br;
- Stavby a zařízení sloužící parkování a odstavování nákladních automobilů a autobusů – při stálém bydlišti autodopravce nebo sloužící jiným funkcím v plochách Br;
- Zastávky autobusů zakreslené v grafické části.
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Místní a účelové komunikace (i nezakreslené);
- Technická infrastruktura - veškerá (i nezakreslená) podzemní zařízení, sítě a objekty všech složek technické infrastruktury kromě plynovodu VTL a regulační stanice VTL/STL;
- Nadzemní trafostanice, rozvody NN a telekomunikační vedení – i nezakreslené;
- Nadzemní VN, plynovod VTL a regulační stanice VTL/STL pouze v zakreslených trasách a lokalitách.
- Menší vodní plochy – jezírka, bazény jako doplňková funkce k hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkcím.
- Drobné vodní toky.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Pro drobné řemeslné a nerušící výrobní činnosti, pohostinství, objekty a plochy sloužící drobné chovatelské a pěstitelské činnosti je možné využít část jednotky (související stavby a pozemky jednoho vlastníka). V jednotce musí zůstat alespoň jeden byt;
- Nebytové činnosti je možné provozovat pouze za podmínky zajištění dostatečné kapacitního dopravního napojení;
- Objektivně prokazatelný negativní vliv nebytových činností na životní prostředí a zdraví lidí předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách smíšeně obytných, bydlení, rekreace nebo občanského vybavení, které nejsou ve vlastnictví provozovatele této činnosti.

Nepřípustné využití:

- Velkokapacitní živočišná výroba;
- Rekreační chaty;
- Průmyslová výroba;
- Výroba stavebních materiálů (kromě administrativy);
- Zařízení autodopravy (kromě administrativy);
- Služby s negativním dopadem na životní prostředí a veřejné zdraví;
- Velkokapacitní sklady;
- Velkokapacitní stavby pro obchod;
- Sklárny.
- Stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v platných právních předpisech.
- Ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální podlažnost – maximální počet nadzemních podlaží je zakreslen v hlavním výkrese grafické části dokumentace. Ve stabilizovaných plochách nutno respektovat řadovou zástavbu.

- Maximální přípustná intenzita zastavění stavebního pozemku 30 %. Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již zvýšena.
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat tradičnímu obrazu sídla.

6.2 Plochy rekreace

Rch – Rodinná rekreace

Hlavní využití:

- Objekty rodinné rekreace.

Přípustné využití:

- Objekty obsluhující hlavní využití.
- Zeleň;

Podmíněně přípustné využití:

- Bydlení a penziony – pokud jsou objekty obslouženy vyhovující dopravní a technickou infrastrukturou.
- Místní komunikace (i nezakreslené).
- Další dopravní a technická infrastruktura sloužící obsluze této zóny;

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi hlavními, přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především veškerá výroba a koncentrovaná živočišné výroby.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální podlažnost – 1 NP

6.3 Plochy občanského vybavení

Není předmětem změny.

6.4 Plochy veřejných prostranství

Není předmětem změny.

6.5 Plochy zeleně

Není předmětem změny.

6.6 Plochy dopravní infrastruktury

Není předmětem změny.

6.7 Plochy technické infrastruktury

Není předmětem změny.

6.8 Plochy výroby a skladování a smíšené výrobní

Vz – Výroba zemědělská

Hlavní využití:

- Není stanoveno.

Přípustné využití:

- Zemědělská rostlinná výroba;
- Drobná a nerušící výroba;
- Administrativa;
- Izolační zeleň;

Podmíněně přípustné:

- Chovy hospodářských zvířat – pouze za podmínky, že negativní vliv nezasahuje do ploch (i návrhových) smíšeně obytných, bydlení, občanskou vybavenost a rekreaci;
- Drobná a nerušící výroba – pokud nevyžaduje intenzivní dopravní obsluhu;
- Zařízení pro dopravní a technickou obsluhu území – pokud slouží obsluze přípustného nebo podmíněně přípustného využití;

Nepřípustné využití:

- Velkokapacitní sklady;
- Těžká a průmyslová výroba (např. hutní, stavební apod.);
- Zařízení pro sběr a třídění odpadů.
- Zařízení autodopravy (kromě administrativních složek);
- Zařízení velkoobchodu a zásilkové služby (kromě administrativních složek);
- Bydlení;
- Sklárky;
- Ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny v přípustném a podmíněně přípustném využití.

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

„Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1NP a max 11 m. Stávající vyšší stavby jsou respektovány;
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.“

6.9 Plochy vodní a vodohospodářské

Není předmětem změny.

6.10 Plochy zemědělské

Zo - Orná půda

Zs – Sady, drobná držba, zahrady, vinice

Zt – Trvale zatravněné plochy

Hlavní využití:

- Zemědělská půda – dle výše uvedeného určení.

Přípustné využití:

- Aktivita pro zvýšení ekologické stability krajiny – realizace prvků ÚSES a krajinné zeleně;
- Zatravnění orné půdy – i nezakreslená;
- Dělení větších ploch orné půdy zatravněnými pásy – i nezakreslené;
- Výsadby neintenzivních sadů – i nezakreslené.

Podmíněně přípustné využití:

- Výsadby dřevinných porostů a zalesnění (i nezakreslené) za podmínky souhlasu příslušného dotčeného orgánu a ve vzdálenosti min 50 od zastavěného území nebo zastavitelných ploch.
- Veškerá protierozní a protipovodňová opatření (suché poldry, hráze...) – i nezakreslené v nezbytném rozsahu;
- Objekty – pokud slouží zemědělství, lesnictví, myslivosti nebo vodnímu hospodářství;
- Polní hnojiště - musí být umístěna v bezpečné vzdálenosti od obytné zástavby a nesmí ohrozit zdroje veřejného vodovodu.
- Kůlny a menší objekty sloužící drobné chovatelské a pěstitelské činnosti;
- Objekty sloužící rodinné rekreaci – pouze pokud jsou v zastavěném území nebo zastavitelných plochách;
- Silnice – úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Místní komunikace – zastavěném území nebo zastavitelných plochách i nezakreslené. V nezastavěném území pouze v zakreslených trasách.
- Individuální garáže osobních automobilů – pouze pokud jsou v zastavěném území nebo zastavitelných plochách;
- Účelové komunikace - pokud slouží zemědělství, vodnímu hospodářství, lesnictví a myslivosti i nezakreslené;
- Provizorní komunikace – objížďka po dobu výstavby mostu – v zakreslené i mimo zakreslenou trasu;
- Zastávky autobusů – podél silnic – i nezakreslené;
- Pěší a cyklostezky, naučné stezky, včetně souvisejícího vybavení (např. odpočívky, informační prvky) – i nevyznačené;
- Vodní toky a nádrže – za podmínky zachování hlavního využití v ploše – i nezakreslené;
- Veškeré nadzemní a podzemní sítě a podzemní objekty technické infrastruktury, nadzemní trafostanice (i nezakreslené) – pokud nenaruší hlavní využití. Další nadzemní objekty technické infrastruktury pouze pokud jsou zakresleny v hlavních výkresech (výkresy 4 nebo 5).

- Oplocení zemědělských pozemků;
- Drobná zařízení sloužící cyklo – a pěší turistice a ekologickému vzdělávání (i nevyznačená).

Nepřípustné využití:

- Všechny ostatní činnosti, které nejsou uvedené mezi přípustnými a podmíněně přípustnými funkcemi, především stavby pro rodinnou rekreaci v nezastavitelném území.
- Změna trvale zatravněných ploch a zahrad na ornou půdu.

Regulace využití zóny Zo:

Zo/I - Rovinné a mírně svažité pozemky, sklon do 7°, nejsou přítomny rušivé projevy jako eroze, průsak reziduí z umělých hnojiv. Zóna intenzivní zemědělské výroby, bez regulačních opatření, lze intenzivně využívat.

Zo/II - Pozemky nivních poloh v okolí vodních toků s nebezpečím průsaků reziduí z umělých hnojiv. Zóna s regulací průmyslových hnojiv. Ornou půdu je doporučeno změnit na trvale zatravněné plochy.

Zo/III - Svažité pozemky, sklon nad 7°, hrozí poškození erozí. V zóně je nutno vyřešit protierozní opatření. Ornou půdu je doporučeno změnit na trvale zatravněné plochy, popřípadě ovocné sady nebo zahrady.

Zo/IV - Pozemky z různých důvodů nevhodné pro intenzivní zemědělskou prvovýrobu. V současné době extenzivní způsob hospodaření. Plochy musejí zůstat trvale zatravněné.

Podmínky prostorového uspořádání:

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

6.11 Plochy krajinné

Není předmětem změny.

6.12 Plochy přírodní

Není předmětem změny.

6.13 Plochy lesní

Není předmětem změny.

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

Tato změna se vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS) dotýká následovně:

- V grafické části (Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací č. 6.) bylo upraveno vyznačení přeložky krajské silnice v souladu s platnou legislativou. Tato VPS byla v původní dokumentaci vyznačena pouze osou koridoru, změnou je vyznačena plošně, návrhovými plochami dopravy, tak jak byly vymezeny v hlaním výkrese původní dokumentace (viz 5.4.2 Odůvodnění).

- V grafické části (Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací č. 6.) byly vypuštěny úseky veřejné kanalizace, které byly od roku 2012 realizovány – nemají již jako stávající stavby opodstatnění (viz 5.4.6 Odůvodnění).

Změny se dotýkají pouze grafické části územního plánu. Veřejně prospěšná opatření a asanace nejsou předmětem změny. Jsou respektovány v podobě, jak byly vydány původní dokumentací a zůstávají nadále v platnosti beze změn.

Text této kapitoly zůstává beze změn.

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

Nejsou touto změnou vymezovány.

9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Nejsou požadována.

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

Textová část změny tvoří jedinou složku, která má 36 stránek a skládá se z následujících částí:

- Změna územního plánu - výrok.
- Odůvodnění změny územního plánu.

Grafická část změny územního plánu obsahuje tyto výkresy

1. Výkres základního členění území	1:5 000
2. Hlavní výkres	1:5 000
3. Koncepce dopravní infrastruktury	1:5 000
4. Koncepce technické infrastruktury – energetika a spoje	1:5 000
5. Koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství	1:5 000
6. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1:5 000

Grafická část odůvodnění změny územního plánu obsahuje tyto výkresy:

O1. Širší vztahy	1:25 000
O2. Koordinační výkres	1:5 000
O3. Koordinační výkres – výřez	1:2 000
O4. Výkres záborů půdního fondu	1:5 000

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

Nejsou touto změnou vymezovány.

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

Není předmětem změny.

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pro větší srozumitelnost předložené dokumentace platí následující:

- Je-li v textu uvedeno **Územní plán obce, ÚP**, popřípadě **původní dokumentace**, je tím vždy myšlen Územní plán Nížkovice (2012).
- Jde-li o řešení, které je předmětem Změny č. 1, je uvedeno „**tato dokumentace**“ „**tato změna**“ nebo „**ÚP Změna č. 1**“.

1. Vyhodnocení souladu změny územního plánu podle §53 odst. 4) stavebního zákona

1.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

1.1.1 Politika územního rozvoje

Změna územního plánu je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 schválenou vládou České republiky dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929 ve znění aktualizace č. 1 PÚR ČR schválené dne 15. dubna 2015 usnesením č. 276 (dále jen PÚR).

Z PÚR nevyplývají pro změnu č. 1 žádné konkrétní požadavky.

1.1.2 Územně plánovací dokumentace vydaná krajem - Zásady územního rozvoje

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem jsou Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR), které byly vydány na 29. zasedání zastupitelstva Jihomoravského kraje dne 5. 10. 2016 usnesením č. 2891/16/Z 29. Nabytí účinnosti ZÚR JMK bylo dne 3.11.2016.

Řešená obec se nachází mimo rozvojové oblasti a osy a mimo specifické oblasti.

a) Priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje

(3) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje vyvažující silnou republikovou a mezinárodní pozici krajského města Brna vytvářením územních podmínek pro rozvoj dalších významných center osídlení kraje. Za tímto účelem je třeba:

- a) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi městy a venkovem s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje;*
- b) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi prostorově blízkými centry osídlení s cílem podpořit formování kooperačních územních vztahů a prostorovou dělbu práce;*
- c) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb k centrům na území sousedních krajů Jihočeského, Olomouckého, Pardubického, Vysočiny a Zlínského a k centrům*

v přiléhajícím území sousedních zemí Rakouska a Slovenska, s cílem podpořit sídla v marginálních územích po obvodu kraje.

Touto dokumentací jsou navrženy zastavitelné plochy bydlení, které zvýší atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje;

(7) Vytvářet územní podmínky pro kvalitní dopravní napojení Jihomoravského kraje na evropskou dopravní síť včetně zajištění požadované úrovně a parametrů procházejících multimodálních koridorů. Vytvářet podmínky pro zajištění kvalitní dopravní infrastruktury pro propojení Jihomoravského kraje s okolními kraji, státy a dalšími evropskými regiony.

(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:

- a) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění krajské silniční sítě včetně potřebných infrastrukturních úprav zvláště v socioekonomicky oslabených územích kraje v návaznosti na plánovanou výstavbu a přestavbu dálnic a silnic I. třídy;*
- b) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění železniční infrastruktury, zejména optimalizaci regionálních tratí v návaznosti na modernizaci celostátních tratí pro každodenní i rekreační využití jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě;*
- 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;*
- d) vytváření územních podmínek pro rozvoj integrovaného dopravního systému, zejména při zajišťování dostupnosti pracovních a obslužných center v systému osídlení kraje a posilování vzájemných vazeb jednotlivých dopravních modů v uzlech systému.*

Touto dokumentací je respektována koncepce dopravní infrastruktury vymezená původním ÚP (2012), včetně přeložky silnice III/4199,

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

Zastavitelná plocha vymezená touto změnou se nachází v zastavěném území. Nevytváří bariéru v průchodnosti krajiny, ani nezpůsobuje její fragmentaci.

(13) Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci vlivů nových záměrů, aby nedocházelo k významnému zhoršování stavu v území, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.

Zastavitelná plocha vymezená touto změnou je situována v zastavěném území. Vzhledem k jejímu funkčnímu využití nebude zdrojem imisí.

(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.

Zásady ochrany před přírodními katastrofami vymezené původní dokumentací (zatravnění, ochranné příkopy a další) jsou touto změnou respektovány.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů

Na území obce nejsou ZÚR vymezeny žádné plochy a koridory nadmístního významu.

c) Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí

Nejsou požadovány.

1.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických hodnot území a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Doplněno pořizovatelem do OOP

1.3 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Doplněno pořizovatelem do OOP

1.4 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Doplněno pořizovatelem do OOP

2. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

3. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje jako příslušného úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno. Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí, respektive udržitelný rozvoj, nebylo provedeno vzhledem k tomu, že posouzení nebylo orgány ochrany přírody (OŽP KÚ JMK) požadováno - Orgán ochrany přírody neuplatnil ve svém stanovisku posouzení vlivu řešení změny územního plánu na životní prostředí a území NATURA.

4. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vzhledem k tomu, že nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 1 Územního plánu Nížkovice na udržitelný rozvoj území, nebylo stanovisko krajského úřadu

podle § 50 odst. 5 stavebního zákona uplatněno a následně k němu nebylo třeba zpracovávat sdělení, jak bylo zohledněno.

5. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

1. Pro účely této dokumentace jsou na území obce vymezeny jednotlivé **plochy s rozdílným využitím (zóny)**. Tyto plochy jsou vymezeny jako území se stejnými podmínkami využití (regulačními podmínkami) uvedenými v kapitole 6 přílohy Textová část Územního plánu. Podmínky využití jsou vztaženy k zónám, a ne k jednotlivým parcelám.
2. Jednotlivé **zóny jsou vyznačeny** v přílohách grafické části č. 2. „Hlavní výkres - koncepce uspořádání území obce“ příslušnou barvou a symbolem, kterým odpovídají podmínky využití uvedené v kapitole 6 přílohy Textová část Územního plánu.
3. **Jednotkou** se rozumí část zóny (jedna nebo více parcel) v zastavěném území nebo zastavitelných plochách, která je užívána jedním uživatelem k danému účelu, včetně zázemí (např. rodinný dům, včetně nádvoří, zahrady a dalších vedlejších staveb).
4. **Plochy** mohou být stabilizované nebo s navrženou změnou využití (dále návrhové).
5. **Stabilizované plochy** jsou plochy, jejichž způsob využití i prostorové uspořádání zůstanou ve své podstatě zachovány.
6. **Návrhové plochy** (lokality) jsou plochy, které územní plán určuje ke změně způsobu využití a/nebo prostorového uspořádání. Mohou to být obecně plochy přestavby, zastavitelné plochy, popřípadě plochy změn v krajině.
7. **Plochy přestavby** leží v zastavěném území a může v něm dojít ke změně způsobu využití a/nebo prostorového uspořádání.
8. **Rozvojové plochy** zahrnují zpravidla zastavitelné plochy, mohou však ležet i v nezastavěných plochách (např. prolukách, zahradách) v zastavěném území.
9. **Plochy změn v krajině** leží v nezastavěném území a může zde dojít ke změně způsobu využití, popřípadě i prostorového uspořádání. Zůstane však i nadále v nezastavěném území.
10. Některé plochy, vzhledem ke specifickým podmínkám v území a nutnosti zajistit určité funkční využití, byly vymezeny o rozloze menší než 2 000 m².
11. **Hlavní využití** je převažující využití v ploše. V některých případech jej vzhledem k podmínkám v území není možné stanovit.
12. Do **přípustného využití** spadají, kromě hlavního využití, činnosti obvyklé, bez negativního dopadu na hlavní funkci.
13. **Podmíněně přípustné využití** zahrnuje činnosti, které je možno v jednotlivých případech povolit. O přípustnosti těchto činností rozhoduje stavební úřad v rámci příslušných úkonů dle stavebního zákona. Podmíněně přípustné činnosti musí splňovat podmínky kladené tímto dokumentem a obecně platnými právními předpisy. Pro povolení podmíněně přípustných činností je kromě výše uvedeného nutno v každém konkrétním případě získat i souhlas orgánů obce.
14. **Nepřípustné činnosti** jsou činnosti, které nesplňují podmínky dané obecně platnými předpisy, nebo jsou v rozporu s funkcemi v území navrženými. Jsou to stavby, které kapacitou, polohou a účelem odporují charakteru předmětné lokality nebo mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí.
15. **Drobnou chovatelskou činností** se rozumí chov hospodářských zvířat, neděje-li se tak velkokapacitním způsobem.
16. **Drobnou pěstitelskou činností** se rozumí pěstování zemědělských produktů pro účely zásobování rodiny a drobný prodej.
17. **Individuálními garážemi osobních automobilů** se rozumí garáže, které se nacházejí mimo plochy bydlení, ve kterých jsou v jednom prostoru garážována max. 2 vozidla. Tyto objekty mohou být uskupeny v řadách nebo skupinách.

5.1 Aktualizace zastavěného území obce

Zastavěné území bylo aktualizováno dle aktuálních podkladů z katastru nemovitostí. Údaje byly uvedeny v kapitole 1 výroku a zakresleny do výkresu 1 Výkres základního členění území a všech ostatních výkresů. Zastavěné území obce bylo aktualizováno k datu 5.1.2017.

5.2 Zastavitelné plochy

Na základě požadavků Zadání (Z1/1) byla navržena následující zastavitelná plocha:

- Plocha bydlení B102: Br - Bydlení v rodinných domech.

a) Plocha B102

Tato plocha byla označena plochou B102 z důvodu, že plocha B101 byla vymezena Změnou č. 1 předchozího Územního plánu obce. Tento územní plán obce byl upraven a následně vydán postupem dle § 188 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (Stavební zákon), tedy úpravou starší územně plánovací dokumentace obce. Plocha B101 byla uvedenou úpravou pod stejným označením převzata a z toho důvodu touto změnou ÚP byla navržena plocha B102, která logicky navazuje na již započatou řadu.

Lokalita B102 – bydlení. Plocha se nachází v severozápadní části zastavěného území obce vymezeného již původním ÚP (2012). Je umístěna v prolukách podél stávající místní komunikace a v její ose pokračující účelové komunikace. Současné využití území jsou zahrady a orná půda situované ve vntrobloku. Lokalita bude napojena na dopravní a technickou infrastrukturu nacházející se na jejím obvodu. Plocha je zařazena do ploch Br – Bydlení v rodinných domech, s podmínkami vymezenými již původním ÚP.

Vzhledem k tomu, že byly vymezeny zastavitelné plochy ve větší výměře, než lze odůvodnit (viz kap. 6 odůvodnění), bylo přistoupeno k jejich redukci. Byly redukovány zejména následující zastavitelné plochy bydlení vymezené původním územním plánem (2012):

Lokalita B6 – bydlení – plocha se nachází na západním okraji zástavby. Touto změnou je vypuštěna její nejodlehlejší část vybíhající do krajiny. Navazuje na zastavěné území obce a je využívána jako neintenzivně obhospodařované plochy orné půdy (záhumenky) a zahrady. Touto změnou je respektováno současné využití území, plocha je tedy z větší části zahrnuta do stabilizovaných ploch zemědělských. Část vypuštěné plochy B6 rovněž zasahuje do zastavěného stavebního pozemku stavby rodinné rekreace. Tento je v souladu se stávajícím využitím zahrnut do ploch stabilizovaných Rch – Rodinná rekreace.

Výměra navržené plochy B102 je 0,71 ha, části vypuštěné plochy B6 je 0,90 ha, jedná se tedy o obdobnou výměru.

K potřebě vymezení zastavitelných ploch a redukci již stávajících viz další argumenty v kapitole 6 tohoto odůvodnění.

5.3 Maximální počet podlaží v ploše Vz

Stávajícím ÚP (2012) je u ploch Vz – Výroba zemědělská jsou stanoveny následující podmínky prostorového uspořádání:

„Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1NP. Stávající vyšší stavby jsou respektovány;
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.“

U výrobních staveb uvedený způsob výškové regulace (na NP) není vhodný, neboť tyto stavby často nemají běžnou výšku podlaží. V současné době je v ploše již realizován technologický objekt (silo), mající sice jediné podlaží, ale zároveň výšku 11 m. Z toho důvodu se podmínky prostorového uspořádání upravují následujícím způsobem:

„Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1NP a max 11 m. Stávající vyšší stavby jsou respektovány;
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.“

5.4 Dopravní a technická infrastruktura

5.4.1 Doprava drážní

Není předmětem změny.

5.4.2 Doprava na pozemních komunikacích

a) Státní a krajské silnice

Koncepce stanovená původním ÚP (2012) se touto změnou nemění. Nadále je respektováno přemostění na státní silnici I/54 a s tím související přeložky krajských silnic, které jsou zachovány ve vymezených trasách a koridorech.

Pouze na základě požadavku Odboru rozvoje dopravy JmK uplatněného ke Zprávě o uplatňování ÚP Nížkovice (viz. kap. 8, písm. h) Odůvodnění) došlo k uvedení do souladu označení přeložky krajské silnice v ÚP Nížkovice s ÚAP JMK. Konkrétně se jedná o následující změnu názvu:

Přeložka krajské silnice propojující státní silnici I/54 se silnicí III/4199 směr Kobeřice (a dále Otnice) byla v původním ÚP označena jako přeložka silnice III/4198 (stejně jako spojka, jejíž funkci tato přeložka přebírá), přičemž v ÚAP JMK je tato přeložka označena jako přeložka III/4199. Z uvedeného důvodu bylo touto změnou navrženo přejmenování z přeložky silnice III/4198 na přeložku silnice III/4199 bez jakého koliv zásahu do její trasy nebo koridoru.

Výše uvedené změny se dotkly Textové části – výroku (4.1.2) následujícím způsobem, přičemž obyčejné písmo je citací, která zůstává respektována, ~~přeskrtnuté~~ se vypouští a **tučné podtržené** se doplňuje):

Po správním území obce prochází následující státní silnice:

- Silnice č. I/54 Slavkov – Kyjov - Veselí nad Moravou – státní hranice;

Po správním území obce procházejí následující krajské silnice:

- Silnice č. III/4199 Otnice – Nížkovice – Křižanovice;
- Silnice č. III/4197 Nížkovice – spojka na Slavkov;
- Silnice č. III/4198 Nížkovice – spojka na Kobeřice;
- Silnice č. III/4196 Slavkov - Heršpice;

Pro koncepci dopravy na silnicích platí následující zásady:

- Je navrženo vybudování nového přemostění na státní silnici I/54 v místech provizorního mostu (křížení se silnicí č. III/4199). Niveleta silnice a mostu bude upravena tak, aby byl zmenšen sklon stoupání do Ždánického lesa. Předpokládá se vybudování terénního zářezu před současnou zástavbou a zvýšená niveleta mostovky. Pro ochranu před hlukem z dopravy na silnici I/54 jsou navrženy protihlukové stěny, jejich rozsah a způsob provedení bude předmětem podrobnější dokumentace;
- Způsob dopravy po dobu výstavby mostu na silnici I/54 bude aktuálně řešit podrobnější dokumentace.
- V rámci podrobnější dokumentace navrhnout vhodné zpomalovací prvky při vjezdu do zástavby.
- Pro napojení obce Kobeřice a západní části zástavby ~~z důvodu zvýšené nivelety navrženého mostu na I/54~~ je navržena přeložka silnice ~~III/4198~~ **III/4199**. Osa koridoru o šíři 50 m mimo zastavěné území a zastavitelné plochy je zakreslena v grafické části tohoto dokumentu. Současná trasa komunikace III/4198 bude zrušena a namísto ní vznikne místní komunikace, která povede přibližně po stejné ose směrem k pohostinství. Současná křižovatka I/54 a III/4198 bude zrušena.
- Je navržena nová styková křižovatka K1 mezi současnou silnicí III/4199 a navrženou přeložkou silnice ~~III/4198~~ **III/4199**, nadřazeným směrem bude trasa Kobeřice – křižovatka přeložky ~~III/4198~~ **III/4199** s I/54.
- Je navržena nová průsečná křižovatka silnic I/54, ~~III/4198~~ **přeložky III/4199** a III/4197 v místech stávající stykové křižovatky I/54 a III/4197. V podrobnější dokumentaci bude posouzena potřeba odbočovacích pruhů. Součástí řešení této křižovatky budou rovněž zastávky veřejné autobusové dopravy, jejich přesnou polohu bude řešit podrobnější dokumentace. Křížek, stojící v prostoru navržené křižovatky je třeba přemístit na vhodné místo na jejím obvodu.
- Je navrženo zprůjezdnění **stávající** silnice III/4199 v neprůjezdném úseku v zastavěném území obce. Pro rozšíření **stávající** silnice III/4199 na vyhovující kategorii je navržena částečná asanace domu na vyústění komunikaci na náves. Asanace ostatních dopravních závad budou prováděny bez zásahu do přilehlé zástavby.
- Po výstavbě přeložky silnice ~~III/4198~~ **III/4199** a mostu na I/54 bude úsek stávající silnice III/4199 mezi křižovatkami s přeložkou ~~III/4198~~ **III/4199** a se současnou III/4197 převeden do sítě místních komunikací.
- Po navrženém přebudování silniční sítě mohou být jednotlivé silnice přečíslovány.
- Zbývající stávající síť krajských silnic je plně respektována.
- Závazné funkční skupiny a kategorie silnic jsou zakresleny v grafické části (výkres č. 3). Typ bude předmětem podrobnější dokumentace.
- Krajská silnice III/4197 (dle současného číslování) prochází lokalitou, ve které je navržena celková rekonstrukce veřejného prostranství (centrum vsi). Při této rekonstrukci, stávající vedení této komunikace musí být respektováno.

Označení jednotlivých silnic odpovídá současnému číslování, které je rovněž uvedeno v grafické části, výkrese č. 3 Koncepcí ~~dopravy~~ **dopravní infrastruktury**, zejména z důvodu jejich identifikace.

Samotná koncepce dopravy je však vázána ke konkrétním úsekům komunikací a zůstává v platnosti i po jejich případném přečíslování.

V grafické části se uvedené změny projevily ve výkrese 3 Koncepce dopravní infrastruktury.

Dále na základě požadavku Odboru rozvoje dopravy JmK uplatněného ke Zprávě o uplatňování ÚP Nížkovice (viz. kap. 8, písm. h) Odůvodnění) bylo upraveno grafické označení veřejně prospěšná stavba pro přeložku krajské silnice (v původní dokumentaci III/4198, touto změnou přejmenována na III/4199). V souladu se stavebním zákonem byl do výkresu 6 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace zakreslen koridor pro tuto veřejně prospěšnou stavbu, který odpovídá návrhovým plochám dopravním (D1 a D2) v hlavním výkrese původní dokumentace. V původní dokumentaci je tato veřejně prospěšná stavba vyznačena nesprávně, pouze osou komunikace.

b) Místní komunikace

Pro koncepci obsluhy místními komunikacemi platí následující zásady:

- Zastavitelná plocha B102 navržená touto dokumentací bude dopravně obsloužena částečně ze stávající, částečně z navržené místní komunikace. Případné dopravní připojení na krajskou silnici III/4198 bude v souladu s platnou legislativou a normami.
- Část plochy B6, která se touto změnou vypouští, nemá vliv na koncepci dopravy. Přeložka krajské silnice zůstává zachována.

Parkování a odstavování motorových vozidel bude řešeno v souladu s principy obsaženými v původním ÚP. Pro zastavitelné plochy bydlení přednostně v rámci těchto ploch, pouze v nezbytných a zvláště odůvodněných případech na přilehlých veřejných prostranstvích.

c) Účelové komunikace, veřejná autobusová doprava

Není předmětem změny, platí zásady navržené původní dokumentací.

5.4.3 Doprava lodní a letecká

Platí zásady navržené původní dokumentací, na území obce nejsou žádná zařízení veřejné lodní ani letecké dopravy, ani nejsou požadována.

Polní letiště vymezené původní dokumentací je respektováno.

Do území obce zasahuje ochranné pásmo letiště Brno/Tuřany. Vzhledem k tomu, že je vymezeno vysoko nad uvažovanou hladinou zástavby, lze konstatovat, že je dokumentací respektováno.

5.4.4 Vodní zdroje a ochranná pásma

Nejsou touto změnou dotčena.

5.4.5 Zásobení vodou

Pro koncepci zásobení vodou platí následující zásady:

- Zastavitelná plocha B102 navržená touto dokumentací bude zásobena ze stávajícího vodovodního řadu zakresleného již v původní dokumentaci.
- Část plochy B6, která se touto změnou vypouští, nemá vliv na koncepci zásobení vodou. Vodovodní řad navržený původní dokumentací zásobuje rovněž zbývající část plochy B6 a protilehlou plochu B4 a proto zůstává zachován.

Celková koncepce zásobení vodou se nemění.

5.4.6 Odkanalizování

Pro koncepci odkanalizování platí následující zásady:

- Plocha B102 – z nové sítě napojené na stávající kanalizaci svedenou na čistírnu odpadních vod. Kanalizace v ploše bude předmětem podrobnější dokumentace (např. k územnímu řízení).
- Část plochy B6, která se touto změnou vypouští, nemá vliv na koncepci odkanalizování. Kanalizace navržená původní dokumentací odkanalizuje rovněž zbývající část plochy B6 a protilehlou plochu B4 a proto zůstává zachován.
- Kanalizace navržená původní dokumentací, Změnou č. 1 vymezená dle skutečného provedení: V původním územním plánu (2012) byla zakreslena jako navržená nova kanalizace odvádějící splaškové vody na čistírnu odpadních vod mimo katastr obce (do Hodějic). Tato kanalizace byla dle uvedené dokumentace následně realizována a do roku 2016 uvedena do provozu. Proto je touto změnou v rámci aktualizace stavu území zakreslena jako stávající dle skutečného provedení, které v rámci měřítka územního plánu odpovídá navrženému původní dokumentací. Stoky navržené původním ÚP, které dosud nebyly realizovány (u zastavitelných ploch, např.) zůstávají nadále v platnosti (nejsou předmětem této změny).

Navržené sítě budou řešeny v rámci zakresleného koridoru a umístění bude zpřesněno podrobnější dokumentací v dalším stupni řízení.

Dešťové vody budou likvidovány na pozemcích jednotlivých staveb v souladu s platnou legislativou - však. akumulace za účelem dalšího využití popřípadě retence s řízeným vypouštěním

Výše uvedené změny se dotkly Textové části – výroku (4.2.5) následujícím způsobem, přičemž obyčejné písmo je citací, která zůstává respektována, ~~přeskrtnuté~~ se vypouští:

Územním plánem jsou navrženy následující zásady odkanalizování:

- Je navržena likvidace splaškových vod formou splaškové (jednotné) kanalizace ukončené ve vyhovující čistírně odpadních vod (ČOV). ~~V místech lapače (v minulosti šterbinové nádrže) bude vybudována čerpací stanice, odkud bude splašková voda přečerpávána prostřednictvím výtlačku na území Heršpic.~~
- ~~Do vybudování vyhovující kanalizace napojené na vyhovující ČOV budou splaškové vody u současných producentů likvidovány stávajícím způsobem. U nových producentů pak dle výsledků vodoprávního řízení (jímky na vyvážení, menší čistírny, popřípadě napojení na stávající stoky jednotné kanalizace vedoucí do lapače).~~

- Do navržené ČOV budou svedeny splaškové vody ze všech ploch současně zastavěného a zastavitelného území obce, kromě ploch uvedených v následujícím bodě;
- Odpadní vody ze stávajících rekreačních chat v kolonii nebo v zahradách, vinohradech a záhadenkách mimo obytné plochy, dále z rozvojové plochy občanské vybavenosti na Bílém vltku a dalších izolovaných ploch budou likvidovány individuálním způsobem, bez nutnosti napojení na stokovou síť (jímky na vyvážení, domovní čistírny...).
- Konkrétní vedení stok kanalizace a míra využití stávajících sítí bude předmětem podrobnější dokumentace.
- Splašková kanalizace bude prodloužena k rozvojovým plochám.

Ve výše uvedeném textu byly vyškrtuty zásady, které již po realizaci nové kanalizace napojené výtlakem na ČOV mimo katastr obce, nejsou aktuální.

5.4.7 Elektrická energie

Pro koncepci zásobení elektrickou energií platí následující zásady:

- Zastavitelná plocha B102 navržená touto dokumentací bude zásobena ze stávajících (popřípadě posílených) trafostanic VN/NN a stávajících nebo nově realizovaných distribučních sítí NN.
- Část plochy B6, která se touto změnou vypouští, nemá vliv na koncepci zásobení elektrickou energií.

Celková koncepce zásobení elektrickou energií se nemění.

5.4.8 Zásobení plynem

Pro koncepci zásobení vodou platí následující zásady:

- Zastavitelná plocha B102 navržená touto dokumentací bude zásobena ze stávajícího distribučního plynovodu STL zakresleného již v původní dokumentaci.
- Část plochy B6, která se touto změnou vypouští, nemá vliv na koncepci zásobení plynem. Plynovod navržený původní dokumentací zásobuje rovněž zbyvající část plochy B6 a protilehlou plochu B4 a proto zůstává zachován.

Celková koncepce zásobení plynem se nemění.

5.4.9 Telekomunikace

Zastavitelné plochy vymezené touto změnou budou v případě potřeby obslouženy z nově realizovaných zařízení napojených na stávající síť. Celková koncepce se nemění.

5.4.10 Likvidace odpadů

Platí zásady navržené původní dokumentací.

5.5 Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Není předmětem změny.

Dle platné územně plánovací dokumentace vydané krajem (viz odůvodnění 1.1.2) na území katastru obce nezasahují žádné prvky nadregionálního a regionálního ÚSES.

Vzhledem k tomu, že touto změnou nejsou nově navrhovány žádné prvky ÚSES, nebyly vymezeny ani jako žádná nová veřejně prospěšná opatření.

5.6 Civilní ochrana

Nutno řešit pro území obce jako celek. Platí zásady navržené původní dokumentací.

5.7 Další výše neuvedené limity využití území

V tomto oddíle jsou uvedeny limity využití území vyplývající z platné legislativy a správních rozhodnutí, které nebyly již uvedeny v předchozích oddílech.

5.7.1 Ochrana přírody a krajiny, ochrana lesa

a) Zvláště chráněná území přírody

Na území obce nejsou žádná zvláště chráněná území přírody, ani není projednáván návrh evropsky významných lokalit a ptačích oblastí."

Do území jižní části katastru obce (včetně přilehlé zástavby) zasahuje přírodní park Ždánický les.

b) Významné krajinné prvky

Na správním území obce se vyskytují významné krajinné prvky určené zákonem 114/92 Sb.

Významné krajinné prvky na správním území obce ze zákona jsou:

- Všechny pozemky určené pro plnění funkce lesa.
- Údolní nivy.
- Všechny vodní toky.

Významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením. Využívat je lze pouze tak, aby nedošlo k ohrožení nebo narušení jejich ekostabilizující funkce. Veškeré zásahy a změny ve VKP je nutno projednat s příslušným orgánem ochrany přírody.

Na území obce (dle Územně analytických podkladů, úplná aktualizace 2016) nejsou orgánem ochrany přírody registrovány žádné významné krajinné prvky.

Touto dokumentací nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny.

5.7.2 Památková péče

Na správním území obce se nacházejí následující objekty zapsané do Ústředního seznamu nemovitých kulturních památek. Jsou to:

- 47857/7-3735 Socha sv. Jana Nepomuckého.

Kulturní památky jsou touto dokumentací respektovány.

Řešené území je prostorem s možným výskytem archeologických nálezů. Před zahájením zemních prací je proto investor povinen svůj záměr oznámit organizaci oprávněné k provádění záchranného archeologického výzkumu a této organizaci umožnit provedení záchranného archeologického průzkumu na dotčeném území (dle ustanovení § 22 odst. 2

zák. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Některé z těchto organizací jsou Archeologický ústav AV ČR Brno nebo místně příslušné vlastivědné muzeum.

Ochrana archeologických nálezů bude řešena v konkrétních případech výstavby a zemních prací.

5.7.3 Horninové prostředí, geologie

Původním ÚP ani touto dokumentací nejsou na správním území obce vymezeny žádné plochy přípustné pro dobývání ložisek nerostů ani plochy pro jeho technické zajištění. Na území obce se nevztahují žádné limity vyplývající z horního zákona.

Na území obce jsou evidována sesuvná území, která nejsou touto změnou dotčena.

5.7.4 Vodní zákon

Vodní toky jsou chráněny následujícími manipulačními pásmy:

- Drobné vodní toky (všechny na území obce) – 6 m od břehové hrany.

Na území obce není stanoveno záplavové území.

Změnou č. 1 ÚP výše uvedené limity využití území nejsou dotčeny.

5.7.5 Zvláštní zájmy ministerstva obrany

Celé správní území obce se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany:

OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz. ÚAP - jev 103. 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.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu 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 82. V případě kolize může být výstavba omezena.

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).

6. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

6.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a již vymezených zastavitelných ploch

Na území obce Nížkovice bylo touto změnou aktualizováno zastavěné území (viz 5.1 Odůvodnění).

Dle terénního šetření a údajů v katastru nemovitostí (k datu uvedeném v kap. 5.1 Odůvodnění) bylo zjištěno, že zastavěné území obce je kompaktní, bez výraznějších proluk. Většinu zabírají zastavěné stavební pozemky náležející a využívané v souvislosti s jednotlivými stavbami. Většinu zástavby tvoří řada staveb (často řadová zástavba), která lemuje veřejná prostranství. Mezi ní bylo zjištěno několik proluk (např. zahrady v přerušení zástavby). Dále jsou v zastavěném území vnitrobloky nebo další pozemky (většinou zemědělské), bez přímého přístupu z veřejného prostranství a vzhledem k tomu jsou k samostatné zástavbě nevhodné. Zastavěné území dále tvoří plochy veřejných prostranství, komunikací a různé zeleně, které z různých důvodů nejsou vhodné k zástavbě (ať už kvůli zajištění veřejného přístupu nebo pro jejich malé plochy, popřípadě využití jako břehové nebo liniové zeleně).

6.2 Potřeba zastavitelných ploch

Potřeba zastavitelných ploch vyplývá ze zjištěných potřeb v území, které jsou dokumentovány obcí doručenými požadavky na změny v území. Zastavitelné plochy musí být navrženy v souladu s § 18, odst. 4 stavebního zákona („Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“).

Prokázání potřeby nových zastavitelných ploch při změně územního plánu vychází z požadavku § 55 odst. 4) Stavebního zákona, který stanoví, že: „Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.“

Ze Zprávy o úplatňování ÚP Nížkovice (schválené 26. 9. 2016) vyplývá, že všechny zastavitelné plochy (bydlení a další) jsou dosud ze 100 % nevyužity a tato skutečnost tedy nezakládá potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch. Hlavní důvod dosavadního nevyužití zastavitelných ploch je spatřován v tom, že plochy nejsou vybaveny příslušnou dopravní a technickou infrastrukturou (viz kap. a) a d) uvedené Zprávy). Při vymezování dalších zastavitelných je proto nezbytné přistoupit k redukci těch již vymezených stávajícím ÚP.

Na druhé straně obec má příznivou demografickou situaci s přírůstkem 23 obyvatel (cca 3,5 %) v letech 2013 až 2015. Z tohoto pohledu se vymezení zastavitelných ploch jeví jako potřebné a sice v místech, která mají vhodné územně technické podmínky, zejména je lze bez větších komplikací napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Rovněž se jeví jako vhodné k využití proluky a vnitrobloky ve stávajícím zastavěném území obce.

Shrňme – li výše uvedený text, docházíme k závěru, že zastavitelné plochy, zejména pro bydlení je vhodné navrhnout ve stávajícím zastavěném území obce, v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Na druhou stranu je třeba redukovat dosud nevyužité zastavitelné plochy a to zejména ty, které jsou na okraji uvažované zástavby, a které jsou mimo dosah stávající infrastruktury. Z toho důvodu byla navržená plocha bydlení B102 a vypuštěna část plochy B6 vymezená původním ÚP o přibližně stejné výměře.

Další zdůvodnění jednotlivých ploch a jejich popis je v kapitole 5.2.

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

Změnou č. 1 je zakresleno stávající napojení kanalizačního výtlaku na území sousední obce Heršpice dle skutečného provedení. V původním ÚP (2012) byl tento výtlak zakreslen ještě jako návrh, touto změnou se tedy uvádí územně plánovací dokumentace do souladu se skutečným stavem v území (který v daném měřítku odpovídá návrhu v původním ÚP).

Všechny ostatní vazby na území okolních obcí jsou respektovány a zůstávají v platnosti.

Vyhodnocení souladu s dokumentací vydanou krajem je dále uvedeno v kapitole 1.1.2 tohoto odůvodnění.

8. Vyhodnocení splnění požadavku zadání

Zadání bylo součástí Zprávy o uplatňování Územního plánu Nížkovice, schválené zastupitelstvem obce Nížkovice dne 26.9.2016.

1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury:

a) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Z1/1 – navržena plocha bydlení B102

Z1/2 – vypuštěna část plochy B6

Respektováno, viz kapitolu 5.2 odůvodnění.

Z1/3 – upraven maximální počet nadzemních podlaží v ploše Vz

Respektováno, viz kapitolu 5.3 odůvodnění.

b) Koncepce veřejné infrastruktury, zejména požadavky na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Respektováno, viz kapitolu 4 výroku a 5.4 odůvodnění.

c) Koncepce uspořádání krajiny, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Respektováno, koncepce uspořádání krajiny není měněna.

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Nejsou kladeny požadavky, viz kapitolu 1.1.1 odůvodnění.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Po schválení zadání a před vydáním této změny byla krajem vydána územně plánovací dokumentace - viz kapitolu 1.1.2 odůvodnění.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Respektováno, viz kapitoly 5.4, 5.6 a 5.7 odůvodnění.

2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit:

Nebyly požadovány.

3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možno uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo:

Respektováno, viz výkres č 6 a kap. 7. a 8. Výroku a kap 5.4.2 Odůvodnění.

Žádná veřejně prospěšná opatření s předkupním právem nejsou původní dokumentací, ani touto změnou navrhována

4. 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:

Nebyly požadovány.

5. Požadavek na zpracování variant řešení:

Nebyl požadován.

6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění, včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:

Struktura výkresové části dokumentace byla doplněna o výkresy koncepce dopravní a technické infrastruktury, neboť se jich tato změna rovněž týká a navíc se tak stalo rovněž z důvodu zachování struktury původní dokumentace.

h) Požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností:

Krajská hygienická stanice JMK

Požadavek respektován, viz kapitolu 3.1 výroku

Krajský úřad JMK, odbor životního prostředí

Požadavek respektován, viz kapitolu 10 odůvodnění

Krajský úřad JMK, odbor rozvoje dopravy

Požadavek respektován, je upraveno vymezení veřejně prospěšné stavby (VPS) přeložky krajské silnice III/4199 (viz výkres č. 6, kap. 7. Textové části – výroku a kap. 5.4.2 Odůvodnění. Vzhledem k možnému přechíslování silnic v budoucnosti, byla tato VPS specifikována koridorem v grafické části, přičemž v legendě a textové části zůstává podobně jako v původní dokumentaci obecnější označení „přeložka krajské silnice“.

Rovněž je sjednocen název pro přeložku krajské silnice III/4199 (namísto III/4198) v souladu s ÚAP JMK (viz výkres č. 3, kap. 4.1.2 Textové části – výroku a 5.4.2 Odůvodnění. Plocha B102 přiléhající ke stávající silnici III/4198 je navržena tak, aby na ní nevznikaly požadavky na omezování provozu na silnicích.

Ministerstvo obrany

Požadavek respektován, viz kap. 5.7.5 odůvodnění a Koordinační výkres.

9. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

Nejsou touto změnou navrhovány.

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

10.1 Zábor zemědělského půdního fondu

10.1.1 Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond (ZPF) 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.), Vyhlášky 48/2011 Sb. O stanovení tříd ochrany a metodického doporučení odboru územního plánování MMR a odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP s názvem „Vyhodnocení předpokládaných důsledků

navrhovaného řešení na ZPF v územním plánu“, které bylo zveřejněno ve Věstníku MŽP, částce 8-9 v září 2011.

10.1.2 Údaje o uspořádání ZPF v území

Obec se nachází ve výrobní oblasti řepařské. Z hlediska způsobu primární zemědělské produkce jsou na správním území obce zastoupeny orné půdy, zahrady, sady a trvalé travní porosty.

Orné půdy - jsou v oblasti zemědělské půdy jednoznačně dominantní. Jsou situovány především na vhodných méně svažitých plochách v rovinách a na rozvodnicových plochách. Poměrně velkou plochu zabírají lokality pro ornou půdu nevhodné, zejména na svažitějších pozemcích ohrožených vodní erozí (zejména nad vsí, kde je přímo ohrožena zástavba) a v blízkosti vodních toků (Nížkovického potoka a ve Vážanském žlebu). Tyto hony o velikosti i několika desítek hektarů vytvářejí ekologické problémy – prašnost, ohrožení větrem a přívalovými dešti. Z hlediska estetického jsou příčinou fádního vzhledu krajiny, z hlediska praktického znemožňují průchod krajinou a komunikaci s okolními sídly.

Trvale zatravněné plochy jsou na katastru zastoupeny velice malými plochami. Jsou situovány na svažitých pozemcích, na mezích a v okolí vodních toků. Ovocné sady a zahrady jsou situovány zejména kolem obytné zástavby a na svazích údolí při silnici do Kobeřic. Část zahrad v současně zastavěném území obce jsou součástí obytné funkce. Jednotlivé parcely vinohradů jsou situovány na svažitějších pozemcích jižně od kostela a nad Vážanským žlebem.

10.1.3 Přehled BPEJ v zast. území a jeho bezprostředním okolí

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.
5. místo - Kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy.

Bonitované půdně ekologické jednotky v lokalitách záboru jsou znázorněny v grafické příloze v mapě č. 7, měř. 1 : 5 000. V současně zastavěném území a jeho bezprostřední blízkosti se vyskytují tyto BPEJ s příslušnými stupni přednosti v ochraně.

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 lehčí s ornici a těžkou spodinou, občasně převlhčené.

08

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

10

Hnědozemě (typické, černozemní), včetně slabě oglejených forem na spraši, středně těžké s větší spodinou, s příznivým vodním režimem.

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.

20

Rendziny, rendziny hnědé a hnědé půdy na slínech, jílech a usazeninách karpatského flyše, těžké až velmi těžké, málo vodopropustné.

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.

58

Nívní půdy glejové na nívních uloženinách, středně těžkého rázu, vláhové poměry méně příznivé, po odvodnění příznivé.

Na zvlněné vrchovině v severní části katastru jsou jednoznačně dominantní černozemě, místy prostřídané rendziny, ve vyšších polohách se vyskytují hnědozemě, údolích nívních 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. 10.1.1.: Přehled BPEJ a tříd ochrany:

BPEJ	Třída ochrany ZPF
2.01.00	I.
2.01.10	II.
2.08.10	II.
2.58.00	II.
3.10.10	II.
2.06.10	III.
2.08.50	IV.
2.19.51	IV.
2.20.14	IV.
3.08.50	IV.
2.20.54	V.
2.41.77	V.
2.41.99	V.

Vysoce chráněné půdy jsou situovány v údolí místního potoka a na plochých hřebetech v severní části katastru. Na svažitých expozicích v jižní části katastru jsou půdy s nižším stupněm ochrany. Ochrana ZPF je výrazným limitem pro plošný rozvoj zastavěného území hlavně v severním směru.

10.1.4 Údaje o investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Území s investicemi do půdy jsou v řešeném území zastoupeny poměrně malou rozlohou. Jedná se zejména o lokality v údolí Nížkovického potoka – pod zastavěným územím, ve Vážanském žlebu a v údolí nad hřištěm. Území s investicemi do půdy se současně zastavěného území dotýkají pouze okrajově a nejsou výrazným limitem pro plošný rozvoj sídla.

Odvodněného území se navržené zábory nedotýkají.

10.1.5 Vyhodnocení záborů ZPF

a) Změnou ÚP jsou nově vymezovány následující zastavitelné plochy:

Lokalita B102 – bydlení. Plocha se nachází v severozápadní části zastavěného území obce vymezeného již původním ÚP (2012). Je umístěna v prolukách podél stávající místní komunikace a v její ose pokračující účelové komunikace. Současné využití území jsou zahrady a orná půda situované ve vntrobloku. Lokalita bude napojena na dopravní a technickou infrastrukturu nacházející se na jejím obvodu.

Tab. 10.1.2.: Plochy záborů ZPF navržené změnou č. 1 ÚP:

Č. pl.	Účel záboru	Výměra (ha)	Zast. úz. obce	kultura	BPEJ	Třída ochrany ZPF
B 102	Bydlení	0,71	ANO	Zahrada, Orná půda	2.01.10 2.08.10	II. II.
	Zábory celkem (+)	0,71				

b) Změnou ÚP jsou vypuštěny následující zastavitelné plochy:

Vzhledem k tomu, že byly vymezeny zastavitelné plochy ve větší výměře, než lze odůvodnit (viz kap. 6 odůvodnění), bylo přistoupeno k jejich redukci. Byly redukovány zejména následující zastavitelné plochy bydlení vymezené původním územním plánem (2012):

Lokalita B6 – bydlení – plocha se nachází na západním okraji zástavby. Touto změnou je vypuštěna její nejdlejší část vybíhající do krajiny. Navazuje na zastavěné území obce a je využívána jako neintenzivně obhospodařované plochy orné půdy (záhumnky) a zahrady. Touto změnou je respektováno současné využití území.

Tab. 10.1.3.: Zastavitelné plochy navržené původním ÚP, které se změnou č. 1 ÚP vypouštějí:

Č. pl.	Účel záboru	Výměra (ha)	Zast. úz. obce	kultura	BPEJ	Třída ochrany ZPF
B6.	Bydlení	0,90	ANO NE	Zahrada, Orná půda	2.01.10 2.08.10 2.20.54	II. II. V.
	Vypuštěno celkem (-)	0,90				

10.1.6 Etapizace záborů ZPF

Vzhledem k tomu, že je navržena pouze jediná plocha záborů, etapizace není navržena.

10.1.7 Zdůvodnění zvoleného řešení

Rozvojové plochy pro bydlení byly zvoleny tak, aby

- Plošně - zaplnily prostorové rezervy v zastavěném území a přirozeně na ně navázaly.
- Prostorově – zaujaly přirozenou polohu v území a dotvořily obraz obce.
- Využily optimálních rozvojových možností obce.

a) Prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch

Potřeba zastavitelných ploch vyplývá ze zjištěných potřeb v území, které jsou dokumentovány obcí doručenými požadavky na změny v území. Zastavitelné plochy musí být navrženy v souladu s § 18, odst. 4 stavebního zákona („Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“).

Prokázání potřeby nových zastavitelných ploch při změně územního plánu vychází z požadavku § 55 odst. 4) Stavebního zákona, který stanoví, že: „Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.“

Touto změnou ÚP je navržena zastavitelná plocha bydlení B102 a vypuštěna část plochy B6 vymezené původním ÚP o přibližně stejné výměře. Další zdůvodnění této problematiky je v kapitole 6.2 tohoto odůvodnění.

b) Prokázání veřejného zájmu

Prokázání veřejného zájmu je nezbytné na základě § 4 odst. 3) zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého „Ize zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu“.

Téměř celé zastavěné území obce a jeho okolí se nachází na půdách s I. a II. třídou ochrany, kterými je ze všech stran obklopeno. Výjimkou jsou pouze pruhy v členitém terénu nevhodném pro výstavbu. Pokud se zastavitelné plochy mají nacházet v zastavěném území, popřípadě přímo na ně navazovat, tak aby nebyla narušena organizace ZPF, nelze se záboru půd s nejvyšší třídou ochrany vyhnout.

Plochy bydlení:

Do návrhové plochy bydlení B102 byla zahrnuta vhodná lokalita situovaná v zastavěném území obce (proluky, vnitroblok) vymezeném již původním ÚP (2012), kterou lze logicky napojit na veřejnou infrastrukturu a která svým zastavěním nenaruší krajinný ráz nebo obraz obce.

Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení lze považovat za veřejný zájem, neboť je nezbytné pro rozvoj obce, přičemž veřejný zájem je spatřován především v přiměřeném rozvoji obce s přihlédnutím k demografickému vývoji.

Stěžejním úkolem samosprávy je mimo jiné i zajištění oblastí rozvojových aktivit, mezi něž patří vytváření podmínek pro život obyvatel, vymezení ploch pro bydlení a rozvoj občanských a ekonomických aktivit. Pro jejich zajištění je nezbytné plánovat rozložení jednotlivých aktivit v katastru obce a vymezit jim příslušný prostor v územním plánu. Ve veřejném zájmu je vymezení zastavitelných ploch pro bydlení, které podpoří nárůst počtu obyvatel v obci, podpoří demografický vývoj a zajistí podmínky pro zdravé a cenově dostupné bydlení.

10.2 Zábory lesních pozemků

Není navržen.

11. Přehled změn po společném jednání

Bude doplněno po společném jednání.