

NÁVRH

**ZMĚNY č.2**

ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

**JEZAŘANY - MARŠOVICE**

TEXTOVÁ ČÁST  
ODŮVODNĚNÍ



SRPEN 2009

**Záznam o účinnosti :**

Schvalující správní orgán:	Zastupitelstvo obce Jezeřany-Maršovice	
Číslo jednací:		
Datum vydání:		
Datum nabytí účinnosti změny č.2:		Razítko
Určený zastupitel obce:		
Jméno a příjmení:	Jan Šťastný	
Funkce:	starosta obce	
Podpis:		
Požizovatel:	MěÚ Moravský Krumlov odbor výstavby a územního plánování, úřad územního plánování	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:		
Jméno a příjmení:	Bc. Petr Šťastný	
Funkce:	referent úřadu územního plánu	
Podpis:		

Projektant:	Ing.arch.Jaroslav Poláček, Pražská 44, 669 02 Znojmo	autorizovaný architekt pro obor územní plánování autorizace: ČKA 03 253

## **OBSAH ÚVODNÍ, TEXTOVÉ ČÁSTI A ODŮVODNĚNÍ**

### **1. ÚVODNÍ ČÁST**

- 1a) Název úkolu, schvalující orgán, pořizovatel, projektant
- 1b) Skladba úkolu
- 1c) Hlavní cíle řešení, stručný výčet změn

### **2. TEXTOVÁ ČÁST**

- 2a Vymezení zastavěného území
- 2b Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- 2c Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestaveb a systému sídelní zeleně
- 2d Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístění
- 2e Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů
- 2f Podmínky pro využití ploch
- 2g Vymezení ploch a koridorů územních rezerv
- 2h Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- 2j Vymezení ploch, kde bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií
- 2k Údaje o počtu listů Změny č. 2 ÚPO a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Grafická část:

- 1 Výkres základního členění, hlavní výkres 1 : 5 000
- 2 Výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření 1 : 5 000

### **3. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.7 ÚZEMNÍHO PLÁNU**

- 3a Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- 3b Údaje o splnění zadání
- 3c Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
- 3d Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.
- 3e Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
- 3f Údaje o počtu listů Odůvodnění Změny č. 2 ÚPO a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Grafická část:

- 3 Odůvodnění - Koordinační výkres 1 : 5 000
- 4 Odůvodnění - Výkres záboru půdního fondu 1 : 5 000

## **1. ÚVODNÍ ČÁST**

### 1a) Název úkolu, schvalující orgán, pořizovatel, projektant

Název úkolu : Návrh ZMĚNY č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE JEZEŘANY-MARŠOVICE

Schvalující správní orgán :

Zastupitelstvo obce Jezeřany-Maršovice, se sídlem v Jezeřanech-Maršovicích 1, PSČ 671 75,  
v zastoupení: Jan Šťastný, starosta obce Jezeřany-Maršovice

Pořizovatel :

Městský úřad Moravský Krumlov, odbor výstavby a územního plánu, úřad územního plánování  
Klášterní náměstí 125, 672 11, Moravský Krumlov  
Referent úřadu územního plánování : Bc. Petr Šťastný

Projektant Změny č. 2 územního plánu obce Jezeřany-Maršovice :

Ing.arch. Jaroslav Poláček  
autorizovaný architekt pro obor územní plánování  
autorizace: ČKA 03 253  
mob. 776 660 363 tel. 515 261 544 , fax. 515 221 351  
E-mail: jaroslav.polacek@a-projekt.cz

### 1b) Skladba úkolu

Úkol vypracování Návrhu změny č. 2 územního plánu obce Jezeřany-Maršovice byl zpracován na základě projednaného a schváleného Zadání změny č.2 územního plánu obce Jezeřany-Maršovice dne 19.3.2009.

### 1c) Hlavní cíle řešení, stručný výčet změn

Úkolem změny č.2 je provedení celkem 9 dílčích změn (2.1 – 2.9)

## **2. TEXTOVÁ ČÁST**

### 2a Vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území se Změnou č. 2 nemění.

### 2b Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Celková koncepce rozvoje území a ochrany se nemění, dochází k dílčím změnám:

2.1 – změna plochy orná půdy a zahrad na plochu pro obytnou zástavbu. Jedná se o návrhovou plochu pro bydlení mezi Jezeřanami a Maršovickými, v pásu mezi vodotečí Potůčkama a silnicí.

2.2 – změna plochy orná půdy na plochu pro obytnou zástavbu. Jedná se o vymezení nové návrhové plochy pro bydlení u hřiště, v návaznosti na právě prováděnou výstavbu RD.

2.3 – změna plochy zahrad na plochu pro obytnou zástavbu. Jedná se o vymezení menší návrhové plochy v návaznosti na stávající plochy bydlení

2.4 – změna plochy orná půdy na plochu pro obytnou zástavbu. Jedná se o vymezení nové návrhové plochy při příjezdu k výrobní zóně

2.5 – změna plochy orná půdy původně s návrhovou plochou pro drobnou výrobu a služby na plochu pro obytnou zástavbu. Naproti hřbitovu v Jezeřanech.

2.6 – změna plochy sídelní zeleně na plochu pro dopravu - parkoviště a garáže. U hřbitova v Maršovickách.

2.7 – změna plochy orné půdy na plochu veřejně prospěšného opatření – protipovodňového suchého poldru. SZ od zástavby Maršovic.

### 2c Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestaveb a systému sídelní zeleně

Celková urbanistická koncepce se nemění. Nové návrhové plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na stávající zástavbu a umožní kompaktní rozvoj sídla.

Změnou 2.1 bude vymezena nová zastavitelná plocha pro obytnou zástavbu. Plocha se nachází v rámci zastavěného území obce.

Změnou 2.2 bude vymezena nová zastavitelná plocha pro obytnou zástavbu. Plocha se nachází v mimo zastavěné území obce.

Změnou 2.3 bude vymezena nová zastavitelná plocha pro obytnou zástavbu. Plocha se nachází v rámci zastavěného území obce.

Změnou 2.4 bude vymezena nová zastavitelná plocha pro obytnou zástavbu. Plocha se nachází v rámci zastavěného území obce.

Změnou 2.5 bude změněna původní zastavitelná plocha pro drobnou výrobu na zastavitelnou plochu pro obytnou zástavbu. Plocha se nachází zčásti v rámci zastavěného území obce, zčásti v místě původní zastavitelné plochy.

Změnou 2.6 bude vymezena nová zastavitelná plocha pro dopravu – parkoviště a garáže. Plocha se nachází v rámci zastavěného území obce.

### 2d Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístění

Celkové koncepce veřejné infrastruktury se nemění.

V souvislosti s novými návrhovými plochami v dílčích změnách 2.1 - 2.6 je navrženo doplnění potřebné dopravní a technické infrastruktury. Konkrétní řešení a trasování bude v lokalitách 2.1, 2.2, 2.5 upřesňovat územní studie.

Dílčí změna 2.8 zapracovává do územního plánu aktualizované umístění čerpacích stanic navrhované splaškové kanalizace.

2e Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů

Základní koncepce uspořádání krajiny zůstává beze změny.

Navrhovaný místní územní systém ekologické stability bude dílčí změnou 2.9 rozšířen o nový interakční prvek, probíhající podél západní strany zástavby Jezeřan.

Bude zachována stávající prostupnost krajiny.

V rámci protipovodňových opatření dílčí změna 2.7 navrhuje vybudování protipovodňového suchého poldru. Ten bude vymezen při vjezdu silnice III/4133 od Moravského Krumlova do Maršovic. Bude se skládat z usazovacího zařízení nad silnicí a ze samotného suchého poldru na ploše ZPF pod silnicí.

Navrhované prvky ÚSES v území budoucího suchého poldru zůstanou nedotčeny.

Stávající plochy dobývání nerostů jsou nedotčeny.

2f Podmínky pro využití ploch

Pro nové zastavitelné plochy budou platit stávající podmínky využití (regulativy) dle stávajícího značení:

- **Br2** - bydlení v rodinných domech - obytná zástavba novodobá a navržená
- **D** – doprava, dopravní zařízení (parkoviště a garáže)

Podmínky využití části ploch jsou rozšířeny ve změně č. 2 o další indexy:

- **Br2-2**

Pro tuto plochu platí stejné podmínky využití jako pro plochu **Br2**, avšak podmínky využití jsou ještě rozšířeny o podmínku posouzení vlivu výrobní zóny na toto území. Posouzení musí prokázat, že daná plocha nebude vzhledem k využití bydlení nad stanovenou míru zatížená zápachem, splodinami, hlukem a vibracemi.

- **D-1**

Pro tuto plochu platí stejné podmínky využití jako pro plochu **D**, avšak podmínky využití jsou ještě rozšířeny o podmínku, že provoz zařízení nebude narušovat pietu hřbitova hlukem, exhalacemi a vibracemi.

2g Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Změnou č.2 nejsou vymezeny žádné plochy a koridory územních rezerv.

2h Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Změnou č.2 jsou vymezeny veřejně prospěšná stavba a veřejně prospěšné opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

- 2.8 – výstavba čerpacích stanic splaškové kanalizace
- 2.9 – výstavba suchého poldru

2j Vymezení ploch, kde bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Územní studie bude prověřovat lokality dílčích změn **2.1, 2.2, 2.5**.

2k Údaje o počtu listů Změny č. 2 ÚPO a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část Změny č. 2 územního plánu je zpracována na stránkách **5-7** tohoto dokumentu.  
Grafická část:

- 1 Výkres základního členění, hlavní výkres 1 : 5 000
- 2 Výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření 1 : 5 000

**3. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU**

3a Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje ČR

Z politiky územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné požadavky.

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem, platné VÚC

Z platného ÚP VÚC okresu Znojmo ani z širších územních vztahů nevyplývají pro změnu č. 2 ÚPO Jezeřany-Maršovice žádné požadavky.

Širší územní vztahy

Změna se nedotkne vazeb na území sousedních obcí.

3b Údaje o splnění zadání

Požadavky uvedené v *Zadání změny č. 2 ÚPO Jezeřany-Maršovice* plně zpracovány.

Vzhledem k nutnosti ujasnění změn pro další rozhodování je uloženo v lokalitách **2.1, 2.2 a 2.5** zpracování územní studie. Územní studie stanoví především způsob zástavby a celkovou koncepci dopravní a technické infrastruktury.

3c Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

**Dílčí změna 2.1**

návrh : změna plochy orné půdy (záhumenků) a zahrad na plochu pro bydlení (obytnou zástavbu)  
umístění : zástavba území mezi částí Jezeřany a částí Maršovice, v pásu mezi propojující silnicí a vodotečí Potůčkem  
charakteristika polohy: v zastavěném území obce  
stávající stav: dle KN orná půda, z menší části zahrada  
požadavek záboru: jedná se o zábor ZPF  
regulativy: pro plochu platí regulativy *Br2*  
odůvodnění: dosavadní návrhové plochy pro bydlení v obci byly již v nedávné době zastavěny. Je třeba navrhnout plochy nové. K tomu se vhodně nabízí právě plocha mezi historickými obcemi, u kterých dochází k postupnému propojení  
Pro dílčí změnu 2.1 je stanovena potřeba zpracování územní studie.

**Dílčí změna 2.2**

návrh : změna plochy orné půdy na plochu pro bydlení (obytnou zástavbu)  
umístění : zástavba území u fotbalového hřiště, JZ od nové zástavby obce nad kostelem  
charakteristika polohy: mimo zastavěné území obce, nová zastavitelná plocha

stávající stav: dle KN orná půda  
požadavek záboru: jedná se o zábor ZPF  
regulativy: pro plochu platí regulativy Br2  
odůvodnění: dosavadní návrhové plochy pro bydlení v obci v rámci popsané lokality již byly zastavěny, návrh vymezuje další plochu pro bydlení v přímé návaznosti na tuto lokalitu. Pro dílčí změnu 2.2 je stanovena potřeba zpracování územní studie.

### Dílčí změna 2.3

návrh : změna plochy orné půdy na plochu pro bydlení (obytnou zástavbu)  
umístění : zástavba území při záhumenní cestě, SZ Jezeřan  
charakteristika polohy: v zastavěném území obce  
stávající stav: dle KN orná půda  
požadavek záboru: jedná se o zábor ZPF  
regulativy: pro plochu platí regulativy Br2  
odůvodnění: menší lokalita v návaznosti na stávající plochy bydlení

### Dílčí změna 2.4

návrh : změna plochy orné půdy (záhumenků) na plochu pro bydlení (obytnou zástavbu)  
umístění : zástavba území při příjezdové komunikaci do průmyslové zóny, JZ Jezeřan  
charakteristika polohy: v zastavěném území obce  
stávající stav: dle KN orná půda  
požadavek záboru: jedná se o zábor ZPF  
regulativy: pro plochu platí regulativy Br2 a Br2-2  
odůvodnění: oboustranné obestavění komunikace do průmyslové zóny přímo navazuje na stávající zástavbu bydlení obce. Plochy s regulativem Br2-2 se nachází v blízkosti výrobní zóny. V tomto případě je využití bydlení podmíněno posouzením, že stávající výrobní zóna nebude bydlení zatěžovat zápachem, splodinami, hlukem a vibracemi nad přípustnou míru.

### Dílčí změna 2.5

návrh : změna návrhové plochy pro drobnou výrobu na plochu pro bydlení (obytnou zástavbu)  
umístění : zástavba území naproti hřbitovu v Jezeřanech, JV obce  
charakteristika polohy: v zastavěném území obce  
stávající stav: dle KN orná půda  
požadavek záboru: jedná se o zábor ZPF, větší část záboru již byla projednána v původním ÚP  
regulativy: pro plochu platí regulativy Br2  
odůvodnění: Využití plochy pro bydlení bude pro blízkosti stávajícího bydlení vhodnější než původní návrh drobné výroby a služeb. Pro dílčí změnu 2.5 je stanovena potřeba zpracování územní studie.

### Dílčí změna 2.6

návrh : změna plochy pro sídelní zeleň na plochu pro dopravu - parkoviště a garáže  
umístění : místo u hřbitova v Maršovicích, SZ obce  
charakteristika polohy: v zastavěném území obce  
stávající stav: dle KN ostatní  
požadavek záboru: nejedná se o zábor ZPF  
regulativy: pro plochu platí regulativy D  
odůvodnění: Důvodem vymezení je nedostatek parkovacích kapacit v chalupnické části Maršovic. Umístění aut není možno provádět do stávajících domů, pro jejich parkování není možno využít ani stávající uliční prostor. Procha se nachází v ochranném pásmu hřbitova. Na plochu bude možno umístit jen takovou činnost a děje, které nebudou narušovat pietu sousedního hřbitova a to především hlukem,



vibracemi či exhalacemi.

Plocha se nachází ve veřejném venkovském prostoru. Z tohoto důvodu bude kladem zvláštní zřetel na architektonický urbanistický a architektonický vzhled staveb na této ploše.

### Dílčí změna 2.7

návrh : změna plochy orné půdy na plochu pro veřejně prospěšné opatření – suchý poldr  
umístění : při příjezdu do Maršovic od Mor. Krumlova, SZ od obce  
charakteristika polohy: mimo zastavěné území obce  
stávající stav: dle KN orná půda  
požadavek záboru: jedná se o zábor ZPF  
odůvodnění: Vymezení suchého poldru vychází ze Studie odtokových poměrů na VT Jezeřanská strouha - zadavatel ZVHS 12/2004. Studie počítá s vybudováním hráze suchého poldru v území v lokalitě Za Humnama a vybudováním usazovacího objektu nad silnicí z Maršovic na Mor. Krumlov. Navržené prvky ÚSES, které se v rámci plochy nachází budou do koncepce úpravy suchého poldru zapracovány.

### Dílčí změna 2.8

návrh : vybudování dvou čerpacích stanic splaškové kanalizace  
umístění : obě levostranně od vodoteče Potůček, jedna pod částí Maršovice, jedna pod částí Jezeřany  
charakteristika polohy: mimo zastavěné území obce  
stávající stav: dle KN orná půda  
požadavek záboru: jedná se o zábor ZPF  
odůvodnění: V rámci zpracování PD splaškové kanalizace byla upraveno řešení splaškové kalizace, které nadále počítá s dvěma čerpacími stanicemi. Výstavba splaškové kalizace je veřejně prospěšnou stavbou dle původního ÚP. Veřejně prospěšnou stavbou budou taktéž tyto čerpací stanice.

### Dílčí změna 2.9

návrh : vymezení koridoru pro interakční prvek  
umístění : západní okraj Jezeřan  
charakteristika polohy: zastavěné území obce, mimo zastavitelné plochy  
stávající stav: dle KN orná půda  
požadavek záboru: jedná se o zábor ZPF pro ÚSES  
odůvodnění: Interakční prvek bude plnit několik funkcí: krajinnotvornou, bude ochraňovat obec na návětrné straně, estetickou.

Navrhovaná Změna č. 2 bude mít minimální dopad ve vztahu k udržitelnému rozvoji území.

3d Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.

Bude dle potřeby doplněno po projednání tohoto Návrhu Změny č.2 ÚPO Jezeřany-Maršovice.

3e Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

1) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

a) Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. 12. 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č. 10/93 Sb., § 3 (k §5 zákona 10/93) a přílohy 3 této vyhlášky a dle Metodického pokynu MŽP z 1. 10. 1996.

b) Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležícímu do ZPF, údaje o druhu pozemku.

Zábory zpracované v návrhu Změny č. 2 územního plánu obce Jezeřany-Maršovice je možno rozdělit na zábory pro :

- výstavbu bydlení - zábory v rámci zastavěného území obce či v přímé návaznosti na stávající zástavbu. Na této ploše budou vystavěny především volně stojící RD se zahradami, které nadále zůstanou v ZPF.
- zřízení suchého poldru - veřejně prospěšného opatření, zabraňující záplavám obce a dalších ploch ZPF

c) Bonitované půdně ekologické jednotky

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

1. místo - klimatický region
2. a 3. místo - hlavní půdní jednotka - je syntetická agronomická jednotka charakterizována půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí vč. 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

Pomocí tohoto pětimístného kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ stupeň přednosti v ochraně a třída ochrany zemědělské půdy. Podle klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je rovněž stanovena základní sazba odvodů při záboru zemědělské půdy ve smyslu přílohy A zákona ČNR č. 334/92 Sb.

Zastoupení dotčených půd:

2.01.00 0.08.10 0.01.00

HPJ 01 - Černoze typické (typické i karbonátové) na spraši, středně těžké, s převážně příznivým vodním režimem.

HPJ 08 - Černoze, hnědozemě i slabě oglejené, vždy však erodované, převážně na spraších, zpravidla na vyšší svazitosti, středně těžké.

d) Investice do půdy

Na dotčených pozemcích se nenachází.

e) Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

Zemědělská prvovýroba je zaměřena na rostlinnou a na ni navazující živočišnou výrobu (f. Agrospol Jezeřany) a na živočišnou velkovýrobu (f. Agropodnik Znojmo). Hlavní areály zemědělských podniků leží jihozápadně od obce Jezeřany.

Další menší areál živočišné výroby f. Agrospol Jezeřany se nachází západně od Maršovic .

**f) Uspořádání zemědělského půdního fondu, zajištění ekologické stability krajiny, pozemkové úpravy**

Od 50.-tých let 20. století byly v území provedeny pozemkové úpravy, které směřovaly k velkým pozemkům ohrožených větrnou a převážně vodní erozí. Protože komplexní pozemkové úpravy ve prospěch vlastníků pozemků v území dosud zpracovány nebyly, byla úprava cestní sítě a ochrana proti větrné i vodní erozi navržena v rámci návrhu územního plánu.

V území je zpracován místní plán územního systému ekologické stability, který je součástí územního plánu obce.

**g) Vymezení ploch navrhovaného řešení**

Tabulka: Zábory půdy navržené v územním plánu a jejich hodnocení podle BPEJ

označení lokality na mapě	navržený způsob využití	výměra celkem (ha)	BPEJ	výměra dle bpej (ha)	Třída ochrany ZPF	Poznámka
2.1_	bydlení mezi Jezařanama a Maršovicema	<b>5,41</b>	2.01.00 0.08.10	4,03 1,38	I. III.	záhumenky v zastavěném území obce
2.2_	bydlení u hřiště	<b>2,18</b>	0.01.00	2,18	I.	
2.3_	bydlení – SZ Jezeřan	<b>0,2</b>	0.08.10	0,2	III.	záhumenky v zastavěném území obce
2.4_	bydlení – u průmyslové zóny Jezeřan	<b>0,36</b>	0.08.10	0,36	III.	záhumenky v zastavěném území obce
2.5_	Bydlení naproti hřbitovu v Jezeřanech (neprojednaná část)	<b>0,38</b>	2.01.00	0,38	I.	záhumenky v zastavěném území obce
2.7_	Suchý poldr	<b>4,48</b>	2.01.00	4,48	I.	Protipovodňové veřejně prospěšné opatření
	<b>Zábor ZPF celkem</b>	<b>13,01ha</b>				

**h) Zdůvodnění navrhovaného řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnějším z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.**

Jsme si vědomi, že se některé řešené lokality se nachází na zemědělské půdě I. třídy ochrany. Tyto půdy jsou v rámci klimatického regionu nejhodnotnější. Zábor těchto půd byl navržen po detailním průzkumu a pečlivé rozvaze.

Zdůvodnění záborů dle lokalit:

**Lokalita 2.1**

Návrhová plocha pro obytnou zástavbu, nachází se mezi částmi Jezeřany a Maršovice. Plochu tvoří zahrady a záhumenky. Již v současné době se dané území nachází v zastavěném území obce. Zastavěním plochy dojde k zahuštění kompaktní zástavby sídla, stanovení tohoto rozvojového území zamezí rozpínání obce do volné krajiny a rozsáhlejší zábory ZPF. Z celkové uvedené výměry bude ve skutečnosti zastavěná pouze část této plochy, ostatní zůstane jako zahrady u budoucích RD.

**Lokalita 2.2**

Návrhová plocha pro obytnou zástavbu, v lokalitě u fotbalového hřiště. Tato plocha byla zvolena jako rozšíření novodobé zástavby na pomezí Jezeřan a Maršovic. Zástavba v uvedené lokalitě za kostelem

probíhá od 80.-let 20. století a kompaktně doplňuje sídlo. Stanovení tohoto rozvojového území zamezí rozpínání obce do volné krajiny a rozsáhlejší zábory ZPF. Z celkové uvedené výměry bude ve skutečnosti zastavěná pouze část této plochy, ostatní zůstane jako zahrady u budoucích RD.

#### **Lokalita 2.5**

Návrhová plocha pro obytnou zástavbu, nachází se v JV části Jezeřan. Jedná se o část celé plochy. Zábor další části plochy byl již projednán v územním plánu.

Plochu tvoří záhumenky. Již v současné době se dané území nachází v zastavěném území obce. Zastavěním plochy dojde k příznivému zahuštění zástavby sídla, stanovení tohoto rozvojového území zamezí rozpínání obce do volné krajiny a rozsáhlejší zábory ZPF. Z celkové uvedené výměry bude ve skutečnosti zastavěná pouze část této plochy, ostatní zůstane jako zahrady u budoucích RD.

#### **Lokalita 2.7**

Návrhová plocha pro zřízení veřejně prospěšného protipovodňového opatření – suchého poldru. Navrhované opatření na vodoteči Potůčku zamezí v budoucnu zaplavení jak zástavby sídla, tak i orné půdy ZPF. Stanovení umístění poldru určily především přírodní podmínky.

#### 2) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

Návrh nenavrhuje zábor PUPFL.

#### 3f Údaje o počtu listů Odůvodnění Změny č. 2 ÚPO a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Odůvodnění Změny č.2 územního plánu je zpracována na stránkách 7-12 tohoto dokumentu.

Grafická část:

3	Odůvodnění - Koordinační výkres	1 : 5 000
4	Odůvodnění - Výkres záboru ZPF	1 : 5 000

obsah dokumentace

**TEXTOVÁ ČÁST:**

1. ÚVODNÍ ČÁST
2. TEXTOVÁ ČÁST
3. ODŮVODNĚNÍ

**GRAFICKÁ ČÁST**

- |   |   |          |
|---|---|----------|
| 1 | HLAVNÍ VÝKRES - VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ                           | 1 : 5000 |
| 2 | VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB<br>A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ | 1 : 5000 |
| 3 | ODŮVODNĚNÍ - KOORDINAČNÍ VÝKRES                                     | 1 : 5000 |
| 4 | ODŮVODNĚNÍ - VÝKRES ZÁBORŮ ZPF                                      | 1 : 5000 |