

ZMĚNA Č. 3
ÚZEMNÍHO PLÁNU
sídelního útvaru

ŠITBOŘICE

okr. Břeclav



II.A ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Požizovatel: Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje
Objednatel: Obec Šitbořice

Projektant: AR projekt s.r.o., Hvězdoslavova 1183/29a, 627 00 Brno
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004
E-mail: mail@arprojekt.cz
www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík
Číslo zakázky: 549 00
Datum zpracování: 1/2007
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík
Ing. arch. Pavel Klein

OBSAH DOKUMENTACE

I. ÚZEMNÍ PLÁN ŠITBOŘICE, ZMĚNA Č. 3

A. TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

B. VÝKRESOVÁ ČÁST

I.01 Základní členění území	1 : 2.000
I.02 Hlavní výkres	1 : 2.000
I.04 Vodní hospodářství	1 : 2.000
I.05 Energetika a spoje	1 : 2.000
I.06 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	1 : 2.000

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

B. VÝKRESOVÁ ČÁST

II.01 Koordinační výkres	1 : 2.000
II.02 Předpokládané zábory půdního fondu	1 : 2.000

III. REGISTRAČNÍ LIST

TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČÁST

A.1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	4
A.1.1. Koordinace z hlediska širších vztahů v území	4
A.1.2. Soulad s ÚPD vydanou krajem	4
A.2. Údaje o splnění zadání	4
A.3. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty	5
A.4. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj	5
A.5. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	6
A.5.1. Důsledky na ZPF	6
A.6. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÝCH ZÁPLAVOVÝCH ÚZEMÍ	9
A.6.1. Ochranná pásma vyplývající ze zákona	9
A.6.2. Ochranná pásma vyhlášená	9
A.6.3. Záplavová území	9
A.6.4. Ložiska surovin	9
A.6.5. Poddolovaná území	9
A.6.6. Sesuvná území	9
A.6.7. Nemovité kulturní památky, území archeologického zájmu	9
A.6.8. Chráněná území přírody	10
A.6.9. Stavební uzávěry a asanační úpravy	10
A.6.10. Ochranná pásma ostatní	10

A.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

A.1.1. Koordinace z hlediska širších vztahů v území

Změna č. 3 ÚPN SÚ Šitbořice je vyvolána výhradně rozvojovými potřebami samotné obce Šitbořice a nemá vliv na širší územní vztahy.

A.1.2. Soulad s ÚPD vydanou krajem

Obec Šitbořice je součástí území řešeného Územním plánem velkého územního celku Břeclavsko (ÚP VÚC Břeclavska), který byl schválen dne 9.11.2006 Plenárním zasedáním zastupitelstva Krajského úřadu Jihomoravského kraje pod č.usn. 921/06/Z14.

Změna č. 3 ÚPN SÚ Šitbořice je v souladu s ÚP VÚC Břeclavska.

V roce 2002 byl schválen Program rozvoje Jihomoravského kraje (PRJMK), který byl v následujících letech aktualizován. Změna územního plánu je v souladu s požadavky uvedeného programu, zejména s opatřením problémové oblasti C1 Rozvoj území, Opatření 1.1. „Podpora koncepčního rozvoje území a využití jeho vnitřního potenciálu“ a opatření č. 1.2 „Podpora rozvoje vyvážené funkční struktury sídel s důrazem na koncepční rozvoj bydlení a jeho kvality“.

A.2. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Zadání změny č. 3 ÚPN SÚ Šitbořice bylo pro zpracovatele závazné.

Zadání změny územního plánu bylo projednáno a schváleno zastupitelstvem obce Šitbořice dne 15.12.2006.

Splnění požadavků zadání:

- C. Požadavky vyplývající pro řešené území z ÚPN VÚC a z programů rozvoje kraje, obce a mikroregionu - NEBYLY UPLATNĚNY
- D. Význam a funkce obce ve struktuře osídlení, požadavky vyplývající z širších vztahů v území - NEBYLY UPLATNĚNY
- E. Požadavky vyplývající ze základních demografických, sociálních a ekonomických údajů a výhledů – NEBYLY UPLATNĚNY
- F. Požadavky a podmínky pro rozvoj obce s přihlédnutím k historickým, kulturním, urbanistickým a přírodním podmínkám území – VZATY NA VĚDOMÍ
- G. Požadavky na vymezení zastavitelných území – SPLNĚNY s tím, že zastavěné území bylo vymezeno dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb.
- H. Požadavky na tvorbu a ochranu životního prostředí, zdravých životních podmínek, na využitelnost přírodních zdrojů a ochranu krajiny (včetně ochrany ZPF, pozemků určených k plnění funkce lesa) a na územní systém ekologické stability – SPLNĚNY.
- I. Požadavky na ochranu kulturních památek, památkově chráněných území a jejich ochranných pásem - NEBYLY UPLATNĚNY.
- J. Požadavky na řešení koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady – SPLNĚNY.

- K. Požadavky vyplývající z dalších právních předpisů – VZATY NA VĚDOMÍ.
 L. Požadavky a podmínky pro řešení vzájemných vztahů částí obce a vztahů se sousedními obcemi - NEBYLY UPLATNĚNY.
 M. Požadavky na nutné asanační zásahy - NEBYLY UPLATNĚNY.
 N. Okruhy problémů řešení vyplývající z průzkumů a rozborů – VZATY NA VĚDOMÍ.
 O. Výkres limitů využití území vyplývajících z právních předpisů a správních rozhodnutí, včetně stanovených záplavových území – VZAT NA VĚDOMÍ.
 P. Požadavky na rozsah a způsob zpracování konceptu řešení a návrhu, včetně požadavků na regulaci využití a uspořádání ploch – SPLNĚNY s tím, že obsah změny územního plánu byl upraven podle aktuálně platných obecně závazných právních předpisů, tj. stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a vyhl.č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

A.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Funkční změna 3.1 obsažená ve změně č. 3 ÚPN SÚ Šitbořice navazuje na urbanistickou koncepci založenou platným územním plánem, ve znění změn č. 1a 2 a dále tuto koncepci rozvíjí.

Přehled a zdůvodnění změny:

Ozn. změny	Obsah změny	Odůvodnění
3.1	Návrh BR – plocha bydlení v rodinných domech	Navržená lokalita navazuje na návrhové plochy bydlení obsažené ve změně č.1 a 2 ÚPN SÚ Šitbořice. Navržená plocha byla doplněna na základě zpracované urbanistické studie, která podrobně řeší navržené území. Z této studie bylo převzato dopravní řešení a napojení na technickou infrastrukturu.

A.4. INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ

Zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno. Dotčený orgán vyloučil vliv změny č. 3 ÚPN SÚ Šitbořice na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

A.5. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

A.5.1. Důsledky na ZPF

A.5.1.1. Úvod

Zemědělská příloha byla zpracována jako součást územního plánu se zřetelem k zákonu ČNR č. 334/92 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu. Zemědělská příloha obsahuje textovou, tabulkovou a grafickou část v měřítku 1:2000 s vyznačením jednotlivých lokalit odnětí ZPF. Lokality nové výstavby, které nevyvolávají nutnost záboru ZPF (tj. které leží na nezemědělské půdě), byly rovněž na výkrese zakresleny, nebyly však vyhodnoceny v tabulkové části.

A.5.1.2. Výchozí podklady

- Zákon č. 334/92 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu
- Mapa evidence nemovitostí obce se zakreslením hranice zastavěného území obce
- Bonitace zemědělských půd a směr jejich využití, III. díl (MZVŽ, 1989)
- Podnebí Československé socialistické republiky, tabulky (HMÚ Praha, 1961)
- Metodický pokyn odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 1.10.1996 k odnímání půdy ze ZPF podle zákona ČNR č. 334/1992 Sb., s účinností od 1.1.1997
- Bonitace zemědělských půd a směr jejich využití, III. díl (MZVŽ, 1989)

A.5.1.3. Charakteristika katastrálního území

Beze změn, viz platný územní plán.

A.5.1.4. Uspořádání ZPF v území, hydrologické a odtokové poměry

Beze změn, viz platný územní plán.

V řešeném území se nachází zemědělská půda těchto hlavních půdních jednotek:

HPJ 07 – Smonice modální a smonice modální karbonátové, černozemě pelické a černozemě černické pelické, vždy na velmi těžkých substrátech, celoprofilově velmi těžké, bezskeletovité, často povrchově periodicky převlhčované

HPJ 08 – Černozemě, hnědozemě i slabě oglejené, vždy však erodované, převážně na spraších, zpravidla ve vyšší svažitosti, středně těžké

A.5.1.5. Hydrologické a odtokové poměry

Změna č.3.1 územního plánu neleží v záplavovém území. Terén je v místě změny mírně zvlňný. Řešená změna nevyvolá změnu odtokových poměrů v této lokalitě.

A.5.1.6. Investice do půdy

V katastrálním území obce je evidováno velké množství odvodněných pozemků v užívání vlastníků, resp. nájemců těchto pozemků. Odvodnění jsou zakreslena v grafické části územního plánu.

Změna č.3.1 se dotýká odvodňovaných pozemků.

A.5.1.7. Zdůvodnění navrhovaného odnětí zemědělské půdy, včetně zdůvodnění, proč je navrhované řešení nejvýhodnější

Při zpracování územního plánu bylo projektantem v souladu s ustanovením § 5 zákona č. 334/92 Sb. alternativně posuzováno uspokojení rozvojových potřeb sídla. Hledáno bylo řešení, které by bylo nejvýhodnější jak z hlediska ochrany ZPF, tak i z hlediska ostatních obecných zájmů.

Obec Šitbořice je středně velká obec (1948 obyvatel), ležící v blízkosti města Hustopeče, v blízkosti dálnice D2 Brno -Bratislava. Z uvedených důvodů má obec velmi dobré předpoklady pro další územní rozvoj a to především funkce obytné.

V okolí obce se nachází půdy výhradně I., II. a III. třídy ochrany, pouze v západní části k.ú. Šitbořice I. třídy ochrany. V následující kapitole je proto – možná poněkud nezvykle – zábor pozemků III. třídy ochrany považován za výhodu. V okolí obce je to nejméně kvalitní zastavitelná půda.

A.5.1.8. Odnětí zemědělské půdy a ostatních pozemků, zdůvodnění a popis záborů

Plochy bydlení:

OZN.	ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ
3.1	<p>Návrh plochy bydlení v rodinných domech</p> <p>Výhody:</p> <ul style="list-style-type: none">• pozemek navazuje na zastavěné území• dobrá dopravní dostupnost• dobrá možnost napojení na ostatní síť technické infrastruktury• obecní pozemek <p>Nevýhody:</p> <ul style="list-style-type: none">• zábor pozemků III. třídy ochrany• nezainvestovaná plocha

A.5.1.9. Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF – zábory vyvolané stavebními záměry

označení plochy na výkrese	převažující kultura	BPEJ	třída ochrany	pravděpodobný rozsah záboru [m ²] zemědělských pozemků	Poznámky
-------------------------------	------------------------	------	------------------	--	----------

ZÁBORY ZPF V k.ú. ŠITBOŘICE - ZMĚNA Č.3

3.1. BR	2	3.08.10	III.	1090	mimo SZÚ
	2	3.07.10	III.	15575	mimo SZÚ
	zábory celkem			16665	
CELKEM				16665	

A.5.1.10. Vyhodnocení záborů ZPF – zábory vyvolané realizací ÚSES

Beze změn, viz platný územní plán.

A.5.1.11. Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa podle zvláštních předpisů

Návrh změny územního plánu nevyvolává nároky na zábor pozemků určených k plnění funkce lesa.

A.6. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÝCH ZÁPLAVOVÝCH ÚZEMÍ

A.6.1. Ochranná pásma vyplývající ze zákona

Změna č. 3 ÚPN SÚ Šitbořice respektuje limity využití území vyplývající z právních předpisů a pravomocných správních rozhodnutí. Tyto limity jsou zakresleny v grafické části Odůvodnění ÚPN SÚ (v koordinačním výkrese).

Navržené sítě technické infrastruktury budou mít ochranná pásma platná v době jejich výstavby.

A.6.2. Ochranná pásma vyhlašovaná

Nemění se.

Upozorujeme že část návrhové lokality (změna 3.1) leží v OP ČOV. ČOV je umístěna cca 90m od této lokality. Ochranné pásmo ČOV se stanovuje na základě použité technologie čištění. V grafické části je zakresleno OP ČOV 100m.

A.6.3. Záplavová území

Nemění se. Plocha změny č.3.1 územního plánu sídelního útvaru Šitbořice neleží v záplavovém území.

A.6.4. Ložiska surovin

Dle sdělení MŽP ČR nejsou v katastru obce Šitbořice vyhodnocena žádná výhradní ložiska nerostů a není zde stanoveno chráněné ložiskové území.

A.6.5. Poddolovaná území

V obci nejsou známa žádná poddolovaná území.

A.6.6. Sesuvná území

V obci nejsou známa žádná sesuvná území.

A.6.7. Nemovité kulturní památky, území archeologického zájmu

Změnou územního plánu sídelního útvaru Šitbořice nebudou dotčena památkově chráněná území ani nemovité kulturní památky.

Řešené území spadá do území s archeologickými nálezy, § 22 odst. 2 zák. č.20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění. V území s archeologickými nálezy je před zahájením jakýchkoliv zemních prací a úprav terénu stavebník povinen tuto činnost v časovém předstihu oznámit

Archeologickému ústavu AV ČR a musí umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci případné provedení záchranného archeologického výzkumu (ustanovení § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

V rámci sídelního útvaru Šitbořice se vyskytují „válečné hroby“ či „pietní místa – viz. zákon č. 122/2004 Sb. Tato skutečnost bude ošetřena v souladu s platnými právními předpisy a zachováním důstojnosti okolního prostředí těchto míst v následující změně nebo v novém územním plánu.

V blízkosti řešeného území se nachází kříž – sloup kulturního významu. Tento kříž bude je v ÚPN SÚ respektován.

A.6.8. Chráněná území přírody

V katastrálním území obce se nenachází žádné zvláště chráněné území.

Změny č.3 ÚPN SÚ Šitbořice nebudou mít negativní dopad na územní systém ekologické stability ani chráněná území přírody a VKP vyplývajících ze zákona o ochraně přírody a krajiny.

A.6.9. Stavební uzávěry a asanační úpravy

Beze změn.

A.6.10. Ochranná pásma ostatní

Beze změn.