

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

JEZEŘANY-MARŠOVICE



I. TEXTOVÁ ČÁST

II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Zpracovatel:	Ing. arch. Mgr. Monika Vávrová Palackého 281, 679 06 Jedovnice IČ: 04564421
Objednatel:	Obec Jezeřany-Maršovice Jezeřany-Maršovice 1, 671 75 IČ: 00292931
Pořizovatel:	Městský úřad Moravský Krumlov Odbor výstavby a územního plánování nám. Klášterní 125, 672 01 Moravský Krumlov

Evidenční číslo: 219 – 5

Vydávající orgán: Zastupitelstvo obce Jezeřany-Maršovice
Pořizovatel: Městský úřad Moravský Krumlov

Projektanti: Ing. arch. Mgr. Monika Vávrová
autorizovaný architekt oboru architektura
osvědčení ČKA č. 04049

Ing. arch. Martin Vávra
autorizovaný architekt oboru architektura
osvědčení ČKA č. 04048

sídlo: Palackého 281, 679 06 Jedovnice
tel.: +420 736 252 367
e-mail: arch.vavra@gmail.com
web: archvavra.cz

Datum: březen 2020

OBSAH:

I. TEXTOVÁ ČÁST

A. Vymezení zastavěného území.....	2
B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	2
C. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	2
D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování.....	2
E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	2
F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	3
G. 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.....	3
H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v či prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastru a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.....	3
I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	3
J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	3
K. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....	3
L. Vymezení ploch a koridorů ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti...4	
M. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb., stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	4
N. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	4
O. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.....	4
P. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	4

II. TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

A. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	1
B. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu.....	1
B.1. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem.....	1
B.2. Vyhodnocení souladu.....	2
C. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	2
D. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	2
D.1. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu.....	2
D.2. Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa.....	3
E. Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem....5	

E.1. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje.....	5
E.2. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	5
F. Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	5
F.1. Soulad územního plánu s cíli územního plánování.....	5
F.2. Soulad územního plánu s úkoly územního plánování.....	6
G. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	7
H. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	7
H.1. Ochrana veřejného zdraví.....	7
H.2. Obrana státu.....	7
H.3. Požární a civilní obrana.....	8
I. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	8
J. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	8
K. Sdělení jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	9
L. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	9
L.1. Odůvodnění vymezení zastavěného území.....	9
L.2. Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	9
L.2.1. Ochrana a rozvoj hodnot.....	9
L.3. Odůvodnění urbanistické koncepce.....	9
L.3.1. Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a územních rezerv.....	9
L.4. Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury.....	10
L.4.1. Dopravní infrastruktura.....	10
L.4.2. Technická infrastruktura.....	10
L.4.3. Občanské vybavení.....	11
L.4.4. Veřejná prostranství.....	11
L.5. Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny.....	11
L.6. Odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	12
L.7. Odůvodnění 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.....	12
L.8. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	12
L.9. Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	12
L.10. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	12
L.11. Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci.....	12
L.12. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	13
L.13. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.....	13
L.14. Odůvodnění stanovení pořadí změn v území.....	13
L.15. Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb.....	13
M. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	13
N. Text územního plánu s vyznačením změn.....	13
O. Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změny č. 1 ÚP dle odst. 4 § 53 SZ.....	35
P. Postup při pořízení Změny č. 1 ÚP.....	35
Q. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....	35
R. Vyhodnocení připomínek.....	35

I. TEXTOVÁ ČÁST

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který Změnu č. 1 ÚP vydal: Zastupitelstvo obce Jezeřany-Maršovice	
Datum vydání Změny č. 1 ÚP:	
Datum nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP:	
Pořizovatel: Městský úřad Moravský Krumlov Odbor výstavby a územního plánování Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ivo Kadlec	

OPRÁVNĚNÝ ZPRACOVATEL		
Jméno a příjmení:	Ing. arch. Martin Vávra	
Číslo autorizace:	04048	
Podpis:		

OBSAH ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU JEZEŘANY-MARŠOVICE

Dílčí změna Z1-P01

- Návrh plochy přestavby Z1-P01 SV – „plochy smíšené obytné – venkovské“ na části parcely č. 1219/4 v k. ú. Jezeřany.

Dílčí změna Z1-P02

- Návrh plochy přestavby Z1-P02 ZS – „plochy zeleně – soukromé a vyhrazené“ na části parcely č. 1220/3 v k. ú. Jezeřany.

A. Vymezení zastavěného území

Datum vymezení zastavěného území obce Jezeřany-Maršovice je upraveno na 31. 10. 2019.

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

Beze změny.

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

Je přidána kapitola C.3. Plochy přestavby včetně obsahu:

Územní plán vymezuje plochy přestavby:

tab. 1 Plochy přestavby

i. č.	ozn.	způsob využití plochy	k. ú.
Z1-P01	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Jezeřany
Z1-P02	ZS	plocha zeleně – soukromá a vyhrazená	Jezeřany

D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Beze změny.

E. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.

Beze změny.

F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

Beze změny.

G. 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

Beze změny.

H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastru a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Beze změny.

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

Beze změny.

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

Beze změny.

K. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Beze změny.

L. Vymezení ploch a koridorů ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Beze změny.

M. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb., stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Beze změny.

N. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Beze změny.

O. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Beze změny.

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

V úplném znění Změny č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice bude aktualizován počet listů územního plánu.

II. TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

A. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Základní údaje o obci:

řešené území:	k. ú. Jezeřany a k. ú. Maršovice
kód obce (ZUJ):	594211
počet obyvatel:	790 (ke dni 31. 12. 2018)
rozloha řešeného území:	1065 ha
kraj:	Jihomoravský kraj
obec s rozšířenou působností:	Moravský Krumlov
obec s pověřeným obecním úřadem:	Moravský Krumlov
okres:	Znojmo

Pramen: ČSÚ, Výbrané údaje za obec

Obec Jezeřany-Maršovice patří do spádové oblasti měst Moravský Krumlov, Olbramovice, Pohořelice a Brno, se kterými vytváří a bude vytvářet vzájemné vazby, jako je dojíždka za prací, školstvím, kulturou, zdravotnickými zařízeními, obchody, apod.

Vyhodnocení návrhu z hlediska vlivu na území navazujících obcí, požadavky na koordinaci:

Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice nevytváří požadavky na koordinaci s územím okolních obcí.

Jsou respektovány stávající sítě technické a dopravní infrastruktury.

B. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu

B.1. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Změna č. 1 Územního plánu Jezeřany-Maršovice je zpracována na základě návrhu na pořízení Změny č. 1 Územního plánu Jezeřany-Maršovice zkráceným postupem podaného panem Ondřejem Ecklem dne 26. 7. 2019. Návrh byl schválen zastupitelstvem obce dne 18. 9. 2019 usnesením č. 04/04/2019. Vyplývající požadavky byly respektovány.

Odstavce psané v této kapitole kurzívou jsou citací odstavců uvedených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem. Základní text je reakcí Odůvodnění Změny č. 1 Územního plánu Jezeřany-Maršovice na uvedené požadavky.

OBSAH ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU JEZEŘANY-MARŠOVICE POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

- *Změna funkčního využití části p. č. 1219/4, ze současného řazení ZS – plochy zeleně: soukromá a vyhrazená, na SV – plochy smíšené obytné: venkovské, a to výměnou za změnu funkčního využití části p. č. 1220/3, stávající plochy SV – plochy smíšené obytné: venkovské, na plochu ZS – plochu zeleně: soukromou a vyhrazenou.*



- Změna č. 1 Územního plánu Jezeřany-Maršovice navrhuje změnu funkčního využití části stávající plochy ZS – plochy zeleně – soukromé a vyhrazené na parcele 1219/4 na plochu SV – plochu smíšenou obytnou – venkovskou, ozn. Z1-P01. Jedná se o cca 8 m široký pruh parcely 1219/4.
- Výměnou je navržena změna funkčního využití části stávající plochy SV – plochy smíšené obytné – venkovské na parcele 1220/3 na plochu ZS – plochu zeleně – soukromou a vyhrazenou, ozn. Z1-P02. Jedná se o cca 7 m široký pruh parcely 1220/3.

B.2. Vyhodnocení souladu

S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY A O JEJÍM OBSAHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 55 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nebylo postupováno dle § 55 odst. 3 stavebního zákona.

C. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice neřeší záležitosti nadmístního významu.

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

D.1. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu

Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond je provedeno ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb. a vyhlášky č. 271/2019 Sb. a přílohy této vyhlášky. Zařazení BPEJ do jednotlivých tříd ochrany odpovídá vyhlášce č. 48/2011 Sb. Ministerstva životního prostředí ze dne 22.února 2011.

Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením:

Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice neovlivňuje stabilizovanou síť zemědělských účelových komunikací a nenarušuje průchodnost krajiny.

Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější:

Navržená plocha umožní zastavění proluky v zástavbě a také využití stávající plochy SV, což je nejvýhodnější způsob rozvoje obce, a to z hlediska ekonomického, ekologického i urbanistického. Urbanistická koncepce Územního plánu Jezeřany-Maršovice stanovuje prioritu kompaktního rozvoje, prioritu zachování a podpory centrálních částí obce. Kompaktní rozvoj obce není výhodný pouze pro novou zástavbu, ze sdílení stávající veřejné infrastruktury, občanské vybavenosti a také blízkosti potenciálu sociálního kontaktu těží i stávající zástavba. V případě, že by plocha vymezena nebyla, pravděpodobně nedojde k zástavbě proluky a její potenciál bude promrhán. Stávající řešení se jeví v mnoha ohledech jako nejvýhodnější a tedy nezbytné pro správný rozvoj obce. Neumožněním požadovaného záměru v jiné poloze či dokonce obci, a to na základě potřeby nasycení poptávky žadatele. Z tohoto důvodu, a také, jak již bylo výše zmíněno, z potřeby kompaktního rozvoje urbanistické struktury obce, veřejný zájem na realizaci požadovaného záměru výrazně převyšuje veřejný zájem na ochraně půdy I. třídy ochrany, a to také s ohledem na vymezení plochy ZS Z1-P02 na části parcely č. 1220/3 v obdobném rozsahu. Oproti platné ÚPD dochází k celkovému zmenšení záboru půdy I. třídy ochrany o 0,0003 ha.

Řešení Změny č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice je invariantní.

Důsledky navrhovaného řešení na uspořádání ploch ZPF, kterým by měla být s ohledem na § 2 zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění, co nejméně narušena krajina a její funkce:

Navrhovaná plocha zástavby SV Z1-P01 neznemožňuje obhospodařování a údržbu zemědělských ploch. Jako náhrada za vymezení plochy SV Z1-P01 na půdě I. třídy ochrany je vymezena plocha ZS – plocha zeleně – soukromá a vyhrazená Z1-P02 obdobného rozsahu.

Ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů a stávajících melioračních zařízení v území:

V řešení Změny č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice nejsou navrhovány žádné zásadní změny hydrologických a odtokových poměrů. Odtokové poměry v ploše Z1-P01 budou částečně ovlivněny výstavbou samotnou, k jinému ovlivnění nedojde. Dešťové vody ze zpevněných ploch budou odváděny dešťovou kanalizací, na pozemcích bude zajištěna maximální kumulace dešťových vod pro zachování retenční schopnosti krajiny, tuto problematiku je třeba dorešit v podrobnější dokumentaci.

Etapizace výstavby:

Není navržena.

D.2. Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa

V rámci Změny č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice nejsou navrženy takové plochy, které by měly dopad do ploch PUPFL, nebo by zasahovaly do pásma 50 m od okraje lesa.

Tabelární vyhodnocení záboru ZPF – plochy přestavby:

Označení plochy/koridoru	Navržené využití	Souhrn výměty záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ust. § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z1-P01	SV	0,0103	0,0103					0	-	-	-	-
Celkem		0,0103	0,0103						-	-	-	-

Výměnou za zábor plochy Z1-P01 je na sousední parcele č. 1220/3 vymezena plocha ZS – zeleň soukromá a vyhrazená Z1-P02 o rozsahu 0,0106 ha. V platné ÚPD byla plocha vymezena jako stávající plocha SV.

Obě navržené plochy leží na BPEJ 0.01.00 I. třídy ochrany.

Oproti platné ÚPD dochází k celkovému zmenšení záboru půdy I. třídy ochrany o 0,0003 ha.

E. Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

E.1. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje

Změna č. 1 Územního plánu Jezeřany-Maršovice je v souladu s Politikou územního rozvoje České Republiky ve znění Aktualizace č. 3 (dále jen „PÚR ČR“).

Změna č. 1 Územního plánu Jezeřany-Maršovice respektuje a naplňuje rámcové požadavky na územně plánovací dokumentaci, stanovené v obecné poloze v čl. (14) – (32) kap. 2. *Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území*. Republikové priority, které nejsou odůvodněny, nejsou předmětem Změny č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice, změna územního plánu tyto priority respektuje, ale neovlivňuje.

(Ad 14) Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice nemá velký vliv na stávající přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví obce. Změna ÚP hospodárně využívá zastaveného území obce – umožňuje zastavění proluky v zástavbě, což je žádoucí. Využití proluky je z hlediska zachování hodnot území jednoznačně výhodnější řešení než zastavění nové plochy mimo zastavěné území.

(Ad 14a) Rozvoj primárního sektoru a ochrana kvalitní zemědělské půdy je zohledněn návrhem plochy ZS Z1-P02, který je náhradou záboru plochy SV Z1-P01.

(Ad 16) Řešení změny územního plánu je v souladu s komplexní řešením ÚP. Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice neupravuje podmínky využití funkčních ploch, pouze upravuje hranici jejich vymezení.

(Ad 30) Pro plochu přestavby Z1-P01 je zajištěna obsluha sítěmi technické infrastruktury – viz kap. L.4.2 Technická infrastruktura.

E.2. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Dle Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje vydaných Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 5. 10. 2016 formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 3. 11. 2016, pro Změnu č. 1 Územního plánu Jezeřany-Maršovice nevyplynou žádné specifické požadavky, které by bylo třeba v rámci změny ÚP zapracovat.

Od vydání ÚP Jezeřany-Maršovice nedošlo k aktualizaci ZÚR JmK. ÚP Jezeřany-Maršovice je stále v souladu s aktuálně platnými ZÚR. Současná podoba projednávané Aktualizace č. 1 neobsahuje žádné požadavky, které by bylo třeba v budoucnu zapracovat.

F. Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

F.1. Soulad územního plánu s cíli územního plánování

Změna č. 1 Územního plánu Jezeřany-Maršovice respektuje a naplňuje cíle územního plánování. Ustanovení, která nejsou odůvodněna, nejsou předmětem Změny č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice, změna územního plánu tato ustanovení respektuje, ale neovlivňuje.

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

- Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice zohledňuje aktuální potřeby v území, čímž vytváří reálné předpoklady pro výstavbu. Nejedná se o takovou změnu, která by narušila vztah mezi podmínkami pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

- Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice je v souladu se stanovenou koncepcí územního plánu. K řešení účelného využití a prostorového uspořádání území bylo přistupováno komplexně se záměrem o vytvoření vyváženého vztahu základních pilířů udržitelného rozvoje území a se záměrem o vytvoření vyváženého vztahu zájmů soukromých a veřejných.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

- Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice nemá velký vliv na stávající přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví obce. Změna ÚP hospodárně využívá zastavěného území obce – umožňuje zastavění proluky v zástavbě, což je žádoucí. Využití proluky je z hlediska zachování hodnot území jednoznačně výhodnější řešení než zastavění nové plochy mimo zastavěné území.

F.2. Soulad územního plánu s úkoly územního plánování

Změna č. 1 Územního plánu Jezeřany-Maršovice respektuje a naplňuje úkoly územního plánování. Ustanovení, která nejsou odůvodněna, nejsou předmětem Změny č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice, změna územního plánu tato ustanovení respektuje, ale neovlivňuje.

(1) Úkolem územního plánování je zejména

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

- Potřeba změny v území byla posouzena z hlediska veřejného zájmu, vlivu na veřejné zdraví, životní prostředí, vliv na veřejnou infrastrukturu a hospodárné využívání.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,

- V rámci Územního plánu Jezeřany-Maršovice jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání pro plochy SV a ZS a to takovým způsobem, aby byly zachovány hodnotné prostorové vazby v území.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,

- Podmínky využití plochy SV jsou stanoveny s ohledem na zachování stávajícího charakteru a přítomných hodnot v území.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

- Způsob vymezení řešené plochy zohledňuje současnou hospodářskou situaci v území i obecně, řešení je v případě náhlé hospodářské změny dostatečně flexibilní.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,

- Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice řeší úpravu plochy SV tak, aby bylo umožněna efektivní realizace rodinného domu v proluce zastavěného území.

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

- Zastavění proluky v zástavbě je nejhospodárnější vynaložení prostředků k rozvoji obce.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

- Řešení územního plánu je výsledkem kvalifikované práce v oboru architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie i památkové péče.

(2) Úkolem územního plánování je také vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území (dále jen "vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území"); jeho součástí je posouzení vlivů na životní prostředí zpracované podle přílohy k tomuto zákonu a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, pokud orgán ochrany přírody svým stanoviskem takovýto vliv nevyloučil.

- Orgán ochrany přírody svým stanoviskem vliv na životní prostředí vyloučil.

G. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

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

Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

H.1. Ochrana veřejného zdraví

Príslušná ustanovení zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů, a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů jsou respektována.

H.2. Obrana státu

Príslušná ustanovení zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů jsou respektována.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území obce se nachází ve vymezených územích Ministerstva obrany:

OP RLP - Ochraném 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 vymezeném území lze umístit 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 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vn 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.

Vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren,

speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz. ÚAP – jev 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje vymezené 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), který je nutno respektovat podle zákona č. 22/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze vydat územní a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

H.3. Požární a civilní obrana

Příslušná ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů jsou respektována.

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

Krajský úřad Jihomoravského kraje – Odbor životního prostředí svým stanoviskem ze dne 27. 3. 2019 významný vliv obsahu Změny č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice na lokality soustavy Natura 2000 vyloučil. Krajský úřad Jihomoravského kraje – Odbor životního prostředí neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů Změny č. 1 Územního plánu Jezeřany-Maršovice na životní prostředí. Vyhodnocení tedy nebylo zpracováno.

J. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Nebylo uplatněno.

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

Nebylo uplatněno.

L. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

L.1. Odůvodnění vymezení zastavěného území

V rámci zpracování Změny č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice nedochází k úpravě zastavěného území. Stávající hranice zastavěného území byla prověřena k datu 31. 10. 2019.

L.2. Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

L.2.1. Ochrana a rozvoj hodnot

Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice je v souladu se stanovenou koncepcí rozvoje území, ochranou a rozvojem hodnot. Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice nemění koncepci rozvoje území a ochrany hodnot.

L.3. Odůvodnění urbanistické koncepce

Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice nemění urbanistickou koncepci stanovenou v platném ÚP. Předmětem změny je úprava hranice stávající plochy SV tak, aby byla umožněna realizace stavby rodinného domu na stavební parcele č. 136. Samotný návrh objektu v podobě podrobnější dokumentace vyvolává potřebu na rozšíření plochy SV o pás o šířce cca 8 m na parcelu 1219/4. Potřebné rozšíření vyplývá z nutnosti řešení vzájemného stínění budov, využití přirozeného slunečního světla a vhodného dispozičního řešení stavby.

Náhradou za zábor ZPF je upravena hranice stávající plochy SV tak, že dochází k rozšíření stávající plochy ZS o pruh o šířce cca 7 m v navazující části parcely 1220/3.

Řešení změny umožňuje zastavění stávající proluky v zástavbě. Urbanistická koncepce Územního plánu Jezeřany-Maršovice stanovuje prioritu kompaktního rozvoje, prioritu zachování a podpory centrálních částí obce. Využití proluk v zástavbě je nejehospodárnější způsob rozvoje obce.

L.3.1. Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a územních rezerv

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

i. č.	kód	součást předchozí ÚPD	odůvodnění plochy	zásah ochranných pásem a jiných limitů
Z1-P01	SV	NE	- Návrh plochy Z1-P01 upravuje stávající hranici plochy SV tak, aby byla umožněna realizace stavby rodinného domu na stavební parcele č. 136. Samotný návrh objektu v podobě podrobnější dokumentace vyvolává potřebu na rozšíření plochy SV o pás o šířce cca 8 m na parcelu 1219/4. Potřebné rozšíření vyplývá z nutnosti řešení vzájemného stínění budov, využití přirozeného slunečního světla a vhodného dispozičního řešení stavby. - Navržená plocha umožní zastavění proluky v zástavbě a také využití stávající plochy SV, což je nejvýhodnější	

i. č.	kód	součást předchozí ÚPD	odůvodnění plochy	zásah ochranných pásem a jiných limitů
			způsob rozvoje obce, a to z hlediska ekonomického, ekologického i urbanistického. Urbanistická koncepce Územního plánu Jezeřany-Maršovice stanovuje prioritu kompaktního rozvoje, prioritu zachování a podpory centrálních částí obce. Kompaktní rozvoj obce není výhodný pouze pro novou zástavbu, ze sdílení stávající veřejné infrastruktury, občanské vybavenosti a také blízkosti potenciálu sociálního kontaktu těží i stávající zástavba. V případě, že by plocha vymezena nebyla, pravděpodobně nedojde k zástavbě proluky a její potenciál bude promrhán. Stávající řešení se jeví v mnoha ohledech jako nejvýhodnější a tedy nezbytné pro správný rozvoj obce. Neumožněním požadovaného záměru by totiž byl umrtvován potenciál rozvoje obce, případně umožněn vznik méně vhodné realizace záměru v jiné poloze či dokonce obci, a to na základě potřeby nasycení poptávky žadatele. Z tohoto důvodu, a také, jak již bylo výše zmíněno, z potřeby kompaktního rozvoje urbanistické struktury obce, veřejný zájem na realizaci požadovaného záměru výrazně převyšuje veřejný zájem na ochraně půdy I. třídy ochrany, a to také s ohledem na vymezení plochy ZS Z1-P02 na části parcely č. 1220/3 v obdobném rozsahu. Oproti platné ÚPD dochází k celkovému zmenšení záboru půdy I. třídy ochrany o 0,0003 ha. • Plocha se nachází na půdě I. třídy ochrany – BPEJ 0.01.00.	

PLOCHY ZELENĚ

i. č.	kód	součást předchozí ÚPD	odůvodnění plochy	zásah ochranných pásem a jiných limitů
Z1-P02	ZS	NE	• Výměnou za zábor plochy Z1-P01 je na sousední parcele č. 1220/3 vymezena plocha ZS – zeleň soukromá a vyhrazená Z1-P02 o rozsahu 0,0106 ha. V platné ÚPD byla plocha vymezena jako stávající plocha SV. • Plocha se nachází na půdě I. třídy ochrany – BPEJ 0.01.00.	

L.4. Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

L.4.1. Dopravní infrastruktura

Záměr nebude představovat zvýšení dopravního zatížení v území. Obě plochy přestavby budou obslouženy ze stávajících pozemků, nové plochy dopravy nejsou navrženy.

Změnou č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice nedochází k úpravě koncepce dopravní infrastruktury v řešeném území.

L.4.2. Technická infrastruktura

Plocha přestavby SV Z1-P01 představuje rozšíření stávající plochy smíšené obytné – venkovské tak, aby mohla být realizována stavba rodinného domu na pomezí pozemků p. č. 136 a 1219/4. Tato stavba bude napojena na stávající síť technické infrastruktury přes pozemek 1219/5.

Koncepce technické infrastruktury, která je stanovena v platném ÚP, zůstává beze změny. Plocha přestavby Z1-P01 řešená Změnou č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice, bude napojena ze stávajících inženýrských sítí dle schváleného územního plánu.

Změnou č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice nedochází k úpravě vymezení technické infrastruktury v řešeném území.

Specifická potřeba vody:

Vzhledem k předpokládanému vývoji a v souladu se směrnými čísly roční potřeby dle vyhlášky č. 120/2011 Sb. uvažujeme specifickou potřebu vody pro obyvatelstvo hodnotou $q_0 = 120 \text{ l/(os.d)}$ včetně vybavenosti a drobného podnikání

- specifická potřeba vody: 120 l/ob.den
- koeficient denní nerovnoměrnosti 1,5

Množství odpadních vod odpovídá cca potřebě vody.

Potřeba el. příkonu:

Z energetického hlediska se u nové výstavby předpokládá dvojcestné zásobování energiemi, a to elektřinou a zemním plynem – obec je plynofikovaná. Podle ČSN 341060 se zde bude jednat o stupeň elektrizace "A", kde se el. energie používá jen ke svícení a pro běžné el. spotřebiče.

- bytový odběr 0,85 kW/bj
- nebytový odběr 0,35 kW/bj

Potřeba plynu:

Pro obyvatelstvo je uvažována specifická potřeba plynu na odběratele 2,0 m³/h.

Přehled návrhových ploch:

<i>id</i>	<i>rozdílný způsob využití</i>	<i>výměra plochy [ha]*</i>	<i>počet bytových jednotek</i>	<i>počet obyvatel</i>	<i>potřeba vody Q_m [m³/d]</i>	<i>množství odpadních vod [m³/d]</i>	<i>potřeba plynu [m³/h]</i>	<i>příkon el. energie [kW]</i>
Z1-P01	SV	0,0664	1	3	0,54	0,54	2	1,2

* Celková výměra návrhové plochy + stávajících parcel 136 a 1219/5.

L.4.3. Občanské vybavení

Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice neřeší stávající plochy občanského vybavení ani nové nenavrhuje.

L.4.4. Veřejná prostranství

Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice nenavrhuje nové plochy veřejných prostranství. Obě navrhované plochy přestavby jsou obsluhované ze stávajících pozemků.

L.5. Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Vymezení ploch v krajině

Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice nenavrhuje plochy v krajině.

Územní systém ekologické stability

V rámci Změny č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice nedochází k úpravě ÚSES stanoveného v platném ÚP.

Prostupnost krajiny

Návrhem přestavbových ploch Z1-P01 a Z1-P02 není ovlivněna prostupnost krajiny.

Protierozní opatření

Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice se nedotýká protierozních opatření.

Ochrana před povodněmi

Přestavbové plochy Z1-P01 a Z1-P02 se nenacházejí v záplavovém území.

Rekreace

Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice neřeší plochy pro rekreaci.

Dobývání ložisek nerostných surovin

Předmětem Změny č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice není dobývání ložisek nerostných surovin.

L.6. Odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice navrhuje plochu přestavby Z1-P01, plochu smíšenou obytnou - venkovskou SV a plochu přestavby Z1-P02, plochu zeleně – soukromé a vyhrazené ZS. Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice nenavrhuje nový typ plochy s rozdílným způsobem využití, neupravuje ani stávající podmínky využití těchto ploch.

L.7. Odůvodnění 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

Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice nevymezuje veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření či opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci.

L.8. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice nevymezuje veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

L.9. Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice nestanovuje kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

L.10. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice nevymezuje plochy nebo koridory územních rezerv.

L.11. Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohodou o parcelaci

Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice nevymezuje plochy, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci.

L.12. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice nevymezuje plochy nebo koridory, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

L.13. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu

Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice nevymezuje plochy nebo koridory, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

L.14. Odůvodnění stanovení pořadí změn v území

Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice nestanovuje pořadí změn v území.

L.15. Odůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Změna č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.

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

Návrh plochy SV Z1-P01 umožňuje efektivní zastavění proluky v zastavěném území. Rozšířením zastavitelnosti plochy SV o cca 8 m pás na parcele č. 1219/4 lze na st. parcele č. 136 realizovat rodinný dům odpovídající požadavkům na omezení vzájemného stínění budov, využití přirozeného světla a vhodného dispozičního řešení stavby. Výměnou za zábor plochy je vymezena plocha ZS Z1-P02 v obdobném rozsahu na parcele 1220/3.

Zastavění proluky v zástavbě představuje nejefektivnější způsob využití zastavěného území, a to z hlediska ekonomického, ekologického, urbanistického i z hlediska správného fungování obce jako sociálního celku. Úpravou podmínek (úpravou hranice funkčního využití ploch) pro realizaci záměru tak bude umožněno účelné a reálné využití zastavěného území. Bez této úpravy by proluka pravděpodobně nebyla zastavěna a potenciál na zvýšení efektivity funkce v území by byl promrhan. Z hlediska zachování správné funkce ploch zastavěného území je řešení Změny č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice vítané a potřebné.

V rámci Změny č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice byla prověřena míra zastavění návrhových ploch stanovených v Územním plánu Jezeřany-Maršovice. Není potřeba úprava těchto ploch.

N. Text územního plánu s vyznačením změn

Úpravy provedené v rámci Změny č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice jsou vyznačeny červeně.

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno ke dni ~~1-3-2017~~ 31. 10. 2019.

Zastavěné území je tvořeno z devíti částí vymezených na katastrálním území obce.

Zastavěné území je v grafické části vymezeno ve výkresech:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------|
| I.1 Výkres základního členění území | v měřítku 1 : 5 000 |
| I.2 Hlavní výkres | v měřítku 1 : 5 000 |

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1. VŠEOBECNÉ ZÁSADY ŘEŠENÍ

Územní plán stanovuje, že základním vlivem pro rozvoj obce bude poloha sídla v krajině, konfigurace terénu, poloha k ostatním sídlům a historický vývoj obce.

Územní plán stanovuje způsob rozvoje obce jako postupné, ekonomicky a společensky zdůvodněné využívání potenciálu území při zachování jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, které jsou výsledkem historického vývoje. Územní plán stanovuje podmínky pro ochranu těchto hodnot, stanovuje podmínky pro kultivaci a obohacování při úměrném a vzájemně koordinovaném rozvoji soustavy všech funkcí obce a při dodržení zásady jejich vzájemné slučitelnosti.

B.2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Hlavní cíle rozvoje obce::

- Zachovat kontinuitu se stávající urbanistickou koncepcí obce v návaznosti na platnou ÚPD.
- Vyloučit nekonceptní formy využívání zastavitelného území.
- Omezit monofunkčnost ploch a zajistit tak rozmanitost jejich využití.
- Vymezit vhodné plochy pro bydlení, rozvoj obytné funkce formou smíšeného bydlení.
- Zajistit dobudování technické a dopravní infrastruktury.
- Vymezit plochy pro chybějící skladebné části územního systému ekologické stability.

B.3. KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

Jako priorita koncepce ochrany a rozvoje hodnot území se zachování charakteru urbanistické struktury obce, zamezení nepřiměřeného rozšiřování zástavby do volné krajiny a respektování krajinného rázu.

Ochrana kulturních a civilizačních hodnot

Podmínky ochrany:

- Zachovat kvalitu architektury, to je: stávající strukturu zástavby (převážně obytné), měřítko a půdorysnou stopu území zásadního významu pro ochranu hodnot.
- Respektovat urbanistické dominanty obce, nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit nebo narušit jejich vzhled, dochovanou historickou hodnotu, prostředí, estetické působení v prostoru sídla.
- Respektovat památky místního významu.
- V území zásadního významu pro ochranu hodnot podporovat funkci návsí, respektovat urbanistickou strukturu, nepřipustné jsou činnosti, výstavba a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit její vzhled, funkci a znehodnotit urbanistickou strukturu, nepřipustit zmenšování plošného rozsahu sídelní zeleně.

Ochrana přírodních hodnot

Za přírodní hodnoty, které budou při využívání území respektovány, se v rámci řešeného území považují plochy stávající zeleně, které se nenachází na pozemcích k plnění funkce lesa. Tyto plochy budou respektovány v rámci stávajících ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní nebo jsou součástí ploch přírodních v rámci biocenter územního systému ekologické stability.

Ochrana přírodních hodnot je řešena v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v kap. F. 2. Podmínky pro využití ploch a podmínek využití ploch ÚSES v kap. E.2 Územní systém ekologické stability.

Podmínky ochrany:

- Zachovat stávající využívání území, nepřipustit činnosti, které by vedly ke snížení pestrosti ploch nebo monotónnímu využívání území nebo ohrožení druhové rozmanitosti přírodních prvků v území.
- V rámci nezastavěného území podporovat vzrostlou zeleň a podporu alejí jejich dosadbou a údržbou.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Je vyznačena v grafické části ve výkrese I.2 Hlavní výkres.

C.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce stanovuje prioritu respektovat urbanistickou strukturu obce a krajinný ráz. Veškeré navržené plochy doplňují tuto strukturu a zlepšují kvalitu stávajícího bydlení.

Urbanistická koncepce stanovuje prioritu kompaktního rozvoje, aby zabránila negativnímu trendu suburbanizace a fragmentace krajiny, to znamená zásadu rozvoje nové zástavby převážně v bezprostřední návaznosti na zastavěné území.

Urbanistická koncepce stanovuje prioritu zachování a podpory centrálních částí obce – návsi pro zachování kontinuity vývoje obce.

Územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání, včetně rámcových podmínek ochrany krajinného rázu.

Hlavní rozvoj urbanistické struktury obce je navržen po obvodu sídla východním a jižním směrem a to plochami smíšenými obytnými -venkovskými SV. V jižní části je navržena i plocha pro rozšíření drobné řemeslné výroby VD.

C.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy:

tab. 1 Zastavitelné plochy

i. č.	ozn.	způsob využití plochy	k. ú.
Z1	W	Plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodohospodářské	Maršovice
Z2	OS	plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	Maršovice
Z3	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Jezeřany
Z4	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Jezeřany
Z5	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Jezeřany
Z6	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Jezeřany
Z7	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Jezeřany
Z8	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Jezeřany
Z9	Položka neobsazena		
Z10	VD	plocha výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba	Jezeřany
Z11	PV	veřejná prostranství	Jezeřany
Z12	PV	veřejná prostranství	Jezeřany

C.3. PLOCHY PŘESTAVBY

Územní plán vymezuje plochy přestavby:

tab. 2 Plochy přestavby

i. č.	ozn.	způsob využití plochy	k. ú.
Z1-P01	SV	plocha smíšená obytná – venkovská	Jezeřany

i. č.	ozn.	způsob využití plochy	k. ú.
Z1-P02	ZS	plocha zeleně – soukromá a vyhrazená	Jezeřany

C.4. PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

Územní plán respektuje stávající sídelní zeleň.

Plochy sídelní zeleně jsou umožněny v plochách zeleně – ochranné a izolační (ZO), plochách veřejných prostranství – veřejných prostranství (PV) a veřejné zeleně (ZV), plochách občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV) a tělovýchovných a sportovních zařízeních (OS), plochách smíšených obytných – venkovských (SV).

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

D.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Koncepce dopravní infrastruktury zachovává stávající dopravní skelet.

Parkování a odstavování vozidel bude řešeno v rámci ploch dopravní infrastruktury, ploch veřejných prostranství a v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití dle podmínek pro jejich využití.

Návrh koncepce dopravní infrastruktury je vyznačen v grafické části dokumentace ve výkrese č. I.2 Hlavní výkres.

D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Vymezuje se uspořádání technické infrastruktury vytvářející předpoklady pro obsluhu obce všemi druhy médií a vymezeny trasy, plochy a koridory technické infrastruktury.

- Vedení technické infrastruktury v zastavěném území a pro zastavitelné plochy je řešeno převážně v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury, přípustné je i řešení v rámci jiných ploch dle podmínek jejich využití
- Koncepce technické infrastruktury je vyznačena v grafické části dokumentace ve výkrese č. I.2 Hlavní výkres a č. II.1 Koordinační výkres.

tab. 3 Koridory pro technickou infrastrukturu

ozn.	účel koridoru	katastrální území
TK1	koridor pro nadzemní vedení zvn 400 kV	Jezeřany, Maršovice

Vodní hospodářství

Zásobování vodou

Koncepce zásobování vodou v řešeném území byla vyhodnocena jako stabilizovaná, stávající systém zůstane zachován. Obec bude i nadále zásobována ze skupinového vodovodu Loděnice.

Koncepce:

- rozvody v zastavěném území a pro zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou řešeny vodovodními řady s dostatečnou kapacitou pro převod požární vody v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury,
- u lokality Z8 je navržena přeložka vodovodního řadu,
- v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury budou stávající vodovodní řady v maximální možné míře zaokružovány.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Koncepce odkanalizování v řešeném území byla vyhodnocena jako stabilizovaná. Obec má vybudovanou veřejnou splaškovou kanalizaci, která je ukončena čistírnou odpadních vod v obci Loděnice.

Koncepce:

- zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou napojeny na stávající kanalizaci oddílného systému,
- v zastavitelných plochách a plochách přestaveb uvádět v maximální míře dešťové vody do vsaku, případně zachytávat na pozemku – realizovat hospodaření s dešťovými vodami (HDV) dle platné legislativy

Energetika

Zásobování elektrickou energií

Koncepce zásobování el. energií v řešeném území byla vyhodnocena jako stabilizovaná, stávající systém zůstane zachován. Obec bude i nadále připojena na stávající nadzemní vedení vn 22 kV.

Koncepce:

pro zajištění potřeb dodávky bude využito výkonu stávajících trafostanic, v případě nutnosti je možno stávající transformátory vyměnit za výkonnější, pokud je to technicky možné, příp. trafostanice doplnit v plochách, ve kterých podmínky pro využití technickou infrastrukturu připouštějí,

- u lokality Z4 je navržena demontáž stávajícího nadzemního vedení vn,
- je navrženo podzemní vedení vn napojené na stávající trafostanici,
- zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou napojeny na stávající rozvody nn, a to v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury (není součástí řešení územního plánu),
- dle nadřazené dokumentace (Politika územního rozvoje ČR 2008 ve znění Aktualizace č. 1, ZÚR Jihomoravského kraje) je vymezen koridor TK1 pro umístění nadzemního vedení zvn 400 kV.

Zásobování plynem

Koncepce zásobování zemním plynem v řešeném území byla vyhodnocena jako stabilizovaná, stávající systém zůstane zachován. Dodávka plynu bude v řešeném území zajišťována ze stávajících STL plynovodů.

Koncepce:

- zastavitelné plochy a plochy přestaveb budou do stávajícího systému sítě plynovodů napojeny STL plynovody v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury,
- u lokality Z8 je navržena přeložka STL plynovodu

Zásobování teplem

Koncepce zásobování teplem v řešeném území byla vyhodnocena jako stabilizovaná. Stávající systém zásobování teplem bude i nadále v převážné míře využívat zemní plyn.

Veřejné komunikační sítě

Koncepce elektronických komunikačních sítí a zařízení v řešeném území byla vyhodnocena jako stabilizovaná, stávající systém zůstane zachován, nejsou navrženy nové plochy.

Koncepce:

- rozvody místních elektronických komunikačních sítí nejsou součástí řešení územního plánu,
- v rámci ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury realizovat pro zastavitelné plochy a plochy přestaveb kabelovou síť v návaznosti na stávající síť.

Nakládání s odpady

Koncepce nakládání s odpady je stabilizována, stávající systém zůstane zachován. Nakládání s odpady bude i nadále řešeno odvozem mimo řešené území. V obci je zažitý systém svozu komunálního odpadu. Obec má vybavená čtyři místa pro třídění odpadů. Dvakrát do roka se odváží objemový odpad. Stávající systém nakládání s odpady zůstane zachován.

D.2. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Územní plán respektuje stávající plochy občanského vybavení.

Jsou vymezeny stávající plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV), plochy občanského vybavení – tělovýchovných a sportovních zařízení (OS) a hřbitovy (OH).

V obci je základní občanské vybavení v dostačujícím rozsahu. Je navrženo rozšíření plochy tělovýchovných a sportovních zařízení (OS).

Plochy občanského vybavení jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkrese č. I.2 Hlavní výkres.

Podmínky pro umístování:

- respektovat stabilizované plochy občanského vybavení
- další veřejné vybavení (např. zařízení zdravotnictví) je možné umísťovat v plochách smíšených obytných, jejichž podmínky situování zařízení občanského vybavení připouštějí
- sezónní kulturní aktivity budou provozovány v plochách občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV), případně v plochách občanského vybavení – tělovýchovných a sportovních zařízení (OS) a plochách veřejných prostranství (PV nebo ZV)
- dětská hřiště lze umísťovat i v rámci ploch veřejných prostranství a plochách smíšených obytných.

D.3. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Plochy veřejných prostranství jsou vyznačeny v grafické části dokumentace ve výkrese č. I.2 Hlavní výkres.

Jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV) a plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV).

Jsou navrženy nové plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství (PV)

Podmínky pro umístování:

- respektovat stabilizované plochy veřejných prostranství, regenerovat jejich kvalitu především v území s předpokladem sociálních kontaktů – chodníky, zastávky, apod.; nelze připustit nevhodné úpravy prostorů i objektů v území zásadního významu pro ochranu hodnot

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ.

E.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Koncepce uspořádání krajiny

ÚP respektuje přírodní hodnoty území a vymezuje podmínky pro ochranu krajinného rázu.

S ohledem na přírodní potenciál řešeného území nejsou v krajině navrhovány žádné plochy a stavby s výjimkou těch, které rozšiřují zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území.

ÚP dále vymezuje přírodní hodnoty území a vytváří podmínky pro jejich ochranu a rozvoj. Byly vymezeny krajinné celky a krajinné prvky, podmínky pro jejich ochranu viz kap. B.3 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území.

Obecně platí v celém řešeném území tyto zásady:

- Posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině, realizovat zalučnění v plochách orné půdy podél toků a v plochách pro navržený ÚSES.
- Udržovat a zlepšovat estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů.

Ochrana krajinného rázu:

- Podporovat dosadbu alejí podél cest vhodnými dřevinami, místně příslušných druhů. Podporovat zvyšování podílu dřevin v zahradách a v záhumencích, tvořící přechod zástavby do krajiny.
- Zástavba nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině, stavby pro bydlení situovat tak, aby zeleň zahrad, příp. zeleň veřejného prostranství tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny, zástavbu v plochách výroby a skladování odclonit izolační zelení.
- Při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny, v případě že k zamezení přístupu dojde, je nezbytné řešit náhradní přístupové cesty.

Vymezení ploch v krajině

Územní rozsah je znázorněn v grafické části dokumentace ve výkrese č. I.2 Hlavní výkres.

V krajině jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití:

- **Plochy vodní a vodohospodářské – W** – zahrnují plochy vodních toků, rybníků a vodních nádrží. Je navržena plocha Z1.
- **Plochy zemědělské – NZ** – zahrnují plochy, které jsou součástí zemědělského půdního fondu vhodného pro intenzivní využívání bez rozlišení druhů pozemků. Rozsah ploch je stabilizován.
- **Plochy lesní – NL** – zahrnují stávající plochy PUPFL. Rozsah ploch je stabilizován, rozšíření těchto ploch není navrženo.
- **Plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské – NSz** – zahrnují plochy, které jsou součástí zemědělského půdního fondu s podmínkami pro extenzivní využívání bez rozlišení druhů pozemků. Rozšíření těchto ploch není navrženo.
- **Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní – NSp** – zahrnují stávající plochy krajinné zeleně, které mají podíl na utváření krajinného rázu a ekologické stability území. Rozšíření těchto ploch není navrženo. Jsou navrženy plochy pro realizaci biocenter a biokoridorů územního systému ekologické stability, jako plochy změn v krajině K1 až K16.

Vymezené plochy změn v krajině

tab. 4 Plochy změn v krajině

i. č.	ozn.	způsob využití plochy	k. ú.
K1	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Maršovice
K2	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Jezeřany
K3	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Maršovice
K4	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Maršovice
K5	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Jezeřany
K6	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Jezeřany
K7	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Maršovice
K8	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Maršovice

i. č.	ozn.	způsob využití plochy	k. ú.
K9	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Maršovice
K10	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Maršovice
K11	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Jezeřany
K12	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Jezeřany
K13	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Jezeřany
K14	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Jezeřany
K15	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Maršovice
K16	NSp	plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň	Jezeřany

E.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability je vyznačen v grafické části dokumentace ve výkrese č. I.2 Hlavní výkres.

Celá kostra ÚSES je vymezena jako návrh, přičemž pod označením stav jsou vymezeny prvky lokálního ÚSES částečně nebo zcela funkční.

ÚP vymezuje následující skladebné části ÚSES:

Vymezeně nadregionální biokoridory

K 140 MH - funkční biokoridor nadregionálního významu

Vymezená regionální biocentra

RBC JM31 - funkční biocentrum regionálního významu

Vymezená lokální biocentra

LBC 1 - funkční biocentrum lokálního významu vložené do nadregionálního biokoridoru K 140 MH

LBC 2 - funkční biocentrum lokálního významu vložené do nadregionálního biokoridoru K 140 MH

LBC 3 - funkční biocentrum lokálního významu vložené do nadregionálního biokoridoru K 140 MH

LBC 4 - funkční biocentrum lokálního významu vložené do nadregionálního biokoridoru K 140 MH

LBC 5 - funkční biocentrum lokálního významu

LBC 6 - funkční biocentrum lokálního významu

LBC 7 - nefunkční biocentrum lokálního významu

LBC 8 - částečně funkční biocentrum lokálního významu

LBC 9 - nefunkční biocentrum lokálního významu

Vymezené lokální biokoridory

LBK 1 - nefunkční biokoridor lokálního významu

LBK 2 - funkční biokoridor lokálního významu

LBK 3 - nefunkční biokoridor lokálního významu

LBK 4 - částečně funkční biokoridor lokálního významu

LBK 5 - funkční biokoridor lokálního významu

LBK 6 - částečně funkční biokoridor lokálního významu

LBK 7 - nefunkční biokoridor lokálního významu

LBK 8 - částečně funkční biokoridor lokálního významu

LBK 9 - nefunkční biokoridor lokálního významu

Podmínky využití ploch ÚSES:

Podmínky využití:

přípustné:

- současné využití,
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy, vodní plochy a toky), případně rekreační plochy přírodního charakteru,
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití a přírodní funkce současných funkčních biocenter a biokoridorů.

podmíněně přípustné:

- nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury křížící biokoridor nebo biocentrum v co nejkratším směru, vodohospodářská zařízení, ČOV, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru nebo minimální výměry biocentra (3 ha).
- oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro potřeby ochrany přírody (bez podezdívky).

nepřípustné:

- změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biocentra nebo biokoridoru,
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biocenter a nebo biokoridorů,
- umisťovat stavby pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů a pro účely rekreace mimo přípustné a podmíněně přípustné,
- ekologická a informační centra,
- oplocení mimo přípustné a podmíněně přípustné.

E.3. PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je řešena vymezením stávajících ploch dopravní infrastruktury (DS), které tvoří základní kostru zajišťující prostupnost krajiny a přístup na pozemky ZPF a PUPFL, obsluhu ploch v krajině a vedení cyklistických tras. V podmínkách využití pro plochy zemědělské a pro plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské jsou účelové komunikace přípustné, v plochách smíšených nezastavěného území – přírodních podmíněně přípustné.

Protierozní opatření

Územní plán nevymezuje samostatné plochy pro umístění protierozních opatření. Umístění těchto opatření jako např. zatravnovacích a odvodňovacích průlehů je umožněno v rámci podmínek ploch s rozdílným způsobem využití. Územní plán vymezuje prvky ÚSES, které vytváří podmínky pro ochranu půdy před erozí.

Ochrana před povodněmi

Záplavové území není v řešeném území stanoveno.

Koncepce:

- nejsou navržena opatření,
- dešťové vody budou odváděny stávajícím systémem,

V zastavitelných plochách a plochách přestaveb uvádět v max. míře dešťové vody do vsaku, zachytávat na pozemku – realizovat hospodaření s dešťovými vodami (HDV) dle platné legislativy.

Rekreace

Na řešeném území se nachází objekty individuální rekreace. Stávající stav je dostačující, nové plochy nejsou navrhovány. Rekreace je připuštěna v plochách smíšených obytných.

Dobývání ložisek nerostných surovin

Na katastru se nenachází plocha těžby nerostů. Nové plochy se nenavrhují.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V §18 ODS.5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ).

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití. Ke každému typu plochy je přiřazen kód a stanoveny podmínky pro její využití.

Územní rozsah ploch s rozdílným způsobem využití je vymezen v grafické části dokumentace ve výkrese č. I.2 Hlavní výkres.

Obecné podmínky:

- Akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb) lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb.
- Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem a vibracemi.
- Plochy možných negativních vlivů na akusticky chráněné prostory návrhové či stávající lze do území umístit za předpokladu splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví na úseku hluku, případně vibrací. Nejpozději v rámci územního řízení pro stavby umísťované na plochy musí být prokázáno, že hluková zátěž nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, případně vč. doložení reálnosti provedení protihlukových opatření.
- Záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být v návaznosti na zdravotní rizika související s potenciální expozicí jednotlivých skupin populace látkám znečišťujícím ovzduší předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

F.1. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

tab. 5 Podmínky pro využití ploch OV

OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	
Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením, které je nezbytné pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel a jejichž existence je v zájmu státní správy a samosprávy. Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením komerčního charakteru, které díky své velikosti nemají značnou intenzitu návštěvnosti a proto nejsou tak náročná na parkovací plochy a nevytváří zvýšené riziko narušení pohody případných sousedních ploch bydlení.
Přípustné využití:	• Pozemky pro stavby a zařízení občanského vybavení odpovídající hlavnímu využití (např. školská, vzdělávací a výchovná zařízení, sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, církevní zařízení, veřejná správa a administrativa, ochrana obyvatelstva, záchranné složky, hasičské zbrojnice, věda a výzkum, včetně souvisejících staveb). • Pozemky pro stavby a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru odpovídající hlavnímu využití (např. stravování, ubytování, prodejny apod., včetně souvisejících staveb). • Pozemky dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím. • Pozemky pro veřejná prostranství a sídelní zeleň.
Podmíněně přípustné využití:	• Ubytovací jednotky za podmínek, že ○ jedná se o osoby zajišťující dohled, nebo majitele zařízení; ○ nedojde k omezení využití sousedních pozemků z důvodů zajištění pohody tohoto bydlení – pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení.
Nepřípustné využití:	• Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití. • Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:	• Zástavbu ve stabilizovaných plochách řešit v návaznosti na okolní venkovský charakter a výškovou hladinu zástavby.

tab. 6 Podmínky pro využití ploch OS

OS – plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	
Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s uspokojováním aktivních nebo pasivních sportovních a rekreačních potřeb občanů.
Přípustné využití:	• Pozemky pro stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport. • Pozemky pro stavby a zařízení občanského vybavení slučitelného s hlavním využitím. • Pozemky dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím. • Pozemky pro veřejná prostranství a sídelní zeleň.

Podmíněně přípustné využití:	- Pozemky staveb a zařízení, které mají víceúčelové využití a tvoří doplňkovou funkci např. ubytování, stravování, služby, obchodní prodej za podmínky, že hlavní funkci tvoří sportovní využití. - Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící například pro kulturu. - Bydlení za podmínky, že se jedná např. o bydlení osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení.
Nepřípustné využití:	- Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití. - Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:	- Zástavbu ve stabilizovaných a zastavitelných plochách řešit v návaznosti na okolní venkovský charakter a výškovou hladinu zástavby. - Intenzita zástavby: 20%

tab. 7 Podmínky pro využití ploch OH

OH – plochy občanského vybavení – hřbitovy	
Hlavní využití:	Plochy určené pro situování veřejných pohřebišť.
Přípustné využití:	- Pozemky pro stavby a zařízení sloužících pro provozování veřejného pohřebiště včetně souvisejících služeb. - Pozemky dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím. - Pozemky pro veřejná prostranství a sídelní zeleň.
Nepřípustné využití:	Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití.

F.2. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

tab. 8 Podmínky pro využití ploch SV

SV – plochy smíšené obytné – venkovské	
Hlavní využití:	Plochy určené ke smíšenému využití, kdy není účelné území podrobněji členit. Jedná se o činnosti, děje a zařízení související převážně s bydlením individuálního charakteru s doplňkovou funkcí občanského vybavení.
Přípustné využití:	- Pozemky staveb rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení. - Vinné sklepy. - Stávající bytové domy. - Pozemky staveb pro individuální rekreaci. - Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení a komerčních zařízení nepřekračující svým významem a kapacitou charakter území. (např. kadeřnictví, ordinace, obchod, hasičská zbrojnice,...)

	• Pozemky dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím. • Pozemky pro veřejná prostranství a sídelní zeleň. • Dětská hřiště, odpočinkové plochy, pomníky, sochy, drobný mobiliář. • Garáže • Protihluková opatření.
Nepřípustné využití:	• Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití. • Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (například: autolakovny).
Podmíněně přípustné využití:	• Pozemky staveb drobné výroby, nevýrobních služeb a ostatní občanské vybavenosti místního významu (např: penzion s vinným sklepem, kozí farma) za podmínek, že ○ nejsou vyvolány nové požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu v území nebo jejich úpravu; ○ odpovídá charakterem a významem danému prostředí; ○ není riziko narušení pohody bydlení; ○ celková plocha není větší než 500 m². • Pozemky staveb a zařízení doplňujících funkci bydlení (např. hromadné garáže, veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště), terénní úpravy a vodní díla, za podmínky, že ○ nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše. • Plochy SV Z4, Z8 za podmínky, že chráněné prostory přiléhající k silnici III. třídy nebudou z hlediska ochrany před hlukem při dalším projednávání oslabovány.
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:	• Zástavbu ve stabilizovaných plochách řešit v návaznosti na okolní venkovský charakter a výškovou hladinu zástavby. • Zástavba v zahradách je povolena. • Výšková regulace zástavby: ○ max. 2 NP

F.3. PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

tab. 9 Podmínky pro využití ploch DS

DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční	
Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související se zajištěním obsluhy území dopravní infrastrukturou. Návrhové plochy pro liniové stavby jsou limitní, rozsah bude upřesněn podrobnější dokumentací; po nabytí pravomocného územního rozhodnutí zůstane u zbývajících ploch stávající využití, pokud nebude projektem pozemkových úprav navrženo jiné využití.
Přípustné využití:	• Pozemky pro stavby a zařízení silnic včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, tunelů, terénních úprav, protihlukových opatření, opatření proti přívalovým deštům apod. • Pozemky účelových komunikací, manipulační plochy. • Pozemky pro stezky a trasy pro pěší a cyklisty. • Pozemky pro odstavná a parkovací stání, hromadné a řadové garáže. • Pozemky pro zálivy zastávek hromadné dopravy, odpočívadla.

	• Pozemky technické infrastruktury. • Protihluková opatření. • Vodní toky. • Pozemky pro doprovodnou, izolační a krajinnou zeleň. • Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES včetně interakčních prvků.
Nepřípustné využití:	• Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití. • Činnosti, děje a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území. • V rozvojových plochách takové využití, které by znemožnilo realizaci navrženého záměru (i když je uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné) a to do vydání pravomocného územního rozhodnutí na příslušnou dopravní stavbu, v těchto plochách nelze zhodnocovat stávající plochy a objekty.

A.2. PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

tab. 10 Podmínky pro využití ploch TI

TI – plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	
Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související se zajištěním obsluhy území technickou infrastrukturou.
Přípustné využití	• Pozemky technické infrastruktury – vedení inženýrských sítí a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení (např. vodojemů, čistíren odpadních vod, trafostanic apod.) • Pozemky pro průchod pěších a cyklistických tras. • Pozemky dopravní infrastruktury související s hlavním využitím. • Protihluková opatření. • Pozemky pro doprovodnou a izolační zeleň. • Pozemky zemědělské a lesní, pozemky pro malé vodní nádrže.
Nepřípustné využití:	• Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití.

F.4. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

tab. 11 Podmínky pro využití ploch VD

VD – plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba	
Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s provozem malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobních i nevýrobních služeb.
Přípustné využití:	• Pozemky staveb a zařízení pro malovýrobu, řemeslnou či přidruženou výrobu, výrobní i nevýrobní služby. • Pozemky pro občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím. • Sběrná místa odpadu pro potřeby obce. • Pozemky dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím. • Pozemky pro izolační zeleň.

Podmíněně přípustné využití:	• Ubytovací jednotky za podmínek, že ○ jedná se o osoby zajišťující dohled, nebo majitele zařízení. • Lokalita Z10 za podmínky, že ○ konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být v návaznosti na zdravotní rizika související s potenciální expozicí jednotlivých skupin populace látkám znečišťujícím ovzduší předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.
Nepřípustné využití:	• Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití.
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:	• Objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině • Výšková regulace zástavby: ○ max. 2 NP, v případě výrobních a skladových objektů výška římsy max. 8m

tab. 12 Podmínky pro využití ploch VZ

VZ – plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	
Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s provozem zemědělských a lesnických areálů.
Přípustné využití:	• Pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou a lesnickou výrobu a skladování. • Pozemky pro přidruženou nezemědělskou výrobu. • Pozemky pro občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím. • Pozemky dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím. • Protihluková opatření. • Pozemky pro izolační zeleň.
Podmíněně přípustné využití:	• Ubytovací jednotky za podmínek, že ○ jedná se o osoby zajišťující dohled, nebo majitele zařízení; ○ nedojde k omezení využití sousedních pozemků z důvodů zajištění pohody tohoto bydlení – pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení.
Nepřípustné využití:	• Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití.
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:	• Objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině • Výšková regulace zástavby: ○ max. 2 NP, v případě výrobních a skladových objektů výška římsy max. 8m

F.5. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

tab. 13 Podmínky pro využití ploch PV

PV – plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	
Hlavní využití:	Plochy přístupné každému bez omezení. Plochy slouží k zajištění bezpečného přístupu k ostatním plochám s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách.
Přípustné využití:	• Pozemky pro veřejné prostory ulic, návsí, náměstí. • Pozemky pro motorovou dopravu. • Pozemky pro stezky a trasy pro pěší a cyklisty. • Pozemky pro odstavná a parkovací stání, hromadné a řadové garáže. • Pozemky pro zálivy zastávek hromadné dopravy, odpočívadla. • Vinné sklepy. • Hasičská zbrojnice • Pozemky veřejně přístupné sídelní zeleně v zastavěném území. • Pozemky pro vodní plochy a koryta vodních toků. • Dětská hřiště, odpočinkové plochy, pomníky, sochy, drobný mobiliář.
Podmíněně přípustné využití:	• Zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu i odpočinku osob (např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště apod.), za podmínky, že ○ svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídají významu a charakteru daného prostoru.
Nepřípustné využití:	• Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití. • Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

tab. 14 Podmínky pro využití ploch ZV

ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	
Hlavní využití:	Parkově upravené plochy veřejné zeleně, které plní funkci kompoziční a odpočinkovou a slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel sídla.
• Přípustné využití:	• Pozemky veřejně přístupné sídelní zeleně v zastavěném území. • Pozemky pro občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím. • Pozemky pro stezky a trasy pro pěší a cyklisty. • Pozemky dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím. • Pozemky pro vodní plochy a koryta vodních toků. • Dětská hřiště, odpočinkové plochy, pomníky, sochy, drobný mobiliář.
Podmíněně přípustné využití:	• Zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu i odpočinku osob (např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště apod.), za podmínky, že ○ svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídají významu a charakteru daného prostoru.
Nepřípustné	• Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití.

využití:	Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
-----------------	---

F.6. PLOCHY ZELENĚ

tab. 15 Podmínky pro využití ploch ZS

ZS – plochy zeleně – soukromá a vyhrazená	
Hlavní využití:	Plochy zeleně, které plní funkci produkční a kompoziční. Vytvářejí přechod zástavby do krajiny.
Přípustné využití:	- Pozemky zahrad sloužící pro rekreaci a samozásobitelské hospodaření. - Pozemky dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím. - Pozemky pro vodní plochy a koryta vodních toků.
Nepřípustné využití:	- Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití. - Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

tab. 16 Podmínky pro využití ploch ZO

ZO – plochy sídelní zeleně – ochranná a izolační	
Hlavní využití:	Plochy zeleně, které plní funkci izolační a kompoziční.
Přípustné využití:	- Pozemky zeleně koncipované s důrazem na izolační a kompoziční funkci. - Pozemky dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím. - Pozemky pro vodní plochy a koryta vodních toků. - Dětská hřiště, odpočinkové plochy, pomníky, sochy, drobný mobiliář.
Nepřípustné využití:	- Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití. - Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

F.7. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

tab. 17 Podmínky pro využití ploch W

W – plochy vodní a vodohospodářské – vodní	
Hlavní využití:	Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
Přípustné využití:	- Pozemky pro vodní plochy a koryta vodních toků. - Pozemky dopravní a technické infrastruktury související s hlavním využitím. - Pozemky pro doprovodnou, izolační a krajinnou zeleň. - Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES včetně interakčních prvků. - Pozemky pro přístupové komunikace propojující bezprostředně navazující plochy

	smíšené obytné venkovské s plochami veřejného prostranství.
Nepřípustné využití:	• Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití. • Činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, dále které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně. • U lokality Z1 - se nebude jednat o chovný rybník, bez oplocení

F.8. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

tab. 18 Podmínky pro využití ploch NZ

NZ – plochy zemědělské	
Hlavní využití:	Plochy určené pro činnosti, děje a zařízení související s intenzivním hospodařením na zemědělské půdě.
Přípustné využití:	• Zemědělský půdní fond. • Související dopravní a technická infrastruktura, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury. • Účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem a na koni. • Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES včetně interakčních prvků. • Rozptýlená a liniová zeleň (dřeviny rostoucí mimo les). • Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. • Protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků, vodní plochy.
Nepřípustné využití:	• Umisťovat stavby pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů a pro účely rekreace mimo přípustných a podmíněně přípustných. • Ekologická a informační centra. • Oplocení.
Podmíněně přípustné využití:	• Stavby a zařízení pro zemědělskou prvovýrobu za podmínky, že nedojde k omezení obhospodařování zemědělské půdy a narušení krajinného rázu, a že budou mít vazbu na stávající využívání území či doplňující charakter ke stávajícím stavbám a činnostem v území a nebudou trvalého charakteru. • Změna druhu pozemku (např. výsadba sadu) v případě, že plocha nebude oplocena. • Realizace komunitního kompostování, polních hnojišť apod. za podmínky splnění zákonných podmínek. • Plochy pro zalesnění za podmínky, že se nejedná o I. nebo II. tř. ochrany ZPF. • Oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro zemědělské účely (bez podezdívky).

F.9. PLOCHY LESNÍ

tab. 19 Podmínky pro využití ploch NL

NL – plochy lesní	
Hlavní využití:	Plochy slouží k plnění funkcí lesa a činnosti související s touto hlavní funkcí vytvářející krajinný rámeček - porosty obnovitelné v dlouhém časovém cyklu s ekologicko-stabilizační funkcí.

Přípustné využití:	- Pozemky určené k plnění funkcí lesa. - Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. - Účelové komunikace, komunikace pro pěší, cyklisty, pro jízdu s potahem a na koni.
Nepřípustné využití:	- Umísťovat stavby pro zemědělství, těžbu nerostů a pro účely rekreace mimo přípustných a podmíněně přípustných. - Ekologická a informační centra. - Oplocení mimo přípustných a podmíněně přípustných.
Podmíněně přípustné využití:	- Stavby a zařízení včetně informačních tabulí za podmínky, že slouží pro hospodaření v lese, pro myslivost a ochranu přírody, popř. souvisí s rekreačním pohybem v krajině. - Pozemky staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že jsou nezbytně nutné a nenaruší stabilitu okolních porostů. - Vodní plochy za podmínky, že slouží vodohospodářským účelům. - Oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro lesnické účely (bez podezdívky).

F.10. PLOCHY PŘÍRODNÍ

tab. 20 Podmínky pro využití ploch NP

NP – plochy přírodní	
Hlavní využití:	Plochy sloužící k zajištění podmínek pro převažující ekologickou funkci území plochy biocenter
Přípustné využití:	- Zemědělská půda, lesy, krajinná zeleň, vodní plochy a toky - Využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
Nepřípustné využití:	- Umísťovat stavby pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů a pro účely rekreace mimo přípustných a podmíněně přípustných. - Změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES. - Jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich. - Oplocení mimo přípustných a podmíněně přípustných.
Podmíněně přípustné využití:	- Pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra. - Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny za podmínky, že nenaruší funkčnost biocentra. - Oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro potřeby ochrany přírody (bez podezdívky).

F.11. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

tab. 21 Podmínky pro využití ploch Nsp

NSp – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní	
Hlavní využití:	Krajinná zeleň.
Přípustné využití:	• Pozemky s dřevinami rostoucími mimo les (remízy, meze, kamenice). • Pozemky v různé fázi sukcesního vývoje, podmáčené lokality, louky. • Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES včetně interakčních prvků. • Pozemky pro zajištění prostupnosti pro obhospodařování navazujících zemědělských pozemků a PUPFL. • Izolační zeleň. • plochy PUPFL • Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. • Protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků. • Vodní plochy, suché poldry a protierozní opatření.
Nepřípustné využití:	• Umisťovat stavby pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů a pro účely rekreace mimo přípustných a podmíněně přípustných. • Ekologická a informační centra mimo přípustných a podmíněně přípustných. • Oplocení mimo přípustných a podmíněně přípustných.
Podmíněně přípustné využití:	• Dosadba autochtonních dřevin za podmínky, že nebude výsadbou ohrožena druhová pestrost biotopu. • Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, informační tabule za podmínky, že nesnižují ekologickou kvalitu lokality. • Vodní plochy za podmínky, že nebudou intenzivně hospodářsky využívány (chov ryb, drůbeže a sportovní rybářství) a nedojde ke zhoršení prostupnosti krajiny. • Oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení pro potřeby ochrany přírody (bez podezdívky).

tab. 22 Podmínky pro využití ploch Nsz

NSz – plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské	
Hlavní využití:	Plochy s víceúčelovým využitím, jednotlivé funkce jsou ve vzájemně rovnocenném postavení, přírodní ekosystémy jsou využívány kompromisně, což limituje intenzivní formy produkčních a komerčních činností.
Přípustné využití:	• Pozemky neintenzivní zemědělské výroby – pastviny, louky, orná půda, sady, zahrady, vinice, rozptýlená zeleň, vodní plochy. • Pozemky pro rekreační využívání přírodního potenciálu např. pohyb v přírodě, rekreačních louky. • Stávající vinné sklepy. • Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, manipulační plochy. • Účelové komunikace s převažujícím rekreačním využitím (např. komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem a na koni). • Pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES včetně interakčních prvků. • Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

	• Protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků, vodní plochy.
Nepřípustné využití:	• Umisťovat stavby pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů a pro účely rekreace mimo přípustných a podmíněně přípustných. • Ekologická a informační centra. • Oplocení mimo přípustných a podmíněně přípustných.
Podmíněně přípustné využití:	• Sportovní aktivity, vinné sklepy, stavby a zařízení pro zemědělskou a lesnickou prvovýrobu za podmínky, že: ○ nedojde ke snížení rekreačního potenciálu a ekologické stability; ○ nedojde k omezení obhospodařování zemědělské půdy a narušení krajinného rázu; ○ budou mít vazbu na stávající využívání území či doplňující charakter ke stávajícím stavbám a činnostem v území a nebudou trvalého charakteru. • Sportovní aktivity nebudou mít zásadní vliv na krajinný ráz území a kvalitu životního prostředí. • Plochy PUPFL za podmínky, že nebude zalesněním narušena ekologická diverzita na základě biologického hodnocení lokality. • Oplocení za podmínky, že se jedná o oplocení bez podezdívky pro zemědělské účely nebo sloužící pro potřeby ochrany přírody (např. zakládání ÚSES). • Pěstování rychle rostoucích dřevin na výrobu biomasy za podmínky, že souvislá výsadba nepřekročí 3 ha a bude realizována mimo zvláště chráněná území přírody, nebo jejich ochranném pásmu.

G. 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

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění dle ustanovení § 170 zákona č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění:

tab. 23 Veřejně prospěšné stavby

ozn.	popis	katastrální území
VT - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		
VT1	stavba nadzemního vedení zvn přenosové soustavy	Jezeřany, Maršovice

tab. 24 Veřejně prospěšná opatření

ozn.	popis	katastrální území
VU – ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY		
VU1	ÚSES - část LBK 6	Maršovice
VU2	ÚSES - část LBK 7	Maršovice
VU3	ÚSES - část LBK 8	Maršovice
VU4	ÚSES - část LBK 8	Maršovice
VU5	ÚSES - část LBK 8	Maršovice
VU6	ÚSES - část LBK 8	Maršovice

ozn.	popis	katastrální území
VU7	ÚSES - část LBC 7	Maršovice
VU8	ÚSES - část LBK 4	Maršovice
VU9	ÚSES - část LBK 4	Maršovice
VU10	ÚSES - část LBK 4	Jezeřany
VU11	ÚSES - část LBC 8	Jezeřany
VU12	ÚSES - část LBK 3	Jezeřany
VU13	ÚSES - část LBC 9	Jezeřany
VU14	ÚSES - část LBK 1	Jezeřany
VU15	ÚSES - část LBK 9	Jezeřany

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRU A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

tab. 25 *Plochy s možností uplatnění předkupního práva*

ozn.	popis	parc. č.	k.ú.	předkupní právo
PP - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ				
PP1	veřejné prostranství (dopravní + technická infrastruktura)	62/6; 62/5; 62/ 16; 62/17; 62/18; 62/3; 62/8	Jezeřany	Obec
PP2	veřejné prostranství (dopravní + technická infrastruktura)	1491/31; 31/18; 1491/32	Jezeřany	Obec

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nejsou v územním plánu stanoveny.

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Nejsou v územním plánu vymezeny.

K. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Nejsou v územním plánu vymezeny.

L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Nejsou v územním plánu vymezeny.

M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB., STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PRÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

Nejsou v územním plánu vymezeny.

N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Není v územním plánu stanoveno.

O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Nejsou v územním plánu vymezeny.

P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část - počet listů: 27

Grafická část - počet výkresů: 3

I.1	Výkres základního členění území	v měřítku 1 : 5 000
I.2	Hlavní výkres	v měřítku 1 : 5 000
I.3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	v měřítku 1 : 5 000

O. Výsledek přezkoumání souladu návrhu Změny č. 1 ÚP dle odst. 4 § 53 SZ

Návrh Změny č. 1 ÚP Jezeřany-Maršovice je v souladu s platnou PÚR ČR a ZÚR JmK, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů.

P. Postup při pořízení Změny č. 1 ÚP

Návrh Změny č. 1 Územního plánu Jezeřany - Maršovice (dále jen „návrh změny č. 1“) byl vypracován na základě návrhu na pořízení změny č. 1 zkráceným postupem podaného p. Ondřejem Ecklem, bytem Jezeřany 277 a schváleného Zastupitelstvem obce Jezeřany - Maršovice dne 18.9.2019. Veřejné projednání návrhu změny č. 1 proběhlo dne 6.1.2020. Opatřením ze dne 27.2.2020 sdělil k návrhu změny č. 1 své stanovisko KrÚ JmK v Brně, odbor územního plánování a stavebního řádu, ve kterém neupozornil na žádné nedostatky.

Q. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Proti návrhu Změny č. 1 Územního plánu Jezeřany – Maršovice nebyly podány žádné námitky.

R. Vyhodnocení připomínek

K návrhu Změny č. 1 Územního plánu Jezeřany – Maršovice nebyly uplatněny žádné připomínky.