

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚP ŽERAVICE (VČ. ZMĚNOVÉHO TEXTU)

OBSAH ZMĚNY č. 1

(seznam dílčích změn)

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A ÚZEMNÍ REZERVY

- zm1a zastavitelná plocha Z.5c pro bydlení Lučiny
- zm1b zastavitelná plocha Z.7c pro bydlení Bahňák
- zm2 změna zastavitelné plochy Z.5a (Bv) Zelnice na územní rezervu R.5
- zm3 upuštění od zastavitelné plochy Z.7b pro bydlení Kravčák
- zm4 redukce zastavitelné plochy Z.3a pro bydlení a územní rezerva R.4 V úzkých
- zm5 zastavitelná plocha Z.3b pro bydlení V úzkých - Žádovská západní část
- zm6 rozšíření územní rezervy R.1 pro bydlení V úzkých - Dombas
- zm7 zastavitelná plocha Z.3d pro bydlení V úzkých - Žádovská východní část

AKTUALIZACE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- zm8a aktualizace zastavěného území v ploše Z.1 Rukáv
- zm8b aktualizace zastavěného území v ploše Z.2 u statku
- zm8c aktualizace zastavěného území v ploše Z.4 Dombas
- zm8d aktualizace zastavěného území v ploše Z.5b Lučiny
- zm8e aktualizace zastavěného území v ploše Z.8 Za humny
- zm8f aktualizace zastavěného území v části plochy P.1 Na cihelně
- zm8g aktualizace zastavěného území v ploše P.2 Na šachtě
- zm8h aktualizace zastavěného území pod ulicí Mezihoří

PŘEVEDENÍ ÚP DO JEDNOTNÉHO STANDARDU

- zm9a převedení plochy vinných domů u silnice na plochu SX.v
- zm9b převedení 5 ploch Ov občanského vybavení na plochy OK
- zm9c převedení plochy kostela na plochu OV
- zm9d převedení ploch silnic v zastavěném území na plochy DS
- zm9e převedení a úprava plochy garáží Močilky na plochu DX.g
- zm9f převedení 2 zemědělských ploch V úzkých na plochy AT
- zm9g převedení 2 zemědělských ploch v lokalitě Pešty na plochy AT
- zm9h převedení plochy zemědělské Zv na plochy AP a ZK v lokalitě Kamenice
- zm9i převedení plochy zemědělské Zp v lokalitě Králky na plochu ZZ
- zm9j převedení plochy zemědělské Zz pod vodojemem na plochu AP

DALŠÍ ZMĚNY A POŽADAVKY

- zm10 rozšíření plochy občanského vybavení u hasičské zbrojnice
- zm11 rozšíření plochy bydlení nad klubovnou
- zm12 změna poměru zastavitelných ploch Z.10 a Z.13 u hřbitova
- zm13 doplnění cyklistických tras
- zm14 zrušení el. vedení 220 kV č. V280 a koridoru jeho ochranného pásma
- zm15 uvedení ÚP do souladu s legislativou a úprava regulativů
- zm16 uvedení ÚP do souladu s nadřazenou dokumentací

Poznámky:

- 1) O dílčích změnách zm8a-h, zm9a-j a zm16 nerozhoduje zastupitelstvo obce, jedná se o změny, které vycházejí z povinnosti dodržení současné legislativy.
- 2) V rámci úpravy regulativů v zm15 je vymezeno území U.1 s prvky regulačního plánu.
- 3) Změna č. 1 nemá územní přesah do území sousedních obcí.

II.1 Stručný popis postupu pořízení změny č. 1 územního plánu

Změna č. 1 je pořizována na základě „Zprávy o uplatňování Územního plánu Žeravice v uplynulém období 2017 - 2024“ z května 2025, která byla projednána s krajským úřadem. Krajský úřad ve svém stanovisku ke zprávě nepožaduje vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Zpráva o uplatňování obsahuje Zadání změny č. 1 ÚP Žeravice, podle kterého je vyhotoven její návrh. Zpráva o uplatňování byla schválena 17.7.2025 Zastupitelstvem obce Žeravice a byla zveřejněna na webových stránkách a v geoportálu územního plánování.

Zhotovitel předal koncept návrhu změny č. 1 objednateli a pořizovateli 18.9.2025 k posouzení a ke kontrole správnosti. Byl předán změnový text ÚP a 2 hlavní výkresy (č. 2a - změna a č. 2b - standard pro celé území obce). Ke konceptu byly vneseny pořizovatelem i obcí připomínky, které projektant následovně zapracoval, vyrobil zbývající výkresy a upravil změnový text podle připomínek. Kompletní dokumentaci označenou „návrh 11/2025 vč. odůvodnění“ předal projektant dne 3.12.2025 v Kyjově a v Žeravicích. To v elektronickém i ve vytisknutém vyhotovení (vč. vyhláškou požadovaných dat a kontrolního protokolu na jednotný standard) ke kontrole a k zahájení projednání.

Sloučené společné a veřejné projednání změny č. 1 se konalo dne 15.1.2026 na Obecním úřadě v Žeravicích. Připomínky občanů a stanoviska dotčených orgánů byly(a) podány(a) do 15 dnů pořizovateli na Městském úřadě Kyjov. Krajský úřad JMK ŽP vydal nesouhlas ke 4 zastavitelným plochám Z.3b, Z.3c, Z.3d a Z.14 bydlení kvůli ochraně ZPF. Proto se konalo dne 25.2.2026 dohádovací řízení na krajském úřadě s tímto výsledkem: bude upuštěno od zastavitelné plochy Z.3c (návrat do územní rezervy R.1), dále od plochy Z.5a (nová územní rezerva R.5 bydlení) a od zastavitelných ploch Z.7b a Z.14 (úplně). Části zastavitelných ploch Z.3a a Z.3b se stanou novou územní rezervou R.4 bydlení. Část zastavitelné plochy Z.3d se přidá do územní rezervy R.1. Dále byly podány připomínky občanů a organizací přítomných v území, z nich některé byly zapracovány do řešení: ponechání části transformační plochy T.1 s návrhem výroby lehké VL, část plochy Z.10 u hřbitova se převede do plochy Z.13 veř. prostranství, úprava zastavěného území na jižním okraji ul. Mezihoří, změna velikosti chatků a zahradních domků v plochách ZZ, AT a doplnění limitů využití území.

Vyhodnocení projednání bylo oficiálně předáno projektantu datovou schránkou 18.5.2026. Výsledky projednání byly před tím odsouhlaseny 11.3.2026 v ZO Žeravice a pořizovatelem zpracovány pro předání 13.5.2026.

Projektant upravil dokumentaci pro opakované veřejné projednání podle pokynů pořizovatele obsažených ve vyhodnocení připomínek ke proběhlému projednání.

Upravený návrh změny č. 1 (datovaný 05/2026) vymezuje 4 nové zastavitelné plochy Z.3b,d, Z.5c, Z.7c a 2 nové územní rezervy R.4-5. Na druhé straně ruší 2 původně v ÚP vymezené zastavitelné plochy bydlení Z.5a, Z.7b a redukuje plochu Z.3a. Dále zněna aktualizuje zastavěné území (4 plochy bydlení jsou již využity) a převádí všechny jevy ÚP do jednotného standardu. Standardem se mění stabilizované i návrhové plochy podle tabulky převodníku ploch uvedeného v odůvodnění.

Upravená dokumentace byla předána pořizovateli a obci 27.5.2026 elektronickou cestou vč. předepsaných dat a protokolu DUP. Pořizovatel MěÚ Kyjov zahájí opakované projednávání změny č. 1 na základě upravené dokumentace.

(Článek bude doplněn pořizovatelem po opakovaném projednání.)

II.2 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona

II.2.1 Vyhodnocení souladu změny č. 1 s cíli a úkoly územního plánování

Soulad s cíli a úkoly územního plánování podle jednotlivých článků, odstavců a písmen § 38 a § 39 stavebního zákona v současném znění, je ve změně č. 1 Územního plánu (dále ÚP) Žeravice plněn s následujícím vyhodnocením (pozn: nejsou uvedeny § a odstavce, které nemohou být změnou č. 1 plněny s ohledem na její obsah):

- §38(1-3) Změna č. 1 řeší funkční využití území. Celé řešené území se převádí do jednotného standardu s podrobnějším využitím, to s ohledem na skutečné využití ploch. Zásady funkčního a prostorového uspořádání jsou řešeny tak, že celé hlavní zastavěné území a k němu přiléhající zastavitelné plochy vč. plochy transformační jsou řešeny jako území U.1 s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny v článku I.9 ÚP.
Pro vyvážený udržitelný rozvoj a uspokojení potřeb současné generace obyvatel jsou vymezeny 4 nové zastavitelné plochy Z.3b,d, Z.5c, Z.7c bydlení. Pro podporu sportovních aktivit jsou změnou vymezeny další cyklistické koridory.
- §3(4) Přírodní a civilizační hodnoty území obce i krajiny v nezastavěném území jsou v ÚP chráněny tím, že jsou pro ně stanoveny podmínky ochrany a též plochy s rozdílným způsobem využití. Změnou č. 1 ÚP nejsou dotčeny zájmy ochrany životního prostředí, ochrany kulturních památek ani ochrany přírody. Hlavní zastavěné území i zastavitelné plochy k němu přiléhající jsou vymezeny s prvky regulačního plánu tak, že je tímto stanovena dostatečná ochrana charakteru venkovské zástavby (vč. řazení zástavby, hmotového uspořádání, zastřešení aj.).
- §38(5) Toto ustanovení se týká činností orgánů.
- §39(a-d) Změnou č. 1 je posouzen stav v území a jsou řešeny aktuální potřeby obce. Dlouhodobá urbanistická koncepce obce je ve změně č. 1 řešena vymezením 4 nových zastavitelných ploch a dvou nových územních rezerv bydlení, které navazují na hlavní zastavěné území, tedy nejsou vymezeny ve volné krajině. Ochrana veřejných zájmů není narušena. Urbanistické, architektonické a prostorové požadavky na uspořádání zastavěného území i zástavby v zastavitelných plochách jsou stanoveny prvky regulačního plánu v území U.1 (dílčí změna zm15).
- §39(e) Pro hospodárné využívání území je ve změně č. 1 aktualizováno zastavěné území, kde jsou již využité nebo částečně využité části zastavitelných a transformačních ploch převedeny na plochy stabilizované. Jedná se o 8 ploch dílčích změn zm8a-h.
- §39(f) Předmětem změny č. 1 podle zadání není vymezení ploch výroby či ploch obnovitelných zdrojů energie. Energetické a klimatické cíle státu ale budou na území Žeravic respektovány a plněny.
- §39(g) Pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a kvalitní bydlení jsou ve změně č. 1 vymezeny nové zastavitelné plochy bydlení Z.3b,d, Z.5c, Z.7c. Pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu je ve změně č. 1 vymezeno 5 nových cyklistických tras.
- §39(h) Požadavek „prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopat a stanovovat podmínky pro jejich provedení“ je splněn i tím, že jsou vymezeny 4 nové zastavitelné plochy. Hlavní zastavěné území i zastavitelné plochy k němu přiléhající jsou vymezeny v území U.1 s prvky regulačního plánu, kde jsou stanoveny konkrétnější podmínky pro výstavbu.
- §30(k) Změna č. 1 vymezuje rozšíření a prodloužení veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury. Veřejně prospěšná stavba VD.6 je vymezena nově s ohledem na záměry obce, vps 5 je naopak zrušena.
- §30(l-r) Do textové části je změnou č. 1 doplněn článek I.5.4 c) „Koncepce ochrany území před suchem“, který se týká koncepce ochrany před důsledky změn klimatu. Řešené území není ohrožováno povodněmi. Co se týká nerostných zdrojů, těžba lignitu v lokalitě Na šachtě již je uzavřena. Změna č. 1 ani ÚP nevymezují asanační zásahy.

II.2.2 Vyhodnocení souladu změny č. 1 s požadavky stavebního zákona, včetně jeho prováděcího předpisu

a) Vyhodnocení souladu změny č. 1 s požadavky stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Změna č. 1 ÚP Žeravice je v souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., „Stavební zákon“ (dále SZ) v současném znění. To podle ustanovení jednotlivých §, jejich odstavců a příloh zákona týkajících se územního plánu a jeho změn s následujícím vyhodnocením (pozn: nejsou

(Odůvodnění změny č. 1 ÚP Žeravice)

vedeny §, odstavce a přílohy SZ, které se týkají jen činností orgánů, netýkají se územního plánu nebo nemohou být změnou č. 1 s ohledem na obsah v zadání plněny):

- §12 Základní pojmy územního plánování definované v tomto § SZ jsou v ÚP i ve změně č. 1 dodrženy.
- §38-39 Vyhodnocení souladu s § 38 a § 39 SZ je uvedeno výše v čl. II.2.1.
- §40 Dotčený orgán nepožadoval ke změně č. 1 vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.
- §44(4) Změna č. 1 a též i ÚP Žeravice jsou vypracovány autorizovaným architektem s autorizací pro územní plánování a urbanismus.
- §59(1) Změna č. 1 je vypracována digitálně a je předána též ve strojově čitelných formátech včetně prostorových dat ve vektorové formě.
- §59(2-4) Změna č. 1 je vyhotovena v jednotném standardu s jevy a plochami s rozdílným způsobem využití podle prováděcího předpisu, tj. vyhlášky č. 157/2024 Sb., v současném znění (platném od 1.7.2024), což je doloženo kontrolním protokolem.
- §60 Mapovým podkladem dokumentace změny č. 1 i úplného znění je současná katastrální mapa (KM, stav 04/2026).
- §80(2-3) Koncepce rozvoje území obce a ochrana hodnot krajiny je stanovena již v ÚP a zůstává zachována. Změna č. 1 nemění zásadním způsobem urbanistickou koncepci ani podmínky ochrany veřejných zájmů a hodnot území stanovené v ÚP Žeravice. Změna č. 1 nemění koncepci veřejné infrastruktury ani koncepci systému veřejné zeleně. Zastavitelné plochy navazují na stabilizované plochy. Podmínky pro využití druhů ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) zůstávají zachovány, ale jsou ve změně č. 1 přizpůsobeny požadavkům současné legislativy, tedy jednotnému standardu. V rámci převedení ÚP do jednotného standardu je vymezeno 26 druhů ploch. U všech druhů ploch jsou měněny jejich značky na předepsané kódy a jsou upraveny jejich názvy na předepsané znění. Změna č. 1 v dílčích změnách zm1-7 vymezuje 4 nové zastavitelné plochy bydlení Z.3b,d, Z.5c, Z.7c tak, že tyto navazují na hlavní zastavěné území obce na západním a jižním okraji, a zastavitelnou plochu Z.3a jen upravuje. Změna č. 1 aktualizuje zastavěné území k 30.4.2026 v dílčích změnách zm8a-h tam, kde byly zastavitelné plochy, transformační plochy nebo jejich části již využity (Z.1-2, Z.4, Z.5b, P.1-2 a část Z.8). Tyto již využití plochy jsou změnou č. 1 převedeny do ploch stabilizovaných a zahrnuty do zastavěného území. Dále změna č. 1 převádí v dílčích změnách ozn. zm9a-j stabilizované plochy na jiný druh plochy s RZV podle požadavku jednotného standardu v zastavěném území i v krajině, to i s ohledem skutečné využití těchto ploch a jejich zápis v katastru. Dílčí změny zm10-11 upravují 2 stabilizované plochy v obci. Dílčí změnou zm13 je vymezeno 5 nových cyklistických koridorů podle koncepce obce. Dílčí změnou zm14 se ruší koridor el. venkovního vedení 220 kV, protože vedení zde již není. Změna č. 1 nemění koncepci dopravní a technické infrastruktury. Jsou rozšířeny 3 návrhy místních komunikací k novým zastavitelným plochám. Jsou rozšířeny jejich veřejně prospěšné stavby, které budou obsahovat komunikace i souběžnou technickou infrastrukturu. Změna č. 1 nevymezuje akcelerační oblasti výroby energie z primárních zdrojů. Změna č. 1 nevymezuje změny v řešení ÚSES ani nové návrhové plochy změn v krajině. V souladu se standardem je ÚSES rozdělen na části stávající a navržené. ÚSES spolu s lesy a krajinnou zelení tvoří zelenou infrastrukturu krajiny. Změna č. 1 neobsahuje řešení ploch či koridorů podle zásad územního rozvoje JMK.
- §81 Změna č. 1 vymezuje 2 nové plochy R.4-5 územních rezerv pro bydlení. Územní rezervu R.1 bydlení rozšiřuje. Dvě územní rezervy R.2-3 pro bydlení nadále zůstávají po prověření vymezeny stejně. Změna převádí transformační plochu P.2 na plochu stabilizovanou. Část transformační plochy P.1 zůstává vymezena jako T.1 a mění se její využití na výrobu. ÚP Žeravice ani jeho změna č. 1 nevymezuje plochy podmíněné uzavřením plánovací smlouvy, zpracováním územní studie, vydáním regulačního plánu ani

(Odůvodnění změny č. 1 ÚP Žeravice)

- realizací architektonické či urbanistické soutěže. ÚP ani změna č. 1 nestanovuje pořadí provádění změn území (etapizaci).
- §82 Změnou č. 1 je vymezena část území U.1 s prvky regulačního plánu podle požadavku zadání. Tato část obsahuje celé hlavní zastavěné území obce vč. výběžku na Těmice a všechny k němu přiléhající zastavitelné a transformační plochy a všechny územní rezervy.
- §87-90 Změna č. 1 je pořizována na základě zprávy o uplatňování v uplynulém období podle § 106-107, která obsahuje návrh zadání. Zpráva byla projednána s orgánem ochrany přírody kraje, schválena ZO Žeravice a zveřejněna v geoportálu územního plánování. Zpráva splnila funkci zadání podle uvedených §. Dotčený orgán neuplatnil ve svém stanovisku požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí.
- §93-96 Projektant vypracoval a předal návrh změny č. 1 pořizovateli ke kontrole a k zahájení projednání začátkem prosince 2025 vč. předepsaných dat a protokolu kontrolního nástroje na jednotný standard. Po kontrole podle odst. 2) bylo zahájeno sloučené projednání změny č. 1. Dotčený orgán ochrany přírody neuplatnil k zadání požadavek na vyhodnocení vlivů. Podle § 111, odst. 4) rozhodlo ZO Žeravice o sloučení veřejného a společného projednání změny č. 1. Pořizovatel oznámil sloučené projednání návrhu změny č. 1, místo a datum jeho konání podle požadavků těchto § též na geoportálu územního plánování.
- Během projednávání byl vydán nesouhlas odboru ŽP KrÚ JMK se 4 zastavitelnými plochami kvůli záborům ZPF, a proto bylo vyvoláno dohádovací řízení. Řešení bylo podle dohody s KrÚ projektantem upraveno a bylo opakováno projednávání změny č. 1 na základě upravené dokumentace předané v květnu 2026.
- §97-99 Vyhodnocení splnění těchto § lze doplnit až po projednání změny č. 1, toto bude vyhodnoceno v článku II.1 odůvodnění s popisem postupu pořízení změny č. 1.
- §100 K návrhu změny č. 1 nebylo nutno zpracovat vyhodnocení vlivů.
- §101-104 Toto je vyhodnoceno po projednání v článku II.1 o postupu pořízení změny č. 1.
- §105 Vložení změny č. 1 do národního geoportálu územního plánování zajistí pořizovatel po vydání změny i s úplným zněním ÚP. Dokumentace změny č. 1 je opatřena záznamem o účinnosti s požadovaným obsahem ve formě tabulky.
- §106-107 Změna č. 1 ÚP Žeravice je pořizována na základě „Zprávy o uplatňování Územního plánu Žeravice v uplynulém období 2017 - 2024“ vypracované pořizovatelem podle tohoto §. Z vyhodnocení zprávy vyplynul požadavek na změnu č. 1 ÚP Žeravice. Proto zpráva obsahuje i návrh zadání změny č. 1.
- §108(1-2) Změna č. 1 je zpracována v rozsahu měněných částí. Spolu se změnou je zpracováno úplné znění ÚP Žeravice.
- §108(4) Vymezení dalších zastavitelných ploch Z.3b,d, Z.5c, Z.7c je zdůvodněno v článku II.9 a článku II.11.
- §109 Změna č. 1 je pořizována na základě zprávy o uplatňování ÚP Žeravice podle § 106-107 SZ.
- §111(4) Změna č. 1 je pořizována na základě zprávy o uplatňování, která obsahuje i zadání změny č. 1. Schvalující orgán ZO Žeravice rozhodnul ve zprávě o uplatňování též o sloučení společného jednání a veřejného projednání změny č. 1.
- §116(4) Změnou č. 1 je aktualizováno zastavěné území k datu 30.4.2026.
- §122 Územní plán Žeravice výslovně nevylučuje povolování záměrů podle § 122, odst. 1a-h), protože tyto záměry neodporují charakteru krajiny a nejsou v rozporu s veřejnými zájmy v území. Viz též článek II.9.1 odůvodnění.
- §130-132 Změna č. 1 nevymezuje plochy podmíněné uzavřením plánovací smlouvy.
- §138(2) Ve změně č. 1 je vymezeno poměrně rozsáhlé území ozn. U.1 s prvky regulačního plánu. Toto území je vymezeno přes celé hlavní zastavěné území a zahrnuje všechny k němu přiléhající zastavitelné plochy, transformační plochy i územní rezervy.
- §141(2-3) K novým (i původně v ÚP) vymezeným zastavitelným plochám ve změně č. 1 jsou vymezeny místní komunikace či veřejná prostranství, která umožní dopravní napojení stavebních pozemků.

§170(1) Změna č. 1 vymezuje a upravuje veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD.1-4, VD.6 s možností vyvlastnění staveb a pozemků, ruší se vps 5.

SOULAD S PŘÍLOHOU Č. 8 ZÁKONA

Změna č. 1 je v souladu s přílohou č. 8 ke stavebnímu zákonu č. 283/2021 Sb., nazvanou „Obsah a struktura územního plánu“, to s následujícím vyhodnocením:

- dokumentace změny je rozdělena na část „Změna č. 1 územního plánu“ a část „Odůvodnění změny č. 1 územního plánu“, to v textové i v grafické části.

Textová část:

- Názvy článků ÚP ve změnovém textu (pro úplné znění) i v textu odůvodnění změny č. 1 jsou upraveny podle přílohy č. 8; některé články jsou upraveny v pořadí.
- Namísto označení článků textů písmeny a-k) podle přílohy č. 8 je v textech použita kombinace římských a řeckých číslic, stejně jako v ÚP, který se mění (např. I. 4, II.12 atd.).
- Některé názvy článků jsou podstatně zkráceny oproti dřívějšímu provedení podle předpisu, některé články jsou nově doplněny (např. urbanistická kompozice aj.).
- Články, které nic nevymezují a nejsou účelné podle odst. 2), tj. nejsou povinné, jsou z textů ÚP Žeravice vypuštěny (původní čl. 1.8-10, články 1.12-16 jsou vypuštěny).
- Samotná textová výroková část změny č. 1 je zpracována formou úpravy právního předpisu, kde je v bodech stručně uvedeno jen to, co se ruší, vkládá, přidává či nahrazuje v jednotlivých člancích a odstavcích původního textu ÚP.
- Na konci textu odůvodnění je vložen článek „III. Text ÚP Žeravice s vyznačením změny č. 1“ (tzv. změnový text), bez něhož by výroková textová část byla málo srozumitelná.

Grafická část:

- Hlavní výkres změny č. 1 je vyhotoven na 2 samostatných výkresech: č. „2a hlavní výkres - změna“ a č. „2b hlavní výkres - standard“. To proto, že výkres 2a znázorňuje jen dílčí změny č. 1 a výkres 2b znázorňuje celé správní území obce v převodu ploch do jednotného standardu.
- Změna č. 1 nevymezuje podle zadání koridory dopravní a technické infrastruktury, nové transformační plochy, ani nové plochy změn v krajině. Změna grafického zobrazení všech jevů v ÚP je znázorněna rovněž na výkrese č. 2b.
- Část území obce U.1 s prvky regulačního plánu je vymezena na výkrese č. 1 základního členění území.
- Ve změně č. 1 není zpracován výkres širších vztahů, protože dílčí změny č. 1 nepřesahují území obce. Původní výkres širších vztahů ÚP Žeravice z r. 2016 je stále aktuální a jsou v něm též všechny jevy obsažené v nadřazené dokumentaci - ZÚR JMK v jejich současném znění a aktualizacích. Do výkresu širších vztahů nebylo třeba zatím nic zpracovat nebo na něm měnit.
- Výkresy č. 1 (zákl. členění), č. 3 (veř. prospěšné stavby) a 6 (zábory ZPF) změny č. 1 jsou vypracovány nad současnou digitální katastrální mapou (k 30.4.2026) v rozsahu území řešeného dílčími změnami a podle toho, co má být znázorněno.
- Výkresy č. 2a, 2b (hlavní výkresy) a č. 4 (koordinační) jsou zpracovány v rozsahu celého území obce z důvodu znázornění jevů jednotného standardu i limitů v území.

b) Vyhodnocení souladu změny č. 1 s požadavky prováděcího předpisu stavebního zákona - vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Změna č. 1 je v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., „Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu“ v současném znění. To podle jednotlivých §, jejich odstavců a příloh vyhlášky s následujícím vyhodnocením (pozn: nejsou uvedeny §, odstavce a přílohy, které nebo nemohou být změnou č. 1 s ohledem na obsah v zadání plněny):

- §9 Změna č. 1 je pořizována na základě zprávy o uplatňování ÚP Žeravice v uplynulém období, které obsahuje i zadání změny č. 1. Toto zadání je vypracováno v souladu s přílohou č. 4 vyhlášky, resp. obsahuje všechny její části. Součástí zadání je i požadavek na převedení celého ÚP (všech jevů i ploch) do jednotného standardu.

(Odůvodnění změny č. 1 ÚP Žeravice)

- §10(1-5) Standardizované jevy i jejich data jsou ve změně č. 1 zpracovány(a), metadata obsahují požadované údaje.
- §10(6) Součástí odůvodnění je protokol elektronického nástroje MMR prokazující, že změna č. 1 je v souladu s jednotným standardem.
- §12(1) Standardizovanými jevy v ÚP Žeravice jsou:
- řešené území a jeho hranice,
 - zastavěné území a jeho hranice,
 - 26 druhů ploch s rozdílným způsobem využití (déle RZV) označených kódy BV, BH, SV, SX.v, OV, OK, OS, OH, VL, VZ, TE, TW, TO, DS, DX.u, DX.g, PU, ZP, ZS, ZK, ZZ, AL, AP, LU, WT s názvy a kódy podle přílohy č. 10 vyhlášky.
 - celkem 12 zastavitelných ploch označených Z.3a,b,d, Z.5c, Z.7a,c, Z.8-13 (z toho 4 vymezené změnou č. 1),
 - 14 ploch změn v krajině (na zeleň krajinnou) označených kódy K.1-14,
 - část území obce U.1 s prvky regulačního plánu vymezená změnou č. 1,
 - 2 nové územní rezervy bydlení označené R.4-5 (celkem v ÚP 5 rezerv R.1-5),
 - celkem veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury označené VD.1-4, VD.6
 - celkem 10 prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) označených LBK.1-6, LBC.1-4
- Další standardizované jevy nejsou v ÚP Žeravice vymezeny (tedy ani znázorněny).
- §12(2) Ve změně č. 1 i v ÚP je dodržena struktura standardizovaných jevů podle přílohy č. 10 této vyhlášky.
- §12(3) Ve změně č. 1 i v ÚP je dodrženo přehledné grafické vyjádření standardizovaných jevů, urbanistické koncepce i koncepce řešení krajiny.
- §13(1) Ve změně č. 1 i v ÚP jsou vymezeny i menší plochy než 2 000 m², protože v území jsou i mnohem menší plochy s RZV, které je třeba vymezit (např. občanské vybavení OV, OK aj.).
- §14 (3) Vymezené plochy s RZV jako „jiné“ s kódem obsahující písmeno X jsou vymezeny v následujících specifických případech a z těchto důvodů:
- „SX.V smíšené obytné jiné - vinné domy“ obsahují pouze vinné domy, zejména v zastavěném území.
- „DX.u doprava jiná - účelové komunikace“ jsou vymezeny pro polní a lední cesty, které zpřístupňují pozemky v území i pro zpevněné účelové komunikace vedoucí k samostatným areálům v území.
- „DX.g doprava jiná - řadové garáže“ jsou určeny jen pro řadové garáže a s nimi související plochy v zastavěném území.
- §14(5) Změna č. 1 a též ÚP vymezuje standardizované plochy s RZV jako stabilizované a jako návrhové, tedy s návrhem na jiný způsob využití označené Z.3a,b,d, Z.5c, Z.7a,c, Z.8-13 a K.1-14.
- S ohledem na stávající a požadovaný způsob využití ploch s RZV jsou ve změně č. 1 (a tím i v celém ÚP Žeravice) vymezeny druhy ploch, které co nejvíce odpovídají původnímu územnímu plánu, účelu ploch a jednotnému standardu podle následujících § vyhlášky (s přihlédnutím k metodice MMR na jednotný standard):
- §15 Plochy bydlení jsou vymezeny jako „BV bydlení venkovské“ a „BH bydlení hromadné“.
- §16 Plochy rekreace nejsou vymezeny.
- §17 Plochy občanského vybavení jsou vymezeny jako „OV občanské vybavení veřejné“, „OK občanské vybavení komerční“, „OS občanské vybavení sport“ a „OH občanské vybavení hřbitovy“.
- §18 Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny jako „PU veřejná prostranství všeobecná“.
- §19 Plochy zeleně jsou vymezeny jako „ZP zeleň parková a parkově upravená“, „ZS zeleň sídelní ostatní“, „ZK zeleň krajinná“ a „ZZ zeleň zahradní a sadová“.
- §20 Plochy smíšené obytné jsou vymezeny jako „SV smíšené obytné venkovské“ a „SX.v smíšené obytné jiné - vinné domy“.

- §21 Plochy dopravní infrastruktury jsou vymezeny jako „DS doprava silniční“, „DX.u doprava jiná - účelové komunikace“ a „DX.g doprava jiná - řadové garáže“.
- §22 Plochy technické infrastruktury jsou vymezeny jako „TE energetika“, „TW vodní hospodářství“ a „TO nakládání s odpady“.
- §23 Plochy výroby a skladování jsou vymezeny jako „VL výroba lehká“ a „VZ výroba zemědělská a lesnická“.
- §24 plochy smíšené výrobní nejsou vymezeny.
- §25 Plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny jako „WT vodní a vodních toků“.
- §26 Plochy zemědělské jsou vymezeny jako „AL trvalé travní porosty“, „AT trvalé kultury“ a „AP orná půda“.
- §27 Plochy lesní jsou vymezeny jako „“.
- §28-33 Nejsou vymezeny druhy ploch s RZV podle těchto § vyhlášky.

II.3 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

II.3.1 Vyhodnocení souladu změny č. 1 s požadavky jiných právních předpisů

Změna č. 1 ÚP Žeravice je v souladu s požadavky jiných právních předpisů (uvedených též v „Poznámkách pod čarou“ na konci SZ) v jejich současných zněních, které mají dopad na územní plánování podle následujícího vyhodnocení:

a) Soulad s požadavky zákona č. 154/2001 Sb., „o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)“, ve znění pozdějších předpisů

Ve změně č. 1 nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné vodním zákonem, který bude v území dodržován. Území Žeravic se nachází ve vyvýšené poloze na rozvodí 3 vodotečí a není proto ohroženo povodněmi. Záplavové území Syrovinky zasahuje jen malý cípek katastru s ornou půdou. Terén Žeravic je dostatečně sklonitý, aby bylo možno odvádět dešťovou vodu do Žeravického potoka, který v obci pramení. Sklon terénu umožňuje gravitační odvedení odpadní vod pomocí odlehčené jednotné kanalizace do obecní čističky odpadních vod. To i pro všechny zastavitelné plochy. Obec je zásobována pitnou vodou z místního skupinového vodovodu s dostatečnou vydatností, rozděleného na 2 tlaková pásma. Dešťová voda bude (pokud možno) likvidována v místě jejího vzniku, tedy zdržením a vsakováním do terénu. Změna č. 1 je v souladu s vodním zákonem.

b) Soulad s požadavky zákona č. 114/1992 Sb., „o ochraně přírody a krajiny“, ve znění pozdějších předpisů

Plochy změny č. 1 nezasahují do chráněných území přírody ani do ploch určených pro ÚSES. V Žeravicích se nachází registrovaný významný krajinný prvek „VKP Chmelínky“ (též Kravčák) na jihovýchodním okraji obce, tedy za kostelem a za lokalitou Na šachtě. V severní části obce se nachází lesní celek Paseky. Tato území nejsou dotčena změnou č. 1. V ÚP Žeravice je vymezeno 10 prvků ÚSES ozn. LBK.1-6, LBC.1-4. Prvky ÚSES nejsou dotčeny změnou č. 1. Ve standardu jsou prvky rozděleny na stávající a navržené části s návrhy zeleně krajinné K.1-14. Pro ochranu krajiny jsou vymezeny stabilizované plochy v nezastavěném území již v původním ÚP. Prvky ÚSES, retenční opatření a plochy ZK, ZZ, AL, AT s porosty pomohou ochránit krajinu zejména před suchem. Změna č. 1 je v souladu s tímto zákonem.

c) Soulad s požadavky zákona č. 101/2012 Sb., „o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší)“, ve znění pozdějších předpisů

Změnou č. 1 nejsou vymezeny plochy, které by se výrazněji (kromě vytápění bytů v navržených zastavitelných plochách bydlení) podílely na znečištění ovzduší. Veřejné zájmy chráněné tímto zákonem a navazujícími předpisy nejsou změnou č. 1 dotčeny a budou v území dodržovány.

- d) Soulad s požadavky zákona č. 134/1992 Sb., „o ochraně zemědělského půdního fondu“, ve znění pozdějších předpisů, zejména vyhlášky č. 171/2019 Sb. „o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu“**

Splnění požadavků tohoto zákona a jeho prováděcího předpisu je vyhodnoceno samostatně v článku II.13.1 odůvodnění níže.

- e) Soulad s požadavky zákona č. 20/1987 Sb., „o státní památkové péči“ a zákona č. 122/2004 Sb., o válečných hrobech a pietních místech, ve znění pozdějších předpisů**

Plochy změny č. 1 nejsou vymezeny v konfliktu s kulturními památkami (je zde kostel, hřbitov,... celkem 8 kulturních památek a 6 válečných pomníků a hrobů). Zastavitelná plocha Z.3a a územní rezerva R.1 bydlení, jsou částečně vymezeny na území s archeologickými nálezy ev. č. 34-22-04/3, které zasahuje celé historické jádro obce. Ve všech plochách bude strpěn příp. archeologický průzkum. Jinak nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné tímto zákonem.

- f) Soulad s požadavky zákona č. 289/1995 Sb., „o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)“, ve znění pozdějších předpisů**

Splnění požadavků lesního zákona je vyhodnoceno samostatně v článku II.13.2 odůvodnění níže. Změna č. 1 ÚP je v souladu s tímto zákonem.

- g) Soulad s požadavky zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů**

Voda k hašení požárů podle požadavku § 29, odst. 1, písmene k) zmíněného zákona bude v řešeném území zabezpečena z vodovodní sítě napájené vodními zdroji místního skupinového vodovodu (vydatnější vodní tok se v obci nenachází). V případě odstávky vodovodu lze k hašení použít vodu z vodní nádrže v obci (na konci lokality Za humny). V obci se nacházejí 2 starší (ale funkční) kryté požární nádrže. Pro plánovanou přístavbu hasičské zbrojnice je ve změně č. 1 vymezena stabilizovaná plocha OV na Návsi. Nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné tímto zákonem.

- h) Soulad s požadavky zákona č. 13/1997 Sb., „o pozemních komunikacích“ a zákona č. 166/1994 Sb. „o drahách“, ve znění pozdějších předpisů**

Změna č. 1 ani celý ÚP nevymezují změny v silniční dopravě, pro kterou jsou vymezeny plochy DS. Pro zabezpečení dopravní přístupnosti zastavitelných ploch Z.3a,b,d je vymezen návrh místní komunikace mezi lokalitami V úzkých a Žádovská. Pro zastavitelné plochy Z.5c a Z.7c je vymezen návrh místní komunikace v lokalitě Bahňák. Pro účelové komunikace jsou vymezeny plochy DX.u a pro místní komunikace veřejná prostranství PU. Změnou č. 1 je doplněno 5 cyklistických tras na účelových komunikacích. Pozemní komunikace budou v řešeném území upravovány podle platných předpisů, zejména norem ČSN. Veřejné zájmy chráněné silničním zákonem nebudou dotčeny (zastavitelná plocha podél silnice byla zrušena).

- ch) Soulad s požadavky zákona č. 44/1988 Sb., „o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)“, ve znění pozdějších předpisů a soulad se zákonem č. 62/1988 Sb., „o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu“**

V řešeném území se nacházejí (a na koordinačním výkrese jsou též znázorněna) ložiska nerostných surovin - ložisko lignitu č. 3 139200 a jeho CHLÚ č. 139200/01. Na jižním okraji obce (lokalita Na šachtě) bylo těženo uhlí (lignit - Důl Barbora 2). Ložiska jsou vytěžena a důlní díla jsou zasypána. Poddolovaná území jsou znázorněna na koordinačním výkrese. Podle článku I.5.6 „Mimo zastavěné území bude umožněn průzkum nerostných surovin či přírodních zdrojů a bude umožněno event. umístění těžebních zařízení ložisek ropy a zemního plynu“. Změnou č. 1 nejsou dotčeny zájmy chráněné těmito zákony.

- i) Soulad s požadavky zákona č. 164/2001 Sb., „o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)“, ve znění pozdějších předpisů**

Do řešeného území nezasahují přírodní léčivé zdroje. Změnou č. 1 nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné těmito předpisy.

- j) Soulad s požadavky zákona č. 258/2000 Sb., „o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů“, ve znění pozdějších předpisů, zejména nařízení vlády ČR č. 217/2016 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací v současném znění

Pro ochranu veřejného zdraví jsou stanoveny společné podmínky způsobu využití ploch v čl. I.6.2 platného ÚP ozn. B a F, které vycházejí též z požadavků zmíněného zákona a zmíněného nařízení vlády. Plnění těchto podmínek bude prokazováno v následných řízeních. Podmínky se změnou č. 1 nemění a hygienické předpisy budou v území dodržovány.

- k) Soulad s požadavky zákona č. 239/2000 Sb., „o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů“, a s požadavky vyhlášky Ministerstva vnitra České republiky č. 380/2002 Sb., „k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva“

Vyhodnocení splnění předpisů na ochranu obyvatelstva je dostatečně provedeno v odůvodnění platného ÚP podle § 20, písmen a) -i) vyhlášky č. 380/2002 Sb. Jinak nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné těmito předpisy na ochranu obyvatel.

l) Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Soulad s požadavky zákona č. 122/1999 Sb., „o zajišťování obrany České republiky“ a zákona č. 49/1997 Sb., „o civilním letectví“ vč. souvisejících předpisů

V řešeném území se (podle ÚAP) nenacházejí objekty či zařízení ve vlastnictví Ministerstva obrany. Do řešeného území nezasahují ochranná pásma zařízení Armády ČR. Na ochranu vojenských zájmů je v článku I.6.3 a) plochám v řešeném území stanovena podmínka výškové regulace ozn. „a4“, kde „případná výstavba vyšších nadzemních staveb (např. stožárů elektrického vedení, komínů, turistických rozhleden, popř. jiných takových staveb vč. jejich rekonstrukcí) může být orgány omezena“. V ÚP je též stanovena společná podmínka způsobu využití ploch označená v článku I.6.2 písmenem „C“ ve znění: „V plochách lze umísťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu“. Tyto podmínky stanovené v ÚP nejsou změnou č. 1 měněny.

Celém správním území (obecně je zájmovým územím Ministerstva obrany, kde lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychl. 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).

Zmíněné předpisy a požadavky Ministerstva obrany ČR budou v řešeném území dodrženy.

- m) Soulad s požadavky zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

Dotčený orgán ve svém stanovisku ke zprávě o uplatňování ÚP se zadáním změny č. 1 neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

- n) Soulad s požadavky zákona č. 406/2000 Sb., „o hospodaření energií“ ve znění pozdějších předpisů, vč. zákona č. 19/2023 Sb., kterým se mění energetický zákon č. 458/2000 Sb.

Zmíněný předpis bude v řešeném území dodržován. V článku I.4.2a) ÚP je změnou č. 1 doplněn odstavec týkající se alternativních zdrojů elektrické energie: „V plochách výroby ozn. VL a VZ jsou přípustné alternativní zdroje elektrické energie jako fotovoltaické či solární elektrárny. V ostatních plochách jsou přípustné solární a fotovoltaické panely na střeších budov“. Změnou č. 1 je doplněn článek I.4.5 týkající se vymezení akceleračních oblastí primárních zdrojů energie vč. podmínek a zdrojů pro jejich využití.

II.3.2 Vyhodnocení souladu změny č. 1 se stanovisky dotčených orgánů, popř. s výsledkem řešení rozporů

(Článek bude doplněn pořizovatelem po opakovaném projednání.)

II.4 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

II.4.1 Vyhodnocení souladu změny s politikou územního rozvoje

Územní plán Žeravice i změna č. 1 jsou v souladu s Politikou územního rozvoje ČR (dále PÚR ČR) ve znění po Aktualizacích č. 1 až 7 PÚR ČR a též Změny č. 8 a 9 PÚR ČR. Změna č. 8 PÚR ČR schválená 27.8.2025 nabyla účinnost 1.10.2025. PÚR ČR vymezuje specifickou oblast sucha SOB9 zasahující rovněž Žeravice (a celý Jihomoravský kraj) a dále vymezuje specifické oblasti SOB 10-11 týkajících se alternativní výroby energie pro skoro celé území ČR vč. části ORP Kyjov. PÚR ČR v aktuálním znění je v částech týkajících se řešeného území Žeravice respektována a plněna podle jedn. kapitol a článků PÚR ČR „*uvedených níže šikmou kurzívou*“ s následujícím vyhodnocením (*pozn.: nejsou uvedeny články týkající se definování východisek, koncepcí PÚR a činnosti orgánů územního plánování*):

2 CELOSTÁTNÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

- (14) Vymezením stabilizovaných ploch včetně ploch v nezastavěném území a stanovenými podmínkami pro jejich využití jsou v ÚP Žeravice chráněny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, to včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Je zachován ráz krajiny, který je podpořen vymezeným ÚSES s 10 prvky. Jsou navrženy změny v krajině ozn. K.1-14 pro doplnění ÚSES zelení krajinou. Hlavní zastavěné území a k němu přiléhající zastavitelné plochy jsou změnou č. 1 územím s prvky regulačního plánu. Těmito prvky a podmínkami je chráněna struktura a hodnota venkovské zástavby obce.
- (14a) V ÚP Žeravice i ve změně č. 1 jsou respektovány všechny lesní porosty tak, že jsou pro ně vymezeny stabilizované plochy. Jsou respektovány hodnotné půdy pro zemědělskou prvovýrobu tím, že jsou pro ně v ÚP vymezeny plochy zemědělské, to vč. ploch trvalých kultur s vinicemi. Ekologická hodnota krajiny je podpořena 10 prvky vymezeného ÚSES.
- (16) Návrh ÚP Žeravice a též jeho změna č. 1 je komplexním řešením zohledňující požadavky obce na její rozvoj, zohledňující požadavky obyvatel obce. Komplexní rozvoj je ve změně č. 1 podpořen návrhem 4 nových zastavitelných ploch bydlení.
- (19) Transformační plocha (původně přestavba P.2) na jihu obce v areálu bývalé těžby lignitu je již využita pro lehkou výrobu. Rovněž je využita jižní část transformační plochy T.1 v areálu bývalé cihelny (původně ozn. P.1). Stávající plochy výroby jsou natolik velké, že umožňují další hospodářský rozvoj, výrobu i podnikání. Již využití části zastavitelných ploch jsou dílčími změnami č. 1 převedeny do ploch stabilizovaných, čímž je posíleno využití zastavěného území.
- (20) Vymezením stabilizovaných ploch v krajině je v ÚP zajištěna ochrana nezastavěného území. Tyto plochy jsou změnou č. 1 převedeny do jednotného standardu. Zastavitelné plochy nejsou v ÚP Žeravice vymezeny v konfliktu s chráněnými lokalitami přírody (ty se tu nevyskytují, jen VKP Chmelínky). Pro všechny lesní porosty vč. porosty krajině zeleně jsou vymezeny stabilizované plochy. Ekologická hodnota krajiny je podpořena 10 prvky vymezeného ÚSES vč. změn v krajině ozn. K.1-14 pro jeho doplnění. Cílová kvalita krajiny je v ÚP i jeho změně respektována.
- (20a) V ÚP Žeravice nejsou vymezeny plochy s bariérovým efektem, které by bránily propustnosti krajiny pro migrující živočichy či turisty. Nejsou propojována zastavěná území vzájemně mezi sebou.
- (21) Žeravice se nenacházejí v rozvojových oblastech či rozvojových osách. Bezprostředně okolo hlavního zastavěného území jsou vymezeny stabilizované plochy zeleně.

- Krajina je poznamenána lidskou činností, tedy intenzivním zemědělstvím, proto je doplněna návrhem ÚSES.
- (22) Rekreační cyklistika a turistika je provozována zejména na polních a lesních cestách v plochách dopravní infrastruktury, v obci na veřejných prostranstvích. Ve změně č. 1 je doplněno 5 nových cyklistických tras. Jedná se o atraktivní rekreační vinařskou oblast s vinařskými cyklostezkami.
- (23-24) Pro dopravní infrastrukturu jsou v ÚP Žeravice vymezeny stabilizované plochy. Nejsou vymezeny změny v silniční dopravě. Ve změně č. 1 jsou doplněny jen návrhy místních komunikací pro zabezpečení dopravní infrastruktury stabilizovaných i všech zastavitelných a transformačních ploch. Řešeným územím neprocházejí koridory železniční nebo dálniční dopravy s možnými negativními účinky na zdraví.
- (24a) V řešeném území nedochází k překračování imisních nebo negativních účinků výroby. Plochy výroby jsou vymezeny na okrajích zastavěného území mimo obytnou zástavbu. Pro ochranu zdraví jsou v ÚP stanoveny společné podmínky v čl. I.6.2a) ÚP, které se změnou č. 1 nemění.
- (25) Obec Žeravice se nachází na vyvýšeném terénu v prameništi Žeravického potoka na rozvodí dalších 2 toků. Zde nedochází k záplavám. Jedná se o však území s rizikem sucha. Proto jsou v ÚP vymezeny prvky ÚSES, které mohou zadržet dešťovou vodu. V ÚP jsou navrženy změny v krajině ozn. K.1-14 pro doplnění prvků ÚSES. V zemědělských plochách jsou přípustná stromořadí, větrolamy a retenční opatření k zamezení vysychání krajiny. Vlastní obec je obklopena z vnější strany pásem zahrad, které umožní vsakování povrchových vod. V ÚP jsou vymezeny stabilizované plochy lesní a plochy zeleně krajinné ZK, které se podílejí na příznivějším vodním režimu řešeného území.
- (26) V Žeravicích se nachází záplavové území Syrovinky jen v malém jihovýchodním cípu území (u silnice na Těmice), kde je vymezena orná půda.
- (27-30) V ÚP Žeravice nejsou vymezeny změny v dopravní a technické infrastruktuře s výjimkou návrhu na prodloužení místních obslužných komunikací. Obě silnice III. třídy jsou v stabilizované, železnice zde není. Pro dopravní infrastrukturu jsou vymezeny stabilizované plochy a veřejná prostranství. Pro technickou infrastrukturu jsou v ÚP vymezeny plochy vodního hospodářství (vodojemy a ČOV). Zelenou infrastrukturu tvoří v Žeravicích lesy, zeleň krajinná, zeleň zahradní a sadová, v zastavěném území zeleň parková. Pro tyto jsou v ÚP vymezeny stabilizované plochy. Veřejná infrastruktura je ve změně č. 1 respektována.
- (31) V ÚP Žeravice je vymezena 1 malá soukromá fotovoltaická elektrárna (na severním okraji zástavby) a vedle ní malá zastavitelná plocha pro její rozšíření. Jedná se o plochy pro alternativní energetiku. V plochách výroby jsou přípustné alternativní zdroje elektrické energie jako fotovoltaické či solární elektrárny. V ostatních plochách jsou přípustné solární a fotovoltaické panely na střechách budov. Toto je doplněno do ÚP změnou č. 1.

3 SÍDELNÍ STRUKTURA, ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

- (32a-i) Požadavky na sídelní strukturu se týkají činností krajů.
- (32k-n) Žeravice nejsou žádným z uvedených center sídelní struktury vyšší kategorie (stran podmínek a úkolů pro územní plánování).
- 40-64) Území obce Žeravice se nenachází v rozvojové oblasti a neprochází jím žádná rozvojová osa osídlení vymezená či znázorněná v PÚR ČR.

4 SPECIFICKÉ OBLASTI

- (69-75a) Řešené území není zařazeno do specifických oblastí vymezených v těchto člancích PÚR ČR s problémy z hlediska udržitelného rozvoje území.
- (75b) Řešené území je součástí specifické oblasti SOB9 (jako celý JM kraj), ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Zde je třeba chránit podzemní vody a zvýšit zadržování povrchových vod. V ÚP Žeravice jsou proto vymezeny plochy lesní, zeleně krajinné, plochy zeleně zahradní a sadové a plochy zatravněné, které mají schopnost zadržet dešťovou vodu v místě jejího vzniku. Je vymezeno 10 prvků

ÚSES a tím související změny v krajině K.1-14 pro doplnění ÚSES zelení krajinnou. Plochy lesů a zeleně schopné vsakování vody nebudou zmenšovány. Tyto plochy jsou ve změně č. 1 respektovány.

- (75c) Řešené území Žeravice (jako obec ORP Kyjov v jeho severovýchodní části) je zřejmě součástí specifické oblasti SOB10 „Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření“.

Proto v „Doplňujících ustanoveních“ uvedených na konci textové části změnou č. 1 je doplněno, že „Územní plán Žeravice nevylučuje výrobu energie ze slunečního záření ani z větrné energie, pokud zde časem dojde k upřesnění vymezení oblasti celostátního významu nezbytné pro výrobu energie z alternativních zdrojů po schválení příslušné legislativy“.

- (75d) Řešené území Žeravice (jako obec ORP Kyjov v jeho severovýchodní části) je zřejmě součástí specifické oblasti SOB11 „Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie“.

Proto v „Doplňujících ustanoveních“ uvedených na konci textové části změnou č. 1 je doplněno, že „Územní plán Žeravice nevylučuje výrobu energie ze slunečního záření ani z větrné energie, pokud zde časem dojde k upřesnění vymezení oblasti celostátního významu nezbytné pro výrobu energie z alternativních zdrojů po schválení příslušné legislativy“.

Poznámka: V textu PÚR ČR je u oblastí SOB10-11 uvedeno „Kyjov (bez obcí v jihovýchodní a severovýchodní části)“, takže do obou oblastí by Žeravice neměly patřit podle textu. Ale podle grafického schématu obsaženého v PÚR je území Žeravic podbarveno jako součást těchto oblastí. Podle zadání změny č. 1 jsou Žeravice součástí obou specifických oblastí.

Vymezování tzv. „akceleračních oblastí“ v územně plánovacích dokumentacích podle PÚR je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK - Výzkumný ústav pro krajinu) a po schválení příslušné legislativy (zákona o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Tyto akcelerační oblasti nebyly v době

5 ZÁMĚRY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

- (83a-133b) Řešeným územím neprochází záměry železniční, silniční, vodní, kombinované či letecké dopravní infrastruktury vymezené v těchto člancích PÚR ČR.

6 ZÁMĚRY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A SOUVISEJÍCÍ ZÁMĚRY

- (139-169a) Řešeným územím neprochází koridory technické infrastruktury - energetiky, plynárenství, dálkovodů, ukládání oxidu uhličitého a jaderného paliva, vodního hospodářství, vymezené v těchto člancích PÚR ČR.

7 DALŠÍ ÚKOLY PRO MINISTERSTVA, JINÉ ÚSTŘEDNÍ SPRÁVNÍ ÚŘADY A PRO ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

- (184-215) Jedná se o úkoly, které se netýkají území Žeravic.

II.4.2 Vyhodnocení souladu změny s územním rozvojovým plánem

Nadřazenou územně plánovací dokumentací pro území České republiky je první Územní rozvojový plán (dále ÚRP ČR), který zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje. První ÚRP ČR byl vydán usnesením vlády ČR č. 851 ze dne 28.8.2024 a je účinný od 5. 10. 2024. Územní rozvojový plán vymezuje plochy a záměry obsažené v PÚR ČR. Podle § 319 odst.5 stavebního zákona se pro první územní rozvojový plán nepoužije ustanovení § 73 odst.3, z čehož vyplývá, že první rozvojový plán není závazný pro obsah územního a regulačního plánu.

Řešeným územím Žeravice neprochází žádné záměry, plochy a koridory dopravní ani technické infrastruktury či jiné záměry a skutečnosti vymezené a zpřesněné v ÚRP ČR, které by měly být zapracovány do ÚP Žeravice. ÚP Žeravice i jeho změna č. 1 jsou proto v souladu s ÚRP ČR.

II.4.3 Vyhodnocení souladu změny se zásadami územního rozvoje

Pro řešené území jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou krajem Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále ZÚR JMK), vydané Zastupitelstvem JM kraje 5.10.2016 a účinné od 3.11.2016. Soulad je vyhodnocen s ohledem na Aktualizace č. 1, 2, 3a, 3b, 4 ZÚR JMK. Poslední aktualizace č. 4 nabyla účinnosti dne 18. 4. 2025 a týká se veřejné infrastruktury, která nezasahuje do Žeravic, a dále souladu s vydanou PÚR ČR. ZÚR JMK jsou v ÚP Žeravice i ve změně č. 1 respektovány. To v částech týkajících se řešeného území podle jednotlivých kapitol a článků ZÚR JMK *uvedených níže šikmou kurzívou* s následujícím vyhodnocením (pozn.: nejsou uvedeny články týkající se jen činnosti orgánů nebo nesouvisející s obsahem změny č. 1):

A STANOVENÍ PRIORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ JIHOMORAVSKÉHO KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ VČ. ZOHLEDNĚNÍ PRIORIT STANOVENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE

- (1-3) V ÚP Žeravice vč. jeho změny č. 1 jsou naplňovány vize udržitelného rozvoje kraje poskytující občanům kvalitní život a vyváženost podmínek rozvoje území Jihomoravského kraje i v jeho okrajových částech. To zejména tím, že jsou v ÚP a jeho změnách vymezeny zastavitelné plochy Z.3a,b,d, Z.5c, Z.7a,c, Z.8-13 o dostatečné velikosti s umožněnou veřejnou infrastrukturou v kvalitním prostředí.
- (4) ÚP Žeravice je vyváženým řešením zohledňující životní úroveň obyvatel se zaměřením na zlepšení životního prostředí a na ochranu krajiny. Pro ochranu těchto hodnot je v ÚP stanovena koncepce, jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v jednotném standardu a jsou stanoveny podmínky pro využití ploch v článku I.6.2 a I.6.3. Toto řešení je ve změně č. 1 respektováno. Změna č. 1 vymezuje část území s prvky regulačního plánu pro ochranu charakteru zástavby obce.
- (8-9) Pro dopravní a technickou infrastrukturu jsou v ÚP Žeravice vymezeny stabilizované plochy, které stabilizují dostatečným způsobem veřejnou infrastrukturu na území obce, a která zajišťuje zejména jeho obslužnost a průchodnost pro silniční, místní, účelovou i pro cyklistickou dopravu. Tato koncepce je ve změně č. 1 respektována a rozšířena návrhem místních komunikací a 5 cyklistických koridorů.
- (9) Odpadní vody jsou a budou v Žeravicích (po odlehčení) odváděny do místní čističky odpadních vod. Obec je napojena na místní skupinový vodovod s dostatečnou vydatností vodních zdrojů. Obec je plynofikována.
- (10) V ÚP Žeravice, ani v jeho změně č. 1 nejsou vymezeny plochy, které by bránily prostupnosti krajiny.
- (11) S vymezenými plochami bydlení jsou v ÚP Žeravice vymezeny též dostatečné plochy pro občanské vybavení (ať stávající či plochy zastavitelné Z.8-9 pro sport). Tyto plochy nejsou změnou č. 1 omezeny.
- (12-13) Pro zvýšení kvality životního prostředí jsou v ÚP Žeravice stanoveny zejména „společné podmínky“ využití ploch v článku I.6.2 ozn. B, F, týkající se ochrany veřejného zdraví. Tyto podmínky jsou ve změně č. 1 respektovány.
- (14) Pro podporu civilizačních hodnot kraje je v ÚP Žeravice změnou č. 1 vymezena část území s prvky regulačního plánu. Tato část zahrnuje celé hlavní zastavěné území a k němu přiléhající zastavitelné a transformační plochy a též územní rezervy bydlení. V tomto území jsou stanoveny podrobnější podmínky pro zachování venkovského charakteru zástavby a další regulace.
- (15) Pro ochranu ekologické hodnoty řešeného území a pro ochranu hodnotné půdy jsou v ÚP Žeravice vymezeny zejména stabilizované plochy lesní, stabilizované plochy zeleně zahradní a sadové, plochy zeleně krajinné a plochy orné půdy. Tyto plochy nejsou dotčeny změnou č. 1. Ekologická stabilita je v ÚP podpořena vymezenými 10 prvky ÚSES, které budou doplněny zelení krajinnou ozn. K.1-10.
- (16) Řešené území Žeravice není součástí metropolitní rozvojové oblasti Brno ani součástí rozvojových os podle PÚR ČR upřesněných v ZÚR JMK. V ÚP Žeravice jsou vymezeny dostatečně velké plochy pro výrobu (stabilizované i zastavitelné), které umožní přiměřený hospodářský rozvoj obce. Jsou vymezeny zastavitelné plochy

- bydlení rozšířené změnou č. 1 o 4 plochy ozn. Z.3b,d, Z.5c, Z.7c v kvalitním životním prostředí. Návrhem 5 cyklistických tras je ve změně č. 1 podpořena rekreační funkce území. Jedná se vinařský region.
- (17) Žeravice jsou součástí specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR JMK, to oblastí SOB9 (sucho), SOB10 (sluneční energetika) a SOB11 (větrná energetika), což je vyhodnoceno též v předchozím čl. II.4.1 a v následujícím textu.
- (18) Území Žeravic není ohrožováno povodněmi. Pro ochranu území před negativními vlivy přírodních sil (sucho, větrná a vodní eroze aj.) jsou v ÚP vymezeny plochy změn v krajině ozn. K.1-14 pro doplnění prvků ÚSES.
- (19) Za účelem podpory obnovitelných zdrojů energie jsou v ÚP Žeravice v plochách výroby VL, VZ přípustné fotovoltaické elektrárny. Fotovoltaické panely jsou přípustné na střechách budov i v jiných plochách podle čl. I.4.2a (toto bylo doplněno změnou č. 1). V doplňujících ustanoveních je změnou č. 1 uvedeno, že: „Územní plán Žeravice nevylučuje výrobu energie ze slunečního záření ani z větrné energie, pokud zde časem dojde k upřesnění vymezení oblasti celostátního významu nezbytné pro výrobu energie z alternativních zdrojů po schválení příslušné legislativy“.
- (20) Řešené území Žeravic není součástí vodohospodářsky významných oblastí ani oblastí určených pro ochranu podzemních vod či pro zadržování povrchových vod. Pro stabilizaci vodních poměrů jsou v ÚP Žeravice vymezeny zejména plochy vodní a vodních toků WT. Pro zvýšení retenčních schopností jsou v ÚP území vymezeny změny K.1-14 pro doplnění ÚSES. Tyto plochy nejsou změnou č. 1 dotčeny.

B ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS VYMEZENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE A VYMEZENÍ OBLASTÍ SE ZVÝŠENÝMI POŽADAVKY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ, KTERÉ SVÝM VÝZNAMEM PŘESAHUJÍ ÚZEMÍ VÍCE OBCÍ (NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI A NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OSY).

- (25-42) Řešené území není součástí rozvojových oblastí ani rozvojových os vymezených v PÚR ČR, ze kterých by pro řešení ÚP Žeravice a pro jeho změnu č. 1 vyplývaly požadavky na uspořádání a využití území či úkoly pro územní plánování.
- (43-58) Řešené území není nadregionálním, regionálním, subregionálním, mikroregionálním ani lokálním centrem osídlení, ze kterého by pro řešení ÚP Žeravice a jeho změnu č. 1 vyplývaly požadavky na využití území či úkoly pro územní plánování.

C ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ SPECIFICKÝCH OBLASTÍ VYMEZENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE A VYMEZENÍ DALŠÍCH SPECIFICKÝCH OBLASTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

- (60-60a) Řešené území Žeravic je součástí specifické oblasti SOB9 vymezené ve 4. Aktualizaci PÚR ČR (2021), ve které se projevuje problém ohrožení území suchem, a kde je třeba chránit podzemní vody a zvýšit zadržování povrchových vod.
- Splnění požadavků na využití území a úkolů pro územní plánování:
Tyto požadavky jsou v ÚP Žeravice respektovány vymezenými stabilizovanými plochami lesa LU, zeleně ZK, ZZ, AL, které jsou schopny zadržet dešťovou vodu v krajině, resp. již v místě jejího vzniku. Tomuto dopomůže i 10 v ÚP vymezených prvků ÚSES doplněných o změny v krajině K.1-14. Ve změně č. 1 jsou tyto plochy a prvky respektovány. (Pozn.: oblast SOB9 se týká celého JM kraje).
- (61-68) Řešené území není součástí specifických oblastí nadmístního významu vymezených v ZÚR JMK, ze kterých by pro řešení ÚP Žeravice a jeho změnu č. 1 vyplývaly požadavky na uspořádání a využití území.

D ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR ČR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY A ÚZEMNÍCH REZERV, U PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV STANOVENÍ VYUŽITÍ, KTERÉ MÁ BÝT PROVĚŘENO

D.1 Dopravní infrastruktura

- (74-162) Řešené území není součástí navržených koridorů dopravní infrastruktury

nadmístního významu vymezených v PÚR ČR a zpřesněných či vymezených v ZÚR JMK - dálničních, silničních, železničních, vodních, leteckých, kombinovaných apod., ze kterých by pro řešení ÚP a jeho změnu č. 1 vyplývaly požadavky na uspořádání a využití území či úkoly pro územní plánování.

D1.8 Cyklistická doprava:

(165-179) Územím Žeravic neprocházejí krajské cyklistické stezky.

D.2 Technická infrastruktura

(182-257) Řešené území není součástí navržených koridorů technické infrastruktury nadmístního významu vymezených v PÚR ČR a zpřesněných či vymezených v ZÚR JMK - elektroenergetických, plynárenských, ropovodu, horkovodu, vodovodu, protipovodňových opatření a odpadového hospodářství, ze kterých by pro řešení ÚP Žeravice a jeho změnu č. 1 vyplývaly požadavky na uspořádání a využití území či úkoly pro územní plánování.

D.3 Územní systém ekologické stability

(261-262) Územím Žeravic neprocházejí žádné biokoridory ani biocentra nadregionálního ani regionálního významu vymezené v ZÚR JMK, ze kterých by pro řešení ÚP Žeravice a jeho změnu č. 1 vyplývaly požadavky na uspořádání a využití území či úkoly pro územní plánování.

D.4 Územní rezervy

(268-337) Na území Žeravice nejsou přítomny územní rezervy koridorů veřejné infrastruktury vymezené v ZÚR JMK (dálniční, silniční, železniční, vodní či letecké dopravy, plynovodů, vodního hospodářství, akumulace povrchových vod aj.), ze kterých by pro řešení ÚP a pro jeho změnu č. 1 vyplývaly požadavky na uspořádání a využití území či úkoly pro územní plánování.

E UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE

E1 Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje

(339,340) V řešeném území Žeravic se nenachází zvláště chráněná území přírody, přírodní parky, přírodní rezervace, prvky soustavy Natura 2000, lokality zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů národního významu, vodohospodářská významná území (CHKO, CHOPV), přírodní léčivé minerální vody, těžená ložiska nerostných surovin, ropy a zemního plynu, ze kterých by pro řešení ÚP vyplývaly požadavky na uspořádání a využití území či úkoly pro územní plánování.

E.2. Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje

(341-342) V řešeném území jsou dodrženy územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje. V ÚP jsou respektovány a na koordinačním výkrese zakresleny kulturní památky, válečné hroby, pietní místa a území s archeologickými nálezy. Nejsou zde přítomny památkové zóny lidové architektury, ze kterých by pro řešení ÚP vyplývaly požadavky na uspořádání a využití území.

E3 Územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje

(343-344) V řešeném území jsou dodrženy územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje. V ÚP jsou vymezeny převážně plochy zemědělské odpovídající zemědělskému využívání krajiny, jsou vymezeny plochy pro vinice podporující vinařství a turistiku v této oblasti. Pro podporu civilizačních hodnot je v ÚP Žeravice změnou č. 1 vymezena část území s prvky regulačního plánu. Tato část zahrnuje celé hlavní území a k němu přiléhající zastavitelné plochy. V tomto území jsou stanoveny podrobnější podmínky pro dodržení venkovského charakteru zástavby.

F STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJINY, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ

(347,359) Území Žeravic se nachází v krajině s cílovou charakteristikou krajinného typu „6 - Kyjovsko-bzenecký“, stanovenou v ZÚR JMK. Tomuto krajinnému typu, který je v ZÚR podrobněji charakterizován, je přizpůsoben návrh ÚP. Je to pohledově otevřená zemědělská krajina s mírně až výrazně zvlněným reliéfem, s převažujícími středně velkými bloky kvalitní orné půdy a ve svažitéjších polohách s významným

zastoupením vinic a s nižším zastoupením lesních smíšených a jehličnatých porostů. Tato cílová kvalita typu 6 je ve změně č. 1 respektována.

Splnění požadavků na využití území a úkolů pro územní plánování:

Požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování stanovené pro krajinný typ č. 6 jsou v návrhu ÚP splněny tím, jak jsou vymezeny zejména stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití v krajině a též v ÚP stanovenými podmínkami pro využití těchto ploch. V ÚP jsou vymezeny plochy zemědělské ozn. AL, AT a AP, které převažují v otevřené krajině na celém řešeném území. Jedná se zejména o ornou půdu a v některých lokalitách o souvislé vinice. V severní části krajiny Žeravic jsou vymezeny plochy lesní LU. Pro úpravu členění krajiny jsou vymezeny změny v krajině ozn. K.1-14 pro doplnění prvků ÚSES. Jedná se o lineární změny zemědělské půdy na zeleň krajinnou.

G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÝCH ASANAČNÍCH ÚZEMÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

- (426) Řešené území Žeravic není součástí veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, vymezených v ZÚR JMK (dálničních, silničních, železničních, vodních, leteckých, kombinovaných, integrovaných aj.).
- (427) Území Žeravice není součástí veřejně prospěšných staveb technické infrastruktury, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, vymezených v ZÚR JMK (elektroenergetických, plynárenských, ropovodu, horkovodu, vodovodu aj.).
- (429) Území Žeravice není součástí veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v ZÚR vymezených protipovodňových opatřeních.

H STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ A NA ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI OBCÍ, ZEJMÉNA S PŘÍHLÉDNUTÍM K PODMÍNKÁM OBNOVY A ROZVOJE SÍDELNÍ STRUKTURY

H.1 Požadavky na koordinaci ploch a koridorů

- (432) Řešené území Žeravic není součástí ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb ani veřejně prospěšných opatření (dopravní a technické infrastruktury, protipovodňové ochrany, včetně koridorů nadřazeného ÚSES) vymezených v ZÚR JMK, které by bylo třeba upřesnit a koordinovat.

H.2 Požadavky na územní vymezení a koordinaci cyklistických tras a stezek nadmístního významu

- (433) Územím Žeravic neprocházejí cyklistické trasy a stezky nadmístního významu nebo krajské sítě uvedené v ZÚR JMK, které by bylo třeba územně vymezit a koordinovat.

H.3 Požadavky na koordinaci územních rezerv

- (434) Územím Žeravic neprochází územní rezervy vymezené v ZÚR JMK, které by bylo třeba upřesnit a koordinovat.

H.4 Požadavky na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí

- (435) Pro území Žeravic není v tomto článku ZÚR JMK stanoven žádný požadavek.

I VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH SE UKLÁDÁ PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

- (436a,b) Řešené území Žeravic není součástí ploch a koridorů, ve kterých se v ZÚR JMK ukládá prověření změn jejich využití územní studií.

J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU ORGÁNY KRAJE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ, VČETNĚ STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A LHŮTY PRO VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU

- (438,439) Tyto nejsou v ZÚR JMK vymezeny.

K ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PRO PLOCHU NEBO KORIDOR VYMEZENÝ PODLE KAPITOLY J

(440,441) Taková zadání nejsou v ZÚR JMK stanovena.

L STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

(442) Etapizace je v ZÚR JMK stanovena jen pro 2 dopravní stavby mimo území Žeravic.

M STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 37 ODS. 8 STAVEBNÍHO ZÁKONA

(443) Tato opatření nejsou v ZÚR JMK stanovena.

Závěr:

Územní plán Žeravice i jeho změna č. 1 jsou v souladu se ZÚR JMK ve znění Aktualizací č. 1 až 4 podle požadavku § 112 odst. 1) stavebního zákona.

II.5 Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

Změna č. 1 je pořizována na základě „Zprávy o uplatňování Územního plánu Žeravice v uplynulém období 2017-2024“ z května 2025, která byla projednána s krajským úřadem. Krajský úřad ve svém stanovisku ke zprávě nepožadoval vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Zpráva o uplatňování obsahuje Zadání změny č. 1 ÚP Žeravice, podle kterého je vyhotoven její návrh. Zpráva o uplatňování byla schválena 17.7.2025 Zastupitelstvem obce Žeravice a byla zveřejněna v Národním geoportálu územního plánování. V zadání jsou vloženy obrázky - barevné výřezy ÚP s grafickým vyznačením konkrétních požadavků, které nejsou do této části odůvodnění okopírovány (níže je jen zmínka o nich).

Po sloučeném projednání změny č. 1 konaném 15.1.2026 byly podány připomínky občanů a byla vydána stanoviska dotčených orgánů. Krajský úřad vydal nesouhlas se 4 zastavitelnými plochami a řešení zastavitelných ploch bydlení bylo s krajem dohodnuto. Řešení ploch bydlení a územních rezerv bylo proto upraveno mimo požadavky zadání, proto některé požadavky nejsou splněny. Do ploch byly zapracovány 3 připomínky občanů a byla změněna 1 podmínka prostorové regulace pro opakované projednání (to mimo požadavky zadání).

Zadání změny ze „Zprávy...“ s požadavky na obsah změny č. 1 je níže uvedeno *vekou i malou „šikmou kurzívou“* (ve znění ze zprávy u uplatňování). Vyhodnocení splnění jednotlivých bodů a požadavků je uvedeno kolmým písmem za odrážkami a je nadepsáno Splnění:..

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

Základní koncepce rozvoje území obce vyplývající z platného Územního plánu Žeravice se nemění - obec se bude rozvíjet jako sídlo s prioritní funkcí obytnou.

Splnění:

- To to je splněno v dílčích změnách zm1-7, kterými jsou vymezeny 4 nové zastavitelné plochy pro bydlení Z.3b,d, Z.5c, Z.7c, je upravena již vymezená plocha Z.3a a jsou vymezeny 2 územní rezervy R.4-5 bydlení.

B. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

Urbanistická koncepce se nemění. Je třeba zachovat vesnický ráz obce, s přechodovou strukturou sadů a zahrad mezi obcí a volnou krajinou.

Splnění:

- To to je ve změně č. 1 splněno. Hlavní zastavěné území, vč. k němu přiléhajících zastavitelných ploch, transformačních ploch a ploch územních rezerv jsou vymezeny jako část obce U.1 s podrobností regulačního plánu. Zde jsou stanoveny podrobnější podmínky pro zachování venkovského rázu obce. Mezi zástavbou obce a krajinou je již v ÚP vymezen pás stabilizovaných ploch ZZ zeleně zahradní a sadové.

B.1 V rámci změny budou řešeny tyto požadavky:

Z1.1 Provéřit zrušení ochranného pásma a koridoru VVN 220 kV a vedení č. V280 o šířce 58 m. Vedení bylo zrušeno (přiložen obrázek).

Splnění:

- To to je prověřeno a provedeno v dílčí změně zm14 - „zrušení el. vedení 220 kV č. V280 a koridoru jeho ochranného pásma“. Elektrické vedení 220 kV i jeho OP je v dokumentaci ÚP zrušeno.

Z1.2 Provéřit možnost rozšíření zastavitelného území navazujícího na plochu Z5b a R3 a nad plochou Z7a na protější straně komunikace v návaznosti na zrušení VVN včetně ochranného pásma (přiložen obrázek).

Splnění:

- To to je prověřeno a provedeno v dílčích změnách zm1a-b, kterými jsou v místech zrušeného vedení 220 kV vymezeny 2 nové zastavitelné plochy Z.5c a Z.7c pro bydlení po obou stranách lokality Bahňák.

Z1.3 Provéřit změnu využití části pozemku p.č. 2134/13 k.ú. Žeravice u Kyjova z plochy Pv - plochy veřejných prostranství na plochu Ov - plochy občanského vybavení z důvodu přístavby hasičské zbrojnice, veřejného WC a autobusové zastávky(přiložen obrázek).

Splnění:

- To to je prověřeno a provedeno v dílčí změně zm10 „rozšíření plochy občanského vybavení u hasičské zbrojnice“. Je zde vymezena stabilizovaná plocha OV.

Z1.4 Provéřit možnosti rozvoje cyklostezek v návaznosti na sousední katastry a v souladu se Strategií rozvoje cyklostezek.

Splnění:

- To to je splněno v dílčí změně zm13, ve které je vymezeno 5 nových cyklistických tras podle „Strategie rozvoje cyklostezek obce Žeravice“.

Z1.5 Provéřit a doplnit systém regulativů v celé šíři, mj. za účelem zamezení spekulativních výkladů a obcházení systému regulativů.

Splnění:

- To to je ve změně č. 1 prověřeno a splněno. Regulativy jsou upraveny a hlavní zastavěné území, vč. k němu přiléhajících zastavitelných ploch, transformačních ploch a ploch územních rezerv, jsou vymezeny jako část obce U.1 s podrobností regulačního plánu. Zde jsou stanoveny podrobnější podmínky regulace pro zástavbu. Na základě připomínek byla zvětšena výměra rekreačních chatků a kůlen v plochách ZZ a ZA mimo zastavěné území z 25 m² na 30 m².

Z1.6 Doplnit použité pojmy v územním plánování, definice pojmů bude doplněna podle potřeb uplatnění regulací.

Splnění:

- To to je splněno. Změnou č. 1 jsou do ÚP Žeravice zapracovány nové pojmy ze stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky. Definice pojmů je obsažena ve zmíněných předpisech (odlišné pojmy ÚP ani změna č. 1 nezavádí).

Z1.7 Zastavitelné plochy (popřípadě jejich části), které jsou již stanoveným způsobem využity, budou převedeny do ploch stabilizovaných. Plošná výměra těchto ploch bude v odpovídajícím rozsahu zmenšena.

Splnění:

- To to je splněno v dílčích změnách ozn. zm8a-i, ve kterých je aktualizováno zastavěné území. Již využitá zastavitelná a transformační plochy Z.1-2, Z.4, Z.5b, P.2, vč. využitých částí ploch Z.8, P.1, jsou převedeny do ploch stabilizovaných a do zastavěného území. Zbývající části ploch Z.8 a T.1 jsou přiměřeně zmenšeny.

Z1.8 ÚP bude uveden do souladu se změnou legislativních předpisů (stavební zákon a prováděcí vyhlášky) - v jednotném standardu.

Splnění:

- To to je splněno. ÚP Žeravice je uveden do souladu se současným stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., a jeho prováděcí vyhláškou č. 157/2004 Sb., která se týká jednotného standardu. Jsou upraveny názvy a obsahy článků výrokové části i části odůvodnění podle přílohy č. 8 stavebního zákona, jsou doplněny části textů, které jsou nově předepsány a jsou použity další pojmy z nového stavebního zákona.
- ÚP Žeravice je změnou č. 1 převeden do jednotného standardu, tj. všechny plochy s rozdílným způsobem využití i další jevy mají předepsané kódy, značky a názvy podle přílohy č. 10 vyhlášky. Plochy jsou převedeny do standardu podle tabulky „Převodník ploch...“ uvedené níže v odůvodnění. Podrobněji členěné plochy jsou znázorněny na výkresech jako dílčí změny ozn. zm9a-j.

Z 1.9 Bude prověřen souhlas ÚP s nadřazenou dokumentací PÚR ČR a ZÚR JMK.

Splnění:

- To to je ve změně č. 1 prověřeno. ÚP Žeravice je v souladu s PÚR ČR i s nadřazenou územně plánovací dokumentací ÚRP i se ZÚR JMK. Podrobné splnění tohoto souladu je obsaženo v předchozích článcích II.4.1-3 odůvodnění.

Z 1.10 Případné chyby a nesoulady mezi textovou a výkresovou částí ÚP budou prověřeny a uvedeny do souladu.

Splnění:

- To to je splněno. Ve změně č. 1 byly odstraněny nesoulady mezi textovou a grafickou částí ÚP Žeravice.

Z 1.11 Prověřit vymezení nové návrhové plochy pro bydlení - dotčené pozemky p.č. 1161/128, 1162/1, 1161/127, 1161/122, 1161/121, 1161/120, 1161/119, 1161/118, 1161/117, 1161/116 k.ú. Žeravice u Kyjova - cca 2,34 ha (přiložen obrázek s vymezením požadované plochy u silnice na Těmice).

Splnění:

- To to bylo prověřeno. Před opakovaným projednáním byla vymezena nová zastavitelná plocha Z.14 pro bydlení podél silnice na Těmice podle požadavku zadání.
- Z důvodu nesouhlasu Krajského úřadu JMK (nový zábor půdy v I. a II. třídě ochrany ZPF) bylo od vymezení této zastavitelné plochy upuštěno.

Z 1.12 Prověřit vymezení nové návrhové plochy pro bydlení - dotčené pozemky p.č. 163/3, 163/4, 162/4, 162/1, 158, 161/2, 162/2, 163/1, 164/1, 163/2, 2152/1, 383/10, 383/5, 383/12, 383/6, 383/15, 383/17, 383/13, 383/78 k.ú. Žeravice u Kyjova 2,35 ha (přiložen obrázek plochy s vymezením plochy mezi Z3 a sinicí na Žádovici).

Splnění:

- To bylo prověřeno a projednáno s Krajským úřadem JMK. V dílčích změnách zm5 a Zm7 jsou v lokalitě V úzkých - Žádovská vymezeny 2 nové zastavitelné plochy Z.3b a Z.3d pro bydlení a je upravena (zredukována) zastavitelná plocha Z.3a.
- Návrh změny č. 1 před opakovaným projednáním obsahoval i zastavitelnou plochu Z.3c, od které bylo na základě dohody s Krajským úřadem JMK upuštěno. Namísto toho je rozšířena územní rezerva R.1 a zde je vymezena nová územní rezerva R.4 bydlení
- Mezi zastavitelnými plochami a mezi územními rezervami je vymezeno veřejné prostranství pro budoucí místní komunikaci.

Z 1.13 Prověřit rozšíření plochy bydlení Bv - venkovské domy na část pozemku 56/5 k.ú. Žeravice u Kyjova (plocha Pz - plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň). Jedná se o část parcely 56/5 k.ú. Žeravice navrhovanou k oddělení na základě vypracovaného geometrického plánu. Oddělená část bude sloužit jako zahrada rodinného domu č.p. 192 (přiložen obrázek).

Splnění:

- To to je prověřeno a splněno v dílčí změně zm11. Celý pozemek par. č. 133 (náleží k domu orient. č. 192) je vymezena jako stabilizovaná plocha bydlení BV.

C. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Základní koncepce se nemění - je však nutno prověřit a případně doplnit na základě rozvojových potřeb.

Splnění:

- To to je prověřeno a jsou doplněna veřejná prostranství pro dopravní a technickou infrastrukturu. Mezi zastavitelnými plochami Z.3b - Z.3d a územními rezervami R.1 - R.4 je vymezeno veřejné prostranství o dostatečné šířce pro novou místní komunikaci a souběžnou technickou infrastrukturu k rozvojovým plochám bydlení. Je vymezena místní komunikace též v lokalitě Havale - Jednota a Vídeňka podle současných záměrů dopravní infrastruktury v obci (dle jejich dokumentace).

D. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Podle PÚR ČR je obec Žeravice součástí specifické oblasti - SOB9: Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Úkoly pro Územní plán Žeravice vyplývající z této specifické oblasti:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejména vyjádřením územních podmínek pro
- b) vznik a zachování odolné, stabilní, vyvážené, pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení) a orné půdy (zejména velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- c) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- d) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- e) pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejména zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů příkopů,
- f) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových, zejm. povrchových zdrojů vody,
- g) pro řešení problematiky sucha, zejména tak, jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Splnění:

- Toto je v ÚP Žeravice zapravováno. Do textu ÚP je změnou č. 1 vložen článek I.5.4 c) „Koncepce ochrany území před suchem“. Tato ochrana je splněna zejména vymezenými stabilizovanými plochami LU, ZK, ZZ, AL v krajině. Jsou respektovány podzemní vodní zdroje. Pro ochranu před suchem jsou vymezeny prvky ÚSES, které budou „zelenou infrastrukturu“ krajiny. ÚSES vymezuje prvky s návrhem zeleně krajinné ozn. K.1-14. Tyto návrhy jsou ve změně č. 1 respektovány, protože pomohou rozčlenit souvislá pole do menších celků a podpoří zadržení dešťové vody. V zemědělských plochách jsou přípustná stromořadí, větrolamy a retenční opatření. Zástavba obce je obklopena z vnější strany pásem zahrad v plochách ZZ, které umožní vsakování či zdržení povrchových vod. Podíl zeleně nebude v řešeném území zmenšován.

Základní koncepce se nemění. Prvky ÚSES budou v územním plánu respektovat návaznost na okolní obce, ve kterých proběhla Komplexní pozemková úprava.

Splnění:

- Toto je splněno, prvky ÚSES navazují na ÚSES v území sousedních obcí.

V řešení územního plánu budou prověřeny, případně vymezeny plochy, v nichž je vhodné ve veřejném zájmu vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v 122 stavebního zákona.

Splnění:

- To to je prověřeno. ÚP Žeravice nevylučuje stavby a zařízení v nezastavěném území uvedené § 122, odst. 1) stavebního zákona. Tyto záměry jsou v souladu s rozvojem území.

E. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Bude prověřováno - v odůvodněných případech mohou být zm. č. 1 Územního plánu Žeravice vymezeny nové veřejně prospěšné stavby.

Splnění:

- To to je prověřeno. Ve změně č. 1 jsou upraveny a prodlouženy veřejně prospěšná stavby dopravní infrastruktury ozn. VD.1, VD.3-4 a je vymezena nová ozn. VD.6. Tyto stavby jsou určeny pro místní komunikace a souběžné inženýrské sítě (pro veřejnou infrastrukturu a veřejná prostranství) a jsou umístěny ke stabilizovaným a též k zastavitelným plochám.

F. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ

F.1.1 Regulační plán

Není požadavek na využití regulačního plánu. Požadavek však může vyplynout v průběhu zpracování návrhu změny ÚP Žeravice.

F.1.2 Územní studie

V rámci Územního plánu Žeravice nejsou vymezeny lokality, ve kterých je podmínkou pro rozhodování jejich využití prověření územní studií. Změnou č. 1 mohou být tyto lokality dle potřeby vymezeny. KÚ JMK odbor dopravy uplatnil ve svém vyjádření k dílčí změně č. Z1.11 z hlediska silnic II. a III. třídy požadavky z důvodu zajištění dopravní obsluhy plošně rozlehlé plochy o velikosti cca 2,34 ha navazující na silnici III/ 4225 podmíněn zpracováním vhodného podrobnějšího plánovacího podkladu, např. územní studie. Obecným „nedostatkem“ plošně rozlehlých zastavitelných ploch vymezených v ÚP s určením pro bydlení RD je chybějící komplexní řešení dopravní obsluhy pro části plochy nacházejících se ve druhé a další řadě objektů RD od přilehlé pozemní komunikace. Vhodným územně plánovacím nástrojem pro řešení tohoto nedostatku je územní studie, pokud taková již neexistuje. Pro lokalitu dílčí změny plochu Z1.11 je podmínit využití zpracováním územní studie.

F.1.3 uzavření plánovací smlouvy nebo architektonická nebo urbanistická soutěž

Nepředpokládá se využití těchto nástrojů, jejich potřeba však může vyplynout v průběhu zpracování návrhu změny územního plánu.

Splnění:

- To bylo změnou č. 1 prověřeno. Není navržena zastavitelná plocha, ve které by bylo rozhodování v území podmíněno regulačním plánem, pořízením územní studie, plánovací smlouvou nebo soutěží.

G. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územním plánem Žeravice jsou vymezeny tyto rezervy pro bydlení. Navrhováno je jejich prověření a možné vypuštění. Vymezení nových územních rezerv může vyplynout v průběhu pořizování (přiložena tabulka 3 územních rezerv R. 1-3 z ÚP).

Splnění:

- To bylo prověřeno. Po dohodě s Krajským úřadem JMK je rozšířena územní rezerva R.1 bydlení, to dílčí změnou zm6. V lokalitě „V úzkých“ je vymezena nová územní rezerva R.4 bydlení dílčí změnou zm4. Původní zastavitelná plocha Z.5a je dílčí změnou zm2 zrušena a její plocha je převedena do územní rezervy R.5 bydlení. Změnou č. 1 jsou tedy vymezeny 2 nové územní rezervy R.4-5 bydlení. Územní rezervy R.2-3 bydlení zůstávají nadále v návrhu ÚP v jejich původním vymezení.

H. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Nejsou požadavky na zpracování variant řešení.

Splnění:

- Vzato na vědomí, varianty nejsou zpracovány.

I. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Bude prověřena možnost využití prvků regulačního plánu v územním plánu (celé území nebo jeho část) a to v rámci prověření systému regulativů.

Splnění:

- To bylo prověřeno. Změnou č. 1 je vymezena část území U.1 s prvky regulačního. Tato část zahrnuje celé hlavním zastavěném území obce vč. výběžku na Těmice (Na šachtě) a všechny k němu přiléhající zastavitelné a transformační plochy vč. územních rezerv. V Území U.1 jsou stanoveny podrobné regulace pro zástavbu s ohledem na zachování venkovského charakteru zástavby.

J. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Na katastrálním území Žeravice u Kyjova se nenachází Evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000 a ani s nimi nesousedí. Stanovisko KrÚ JMK, odboru životního prostředí orgánu ochrany přírody k možnosti existence významného vlivu na lokality soustavy Natura 2000 podle § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny je, že „Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Žeravice obsahující pokyny pro zpracování změny č. 1 nemůže mít významný vliv na oblasti soustavy Natura 2000, které se nachází v působnosti KÚ JMK“.

Stanovisko KÚ JMK, odboru životního prostředí jako dotčeného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí dle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Žeravice na životní prostředí.

Splnění:

- Vzato na vědomí, vyhodnocení vlivů na ŽP není provedeno.

K. UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ

Požadovaný obsah ÚP

Návrh změny č. 1 Územního plánu Žeravice bude zpracován v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., Stavební zákon ve znění pozdějších předpisů. V souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu ve znění pozdějších předpisů, v rozsahu stanoveném přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů.

Splnění:

- To to je splněno, změna č. 1 je vyhotovena v souladu s novým SZ č. 283/2021 Sb., i s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o jednotném standardu. To včetně úplného znění ÚP.

ÚZEMNÍ PLÁN

I. Návrh Změny č. 1 Územního plánu Žeravice bude navazovat na strukturu Územního plánu Žeravice případně bude výkresová část doplněna či dle potřeby upravena:

Textová část

Grafická část Změny č. 1 Územního plánu Žeravice v rozsahu měněných částí:

- 1 Výkres základního členění území 1: 5 000
- 2 Hlavní výkres 1: 5 000
- 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1: 5 000

Splnění:

- To to je splněno. Textová výroková část je zpracována jako úprava právního předpisu, kde se mění, ruší nebo nahrazují či vkládají jedn. slova nebo celé části textu. Výkresy č. 1 - 3 změny č. 1 jsou vypracovány nad prázdnou katastrální mapou v rozsahu jednotlivých dílčích změn zm1-15 (které mají své vymezení na výkresech).

II. ODŮVODNĚNÍ Změny č. 1 Územního plánu Žeravice:

Textová část – odůvodnění

Splnění:

- Struktura změnového textu i odůvodnění odpovídají příloze č. 8 stavebního zákona (SZ). Kapitoly a články změnového textu i odůvodnění mají nadpisy a pořadí článků podle této přílohy. Namísto označení v příloze (kde jsou články označeny abecedou a) - i), je převzato označení kapitol a článků z původního ÚP. Např. II.4.1, kde II. znamená část odůvodnění, 4 je pořadové číslo kapitoly a 1 je pořadové číslo části článku. Až poté jsou použita písmena abecedy a poté odrážky.

Grafická část odůvodnění změny č. 1 Územního plánu Čeložnice v rozsahu měněných částí - v podobě předpokládaného stavu po vydání změny - příloha B.

4 Koordinační výkres 1: 5 000

5 Koordinační výkres detail 1: 2 000

6 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1: 5 000

7 Výkres širších vztahů 1:50 000

Splnění:

- Toto je splněno jen částečně. Není vyhotoven detail koordinačního výkresu 1 : 2 000. Pokud si to ale obec bude přát může být tahový detail koordinačního výkresu součástí dokumentace úplného znění ÚP po vydání změny (což je podle projektanta smysluplnější). Legislativa takové měřítko nepožaduje.
- Není zpracován výkres širších vztahů 1 : 50 000, protože dílčí změny č. 1 nepřesahují území obce. Původní výkres širších vztahů ÚP Žeravice z r. 2016 je stále aktuální a jsou v něm zobrazeny všechny jevy obsažené v nadřazené dokumentaci - ZÚR JMK v jejich současném znění. Do výkresu nebylo třeba zatím nic zpracovat nebo na něm měnit. Cyklistické trasy i prvky ÚSES navazují v sousedních obcích.

*Změna územního plánu bude zpracována nad aktuálním mapovým podkladem. Návrh změny bude zpracovatel v průběhu zpracování konzultovat s pořizovatelem a určeným zastupitelem obce Žeravice. Změna č. 1 Územního plánu Žeravice - bude zpracována dle § 59 stavebního zákona v jednotném standardu. Projektant před odevzdáním pro každou etapu zajistí provedení kontroly dat digitálního zpracování pomocí ETL nástroje. Koordinační výkres bude odevzdán rovněž ve formátu *.tiff, georeferencované v souřadnicovém systému S-JTSK s rozlišením 300 dpi. Každá etapa musí být předána ve vektorové formě.*

Splnění:

- Toto bylo splněno, dokumentace je vypracována v jednotném standardu. Řešení bylo konzultováno elektronicky 8.8.2025, 22.8.2025 a 11.9.2025, osobně pak za přítomnosti projektanta na MěÚ v Kyjově a v Žeravicích 18.9.2025 při předání konceptu (výkresy 2a-b, změnový text). Koncept řešení byl zaslán pořizovateli, určenému zastupiteli obce a starostovi obce elektronicky dne 21.10.2025. Připomínky pořizovatele byly zaslány projektantovi 21. a 28.10.2025. Kompletní upravené výkresy změny č. 1 a změnový text byly zaslány projektantem pořizovateli a obci elektronicky 3.11.2025. Dne 7.11.2025 se konala konzultace pořizovatele a obce na MěÚ v Kyjově. Dne 10.11.2025 pořizovatel potvrdil, že dokumentaci změny č. 1 lze dokončit. Upravená a kompletní dokumentace změny č. 1 byla předána začátkem prosince 2025 ke kontrole a k zahájení projednání. Součástí předané dokumentace byla strojově čitelná data na nosiči CD ve formátech, struktuře, v uspořádání a označení složek na výměnný formát předávaných dat v jednotném standardu, metadata, aj. podle přílohy č. 14 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Byl přiložen kontrolní protokol MMR na jednotný standard.
- Z důvodu nesouhlasného stanoviska KrÚ JMK s navrženým řešením se konalo 25.2.2026 na odboru ŽP KrÚ dohádovací řízení, kde byly dohodnuty podstatné změny v řešených plochách. Proto bylo nutno opakovat projednání změny č. 1. Dokumentace pro opakované projednání byla předána koncem května 2026 v elektronickém provedení. Součástí dokumentace byla požadovaná data v předepsaných formátech i protokol DUP o jednotném standardu.

Dokumentace bude odevzdána v následujících počtech vyhotovení:

- Návrh územního plánu (93 stavebního zákona) - jedno tištěné a jedno digitální vyhotovení.
- Územní plán po vydání, včetně úplného znění - dvě tištěná a dvě digitální vyhotovení.

Počet tištěných a digitálních vyhotovení může být po domluvě s pořizovatelem v průběhu zpracování upraven. Způsob odevzdání návrhu změny k projednání je možno po dohodě projektanta, pořizovatele a určeného zastupitele upravit.

Splnění:

- Dokumentace návrhu změny č. 1 k projednání byla předána 1x obci a 1x pořizovateli začátkem prosince 2025. To vždy jedno vytisknuté provedení v Žeravicích a 1 vytisknuté provedení na MěÚ v Kyjově včetně požadovaných dat na nosičích CD.
- Upravená dokumentace změny č. 1 k opakovanému projednání byla předána obci a pořizovateli koncem května 2026 v elektronickém provedení vč. dat a protokolu DUP.

II.6 základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Změna č. 1 není posuzována z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území. Krajský úřad JMK (s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody) jako příslušný dotčený orgán NEUPLATNIL ve svém stanovisku k návrhu "Zprávy o uplatňování ÚP Žeravice za uplynulé období" (obsahující návrh zadání změny č. 1) požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí podle § 89, odst. 3 a § 111 Stavebního zákona.

II.7 Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů nebylo zpracováno.

II.8 Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Toto stanovisko nebylo vydáno.

II.9 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

II.9.1 Vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 stavebního zákona

Územní plán Žeravice nevylučuje stavby a zařízení v nezastavěném území podle § 122 odst. 3) stavebního zákona. To proto, že stavby a činnosti v nezastavěném území uvedené v § 122 odst. 1) jsou v souladu s rozvojem obce, s charakterem krajiny a budou přispívat k rozvoji nezastavěného území, krajiny a rekreace. Jedná se o veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu, o vodní hospodářství, zemědělství a lesnictví (lesní mateřské školy) í, o průzkum a těžbu nerostů, o snižování nebezpečí katastrof vč. povodní, o ochranu přírody a krajiny, o cyklistické trasy, nepobytovou rekreaci a další. Tato zařízení nejsou v rozporu s jinými veřejnými zájmy.

(Pozn. na území Žeravic nejsou zatím přípustné větrné elektrárny věžového typu. Tyto nejsou v § 122 jmenovány. Jde o splnění společné podmínky E podle čl. I.6.2 ÚP pro ochranu krajiny. To pokud se území nestane součástí akcelerační oblasti větrné energie).

II.9.2 Komplexní zdůvodnění řešení změny č. 1

Komplexní zdůvodnění řešení změny č. 1 je níže provedeno po jednotlivých dílčích změnách nebo skupinách stejných dílčích změn. Důvodem všech dílčích změn je zadání změny č. 1, které bylo (jako součást Zprávy o uplatňování ÚP v uplynulém období 2017-2024) odsouhlaseno zastupitelstvem obce Žeravice dne 17. 7.2025. Na konci názvů dílčích změn je v závorce uvedeno jejich označení v zadání.

Po sloučeném 1. projednání změny č. 1 konaném 15.1.2026 byly podány připomínky občanů a byla vydána stanoviska dotčených orgánů. Krajský úřad vydal nesouhlas se 4 zastavitelnými plochami. Řešení zastavitelných ploch bydlení bylo proto dohodnuto 25.2.2026 a řešení poté upraveno. Do ploch byly zapracovány 3 připomínky občanů a byla změněna 1 podmínka prostorové regulace. Zastavitelné plochy BV pro bydlení venkovské ozn. Z.3c, Z.5a, části Z.3a,b,d byly převedeny do nových územních rezerv R.4, R.5. Od zastavitelných ploch bydlení Z.7b a Z.14 bylo upuštěno úplně. Jedná se o úpravy mimo požadavky zadání, které vyplynuly z projednání změny č. 2. Byly vloženy 4 nové dílčí změny, od 2 změn bylo upuštěno a některé dílčí změny byly upraveny a přečíslovány.

Součástí níže uvedeného zdůvodnění dílčích změn je jejich specifikace v textu za odrážkami (údaje o jejich účelu a umístění, popř. o dalších vyvolaných úpravách ÚP). Pod specifikací je uvedené samotné Zdůvodnění:

ZASTAVITELNÉ PLOCHY A ÚZEMNÍ REZERVY zm1-7

zm1a zastavitelná plocha Z.5c pro bydlení Lučiny (Z1.2)

- Změna plochy „Zz zemědělské - záhumenní“ na novou zastavitelnou plochu Z.5c „BV bydlení venkovské“ v lokalitě Lučiny jako pokračování západní strany zástavby lokality Bahňák na jihu obce pod zrušeným el. vedením VVN, tedy mezi plochou Z.5b (která se stává stabilizovanou plochou BV) a plochou územní rezervy R.3.
- Změna pruhu okrajové části pozemků plochy „Zz zemědělské - záhumenní“ na stávající plochu „PU veřejná prostranství všeobecná“ mezi plochou Z.5c a účelovou komunikací pro rozšíření veřejného prostranství s místní komunikací.
- To na soukromém pozemku parc. č. 2380 a na dalších k němu přiléhajících pozemcích podle grafického vyznačení a požadavku č. 2 zadání.

zm1b zastavitelná plocha Z.7c pro bydlení Bahňák (Z1.2)

- Změna plochy „Zp zemědělské - polní“, plochy „Dm dopravní infrastruktury - místní“ a plochy „Zk zeleně krajinné“ na novou zastavitelnou plochu Z.7c „BV bydlení venkovské“ jako pokračování východní strany zástavby lokality Bahňák na jihu obce pod zrušeným el. vedením VVN, tedy v návaznosti na stávající zástavbu a severně od plochy Z.7a. To na obecních pozemcích parc. č. 738/3, 2472/1-2, ev. na dalších k nim přiléhajících pozemcích podle grafického vyznačení a podle požadavku č. 2 zadání.

Společné zdůvodnění:

Důvodem nových zastavitelných ploch Z.5c a Z.7c vymezených dílčími změnami zm1a-b je provedená demontáž venkovního elektrického vedení VVN 220 kV v lokalitě Bahňák (požadavek Z1.1). Uvolněná plocha o šířce cca 60 m zde umožní plynulé prodloužení obytné zástavby směrem na jih v ploše Z.5c a na protější straně v ploše Z.7c. Zástavba tak může pokračovat po obou stranách ulice Bahňák. Jedná se o změnu z vlastního podnětu obce. Změna okrajového pruhu plochy Z.5c na plochu veřejného prostranství PU je vymezena pro rozšíření prostranství na cca 11 m tak, aby budoucí oboustranná zástavba mohla pokračovat ve stejném odstupu od místní komunikace.

zm2 změna zastavitelné plochy Z.5a (Bv) Zelnice na územní rezervu R.5

- Změna zastavitelné plochy Z.5a pro bydlení (Bv) na územní rezervu R.5 pro budoucí rozvoj bydlení. To na mnoha pozemcích v řadě podél silnice na Žádovce v lokalitě Zelnice Rezerva R.5 zde navazuje na stávající obytnou uliční zástavbu ul. Žádovská.
- S tím související zrušení veřejné prospěšné stavby „vps 5 technická infrastruktura k ploše Z5a v lokalitě Žádovská“, která byla v ÚP vymezena jen pro rušenou plochu Z.5a.

Zdůvodnění:

Důvodem změny plochy Z.5a na územní rezervu R.5 je dohoda učiněná s krajským úřadem, který neodsouhlasil 4 zastavitelné plochy bydlení v jiných lokalitách. Obec upřednostnila výstavbu v nových zastavitelných plochách Z.3b,d na opačné straně ulice Žádovská. Aby bylo možné docílit souhlasu KrÚ JMK stran záborů ZPF, obec upouští od dříve vymezené plochy Z.5a s dříve odsouhlaseným zábořem ZPF. Navíc pozemky v ploše rezervy R.5 jsou velmi úzké a nikdo z vlastníků zde dosud neprojevil zájem o výstavbu rodinného domu.

zm3 upuštění od zastavitelné plochy Z.7b pro bydlení Kravčák

- Změna zastavitelné plochy Z.7b pro bydlení (Bv) na stabilizovanou plochu „AL trvalé travní porosty“. To na obecním pozemku parc. č. 738/1 v lokalitě Kravčák, který se touto dílčí změnou zm3 navrácí do zemědělského užívání.
- S tím související zrušení východní odbočující části veřejně prospěšné stavby „vps 4 místní komunikace a inženýrské sítě k plochám Z.7a-c v lokalitě Bahňák“ (ve standardu VD.4). Tato část VD.4 byla v ÚP vymezena jen pro rušenou plochu Z.7b.

Zdůvodnění:

Důvodem této dílčí změny je dohoda učiněná s krajským úřadem, který neodsouhlasil 4 zastavitelné plochy bydlení v jiných lokalitách. Obec upřednostnila výstavbu v nových zastavitelných plochách Z.3b,d severně od silnice na Žádovce. Aby bylo možné docílit souhlasu KrÚ JMK stran záborů ZPF, obec upouští od dříve vymezené plochy Z.7b s dříve odsouhlaseným záбором ZPF. Navíc přes plochu Z.7b prochází venkovní el. vedení 22 kV, které se v ploše rozvětjuje. Bylo by nutno toto el. vedení VN přeložit na náklady obce. Plocha je taky příliš blízko významného krajinného prvku „VKP Chmelínky“. Přesto, že pro plochu Z.7b byla zpracována územní studie, nikdo zde dosud neprojevil zájem o výstavbu rodinného domu.

zm4 redukce zastavitelné plochy Z.3a pro bydlení a územní rezerva R.4 V úzkých

- Převedení větší jižní části v ÚP již dříve vymezené zastavitelné plochy Z.3a do územní rezervy R.4 pro budoucí bydlení.
- Redukce již využitá severní části zastavitelné plochy Z.3a (je tam nový RD) na pozemku parc. č. :582 a 383/98, převedení této části na stabilizovanou plochu „BV bydlení venkovské“ a její zahrnutí do zastavěného území (aktualizace ZÚ).
- Zúžení zastavitelné plochy Z.3a i rezervy R.4 o cca 3-4 m široký pruh podél stávající účelové komunikace ve prospěch plochy „PU veřejná prostranství všeobecná“ pro místní komunikaci na pozemcích podle grafického vyznačení.
- Posunutí návrhu místní komunikace doprostřed pruhu veřejného prostranství PU a též návrhu její veřejně prospěšné stavby ozn. VD.3 podle grafického vyznačení.

Zdůvodnění:

Důvodem výrazné redukce plochy Z.3a a vymezení územní rezervy je dohoda učiněná s krajským úřadem, který neodsouhlasil zastavitelné plochy bydlení v této lokalitě i jinde. Obec však trvá na obytné výstavbě v této lokalitě, a proto jsou zde zastavitelné plochy upraveny - jsou výrazně zredukovány. Aby bylo možné docílit souhlasu KrÚ JMK stran záborů ZPF, obec zde vymezuje novou územní rezervu R.4, to i v místě dříve odsouhlaseného záboru. Důvodem vymezení územní rezervy R.4 je, aby řešení bylo z hlediska ochrany ZPF přijatelné.

Důvodem přeřazení severní části plochy Z.3a do ploch stabilizovaných a do ZÚ je požadavek zadání na aktualizaci zastavěného území. V této části se již nachází stavba domu zapsaná do katastru. Jedná se o povinnost podle § 116 odst. 4 stavebního zákona.

Zúžení plochy Z.3a je vymezeno z toho důvodu, aby bylo možné podél zastavitelné plochy Z.3a, podél rezervy R.4 a navazující plochy Z.3b realizovat veřejné prostranství o předepsané šířce 8 m pro obousměrnou místní komunikaci (stávající pozemek p. č. 2152 má jen 4 m). Tato úprava vychází částečně z požadavku č. 12 zadání na zastavitelné plochy v této lokalitě.

zm5 zastavitelná plocha Z.3b pro bydlení V úzkých - Žádovská západní část (Z1.12)

- Změna plochy „Zz zemědělské - záhumenní“ a plochy „Zp zemědělské - polní“ na novou zastavitelnou plochu Z.3b „BV bydlení venkovské“ na jihozápadním okraji obce, mezi územní rezervou R.4 a ulicí Žádovská (směrem k silnici III/4228). To na pozemcích parc. č. 383/15,17,13 a 383/78 podle grafického vyznačení a podle požadavku č. 12 zadání.
- Součástí změny je vymezení pruhu stávající plochy „PU veřejná prostranství všeobecná“ podél zastavitelné plochy Z.3b (mezi Z.3b a stávající účelovou komunikací). To pro prodloužení a rozšíření místní komunikace na pozemku 2152 a pozemcích k němu přiléhajících. Jedná se o dopravní napojení na jižní konec lokality Dombas a o prodloužení veřejně prospěšné stavby VD.3 dopravní infrastruktury.

Zdůvodnění:

Důvodem dílčí změny je zadání změny č. 1, které část zastavitelné plochy Z.3b vymezuje (společně s plochou Z.3d) v grafickém vymezení požadavku zadání Z1.12. Bude zde založena

nová lokalita pro rozvoj bydlení V úzkých - Žádovská. Plocha Z.3b bude mít snadné odkanalizování do nedaleké ČOV a je vymezena v návaznosti na hlavní zastavěné území. Souběžné veřejné prostranství je vymezeno proto, aby v něm bylo možno realizovat obslužnou místní komunikaci s obousměrným provozem o dostatečné šířce a technickou infrastrukturu. Jedná se o změnu z vlastního podnětu obce. Plocha Z.3b byla po 1. projednání zredukováána ve prospěch územní rezervy R.4.

zm6 rozšíření územní rezervy R.1 pro bydlení V úzkých - Dombas

- Rozšíření plochy územní rezervy R.1 pro bydlení směrem na jih v lokalitě V úzkých - Dombas. To na pozemcích parc. č. 158, 161/2 a 164/1 (v jižních částech) lokality na ploše „Zz zemědělské - záhumenní“, tj. ve standardu na ploše „ZZ zeleň zahradní a sadová“. To až po zastavitelnou plochu Z.3d.

Zdůvodnění:

Důvodem rozšíření rezervy R.1 dílčí změnou zm6 je dohoda učiněná s krajským úřadem, který neodsouhlasil zastavitelné plochy bydlení v této lokalitě a též v jiných lokalitách. Obec však trvá na obytné výstavbě v této lokalitě, a proto zde byly zastavitelné plochy upraveny. Plochy jsou značně zredukovány jen na části u ulice Žádovská. Aby bylo možné docílit souhlasu KrÚ JMK stran záborů ZPF, obec zde rozšiřuje tuto územní rezervu vymezenou v severní části již v ÚP. Před 1. projednáním změny č. 1 zde byla vymezena nová zastavitelná plocha bydlení Z.3c a částečně i zastavitelná plocha Z.3d. Obec po projednání ustupuje od zastavitelné plochy Z.3c a redukuje plochu Z.3d ve prospěch územní rezervy R.1, tak aby celkové zábory ZPF se příliš nezvětšily a řešení bylo z hlediska ochrany ZPF přijatelné.

zm7 zastavitelná plocha Z.3d pro bydlení V úzkých - Žádovská východní část (Z1.12)

- Změna plochy „Zz zemědělské - záhumenní“ na novou zastavitelnou plochu Z.3d „BV bydlení venkovské“ na jihozápadním okraji obce, mezi plochou územní rezervy R.1 a lokalitou Žádovská ke konci ulice Dombas (k silnici III/4228). To na pozemcích parc. č. 162/1-2, 163/1-2 podle grafického vyznačení a podle požadavku č. 12 zadání.

Zdůvodnění:

Důvodem dílčí změny je zadání změny č. 1, které část zastavitelné plochy Z.3d vymezuje společně s plochou Z.3b (bez veřejného prostranství pro komunikaci) jako požadavek Z1.12. Bude zde založena nová lokalita pro rozvoj bydlení V úzkých - Žádovská. Plocha Z.3d bude mít snadné odkanalizování do nedaleké ČOV a je vymezena podél hlavního zastavěného území. Jedná se o změnu z vlastního podnětu obce. Plocha Z.3d byla po 1. projednání zredukováána ve prospěch územní rezervy R.1. Důvodem redukce plochy je, aby řešení bylo z hlediska ochrany ZPF přijatelné (viz výše).

AKTUALIZACE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ zm8a-h (Z1.7)

Podle požadavku č. 7 (Z1.7) zadání, jde o povinnost podle § 116, odstavce 4) SZ.

zm8a aktualizace zastavěného území v ploše Z.1 Rukáv

- Převedení již využitá zastavitelné plochy Z.1 (Bv) na konci lokality Rukáv parc. 238/17 do stabilizované plochy „BV bydlení venkovské“ a její zahrnutí do zastavěného území. V ploše probíhá povolená výstavba bydlení. To podle grafického vyznačení a na základě požadavku č. 7 zadání.
- Do zastavěného území není zahrnuta vinice (ze zákona nelze do ZÚ zařadit). Do změny je ale zahrnuta malá část plochy zeleně Zz a přiléhající část plochy Dm s přístupovou komunikací, které se obě mění ve standardu na stávající plochu „PU veřejná prostranství všeobecná“ s místní komunikací.

Zdůvodnění:

Důvodem změny zm8a je požadavek zadání na aktualizaci zastavěného území (ZÚ). Zastavitelná plocha Z.1 bydlení je již využita a proto je převedena do ploch BV stabilizovaných a je zahrnuta do hlavního zastavěného území. Do ZÚ patří podle stavebního zákona i část přístupové komunikace s vjezdem na pozemek. Jedná se o povinnost podle § 116 odst. 4 a odst. 3 e) SZ a proto tato změna nevyžaduje další odůvodnění.

zm8b aktualizace zastavěného území v ploše Z.2 u statku

- Převedení celé již využitě zastavitelné plochy Z.2 (Bv) u statku do stabilizované plochy „BV bydlení venkovské“ a její zahrnutí do zastavěného území. To podle grafického vyznačení a na základě požadavku č. 7 zadání.

zm8c aktualizace zastavěného území v ploše Z.4 Dombas

- Převedení celé již využitě (zastavěné) zastavitelné plochy Z.4 (Bv) Dombas do stabilizované plochy „BV bydlení venkovské“ a její zahrnutí do zastavěného území. To podle grafického vyznačení a na základě požadavku č. 7 zadání.

zm8d aktualizace zastavěného území v ploše Z5b Lučiny

- Převedení celé již využitě (zastavěné) zastavitelné plochy Z5b (Bv) Lučiny do stabilizovaných ploch „BV bydlení venkovské“ a její zahrnutí do zastavěného území. To podle grafického vyznačení a na základě požadavku č. 7 zadání.

Společné zdůvodnění:

Důvodem 3 změn zm8b-d je požadavek zadání na aktualizaci zastavěného území. Zastavitelná plochy Z.2, Z.4 a Z.5b bydlení jsou již plně využity a proto jsou převedeny do stabilizovaných ploch BV a jsou zahrnuty do hlavního zastavěného území. Jedná se o povinnost podle § 116 odst. 4 stavebního zákona a proto tyto změny nevyžadují další odůvodnění.

zm8e aktualizace zastavěného území v ploše Z.8 Za humny

- Převedení již využitě severní části zastavitelné plochy Z.8 (Os) Za humny do stabilizované plochy „OS občanské vybavení sport“ a její zahrnutí do zastavěného území. To podle grafického vyznačení na základě požadavku č. 7 zadání.
- Redukce zastavitelné plochy Z.8 Za humny OS jen na její dosud nevyužitou jižní část.

Zdůvodnění:

Důvodem dílčí změny je požadavek zadání na aktualizaci zastavěného území (ZÚ). Zastavitelná plocha Z.8 (Os) je v její jižní části již využita, jsou tam realizována hřiště a sportoviště. Proto je severní část plochy Z.8 převedena do ploch stabilizovaných „OS občanské vybavení sport“ a zahrnuta do zastavěného území. Aktualizace ZÚ je povinnost podle § 116 odst. 4 stavebního zákona. Jižní část zůstává zastavitelnou plochu OS.

zm8f aktualizace zastavěného území v části plochy P.1 Na cihelně

- Převedení již využitě jižní části plochy přestavby P.1 (Sk smíšená komerční) v zastavěném území Na cihelně do stabilizované plochy „SV smíšená obytná venkovská“. Jsou zde již 2 zapsané a kolaudované stavby - rodinný dům a objekt s lehkou potravinářskou výrobou. To na základě požadavku č. 7 zadání a skutečného stavu v území.
- Severní část pozemku 1550/1 je dosud nezastavěná, a je proto nadále ponechána jako transformační plocha T.1, to ale se změnou navrženého způsobu využití na plochu „VL výroba lehká“.
- Součástí změny je zahrnutí části přiléhající plochy Dm s přístupovou komunikací k transformační ploše do zastavěného území, která se mění na stabilizovanou plochu „PU veřejná prostranství všeobecná“ s místní komunikací.
- Sousední přiléhající pozemek parc. č. 2134/44 se mění z plochy „Dm dopravní infrastruktury místní“ na stabilizovanou plochu „ZZ zeleň zahradní a sadová“ podle skutečného využití (není ani nebyla zde obecní cesta, ale soukromý ovocný sad).

Zdůvodnění:

Důvodem dílčí změny je požadavek zadání na aktualizaci zastavěného území (ZÚ). Plocha přestavby P.1 (ve standardu transformační) smíšená komerční je částečně již využita, a proto je využitá část převedena do ploch SV stabilizovaných a spolu s přiléhající částí přístupové komunikace je zahrnuta do hlavního zastavěného území (pozn., do ZÚ patří podle SZ i přístupové komunikace s vjezdem na pozemky v ZÚ). Jedná se o povinnost podle § 116 odst. 4 a odst. 3 e) stavebního zákona, a proto nevyžaduje další odůvodnění. Přiléhající pozemek se sadem je měněn v rámci standardu. Tato dílčí změna byla majitelem pozemku připomínkována v 1. projednání změny č. 1, kde majitel žádal o vymezení návrhové plochy pro výrobu, a jeho připomínka bylo v této části vyhověno.

zm8g aktualizace zastavěného území v ploše P.2 Na šachtě

- Převedení celé již využitě plochy přestavby P.2 (Vp výroba a skladování - průmysl a řemesla) v zastavěném území Na šachtě do stabilizované plochy „VL výroba lehká“. To podle grafického vyznačení a na základě požadavku č. 7 zadání. Jsou zde zapsané stavby, kde se zpracovává dřevo.

Zdůvodnění:

Důvodem změny zm8g je požadavek zadání na aktualizaci zastavěného území (ZÚ). Plocha přestavby P.2 (dle SZ „transformační plocha“) výroby a skladování je již využita a proto je převedena do plochy „VL výroba lehká“ stabilizované (plocha je již součástí zastavěného území). Aktualizace stavu zastavěného území je povinností podle § 116 odst. 4 stavebního zákona, a proto tato změna nevyžaduje další odůvodnění.

zm8h aktualizace zastavěného území pod ulicí Mezihoří

- Změna stabilizované plochy „Zz zemědělské - záhumenní“ na stabilizovanou plochu „BV bydlení venkovské“. To na jižní straně ulice Mezihoří, kde za řadovými domy bylo postaveno hodně vedlejších staveb - přístavků k domům a kůlen. Viz letecká mapa na „mapy.com/cs“.

Zdůvodnění:

Důvodem této dílčí změny je požadavek zadání na aktualizaci zastavěného území (ZÚ) a též požadavek (podaná připomínka) obce uplatněný během 1. projednávání změny č. 1 na tuto úpravu. Realizované přístavky a kůlny pod řadovou zástavbou jižní části ulice Mezihoří vylučují zemědělské užívání pozemků těsně pod domy. Jsou tam desítky drobných staveb. Proto je již takto zastavěná část ploch Zz převedena do stabilizované plochy „BV bydlení venkovské“ podle skutečného stavu využití a je přidána do zastavěného území.

PŘEVEDENÍ ÚP DO JEDNOTNÉHO STANDARDU zm9a-j (Z1.8)

Jedná se o požadavek č. 8 (Z1.8) zadání, přičemž převedení ÚP do jednotného standardu je povinností podle § 59 SZ a jeho prováděcí vyhlášky č. 157/2024 Sb.

zm9a převedení plochy vinných domů u silnice na plochu SX.v

- Změna 2 stabilizovaných ploch „Sv smíšené obytné - vinařské“ a plochy „Sk smíšené obytné - komerční“ (mezi nimi) na stávající plochu „SX.v smíšené obytné jiné - vinné domy“ v lokalitě vedle silnice na Těmice. To podle skutečného využití a grafického vyznačení.
- Plocha Pk před vinnými domy se převádí na plochu „PU veřejné prostranství všeobecná“.

zm9b převedení 5 ploch Ov občanského vybavení na plochy OK

- Změna stabilizovaných ploch „Ov občanského vybavení - veřejné“ obou prodejen, hostince, plochy Ov na parc. č. 138/1, 72/1 a klubovny zahrádkářů na stávající plochy „OK občanské vybavení komerční“ podle grafického vyznačení. Takto plochy odpovídají specifikaci ploch s RZV ve vyhlášce i v metodice MMR.

zm9c převedení plochy kostela na plochu OV

- Změna stabilizované plochy „OH občanského vybavení - hřbitovy a kostely“ na stávající plochu „OV občanské vybavení veřejné“ podle grafického vyznačení. Plochy OV obsahují podle vyhlášky též pozemky a stavby pro náboženské účely.

zm9d převedení ploch silnic v zastavěném území na plochy DS

- Změna stabilizovaných ploch „Pk veřejných prostranství - komunikace“ se silnicemi III/4228 a III/4225 v zastavěném území (ZÚ) na stabilizované plochy „DS doprava silniční“, to podle grafického vyznačení. Jedná se o krajské silnice a jejich pozemky v průtahu přes obec - přes hlavní ZÚ a přes 2 menší samostatná ZÚ směrem na Těmice. Součástí je upravení kódu a názvu ploch se silnicemi mimo zastavěné území.

zm9e převedení a úprava plochy garáží Močilky na plochu DX.g

- Změna stabilizované plochy „Dg dopravní infrastruktury - garáže“ a části plochy „PK veřejných prostranství - komunikace“ v lokalitě Močilky na stávající plochu „DX.g doprava jiná - řadové garáže“, to včetně nájezdu ke garážím na přiléhající části pozemku č. 3224 mezi garážemi a místní komunikací podle grafického vyznačení.
- Součástí dílčí změny je posunutí stávající místní komunikace podle její skutečné polohy na pozemku parc. č. 2134/12 v ploše veřejného prostranství.

zm9f převedení 2 zemědělských ploch V úzkých na plochu AT

- Změna stabilizované plochy „Zp zemědělské - polní“ na parcelách č. 382/11, 382/32 a stabilizované plochy „Zz zemědělské - záhumenní“ na parc. č. 382/8, 382/21 na plochy „AT trvalé kultury“ s ovocnými sady V úzkých západně od obce podle skutečného využití a grafického vyznačení.

zm9g převedení 2 zemědělských ploch v lokalitě Pešty na plochy AT

- Změna stabilizované plochy „Zz zemědělské - záhumenní“ s vinicí na parc. č. 103/1 a stabilizované plochy „Zp zemědělské - polní“ se sady na východním okraji obce v lokalitě Pešty na stávající plochy „AT trvalé kultury“. To v řadě parcel č. od 1178/1-2 až 1200 podle skutečného využití a podle grafického vyznačení.

zm9h převedení plochy zemědělské Zv na plochy AP a ZK v lokalitě Kamenice

- Změna stabilizované plochy „Zv zemědělské - vinice a sady“ na stávající plochu „AP orná půda“ v lokalitě Kamenice a též na pruh stabilizované plochy „ZK zeleň krajinná“ podél cesty. To na pozemcích u lesa Paseky severně od obce podle skutečného využití, zápisu pozemků v katastru a podle grafického vyznačení.

zm9i převedení plochy zemědělské Zp v lokalitě Králky na plochu ZZ

- Změna stabilizované plochy „Zp zemědělské - polní“ na stávající plochu „ZZ zeleň zahradní a sadová“ v lokalitě Králky západně od obce (u hranice na Ježov) na pozemcích v řadě parc. č. 387/7 až 378/19 podle skutečného využití a grafického vyznačení.

zm9j převedení plochy zemědělské Zz pod vodojemem na plochu AP

- Změna stabilizované plochy „Zz zemědělské - záhumenní“ na stabilizovanou plochu „AP orná půda“ v lokalitě pod vodojemem na pozemku parc. č. 1980/4. Pozemek je zapsán jako orná půda a stávající sad zde hodlá majitel zrušit (připomínka).

Společné zdůvodnění:

Důvodem 10 dílčích změn zm9a-j je požadavek č. 8 (Z1.8) zadání na uvedení ÚP Žeravice do jednotného standardu podle současných předpisů. Převedení do standardu je povinností podle § 59 stavebního zákona, a též povinností podle vyhlášky č. 157/2024 o jednotném standardu. Podle této vyhlášky jsou jednotlivé druhy ploch a jevy upraveny.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Plochy s rozdílným způsobem využití (dále RZV) se mění do jednotného standardu podle tabulky „převodník ploch“ (vytvořené projektantem pro Žeravice), která je uvedena následovně. Přitom tam, kde se mění 1 druh ploch původního ÚP na 1 druh plochy ve standardu (ať stabilizované či návrhové), nejsou tyto vyznačeny jako dílčí změny. Mění se jen jejich název a zkratka podle tabulky a grafické vyznačení plochy.

Tam, kde je provedeno podrobnější členění ploch na jiný druh plochy nebo na více druhů ploch podle jednotného standardu, jsou plochy převodu označeny výše jako dílčí změny, vyznačené na hlavním výkres č. 2a. Při výběru druhů ploch RZV je zohledněn jejich zápis do katastru, dále je zohledněno jejich současné využití. Podle toho jsou zvoleny druhy ploch podle § 15-33 vyhlášky a bylo přihlédnuto k metodickému pokynu MMR k vyhlášce.

Návrhové plochy jsou graficky vyznačeny plnou barvou se svislou a vodorovnou bílou mřížkou a jejich zkratky nejsou v závorkách (jak byly dříve v ÚP). Plochy s RZV ve standardu na celém území obce jsou znázorněny na výkresu č. 2b, kde již nejsou vyznačeny dílčí změny.

Převodník ploch s rozdílným způsobem využití ÚP Žeravice do jednotného standardu

(Pozn.: v posledním sloupci tabulky v závorce je uvedeno, kterých podrobněji členěných ploch a dílčích změn zm9 se konkrétní převod týká, nejde o název, ZÚ = zastavěné území.)

plochy ÚP Žeravice - stav 06/2016:		změna č. 1 a úplné znění - standard (2026):	
původní značka - pl. stávající (pl. návrhové):	původní název ploch:	standardní značka:	standardní název ploch:
Bv (Bv)	plochy bydlení - venkovské domy	BV	bydlení venkovské

(Odůvodnění změny č. 1 ÚP Žeravice)

Bd	plochy bydlení - bytové domy	BH	bydlení hromadné
Sk (Sk)	plochy smíšené obytné - komerční	SV	smíšené obytné venkovské
		SX.v	smíšené obytné jiné - vinné domy (v zm9a)
Sv	plochy smíšené obytné - vinařské	SX.v	smíšené obytné jiné - vinné domy
Ov	plochy občanského vybavení - veřejné	OV	občanské vybavení veřejné (Ov bez ploch, které se níže mění na OK)
		OK	občanské vybavení komerční (2 prodejny, hostinec, Ov na p. č. 138/1 a 72/1 u bytovky, klubovna - 5 ploch zm9b)
Os (Os)	plochy občanského vybavení - sportovní	OS	občanské vybavení sport
Oh (Oh)	plochy občanského vybavení - hřbitovy a kostely	OH	občanské vybavení hřbitovy
		OV	občanské vybavení veřejné (kostel v zm9c)
Ot	plochy občanského vybavení - technické	TO	nakládání s odpady
Vp (Vp)	plochy výroby a skladování - průmysl a řemesla	VL	výroba lehká
Vz	plochy výroby a skladování - zemědělství a řemesla	VZ	výroba zemědělská a lesnická
Fv (Fv)	plochy fotovoltaické elektrárny	TE	energetika
Ti	plochy technické infrastruktury	TW	vodní hospodářství (vodojemy, ČOV)
Ds	plochy dopravní infrastruktury - silniční	DS	doprava silniční (vč. průtahu silnic přes obec)
Dm	plochy dopravní infrastruktury - místní	DX.u	doprava jiná - účelové komunikace (mimo zastavěné území)
		PU	veřejná prostranství všeobecná (v zm4-5, zm8a,f)
		ZZ	zeleň zahradní a sadová (v zm8f)
Dg	plochy dopravní infrastruktury - garáže	DX.g	doprava jiná - řadové garáže (v zm9e)
Pk (Pk)	plochy veřejných prostranství - komunikace	PU	veřejná prostranství všeobecná (plochy Pk v ZÚ mimo silnice)
		DS	doprava silniční (pozemky silnic uvnitř ZÚ v zm9d)
		DX.g	doprava jiná - řadové garáže (v zm9e)
Pz	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	ZP	zeleň parková a parkově upravená
Zs	plochy zeleně sídelních zahrad	ZS	zeleň sídelní ostatní
Zk (Zk)	plochy zeleně krajinné	ZK	zeleň krajinná
Zz	plochy zemědělské - záhumenní	ZZ	zeleň zahradní a sadová
		AT	trvalé kultury (sady, vinice)

(Odůvodnění změny č. 1 ÚP Žeravice)

		PU	veřejná prostranství všeobecná (v zm1, zm4-5, zm8f)
		AP	orná půda (v zm9j)
Zp	plochy zemědělské - polní	AP	orná půda
		ZZ	zeleň zahradní a sadová (sady a zahrady okolo ZÚ)
		PU	veřejná prostranství všeobecná (v zm5)
Zt	plochy zemědělské - zatravněné	AL	trvalé travní porosty
Zv	plochy zemědělské - vinice a sady	AT	trvalé kultury (sady a vinice)
		AP	orná půda (v zm9h)
Ls	plochy lesní	LU	lesní všeobecné
W	plochy vodní a vodohospodářské	WT	vodní a vodních toků

Celkem je ve standardu vymezeno 26 druhů ploch (na konci řádků jsou značky návrhů ploch):

BV bydlení venkovské Z.3a-d, Z.5a, Z.5c, Z.7a-c, Z.14, R.1-5

BH bydlení hromadné

SV smíšené obytné venkovské

SX.v smíšené obytné jiné - vinné domy

OV občanské vybavení veřejné

OK občanské vybavení komerční

OS občanské vybavení sport Z..8-9

OH občanské vybavení hřbitovy Z.10

VL výroba lehká Z.11

VZ výroba zemědělská a lesnická

TE energetika Z.12

TW vodní hospodářství

TO nakládání s odpady

DS doprava silniční

DX.u doprava jiná - účelové komunikace

DX.g doprava jiná - řadové garáže

PU veřejná prostranství všeobecná Z.13

ZP zeleň parková a parkově upravená

ZS zeleň sídelní ostatní

ZK zeleň krajinná K.1-14

ZZ zeleň zahradní a sadová

AL trvalé travní porosty

AT trvalé kultury

AP orná půda

LU lesní všeobecné

WT vodní a vodních toků

Další standardizované jevy v územním plánu Žeravice

Podle vyhlášky č. 157/2024 Sb., v současném znění se mění se grafická znázornění a značky dalších jevů znázorněných v ÚP:

- hranice řešeného území, hranice zastavěného území, vyznačení územních rezerv, hranice zastavitelných ploch,
- za velkými písmeny značek jevů a kódů ploch se vkládají (před čísla) tečky,
- plochy návrhu zeleně krajinné Zk₁₋₁₄ jsou ve standardu ozn. jako změny v krajině K.1-14,
- mění se grafika a označení veřejně prospěšných staveb vps 1-5 na VD.1-6 dopravní infrastruktury podle standardu,
- mění se grafika a označení prvků územního systému ekologické stability s grafickým rozlišením částí ÚSES na stav a na návrh.

Zmíněné další jevy ve standardu na celém území obce jdou znázorněny na výkresech č. 1, č. 2a-b, č. 3 změny č. 1 ÚP. Převedení těchto jevů do jednotného standardu podle vyhlášky je ze zákona povinné (není třeba další zdůvodnění).

DATA:

Dokumentace změny č. 1 ÚP i dokumentace úplného znění je zkontrolována kontrolním elektronickým nástrojem na jednotný standard, což je doloženo protokolem v odůvodnění.

Součástí jednotného standardu jsou předávaná data podle příloh č. 10 a uspořádání složek, souborů a výměnných formátů dat podle přílohy č. 14 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Tato data jsou rovněž zkontrolována nástrojem MMR ČR, aby dokumentaci bylo možno vložit do Národního geoportálu územního plánování.

DALŠÍ ZMĚNY A POŽADAVKY zm10-16

Jedná se o požadavky zadání změny č. 1 a též o zapracování připomínek, které byly uplatněny při projednání změny č. 1 a bylo o nich rozhodnuto.

zm10 rozšíření plochy občanského vybavení u hasičské zbrojnice (Z1.3)

- Změna části stávající plochy „Pk veřejných prostranství - komunikace“ na stabilizovanou plochu „OV občanské vybavení veřejné“ na Návsi v severní části obce. To na části obecního pozemku parc. č. 2134/13 (ostatní plocha) přiléhající k hasičské zbrojnici podle grafického vyznačení a požadavku č. 3 zadání.

Zdůvodnění:

Důvodem dílčí změny je zadání změny č. 1, které tuto plochu konkrétně vymezuje. Rozšíření plochy OV o malou část směrem do návsi umožní plánovanou přístavbu garáže hasičské zbrojnice, popř. veřejných WC a přístřešku zastávky autobusů. Jedná se o obecní pozemek a o veřejný zájem, který zvýší úroveň občanského vybavení. V původním ÚP jsou zastavitelné plochy vždy vymezeny jen mimo zastavěná území. Proto je tato plocha vymezena jako stabilizovaná. Jedná se o změnu z vlastního podnětu obce.

zm11 rozšíření plochy bydlení nad klubovnou (Z1.13)

- Změna vymezení stabilizované plochy „Bv bydlení - venkovské domy“ (ve standardu „BV bydlení venkovské“) tak, aby zahrnovala i část původní plochy „Pz veřejných prostranství - veřejná zeleň“. To na pozemku parc. č. 133, který náleží k domu orientační č. 192 podle grafického vyznačení a požadavku č. 13 zadání.

Zdůvodnění:

Důvodem dílčí změny je zadání změny č. 1, které tuto plochu konkrétně vymezuje. Dalším důvodem je uvedení ÚP Žeravice do souladu s malou pozemkovou úpravou v katastru provedenou v tomto místě. Součástí domu č. p. 192 je pozemek parc. č. 133, který je okolo něho. Jedná se o zastavěnou plochu a nádvoří. Proto je zde vymezena stabilizovaná plocha BV bydlení venkovské. Jedná se o změnu z vlastního podnětu obce.

zm12 změna poměru zastavitelných ploch Z.10 a Z.13 u hřbitova

- Změna vzájemného poměru zastavitelných ploch Z.10 a Z.13 v lokalitě Novosady u hřbitova. Zastavitelná plocha Z.10 „OH občanské vybavení hřbitovy“ se redukuje o 3,5 m široký pruh na západní straně a zastavitelná plocha Z.13 „PU veřejná prostranství všeobecná“ se o stejnou plochu rozšiřuje. To na pozemku parc. č. 738/2 mimo ZÚ.

Zdůvodnění:

Důvodem dílčí změny je vypořádání připomínky vlastníka sousedního pozemku parc. č. 734/12 podané při 1. projednání změny č. 1. Vlastník se dožadoval přístupu ke své zahradě pro zemědělskou techniku. Této připomínce je změnou č. 1 vyhověno. Plocha PU umožní též lepší přístup do budoucího hřbitova v zastavitelné ploše Z.10. Mezi stávajícím a budoucím hřbitovem je výškový rozdíl (mez s vysokými porosty), proto bude lepší přístup ze západní strany.

zm13 doplnění cyklistických tras (Z1.4)

- Doplnění tras cyklistické dopravy do hlavního výkresu ÚP v návaznosti na území sousedních obcí v souladu se „Strategií rozvoje cyklostezek obce Žeravice“ podle požadavku č. 4 zadání. To na mnoha pozemcích v plochách DS a DX.u, tedy zejména plochách silnic, místních a účelových komunikací a v obci též na veřejných prostranstvích PU, podle grafického vyznačení.
- Přičemž územím Žeravic procházejí 2 stávající regionální cyklotrasy: „Bzenecká vinařská stezka“ (BZVS) v trase silnice III/4225 Ježov - Žeravice -Těmice a „Jadrná vína Podchřibí“ (JVP) ve stejné trase silnice III/4225 jako BZVS.

Provedení a zdůvodnění:

Důvodem dílčí změny je zadání změny č. 1, které se v části Z1.4 odkazuje na dokument „Strategie rozvoje cyklostezek obce Žeravice (MK Consult, v.o.s., 2022)“. Regionální cyklotrasy jsou vyznačeny svými zkratkami do hlavního výkresu v trase silnice III/4225. Pozn.: výhledově však bude vhodné vinařskou trasu přeložit mimo těleso silnice. Podle „Strategie...“ je změnou č. 1 navrženo 5 doplňujících cyklotras (v budoucnu cyklostezek):

- ze severní části obce (K boží muce) ke kapličky Sv. Antonína a od ní po stávající účelové komunikaci severozápadním směrem přes les k silnici II/422 na Osvětimany,
- od kapličky Sv. Antonína po stávajících účelových komunikacích západním směrem do Ježova a východním směrem na Újezdec (do k.ú. Hostějov),
- od zemědělské farmy po stávající účelové komunikaci na východ do Syrovína,
- z jižní části obce (Bahňák) po stávající účelové komunikaci směrem na jih do Vracova,
- podél jižní hranice k.ú. Žeravice po stávající účelové komunikaci na východ do Těmic.

Tyto cyklotrasy jsou vymezeny ve stabilizovaných plochách „DX.u doprava jiná - účelové komunikace“. Jedná se o veřejnou dopravní infrastrukturu a změnu z vlastního podnětu obce.

zm14 zrušení el. vedení 220 kV č. V280 a koridoru jeho ochranného pásma (Z1.1)

- Zrušení venkovního elektrického vedení VVN 220 kV a též koridoru jeho ochranného pásma o šířce 58 m, které procházelo (a bylo v ÚP vyznačeno) přes celou jižní část Žeravic (lokalita Bahňák). Toto elektrické vedení bylo demontováno a již v území není. To na mnoha vesměs zemědělských pozemcích podle grafického vyznačení v tratích v Úzkých, Kravčák a Pod Teplým podle požadavku č. 1 zadání.

Zdůvodnění:

Důvodem dílčí změny je skutečnost, že elektrické venkovní vedení 220 kV bylo na území Žeravic jeho správcem demontováno. Jedná se o změnu z vlastního podnětu obce, která toto reflektuje.

zm15 uvedení ÚP do souladu s legislativou a úprava regulativů (Z1.5,6,8,10)

- ÚP Žeravice je uveden do souladu se současným zákonem č. 283/2021 Sb. „Stavební zákon“, jsou upraveny názvy a obsahy článků výrokové části i části odůvodnění podle přílohy č. 8 stavebního zákona, jsou doplněny části textů, které jsou nově předepsány (např. urbanistická kompozice, vymezení akceleračních oblastí, ochrana před suchem aj.), jsou použity další pojmy z nového stavebního zákona.
- ÚP Žeravice je uveden do souladu s vyhláškou č. 157/2024 „Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu“. Zejména jsou nově označeny předepsanými kódy a předepsanými nazvány plochy s rozdílným způsobem využití. Plochy s RZV jsou v několika případech podrobněji členěny tak, aby odpovídaly jejich současnému využití. Jsou upraveny značky, názvy a grafická vyjádření dalších jevů - veřejně prospěšných staveb, prvků ÚSES, změn v krajině aj., viz dílčí změna zm9 výše.
- Na výkrese 01 je v rámci této dílčí změny vymezeno „území s prvky regulačního plánu“ ozn. U.1. Tímto územím je hlavní zastavěné území obce, včetně výběžku na Těmice (Na šachtě) a včetně vymezených zastavitelných ploch, které k němu přiléhají.. Pro území U.1 jsou stanoveny podmínky v článku I.9 ÚP doplněného změnou č. 1.
- Další požadavky se týkají úpravy stanovených podmínek ploch s rozdílným způsobem využití včetně podmínek prostorového uspořádání a regulativů, tak aby je nebylo možno obcházet. Je odstraněn nesoulad mezi textovou a výkresovou částí.

- V plochách „ZZ zeleně sadové a zahradní“ je změněna max. velikost zahradních domků a kůlen z 25 na 30 m² plochy (2 připomínky občanů k prostorovým regulacím).
- Jsou vytvořena strojově čitelná data ve formátech, struktuře, v uspořádání a označení složek na výměnný formát předávaných dat v jednotném standardu, metadata, aj. podle přílohy č. 14 vyhlášky.

Zdůvodnění:

Tyto úpravy ÚP Žeravice jsou součástí zadání změny č. 1, to v bodech Z1.5,6,8,10. Poměrně rozsáhlé zemí U.1 s prvky regulačního plánu je vymezeno podle požadavku č. 5 (prověřit systém regulativů) a též podle požadavku na vymezení takového území uvedeného v čl. ozn „I“ zadání. Všechny ostatní úpravy provedené v rámci této dílčí změny zm15 jsou povinností vycházející z dodržení stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky, čímž je tato dílčí změna odůvodněna.

zm16 uvedení ÚP do souladu s nadřazenou dokumentací (Z1.9)

- Územní plán Žeravice je změnou č. 1 uveden do souladu s nadřazenou dokumentací - s Politikou územního rozvoje ČR, s Územním rozvojovým plánem ČR a se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje v jejich současně platných aktualizacích.
- Soulad s nadřazenou dokumentací je podrobně vyhodnocen v článcích II.4.1, II.4.2 a II.4.3 odůvodnění. Nebylo třeba nic z nadřazené dokumentace v území vymezit změnou č. 1.

Zdůvodnění:

Uvedení územního plánu do souladu s Politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací (Územním rozvojovým plánem a Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje) je zákonnou povinností. Tato dílčí změna je provedena zejména v textech odůvodnění, protože podle těchto dokumentací nebylo třeba nic do ÚP doplňovat.

II.10 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změnou č. 1 nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu, které by nebyly obsaženy v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje v současném znění (05/2025).

II.11 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

a) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vymezené zastavitelné plochy

Využití zastavěného území

Hlavní zastavěné území Žeravic je kompaktně využito stávající zástavbou, zejména pro bydlení v plochách „Bv bydlení - venkovské domy“, ve standardu „BV bydlení venkovské“. Tato uliční zástavba je vesměs řadová v uspořádání domů vedle sebe podél komunikací. Za proluky v zastavěném území lze teoreticky považovat jen dostatečně velké zahrady za humny domů (tj. pozemky na opačné straně pozemků, než jsou domy v uliční frontě) nebo ve vnitrobloku. To zejména v lokalitě Potok mezi ulicemi Městečko a Zahrady. Tyto pozemky mají své uživatele, slouží zejména k bydlení ve venkovském prostředí. Proto jsou v ÚP vymezeny jako stabilizované plochy bydlení, přesto, že se jedná o záhumenní zahrady.

V zastavěném území jsou v ÚP Žeravice vymezovány jen plochy stabilizované, nikoliv plochy zastavitelné. Využití těchto stabilizovaných ploch BV pro obytnou výstavbu je možné a žádoucí, pokud k nim budou vybudovány místní komunikace (ne jako domy za domy z 1 ulice). Pro zastavění zahrad za domy v lokalitě Potok je zpravována územní studie. Ale musí se zde vybudovat místní komunikace a technická infrastruktura.

Plochy areálů občanského vybavení označené ve standardu OV, OK jsou vymezeny v hlavním zastavěném území ponejvíc v lokalitách Náves, Za humny a Dolní konec. Obě plochy výroby v plochách ozn. VL a VZ na severozápadním okraji zastavěného území jsou vymezeny jako stabilizované a jsou využity. Plocha přestavby P2 (ve standardu transformační plocha ozn. T.2) v lokalitě Na šachtě je již využita jako stabilizovaná plocha „VL výroba lehká“. Transformační plocha T.1 v lokalitě Na cihelně je využita jen částečně. Již využitá zastavitelná plocha Z.1-2,

Z.4, Z5b, T.2 jsou změnou č. 1 převedeny do ploch stabilizovaných a přidány do zastavěného území. Z výše uvedených faktů lze hlavní zastavěné území považovat za plně a účelně využitě.

Zastavitelné plochy pro bydlení

Zastavitelné plochy bydlení jsou vymezeny v přímé návaznosti na zastavěné území a přiléhají ke stávajícím plochám bydlení z vnější strany. Takto jsou vymezeny zastavitelné plochy Z.3a,b,d v lokalitě V úzkých - Žádovská na jihovýchodním okraji obce. Dále jsou zastavitelné plochy bydlení ozn. Z.5c, Z.7a,c vymezeny jako pokračování uliční obytné zástavby v lokalitě Lučiny - Bahňák na jihu obce, kde bylo nedávno zrušeno elektrické vedení 220 kV.

Plochy pro občanské vybavení

Co se týká ploch občanského vybavení, jsou tyto v zastavěném území rovněž plně využity. Ve standardu jsou označeny kódy OV, OK, OS, OH. Přestože byla mateřská škola přesunuta do areálu základní školy, její původní plocha je využita pro bydlení a pro další funkce. Zastavitelné plochy občanského vybavení navazují na stávající areály - zastavitelná plocha Z.8 pro hřiště za školkou, zastavitelná plocha Z.10 pro rozšíření hřbitova a Z.13 pro parkoviště aut přístup k němu na jihu obce. Plocha Z.9 je vymezena pro rozšíření sportoviště u fotbalového hřiště v lokalitě Na šachtě.

Plochy pro výrobu

Stabilizované plochy výroby a skladování jsou vymezené v hlavním zastavěném území na severovýchodním okraji obce. Ve standardu jsou označeny kódy VL, VZ. Jedná se o statek a o farmu za ním, pro které jsou vymezeny stabilizované plochy VL a VZ. Obě plochy jsou též využity a poskytují další možnosti podnikání. Zastavitelná plocha pro lehkou výrobu Z.11 je vymezena na jihovýchodní okraji obce za ČOV směrem na Žadovice.

b) Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch

Ve zprávě o uplatňování ÚP Žeravice v uplynulém období (článku A.3.2) je provedeno následující vyhodnocení zastavitelných ploch vypracované pořizovatelem MěÚ Kyjov v květnu 2025 ve spolupráci se stavebním úřadem a obcí Žeravice (zde okopírováno). V přehledu jsou uvedeny i plochy, které jsou změnou č. 1 již využity nebo zrušeny.

Plochy bydlení

poř. číslo:	označení ploch:	výměra (ha):	využití v uplyn. období:	zbývá využít v ha:
1	Z.1	0,3815	100 %*	0
2	Z.2	0,2030	100 %	0
3	Z.3	0,7238	9,2 %	0,6570
4	Z.4	0,4437	100 %	0
5	Z.5a	0,6006	0 %	0,6006
6	Z.5b	0,4614	100%**	0
7	Z.7a	0,8218	0 %	0,8218
8	Z.7b	0,4658	0 %	0,4658
celkem		4,1016		2,7298
Celkem zbývá využít přibližně 2,80 ha, což je 68 % z původně vymezených ploch				

*Stavba započata zatím není zapsána v katastru nemovitostí.

**Započaly přípravy na stavbu pátého posledního možného rodinného domu.

Plochy občanského vybavení

poř. číslo:	označení plochy:	výměra (ha):	využití v uplynulém období:
1	Z.9	0,0109	0 %
2	Z.10	0,3025	0 %
celkem		0,3134	0 %

Plochy výroby a skladování

poř. číslo:	označení plochy:	výměra (ha):	využití v uplynulém období:
1	Z.11	0,4766	0 %
celkem		0,4766	0 %

Plochy fotovoltaické elektrárny

poř. číslo:	označení plochy:	výměra (ha):	využití v uplynulém období:
1	Z.12	0,2138	0 %
celkem		0,2138	

Z výše uvedených tabulek pořizovatele vyplývá, že zatím (do 05/2025) byly již využity 4 zastavitelné plochy bydlení Z1-2, Z4 a Z5b, což znamená, že je využito cca 68 % výměry zastavitelných ploch bydlení. Proto jsou využité plochy změnou č. 1 převedeny do ploch stabilizovaných a jejich návrhy nejsou nadále v ÚP.

Zastavitelná plochy občanského vybavení pro sport a pro hřbitov (Z.9-10), výroby a skladování (Z.11) a pro rozšíření fotovoltaické elektrárny (Z.12) zatím využity nejsou a proto zůstávají jako zastavitelné plochy i nadále. V bilanci byla opomenuta zastavitelná plocha Z.8 občanského vybavení - sportovní Za humny, v jejíž severní části byla realizována dětská hřiště. Proto je změnou č. 1 využitá část plochy Z.8 OS zahrnuta též do ploch stabilizovaných. V bilanci byla opomenuta zastavitelná plocha veřejného prostranství Z.13 (Pk) pro parkoviště aut u hřbitova. Tato rovněž není využita a zůstává v návrhu ÚP jako Z.13 s kódem PU.

c) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch

Údaje Českého statistického úřadu - Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) k 31. 12. 2024, uvedené v článku E.2 Zprávy o uplatňování:

Vývoj počtu obyvatel a domovního a bytového fondu v obci Žeravice v letech 1980-2024

rok:	zdroj:	počet obyvatel:	počet domů:	počet obydlených bytů:	obložnost (obyv./dům):
1980	SLDB	1152	298	298	3,87
1991	SLDB	1076	334	302	3,22
2001	SLDB	1027	336	282	3,06
2011	SLDB	1046	342	296	3,06
2021	SLDB	994	358	306	2,77
k 31.12.2024		996			

Počet obyvatel Žeravic se ve zprávou vyhodnoceném období postupně snižoval a od posledního sčítání se stabilizoval na cca 1 000 trvalých obyvatel. Počet rodinných domů se naopak zvyšoval, klesal však počet obyvatel obývajících jeden dům (obložnost).

Ze zprávy vyplývá potřeba řešit změnu Územního plánu Žeravice. Vzhledem k tomu, že došlo k úplnému nebo částečnému využití (zastavění) zastavitelných ploch Z1-2, Z4, Z5b, Z.8 je třeba přehodnotit současně vymezené zastavitelné plochy. Zejména je třeba ale zapracovat současný stavební zákon č. 283/2021 Sb., vč. prováděcí vyhlášky č. 157/2024 Sb., a převést ÚP Žeravice do jednotného standardu. Povinností je uvést též ÚP do souladu s nadřazenou dokumentací. Toto je důvodem změny č. 1.

Změnou č. 1 jsou v dílčích změnách zm1-7 vymezeny 4 nové zastavitelné plochy pro bydlení Z.3b, Z.3d, Z.5c, Z.7c a zastavitelná plocha Z.3a je upravena (zmenšena). Jsou zrušeny zastavitelné plochy Z.5a, Z.7b. Jsou vymezeny nové rezervy R.4-5 bydlení.

Podle § 108 odst. 4) SZ lze změnou ÚP vymežit další zastavitelné plochy pouze na základě prokázání potřeby jejich vymezení. Důvodem pro vymezení nových zastavitelných ploch je úbytek trvalých obyvatel. Původně 1 200, v současnosti cca 1 000.

Mladá populace má tendenci z Žeravic odcházet. To se obec Žeravice rozhodla řešit vymezením nových zastavitelných ploch, aby mohla nabídnout mladým obyvatelům další

pozemky pro výstavbu rodinných domů. Tím hodlá zastavit mírně nepříznivou demografickou tendenci. Zastavitelné plochy bydlení Z.1, Z.2, Z.4, Z.5b jsou již využity. V zastavitelné ploše Z.3a již výstavba započala. Zastavitelné plochy Z.5a, Z.7b jsou změnou č. 1 zrušeny kvůli stanovisku kraje stran ochrany ZPF. Takže pro rozvoj bydlení zbývá podle původního návrhu ÚP (z r. 2016) jen 1 zastavitelná plocha Z.7a v lokalitě Ulehle (na jižním konci ulice Bahňák), která je od středu obce již poměrně daleko. Výstavba zde zatím neprobíhá, protože vlastníci pozemků zatím stavět nehodlají nebo nechtějí své pozemky (užívané jako zahrady) prodat. Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch bydlení je prokazována dále u jednotlivých nových ploch (či po skupinách v lokalitách) takto:

Z.3b zastavitelná plocha BV bydlení venkovské V úzkých - Žádovská (západní část)

Z.3d zastavitelná plocha BV bydlení venkovské V úzkých - Žádovská (východní část)

Důvodem vymezení ploch Z.3b,d je zadání změny č. 1, které tyto plochy vymezuje společně jako požadavek č. 12. To graficky jako 1 plochu změny Z1.12 zasahující i do územní rezervy R.1. Zadání ale nevymezuje veřejné prostranství pro komunikaci. Proto byl požadavek rozdělen na 3 zastavitelné plochy a veřejné prostranství mezi nimi pro obslužnou komunikaci a technickou infrastrukturu v trase stávající obecní cesty. Od zastavitelné plochy Z.3c namísto územní rezervy R.1 musela obec ustoupit na základě nesouhlasu KrÚ JMK. Jsou zde ale vymezeny 2 územní rezervy bydlení R.1, R.4. Vznikne zde v budoucnu ucelená lokalita pro bydlení na jihozápadním okraji obce „V úzkých - Žádovská“, do které se soustředí rozvoj bydlení. Lokalita zde podélně přiléhá k hlavnímu zastavěnému území se stejnou funkcí. Bude zde snadné odkanalizování do nedaleké ČOV. Lokalita s plochami Z.3b,d (zatím pro cca 16-20 RD) je pro další rozvoj obce strategicky zásadní a žádoucí.

Z.5c zastavitelná plocha BV bydlení venkovské Lučiny

Z.7c zastavitelná plocha BV bydlení venkovské Bahňák

Nepřímým důvodem vymezení těchto 2 zastavitelných ploch je provedená demontáž venkovního elektrického vedení VVN 220 kV v lokalitě Bahňák (požadavek zadání Z1.1). Uvolněná plocha o šířce cca 60 m zde umožní plynulé prodloužení obytné zástavby Bahňák směrem na jih na obou stranách - za již využitou plochou Z.5b, a též na protější straně za stávající obytnou zástavbou směrem k ploše Z.7a. Proto jsou zde vymezeny nové zastavitelné plochy Z.5c a Z.7c bydlení BV. Plochy to nejsou příliš velké - tak pro 2-3 rodinné domy na každé straně, ale zájem vlastníků pozemků je zde prokázán. Doplnění oboustranné zástavby lokality Bahňák je za dané situace (po zrušení vedení VVN) zcela logické a velmi žádoucí.

Tímto lze považovat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch Z.3b,d, Z.5c, Z.7c za prokázanou podle § 108 odst. 4) stavebního zákona.

II.12 Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Změnou č. 1 je vymezeno území U.1 s prvky regulačního plánu. Toto území zahrnuje celé hlavní zastavěné území (vč. lokality Na šachtě) a všechny k němu přiléhající zastavitelné a přestavbové plochy a územní rezervy. Tedy s výjimkou Z.11 za ČOV, pak všechny ostatní Z.3a,b,d, Z.5c, Z.7a,c, Z.8-10 a Z.12-13. Tedy nejen stávající či zastavitelné plochy pro bydlení, ale i plochy pro občanské vybavení, pro výrobu, pro veřejná prostranství aj. vč. sídelní a veřejné zeleně v plochách.

Administrativním důvodem vymezení tak rozsáhlého území U.1 je požadavek zadání změny č. 1 v bodě Z1.5: „Prověřit a doplnit systém regulativů v celé šíři...“ a požadavek v článku „I“ zprávy u uplatňování ÚP v uplynulém období: „Bude prověřena možnost využití prvků regulačního plánu v územním plánu (celé území nebo jeho část) a to v rámci prověření systému regulativů“.

Věcným důvodem je stanovení takových podmínek a regulativů, které v dalších řízeních budou nápomocny k ochraně venkovského charakteru zástavby Žeravic. Prvky regulačního plánu umožní při územních a stavebních řízeních obci a orgánům lépe posuzovat a povolovat jednotlivé záměry stavebníků. Území U.1 je vymezeno v jedné souvislé ploše na výkrese č. 1 změny i v úplném znění. V území U.1 jsou stanoveny následující podmínky regulačního plánu

ozn. a)-ch), tedy jiné a podrobnější, než může podle předpisů stanovovat územní plán. Jedná se o tyto prvky regulace:

- a) stavební čára,
- b) způsob uspořádání zástavby,
- c) charakter a hmotové řešení zástavby,
- d) způsob zastřešení zástavby,
- e) umísťování stavebních otvorů, střešních otvorů a fotovoltaických panelů,
- f) umísťování vedlejších staveb, parkovacích stání a garáží,
- g) odstupy staveb a oplocení pozemků,
- h) umísťování malých objektů technické infrastruktury,
- ch) způsob nakládání s odpady.

Odůvodnění stanovených prvků regulačního plánu

- a) Stavební čára je stanovena proto, aby hlavní stavby domů byly umístěny v jednotném odstupu od obslužné komunikace a by tvořili souvislou uliční frontu (tedy ulici).
- b) Způsob uspořádání zástavby je regulován proto, aby v lokalitách byl zachováno uspořádání zástavby (řadové domy, dvojdomy, samostatné domy, smíšená zástavba). Přitom nejsou žádoucí úplně stejné domy v lokalitě, protože toto není v území obvyklé. Procento zahrad je stanoveno kvůli likvidaci dešťové vody v lokalitě.
- c) Charakter zástavby a hmotové řešení je stanoven(o) pro zachování venkovského charakteru obce, který je převážně zděný s přiměřeně velkými otvory. Proto zde nejsou žádoucí celoskleněné, celokovové nebo celodřevěné stavby a fasády domů, maringotky apod. Požadavek na neumisťování garáží do podsklepení s nepřehlednými výjezdy na komunikaci je stanoven kvůli bezpečnosti.
- d) Způsob zastřešení zástavby je stanoveno proto, aby směrem do ulice byl u hlavních částí domů dodržen stanovený sklon střech, který je pro venkovskou zástavbu zde obvyklý. Přičemž v okrajových částech obce jsou přípustné též ploché střechy, které se v obci též vyskytují.
- e) Umísťování stavebních otvorů, střešních otvorů a fotovoltaických panelů je regulováno pro zachování charakteru venkovské zástavby. Není např. žádoucí, aby fotovoltaické panely pokrývaly celou plochu střech do ulice, protože pak by střechy vypadaly jako celoskleněné.
- f) Umísťování vedlejších staveb, parkovacích stání a garáží je u rodinných domů regulováno proto, aby vedlejší stavby v plochách bydlení sloužily zejména pro obyvatele obce a nebyly zde umísťovány výrobní provozovny, které náleží do jiných ploch a neslučují se s bydlením.
- g) Odstupy staveb a oplocení pozemků rodinných domů jsou stanoveny proto, aby bylo možné dopravně obsloužit pozemky dvorů a zahrad za domy. Způsoby a výšky oplocení v regulaci uvedené jsou v obci a v regionu obvyklé.
- h) Umísťování malých objektů technické infrastruktury u rodinných domů je stanoveno pro přípojkové skříňky technické infrastruktury tak, jak bude v dané lokalitě obvyklé.
- ch) Způsob nakládání s domovními odpady je stanoven proto, aby odpadové nádoby nestály nepřetržitě na veřejných prostranstvích před domy nebo před provozovnami.

II.13 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

II.13.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení změny č. 1 na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení je provedeno podle § 3 vyhlášky č. 171/2019 Sb., „O stanovení postupu k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu“ vydané k zákonu č. 134/1992 Sb., „O ochraně zemědělského půdního fondu“ (dále ZPF) v současném znění. To po novele zákonem č. 41/2015 Sb., a podle dalších předpisů vč. metodických doporučení pro zpracování záborů ZPF do územních plánů (MMR ČR).

a) Označení a navržené využití ploch nebo koridorů, kterých se záborů týkají

Změnou č. 1 jsou vymezeny 4 nové zastavitelné plochy BV pro bydlení s navrženými záborů zemědělského půdního fondu (dále ZPF). To v následujících dílčích změnách:

zm1a zastavitelná plocha Z.5c pro bydlení Lučiny,

zm1b zastavitelná plocha Z.7c pro bydlení Bahňák,

zm5 zastavitelná plocha Z.3b pro bydlení V úzkých - Žádovská západní část,

zm7 zastavitelná plocha Z.3d pro bydlení V úzkých - Žádovská východní část.

Do záborů ZPF znázorněných na výkrese č. 6 nesou zahrnutý části zastavitelných ploch, které nejsou zemědělskou půdou (ostatní plochy).

b) Výměry záborů podle navrženého využití jednotlivých druhů ploch s dělením podle tříd ochrany

Viz níže uvedená tabulka.

c) Odhad výměry záboru, na kterém bude po využití provedena rekultivace na ZPF

Takové záborů nejsou změnou č. 1 navrženy.

d) Souhrn výměr záborů podle druhu navrženého využití ploch s dělením podle tříd ochrany

Viz níže uvedená tabulka.

e) Souhrn výměr záborů navrhovaných bez ohledu na druh navrženého využití s dělením podle tříd ochrany

Viz níže uvedená tabulka.

f) Informace o existenci závlah a odvodnění v plochách v rozsahu ÚAP

V Žeravicích nejsou provedeny závlahy, ale jen umělá odvodnění. To v severní a též v jižní části katastru obce podle dat vložených do ÚAP Kyjov. Nově navržené zastavitelné plochy do odvodněných ploch nezasahují.

g) Informace o plochách a koridorech obsažených v platném ÚP, které obsahují ZPF v I. nebo II. třídě ochrany (i když nedochází k jejich změně)

Vysoce hodnotné zemědělské půdy v I. a II. třídě ochrany se vyskytují na více, než polovině území Žeravic a též na více, než polovině hlavního zastavěného území - viz výkres č. 6. Na těchto hodnotných půdách se nacházejí všechny zastavitelné plochy bydlení vymezené změnou č. 1, tedy plochy Z.3b, Z.3d, Z.5c, Z.7c. Dále se na půdách v I. a II. třídě ochrany nacházejí zastavitelné plochy Z.3a, Z.9-11, Z.13 vymezené již v původním ÚP Žeravice v roce 2016. Plocha Z.3a je změnou č. 1 značně zredukována. Od zastavitelných ploch Z.5a, Z.7b je změnou č. 1 upuštěno. To na základě dohody obce a pořizovatele s Odborem ŽP KrÚ JMK, učiněné na dohodovacím řízení 25.2.2026. Důvodem je veřejný zájem ochrany ZPF.

h) Údaje o dotčení sítě účelových komunikací k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků navrženým řešením

Ve změně č. 1 není dotčena síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských či lesních pozemků. Pro polní a lesní cesty jsou ve standardu vymezeny plochy „DX.u doprava jiná - účelové komunikace“. Pro dopravní obsluhu zastavitelných ploch Z.3a,b,d je v trase polní cesty navržena nová místní komunikace. Mezi zastavitelnými plochami Z.5c a Z.7c je vymezena místní komunikace v trase polní cesty již v původním ÚP.

i) Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních veřejných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona č. 134/1992 Sb.

Půdy v I. a II. třídě ochrany ZPF se v Žeravicích nacházejí v hlavním zastavěném území i v jeho navazujícím okolí. Proto se jim v rozvoji obce vůbec nelze vyhnout. Všechny nově vymezené zastavitelné plochy navazují na hlavní zastavěné území v jeho jihovýchodní a jižní části, kde jsou podmínky pro další výstavbu nejlepší. Zde se však nacházejí jen tyto hodnotné půdy. Nedá se tvrdit, že takové řešení je pro ochranu ZPF nejvýhodnější. S ohledem na to, že zastavitelná plocha Z.3a je změnou č. 1 cca o 2/3 zredukována, a že od zastavitelných ploch Z.5a, Z.7b je změnou č. 1 upuštěno, je řešení velmi přijatelné. Další zdůvodnění zastavitelných ploch se zábory ZPF jsou tato:

zm1 zastavitelná plocha Z.5c pro bydlení Lučiny

zm2 zastavitelná plocha Z.7c pro bydlení Bahňák

Nepřímým důvodem vymezení těchto 2 zastavitelných ploch je provedená demontáž venkovního elektrického vedení VVN 220 kV v lokalitě Bahňák (požadavek zadání Z1.2). Uvolněná plocha o šířce cca 60 m zde umožní plynulé prodloužení obytné zástavby Bahňák směrem na jih na obou uličních stranách - za již využitou plochou Z.5b, a též na protější straně za stávající obytnou zástavbou směrem k ploše Z.7a. Proto jsou zde vymezeny 2 nové zastavitelné plochy Z.5c a Z.7c bydlení BV. Plochy to nejsou příliš velké - tak pro 2-3 rodinné domy na každé straně, ale zájem vlastníků pozemků je zde prokázán. Doplnění oboustranné zástavby lokality Bahňák je za dané situace (po zrušení vedení VVN) zcela logické a velmi žádoucí. Co se týká ZPF, tak dva okrajové pozemky v ploše Z.7c nesou zemědělskou půdou (ostatní plochy). Toto řešení je z hlediska veřejného zájmu ochrany ZPF přijatelné, plochy to nejsou příliš velké a jejich vymezení je logické.

zm5 zastavitelná plocha Z.3b bydlení venkovské V úzkých - Žádovská západní část

zm7 zastavitelná plocha Z.3d bydlení venkovské V úzkých - Žádovská východní část

Důvodem vymezení ploch Z.3b,d je zadání změny č. 1, které tyto zastavitelné plochy vymezuje jako požadavek Z1.12. To graficky jako 1 plochu zasahující i do původní územní rezervy R.1. Zadání ale nevymezuje veřejné prostranství. Proto byl požadavek rozdělen na 2 zastavitelné plochy a veřejné prostranství mezi nimi pro obslužnou komunikaci a inženýrské sítě v trase stávající polní cesty. Změnou č. 1 jsou zde vymezeny též územní rezervy R.1, R.4 pro bydlení. Vznikne zde ucelená lokalita na jihozápadním okraji obce „V úzkých - Žádovská“, do které se soustředí příští rozvoj bydlení. Lokalita zde podélně přiléhá k hlavnímu zastavěnému území se stejnou funkcí a navazuje na zastavitelnou plochu Z.3a vymezenou již v ÚP. Tato lokalita bude mít snadné odkanalizování do nedaleké ČOV. Celkem plochy Z.3b,d umožní výstavbu cca 16-20 RD. Lokalita je pro další rozvoj obce strategicky velmi zásadní a žádoucí. Toto řešení je z hlediska veřejného zájmu ochrany ZPF přijatelné zejména z toho důvodu, že plocha Z.3a je značně zredukována a od ploch Z.5a, Z.7b je změnou č. 1 upuštěno.

Poznámky:

Dopady změny č. 1 na ZPF jsou vyhodnoceny v katastrálním území Žeravice u Kyjova (7796425) v okrese Kyjov.

V následující tabulce jsou vyhodnoceny zábory ZPF navržené dílčími změnami zm1-3 a zm5-7 (ostatní změny č. 1 dopad na ZPF nemají).

TABULKA - ČÍSELNÉ VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ZMĚNY č. 1 NA ZPF

Navržené zábory ZPF změnou č. 1:

označení dílčí změny /ozn. plochy:	kód a navržený druh plochy:	název lokality:	celkový zábor ZPF v ha:	navržený zábor ZPF podle tříd ochrany v ha:					v původním ÚP plocha vymezena jako druh:
				I. třída:	II. třída:	III. třída:	IV. třída:	V. třída:	
zm1a/ Z.5c	BV bydlení venkovské	Lučiny	0,2382	0,1120	0,1262	–	–	–	Zz zemědělské - záhumenní
zm1b/ Z.7c	BV bydlení venkovské	Bahňák	0,1685	0,1685	–	–	–	–	Zp zemědělské - polní
zm5/ Z.3b	BV bydlení venkovské	V úzkých - Žádovská (západní část)	0,7333	–	0,7333	–	–	–	Zz, Zp zemědělské - záhumenní, polní
zm7/ Z.3d	BV bydlení venkovské	V úzkých - Žádovská (východní část)	0,6959	–	0,6959	–	–	–	Zz zemědělské - záhumenní
celkem zastavitelné plochy „BV bydlení venkovské“			1,8359	0,2805	1,5554	--	--	--	

Rušené zábory ZPF změnou č. 1:

označení dílčí změny /ozn. plochy:	kód a rušený druh plochy:	název lokality /navržený způsob využití:	rušený zábor ZPF v ha:	rušený zábor ZPF podle tříd ochrany v ha:					v původním ÚP plocha vymezena jako druh:
				I. třída:	II. třída:	III. třída:	IV. třída:	V. třída:	
zm2/ Z.5c	BV bydlení	Zelnice /územní rezerva R.5	0,6006	0,4803	0,1203	–	–	–	Bv bydlení - venkovské domy
zm3/ Z.7b	BV bydlení	Kravčák / --	0,4658	0,0804	0,3854	–	–	–	Bv bydlení - venkovské domy
zm4/ část Z.3a	BV bydlení	V úzkých /územní rezerva R.4	0,3680	–	0,3680	–	–	–	Bv bydlení - venkovské domy
celkem zastavitelné plochy „BV bydlení venkovské“			1,4344	0,5607	0,8737	--	--	--	

Vyhodnocení:

Ve změně č. 1 je navržen zábor ZPF pro 4 zastavitelné plochy Z.3b, Z.3d, Z.5c, Z.7c o celkové velikosti 1,8359 ha. Změnou č. 1 je upuštěno od záborů pro zrušené zastavitelné plochy Z.3a (část), Z.5a, Z.7b o celkové velikosti 1,4344 ha. To vše na ZPF v I. a II. třídě ochrany. Bilance oproti původnímu ÚP je $1,8359 - 1,4344 = + 0,4015$ ha.

GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ ZÁBORŮ ZPF VE ZMĚNĚ Č. 1

Grafické znázornění předpokládaných dopadů změny č. 1 na ZPF je provedeno na výkrese č. 6 změny v měřítku 1 : 5 000 nad současnou katastrální mapou. Jsou zde znázorněny navrhované i rušené zábory ZPF. Výkres je vyhotoven jen v rozsahu vymezených věcných změn se zábory ZPF. Grafické znázornění předpokládaných záborů je provedeno podle požadavků § 3, odst. 3 vyhlášky č. 171/2019 Sb.

II.13.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení změny č. 1 na pozemky určené k plnění funkce lesa

Změnou č. 1 nejsou dotčeny pozemky lesa (dále PUPFL), ani pásmo 30 m od lesa. Všechny lesní pozemky jsou v ÚP vymezeny jako stabilizované plochy „LU lesní všeobecné“ a ty se změnou č. 1 nemění.

II.14 Vyhodnocení připomínek, včetně jeho zvodnění

(Článek bude doplněn pořizovatelem po opakovaném projednání.)

II.15 Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Součástí odůvodnění je protokol elektronického nástroje DUP_586820_Z1 ze dne 20.5.2026 prokazující, že změna č. 1 ÚP Žeravice je v souladu s jednotným standardem. Varování v protokolu se týkají toho, že dokumentace nevymezuje koridory, lokality, systém veřejné zeleně ani systém veřejných prostranství aj. Změna č. 1 tyto jevy nevymezuje, protože nebyly požadovány v zadání. Protokol DUP je vložen za celý text odůvodnění, v elektronickém provedení se jedná o samostatný soubor „Protokol DUP_586820_Z1“.

III. TEXT ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽERAVICE S VYZNAČENÍM ZMĚNY č. 1

Označení změn v textu: - ~~rušený text~~ - vložený nebo přidáný text

I.1 Vymezení zastavěného území

Jsou vymezena tato zastavěná území k ~~31.10.2016~~ 30.4.2026 (dále ZÚ):

- hlavní zastavěné území cca uprostřed řešeného (katastrálního) území,
- zastavěné území s hřištěm, obytnými domy, výrobou a malou farmou u silnice na Těmice,
- malé zastavěné území u silnice s vinnými sklepy na jihovýchodním okraji obce,
- malé zastavěné území s chatou (klubovnou) tamtéž na jihovýchodním okraji obce,
- malé zastavěné území s čističkou odpadních vod u silnice na Žádovice,
- malé zastavěné území s fotovoltaickou elektrárnou na severním okraji obce,
- malé zastavěné území s vodojemem ~~severovýchodně~~ severozápadně od obce,
- malé zastavěné území s kapličkou a křížem severně od obce,
- malé zastavěné území s mysliveckou chatou v lese severně od obce,
- malé zastavěné území s částí vodní hráze na severozápadním okraji katastru.

Zastavěné území je vymezeno na výkresech č. 1 a 2 grafické části a je znázorněno i na dalších výkresech.

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

I.2.1 Hlavní zásady koncepce rozvoje území obce

- Koncepce rozvoje území obce spočívá ve zvýšení míry využití zastavěného území (lze stavět ve stabilizovaných plochách) a v umožnění přiměřeného stavebního rozvoje obce i mimo zastavěné území v zastavitelných plochách.
- Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na současnou uliční síť, kde budou sdílet veřejnou infrastrukturu se stávajícími plochami, popř. bude k nim ~~tato síť rozšířena~~ dopravní a technická infrastruktura přivedena.
- Koncepce rozvoje krajiny spočívá ve vymezení stabilizovaných ploch i ploch změn ~~v nezastavěném území~~ v krajině. Pro příznivý rozvoj krajiny jsou vymezeny plochy zeleně krajinné k založení a doplnění prvků územního systému ekologické stability (USES).

I.2.2 Hlavní cíle rozvoje území obce

- Umožnit přiměřený rozvoj zástavby obce zejména pro bydlení, podnikání a pro občanské vybavení sportovní při maximálním využití zastavěného území.
- Zvýšit standard vybavenosti obce veřejnou infrastrukturou.
- Doplnit územní systém ekologické stability v jeho dosud chybějících částech.

I.2.3 Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce

- Koncepce ochrany hodnot zastavěného území spočívá zejména v ochraně charakteru a struktury zástavby obce a v ochraně kulturního dědictví ~~vč. zástavby obce~~. Pro ochranu hodnot zástavby jsou stanoveny podmínky v článku I.6.3.
- Koncepce ochrany řešeného území obce spočívá v ochraně produkční zemědělské krajiny s hodnotnými zemědělskými půdami. Dále tato koncepce spočívá v ochraně přírody a v ochraně částí krajiny s porosty lesa a s porosty zeleně krajinné (např. v lokalitě Chmelínky - Kravčák, či podél hranice se Syrovínem).

- Rozvoj hodnot ~~nezastavěného území~~ krajinny je podpořen návrhem ploch zeleně krajinné k založení a doplnění prvků ÚSES.

I.2.4 Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot území obce

- Dodržet návaznost na historický půdorys zástavby obce a neumísťovat zastavitelné plochy do zcela volné krajiny.
- Respektovat kulturní památky a ostatní památky místního významu včetně válečných hrobů a pietních míst.
- Stanovenými podmínkami prostorového uspořádání chránit charakter a strukturu zástavby včetně výškové hladiny a zamezit nevhodným dominantám, které by mohly narušit siluetu obce a reliéf krajiny.
- V nezastavěném území zvyšovat produkční, přírodní a rekreační hodnotu krajiny.
- Stabilizovat lesní porosty a doplnit územní systém ekologické stability krajinnou zelení.

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

I.3.1 Urbanistická koncepce a kompozice

a) Koncepce urbanistického řešení a urbanistická kompozice

Urbanistická koncepce spočívá ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v celém řešeném území, tj. v hlavním zastavěném území, v menších zastavěných územích i v krajině okolo obce. Jako plochy stabilizované jsou vymezeny plochy se stávajícím způsobem využití. Jako plochy změn jsou vymezeny zastavitelné plochy, ~~plochy přestavby~~ transformační plocha a plochy změn v krajině na jiný způsob využití (návrh).

Urbanistická koncepce rozvoje zástavby obce

Tato koncepce spočívá v návrhu zastavitelných ploch, které jsou vymezeny zejména tak, že přiléhají k hlavnímu zastavěnému území z jeho vnějších stran. Výraznější plošný rozvoj pro bydlení je vymezen na jižním okraji zastavěného území v lokalitě Zelnice, Lučiny, V úzkých, Dombas a též ~~za el. vedením~~ v lokalitě Úlehle a Kravčák ~~na Těmice~~ a v lokalitě V úzkých - Žádovská podél jihozápadního okraje ZÚ. Jsou vymezeny plochy územních rezerv bydlení v lokalitách V úzkých, Žádovská, Zelnice - Lučiny a Úlehle.

Pro sport a rekreaci je vymezena zastavitelná plocha navazující na bývalou mateřskou školu uprostřed severní části obce Za humny a dále plocha navazující na stávající hřiště v lokalitě Chmelínky na jihovýchodním okraji obce.

Vedle stávajícího hřbitova je vymezena plocha pro nový hřbitov v lokalitě Novosady. U silnice na Žádovice (před ČOV) je vymezena plocha pro výrobu. Na severním okraji obce (na bývalé cihelně) a na jižním okraji obce (Na šachtě) jsou vymezeny plochy ~~přestavby~~ výroby v zastavěném území. Dva stávající areály výroby jsou vymezeny na severovýchodním okraji ZÚ mimo obytnou zástavbu. Urbanistická koncepce počítá i s dalším rozvojem komerčních aktivit a využitím stávajících areálů zemědělské farmy a bývalého statku pro výrobu a skladování vč. zemědělské výroby.

Urbanistická koncepce řešení dopravní a technické infrastruktury

Tato koncepce spočívá ve stabilizaci - tj. ve vymezení ploch, ve kterých jsou nyní umístěny krajské silnice, místní komunikace, účelové komunikace, čistička odpadních vod, vodní zdroje, vodojemy a ve stabilizaci základních tras vedení inženýrských sítí technické infrastruktury. Nová veřejná dopravní a technická infrastruktura bude umísťována ve stabilizovaných plochách v zastavěném území i ve vymezených zastavitelných plochách ~~a v plochách přestavby~~. Pro rozvoj bydlení jsou vymezeny trasy nových místních komunikací v lokalitě Havale, Potok, V úzkých - Žádovská a v prodloužení lokality Bahňák.

Je vymezena zastavitelná plocha veřejného prostranství pro parkoviště u hřbitova. Dopravní a technická infrastruktura bude umísťována v plochách dopravní infrastruktury, v plochách veřejných prostranství, v koridorech vymezených pro veřejně prospěšné stavby a v dalších plochách podle čl. 6.1.2 a stanovených podmínek.

Urbanistická koncepce řešení krajiny

Jsou vymezeny stávající plochy s rozdílným způsobem využití v krajině za účelem jejich stabilizace v celém řešeném území. V severní části řešeného území je vymezena plocha lesní (les Paseky). Ve střední části v návaznosti na hlavní zastavěné území jsou vymezeny plochy záhumenních zeleně zahrad, západně severovýchodně od středu obce jsou vymezeny plochy pro vinice a sady (trvalé kultury). Ostatní části krajiny obce jsou s výjimkou lokality Kravčák (významného krajinného prvku Chmelínky) vymezeny jako plochy určené pro intenzivní zemědělské využití.

Jsou vymezeny plochy změn částí zemědělských pozemků na zeleň krajinnou pro založení a doplnění biokoridorů a biocenter lokálního ÚSES označené jako změny v krajině. Tyto jsou vymezeny v severní části řešeného území v lese a podél komunikací, dále v jižní části území v lokalitě Kravčák a na pozemcích, které zahrnují stávající dřevinné porosty.

Urbanistická kompozice

Osou hlavního zastavěného území zůstává oboustranně obestavěná silnice III/4225 (Ježov - Těmice) s převážně obytnou zástavbou BV vymezenou v lokalitách Mezihoří, Náves, Městečko a Dolní konec.

Hlavní zastavěné území je vymezeno cca v obdélníkovém tvaru s širší severní částí.

V severní části zastavěného území se stávající obytná zástavba BV historicky rozšířila a je proto vymezena do lokalit U sokolovny, Ke statku a na severovýchod K boží muce.

Zde na severovýchodním okraji jsou vymezeny 2 větší stávající plochy výroby - statek s lehkou výrobou VL a farma se zemědělskou výrobou VZ a odchovnou prasat.

Směrem od Návesi na východ je stávající oboustranná obytná zástavba BV vymezena v lokalitách Za humny, Růžová a Vídeňka. Na severním okraji zastavěného území je vymezena stávající a též zastavitelná plocha Z.12 pro malou fotovoltaickou elektrárnu.

Podél východního okraje střední části zastavěného území je stávající oboustranná obytná zástavba BV vymezena v lokalitách Sbor, Močilky a Zahrady s návazností na jižní ulici tzv. Dolní konec.

Jižně vedle silnice na Těmice je vymezena stávající plocha OH pro hřbitov a se hřbitovem související zastavitelné plochy Z.10 (OH pro rozšíření hřbitova) a Z.13 (PU pro parkoviště a přístup ke hřbitovu).

Podél silnice na Těmice je na jihovýchodním okraji obce vymezeno samostatné zastavěné území se stávajícím fotbalovým hřištěm OS, plochou výroby VL a malou farmou VZ v lokalitě Na šachtě (bývalý lignitový důl).

Z dolního konce směrem na jih je stávající obytná zástavba BV vymezena v lokalitě Bahňák.

Zde jsou vymezeny zastavitelné plochy bydlení Z.5c, Z.7a, Z.7c a územní rezerva bydlení R.3.

Z Dolního konce odbočuje silnice III/4228 (Žeravice - Žádovice) s přiléhající stávající obytnou zástavbou BV vymezenou v lokalitě Žádovská. Zde je vymezena územní rezerva bydlení R.5 a za ní (v zahradách na Lučiny) též územní rezerva bydlení R.2.

U silnice při hranici s Žádovicemi je vymezena stávající plocha TW pro čističku odpadních vod a za ní je vymezena zastavitelná plocha Z.11 pro výrobu lehkou VL.

V jižní části zastavěného území je vymezena stávající oboustranná obytná zástavba BV v lokalitě Dombas. Podél západního okraje zastavěného území mezi lokalitou Do úzkých a jižním koncem Dombas (směrem k silnici ulice Žádovská) jsou vymezeny 3 zastavitelné plochy bydlení BV ozn. Z.3a, Z.3b, Z.3d. Zde jsou vymezeny též 2 územní rezervy bydlení R.1 a R.4.

Areály stávajícího občanského vybavení v plochách OV a OK jsou vymezeny zejména v severní polovině zastavěného území v lokalitách U sokolovny, Náves a Za humny.

Urbanistická kompozice je založena na respektování stávajících ploch bydlení, občanského vybavení i ploch výroby. Zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, že přiléhají z vnější strany k zastavěnému území se stejnou funkcí. To nejvíce na západním a jižním okraji obce.

b) Koncepce vzájemných vztahů mezi sídly v řešeném území

Hlavní zastavěné území Žeravic je vymezeno se středu katastru obce zejména podél krajské silnice III/4225. Jihovýchodně od hlavního zastavěného území jsou u silnice směrem na Těmice vymezena další zastavěná území, zejména lokalita Na šachtě. V řešeném území

nejdou vymezena jiná sídla či jiné samostatné osady. Ani další vymezená malá zastavěná území netvoří samostatná sídla či osady.

~~Jsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability na lokální úrovni, které navazují na prvky vymezené v sousedních obcích.~~

c) Podmínky a požadavky na plošné (funkční) uspořádání a vymezení ploch

Tam, kde se nemění způsob využití ploch, jsou plochy v grafické části vymezeny jako stávající – stabilizované. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny níže v čl. I.6.1 a jejich využití je definováno v čl. I.6.2. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou označeny jejich kódy využití ozn. Bv, Bd, Sk, Sv,.... až ZV, Ls, W (celkem 25 druhů ploch). Tam, kde se územním plánem mění budoucí způsob využití, jsou vymezeny plochy změn – návrh.

Pro plošný rozvoj zástavby je vymezeno celkem 14 zastavitelných ploch označených v grafické části Z1-4, Z5a-b, Z7a-b, Z8-13. Zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, že přiléhají ke stabilizovaným plochám se stejným či obdobným způsobem využití. Uvnitř zastavěného území jsou vymezeny 2 plochy přestavby ozn. P1-2 pro změnu způsobu využití zastavěného území. Jedná se o tyto plochy změn:

Zastavitelné plochy „bydlení – venkovské“ ozn. Z1-4, Z5a-b, Z7a-b jsou vymezené zejména na jižním okraji zastavěného území v lokalitách V úzkých, Dombas, Zelnice, Lučiny a za elektr. vedením v lokalitách Úlehle a Kravčák. Na severním okraji zastavěného území jsou vymezeny 2 menší zastavitelné plochy „bydlení – venkovské“ v lokalitě Rukáv a u statku.

Plocha přestavby „smíšená obytná – komerční“ ozn. P1 je vymezena v lokalitě Na cihelně na severním okraji obce pro možnost změny využití bývalého výrobního areálu.

Zastavitelné plochy občanského vybavení – sportovní ozn. Z8-9 jsou vymezeny jako navazující na stávající sportoviště; plocha Z8 v lokalitě Za humny navazuje na areál hřiště bývalé mateřské školy, plocha Z9 na areál fotbalového hřiště v lokalitě Chmelínky.

Zastavitelná plocha „občanského vybavení – hřbitovy a kostely“ ozn. Z10 je vymezena vedle stávajícího hřbitova v lokalitě Novosady pro možnost jeho rozšíření.

Zastavitelná plocha „výroby a skladování – průmysl a řemesla“ ozn. Z11 je vymezena vedle čističky odpadních vod u silnice směrem na Žádovice.

Plocha přestavby „výroby a skladování – průmysl a řemesla“ ozn. P2 je vymezena v bývalém těžebním prostoru v lokalitě Na šachtě u silnice směrem na Těmice.

Zastavitelná plocha „fotovoltaické elektrárny“ ozn. Z12 je vymezena na severním okraji obce v lokalitě Vrchní hora pro rozšíření stávající malé fotovoltaické elektrárny.

Zastavitelná plocha „veřejného prostranství – komunikace“ ozn. Z13 je vymezena pro umístění parkoviště mezi stávajícím a navrženým hřbitovem v lok. Novosady na jižním okraji obce.

d) c) Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání

- Podmínkami stanovenými v čl. I.6.3 je regulována výšková hladina zástavby, charakter a struktura zástavby, rozmezí výměr stavebních pozemků a jsou též stanoveny podmínky ochrany krajinného rázu.
- Stavby umísťované v plochách pro ně určených nesmí podle podmínek stanovených v čl. I.6.3 narušovat výšku, charakter a strukturu okolní zástavby, historické dominanty obce a siluetu krajiny v řešeném území.
- Hlavní zastavěné území (včetně jeho části směrem na Těmice) a všechny k němu přiléhající zastavitelné plochy jsou částmi ÚP s prvky regulačního plánu. Území s prvky regulačního plánu je vymezeno jako plocha U.1 na výkrese č. 1. Podmínky prostorového uspořádání pro zástavbu s prvky regulačního plánu v území U.1 jsou obsaženy v čl. I.9.

e) d) Podmínky a požadavky na uspořádání centra a veřejných prostranství

- Bude respektován půdorys zástavby historického jádra obce, které tvoří zejména zástavba a veřejná prostranství v lokalitách Městečko, Náves, Ke statku, Zahrady, Sbor a Dolní konec. Hlavní veřejné prostranství ve střední části obce tvoří lokalita Městečko.
- Administrativní centrum bude nadále tvořit Náves a její okolí v severní části zastavěného území, kde jsou vymezeny plochy pro důležité veřejné občanské stavby (zejména obecní úřad, škola, kostel, sokolovna, prodejna, hostinec, faru aj.) a veřejná prostranství i pro dopravu - parkoviště a zastávky autobusů.

f) e) Podmínky a požadavky na sídelní zeleň

- Požadavkem je nezmenšování podílu veřejných prostranství s veřejnou zelení a též nezmenšování podílu ~~tzv. sídelních zahrad~~ zeleně parkové, zeleně sídelní, zeleně zahradní a sadové v hlavním zastavěném území a okolo něho tam, kde není navržena jejich změna (jedná se o „zelená plíce obce“). Dalším požadavkem je doplnění líniové zeleně (stromořadí) podél vodních toků a podél silnic a podél účelových komunikací.

I.3.2 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Tam, kde se nemění způsob využití ploch, jsou plochy v grafické části vymezeny plnou barvou jako stávající - stabilizované. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny níže v čl. I.6.1 a jejich využití je definováno v čl. I.6.2. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou označeny jejich kódy v předepsaném jednotném standardu BV, BH, SV, SX.v, OV, OK, OS, OH, VL, VZ, TE, TW, TO, DS, DX.u, DX.g, PU, ZP, ZS, ZK, ZZ, AL, AT, AP, LU, WT a tvoří je celkem 26 druhů ploch. Tam, kde se územním plánem mění budoucí způsob využití, jsou vymezeny plochy změn - návrhy na jiný druh plochy v grafické části s bílou mřížkou. Způsob jejich využití je dán čl. I.6.2. Pro plošný rozvoj zástavby je vymezeno celkem 12 zastavitelných ploch označených v grafické části na hlavním výkrese Z.3a,b,d, Z.5c, Z.7a,c, Z.8-13. V krajině jsou vymezeny plochy změn pro ÚSES označené značkami K.1-14. Plochami s rozdílným způsobem využití (s RZV) vymezenými v ÚP Žeravice jsou:

plochy bydlení

- Pro bydlení jsou vymezeny stabilizované plochy „BV bydlení venkovské“ určené pro rodinné domy a plochy „BH bydlení hromadné“ pro bytové domy v zastavěném území (též ZÚ).
- Pro rozvoj bydlení jsou vymezeny zastavitelné plochy „BV bydlení venkovské“ ozn. Z.3a,b,d, Z.5c, Z.7a,c. Tyto jsou vymezeny v návaznosti na stávající plochy bydlení. Z toho nejvíce na jižním konci (Lučiny, Úlehle, Dombas) a též na západním vnějším okraji zastavěného území (V úzkých - Žádovská).

plochy smíšené obytné

- Jsou vymezeny stabilizované plochy „SV smíšené obytné venkovské“ v severní části zastavěného území (na býv. Cihelně) a stabilizované „plochy SX.v smíšené obytné jiné - vinné domy“ v malém zastavěném území u silnice na Těmice.

plochy občanského vybavení

- Jsou vymezeny stabilizované plochy „OV občanské vybavení veřejné“, „OK občanské vybavení komerční“, „OS občanské vybavení sport“ a „OH občanské vybavení hřbitovy“ v zastavěném území. Plochy OV obsahují obecní úřad, školu, hasičskou zbrojnici, kostel aj. Plochy OK obsahují prodejny, hostinec, plochu bývalé MŠ Za humny a klubovnu. Plochy OS obsahují dětská hřiště u býv. MŠ a fotbalové hřiště na jihu obce (u silnice na Těmice). Plocha OH je vymezena pro stávající hřbitov na jihu obce.
- Pro rozvoj občanského vybavení jsou vymezeny zastavitelné plochy Z.8-9 „OS občanské vybavení sport“ u bývalé mateřské školy (Za humny) a u fotbalového hřiště (Chmelínky). Je vymezena zastavitelná plocha Z.10 „OH občanské vybavení hřbitovy“ pro možnost rozšíření hřbitova na jihu obce.

plochy výroby a skladování

- Jsou vymezeny stabilizované plochy „VL výroba lehká“ a „VZ výroba zemědělská a lesnická“ v zastavěném území. To zejména na jeho severovýchodním okraji (statek a farma s odchovnou vepřů) a též plocha Na šachtě (na jihu obce).
- Pro rozvoj ploch výroby je vymezena zastavitelná plocha Z.11 „VL výroba lehká“ u silnice na Žádovce (za ČOV u hranice katastru) a též transformační plocha T.1 (Na cihelně).

plochy technické infrastruktury

- Jsou vymezeny stabilizované plochy „TE energetika“, „TW vodní hospodářství“ a „TO nakládání s odpady“ v zastavěném území. Plocha TE je vymezena pro malou fotovoltaickou elektrárnu na severním okraji obce. Plochy TW obsahují vodojemy a vodní zdroje, plocha TO je vymezena pro sběrný dvůr za bývalou MŠ v obci.
- Pro rozvoj technické infrastruktury je vymezena malá zastavitelná plocha T.12 „TE energetika“ pro rozšíření fotovoltaické elektrárny (vedle stávající).

plochy dopravní infrastruktury

- Jsou vymezeny stabilizované plochy „DS doprava silniční“, „DX.u doprava jiná - účelové komunikace“ a „DX.g doprava jiná - řadové garáže“. Plochy DS jsou vymezeny pro krajské silnice v průtahu přes celé území obce vč. zastavěného území. Plochy DX.u jsou vymezeny pro všechny účelové komunikace (polní a lesní cesty) mimo ZÚ. Plochy DX.g jsou vymezeny pro řadové garáže v obci.

plochy veřejných prostranství

- Jsou vymezeny stabilizované plochy „PU veřejná prostranství všeobecná“ v zastavěném území. To pro veřejná prostranství, pro přístupy ke stavbám a pozemkům a též pro místní obslužné komunikace.
- Pro rozvoj ploch veřejných prostranství je vymezena zastavitelná plocha Z.13 „veřejná prostranství všeobecná“, to pro parkoviště aut a komunikaci u hřbitova.

plochy zeleně

- Jsou vymezeny stabilizované plochy „ZP zeleň parková a parkově upravená“, „ZS zeleň sídelní ostatní“, „ZK zeleň krajinná“ a „ZZ zeleň zahradní a sadová“. Plochy ZP jsou vymezeny pro veřejnou zeleň v zastavěném území (ZÚ). Plochy ZS pro soukromé zahrady v ZÚ. Plochy ZK jsou vymezeny pro nelesní porosty mimo ZÚ. Plochy ZZ jsou vymezeny pro zahrady okolo ZÚ.
- Pro rozvoj zeleně je vymezeno 14 ploch změn v krajině ozn. K.1-14 „ZK zeleň krajinná“ pro doplnění návrhových (chybějících) částí prvků ÚSES, tedy pro doplnění zelené infrastruktury v řešené krajině.

plochy zemědělské

- Jsou vymezeny stabilizované plochy „AL trvalé travní porosty“, „AT trvalé kultury“ a „AP orná půda“ mimo zastavěné území. Tyto plochy jsou určeny pro intenzivně zemědělsky využívané pozemky. Plochy AT obsahují zejména sady a vinice.

plochy lesní

- Jsou vymezeny stabilizované plochy „LU lesní všeobecné“. To zejména v severní části území obce (les Paseky).

plochy vodní a vodohospodářské

- Jsou vymezeny stabilizované plochy „WT vodní a vodních toků“. Plochy WT jsou vymezeny pro vodní toky a vodní plochy (v obci je i malý rybník Za humny).

I.3.2 I.3.3 Vymezení zastavitelných ploch včetně podmínek pro jejich umístění

Je vymezeno 14 12 zastavitelných ploch označených Z1-4, Z5a-b, Z7a-b, Z8-13 Z.3a,b,d, Z.5c, Z.7a,c, Z.8-13, které jsou dále označeny podle navrhované změny způsobu využití **zkratkami kódy** druhů ploch v závorkách (podle čl. I.6.2):

označení:	navržená změna způsobu využití na:	zkratka navrženého zp. využití:
Z1-4, Z5a-b, Z7a-b	plochy bydlení – venkovské domy	(Bv)
Z8-9	plochy občanského vybavení – sportovní	(Os)
Z10	plocha občanského vybavení – hřbitovy a kostely	(Oh)
Z11	plocha výroby a skladování – průmysl a řemesla	(Vp)
Z12	plocha fotovoltaické elektrárny	(Fv)
Z13	plocha veřejného prostranství – komunikace	(Pk)

označení:	navržená změna na druh plochy:	kód navrženého druhu plochy:
Z.3a,b,d, Z.5c, Z.7a,c, bydlení venkovské		BV
Z.8-9	občanského vybavení sport	OS
Z.10	občanské vybavení hřbitovy	OH
Z.11	výroba lehká	VL
Z.12	energetika	TE
Z.13	veřejná prostranství všeobecná	PU

Zastavitelné plochy **s rozdílným způsobem využití** jsou vymezeny v těchto lokalitách s následujícími podmínkami pro rozhodování a koncepčními podmínkami pro změnu jejich využití:

(Odůvodnění změny č. 1 ÚP Žeravice)

označení plochy:	zkratka zm. způsobu využití na:	název plochy a lokalita:	podmínky pro rozhodování:	koncepční podmínky pro změnu využití:
plochy bydlení – venkovské domy:				
Z1	(Bv)	–Rukáv	-	-
Z2	(Bv)	–u statku	-	h)
Z3	(Bv)	–V úzkých	-	a)
Z4	(Bv)	–Dombas	-	-
Z5a	(Bv)	–Zelnice	-	g)
Z5b	(Bv)	–Lučiny	-	-
Z7a	(Bv)	–Úlehle	-	b), c), d)
Z7b	(Bv)	–Kravčák	-	b), c)
plochy občanského vybavení – sportovní:				
Z8	(Os)	–Za humny	-	h)
Z9	(Os)	–Chmelínky	-	-
plocha občanského vybavení – hřbitovy" a kostely:				
Z10	(Oh)	–Novosady	-	e)
plocha výroby a skladování – průmysl a řemesla:				
Z11	(Vp)	–na Žádovce	-	f)
plocha fotovoltaické elektrárny:				
Z12	(Fv)	–Vrchní hora	-	-
plocha veřejného prostranství – komunikace:				
Z13	(Pk)	–u hřbitova		-

označení plochy:	kód a druh navrženého způsobu využití (na):	lokalita (název plochy):	výměra plochy v ha:	koncepční podmínky:
<u>Z.3a</u>	<u>BV bydlení venkovské</u>	<u>V úzkých</u>	<u>0,2261</u>	<u>a)</u>
<u>Z.3b</u>	<u>BV bydlení venkovské</u>	<u>V úzkých - Žádovská (západní část)</u>	<u>0,7333</u>	<u>a)</u>
<u>Z.3d</u>	<u>BV bydlení venkovské</u>	<u>V úzkých - Žádovská (východní část)</u>	<u>0,6959</u>	<u>a)</u>
<u>Z.5c</u>	<u>BV bydlení venkovské</u>	<u>Lučiny</u>	<u>0,2382</u>	<u>b)</u>
<u>Z.7a</u>	<u>BV bydlení venkovské</u>	<u>Úlehle</u>	<u>0,8218</u>	<u>b), c), d)</u>
<u>Z.7c</u>	<u>BV bydlení venkovské</u>	<u>Bahňák</u>	<u>0,2269</u>	<u>b)</u>
celkem bydlení venkovské:			<u>2,9422</u>	
<u>Z.8</u>	<u>OS občanské vybavení sport</u>	<u>Za humny</u>	<u>0,3976</u>	<u>h)</u>
<u>Z.9</u>	<u>OS občanské vybavení sport</u>	<u>Chmelínky</u>	<u>0,3849</u>	<u>-</u>
<u>Z.10</u>	<u>OH občanské vybavení hřbitovy</u>	<u>Novosady</u>	<u>0,2928</u>	<u>e)</u>
celkem občanské vybavení:			<u>1,0753</u>	
<u>Z.11</u>	<u>VL výroba lehká</u>	<u>na Žádovce</u>	<u>0,7175</u>	<u>f)</u>
<u>Z.12</u>	<u>TE energetika</u>	<u>Vrchní hora</u>	<u>0,2138</u>	<u>-</u>
<u>Z.13</u>	<u>PU veřejná prostranství všeobecná</u>	<u>u hřbitova</u>	<u>0,1143</u>	<u>-</u>

Zastavitelným plochám jsou stanoveny tyto koncepční podmínky:

- Změna využití plochy Z3 (Bv) ploch Z.3a,b,d BV je podmíněna postupnou výstavbou místní komunikace a inženýrských sítí v lokalitě V úzkých - Žádovská podle potřeby výstavby.
- Změna využití ploch Z7a-b (Bv) Z.5c, Z.7a,c BV je podmíněna postupnou výstavbou místní komunikace a inženýrských sítí v prodloužení lokality Bahňák podle potřeby výstavby.
- Změna využití ploch Z7a-b (Bv) plochy Z.7a BV je podmíněna respektováním nebo přeložením (zachováním funkčnosti) procházející trasy venkovního elektr. vedení 22 kV.

- d) Změna využití plochy ~~Z7a (Bv)~~ Z.7a BV je v jižní části omezena poddolovaným územím.
- e) Změna využití plochy ~~Z10 (Oh)~~ Z.10 OH je podmíněna výstavbou dopravního a inženýrského napojení v ploše ~~Z13 (Pk)~~ Z.13 u hřbitova.
- f) Změna využití plochy ~~Z11 (Vp)~~ Z.11 VL je podmíněna respektováním stávající kanalizace a vodovodu vedoucí k čističce odpadních vod.
- g) ~~Změna využití plochy Z5a (Bv) bude řešena tak, aby nevznikaly požadavky na omezování provozu přílehlé silnice III. třídy na základě zákona o ochraně veřejného zdraví.~~
- h) ~~Změna využití ploch Z2 (Bv) a Z8 (Os) je podmíněna dodržení hygienických předpisů na ochranu veřejného zdraví vč. nepříznivých účinků hluku a vibrací pro případ umístění chráněných prostor.~~

Ostatním Vymezeným zastavitelným plochám nejsou stanoveny podmínky pro rozhodování o změnách v území dohodou o parcelaci, územní studii ani vydaným regulačním plánem. Zastavitelným plochám není stanovena etapizace. Další podmínky (tzv. společné podmínky) jsou plochám stanoveny podle jednotlivých druhů v článku I.6.2.

I.3.3 Vymezení ploch přestavby

~~Jsou vymezeny 2 plochy přestavby označené P1-2, které jsou dále označeny podle navržené změny způsobu využití kódy druhů ploch v závorkách (podle čl. I.6.2):~~

označení plochy:	název plochy – navržená změna způsobu využití, lokalita:	zkratka změny způsobu využití na:
P1	plocha přestavby smíšená obytná – komerční Na cihelně	(Sk)
P2	plocha výroby a skladování – průmysl a řemesla Na šachtě	(Vp)

~~Plochám přestavby ozn. P1-2 nejsou stanoveny podmínky pro rozhodování ani koncepční podmínky pro změnu jejich využití. Při změně využití plochy přestavby P2 (Vp) bude nutno respektovat procházející elektrické vedení 220 kV vč. jeho ochranného pásma. Plochám přestavby není stanovena etapizace. Další podmínky (tzv. společné podmínky) jsou plochám stanoveny podle jedn. druhů v článku I.6.2.~~

I.3.4 Vymezení transformačních ploch

Je vymezena 1 transformační plocha ozn. T.1 v lokalitě bývalé cihelny na severním okraji zastavěného území:

<u>označení plochy:</u>	<u>kód a druh navrženého způsobu využití, lokalita:</u>	<u>výměra v ha:</u>
<u>T.1</u>	<u>VL výroba lehká Na cihelně</u>	<u>0,4572</u>

Ploše T.1 nejsou stanoveny podmínky pro rozhodování ani koncepční podmínky využití. Podmínky využití jsou plochám „VL výroba lehká“ stanoveny v čl. II.6.2.

I.3.4 I.3.5 Vymezení systému sídelní zeleně

Pro stabilizaci systému sídelní zeleně jsou v zastavěném území vymezeny 2 druhy ploch s následujícím způsobem využití, které jsou v grafické části ozn. zkratkami kódy (podle článku I.6.2):

Pz – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň,

Zs – plochy zeleně sídelních zahrad.

ZP – zeleň parková a parkově upravená,

ZS – zeleň sídelní ostatní.

Z toho plochy ozn. Pz ZP jsou vymezeny na veřejně přístupných pozemcích (vesměs obecních), to zejména podél komunikací v hlavním zastavěném území. Plochy ozn. Zs ZS jsou vymezeny vesměs na soukromých pozemcích zahrad v zastavěném území - mezi plochami

bydlení a hranic zastavěného území, či na pozemcích předzahrádek před domy podél komunikací. Nejsou vymezeny změny (návrhy) na plochy ozn. ~~Pz a Zs~~ **ZP a ZS**. Pozemky sídelní zeleně toho či onoho druhu mohou být součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití podle článku I.6.2.

I.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

I.4.1 Koncepce dopravní infrastruktury, vč. podmínek pro její umístění

Pro jednotlivé druhy dopravní infrastruktury jsou vymezeny plochy s následujícími způsoby využití, které jsou v grafické části označeny ~~zkratkami~~ **kódy** (podle čl. I.6.2):

~~Ds — plochy dopravní infrastruktury silniční,~~
~~Dm — plochy dopravní infrastruktury místní,~~
~~Dg — plochy dopravní infrastruktury garáže,~~
~~Pk, (Pk) — plochy veřejných prostranství komunikace.~~
DS — doprava silniční,
DX.u — doprava jiná - účelové komunikace,
DX.g — doprava jiná - řadové garáže,
PU — veřejná prostranství všeobecná.

Koncepce dopravní infrastruktury spočívá v zajištění dopravní obslužnosti území obce vč. zajištění obslužnosti pro vymezené zastavitelné plochy a ~~plochy přestavby~~ **průjezdu silnic**. Dopravní infrastruktura je přípustná i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití jako související podle čl. I.6.2 a je přípustná ve všech zastavitelných plochách ~~a v plochách přestavby~~. Pro umístění dopravní infrastruktury jsou též vymezeny plochy a koridory veřejně prospěšných staveb v článku I.7.1 a na výkrese č. 3.

a) Koncepce silniční dopravy

~~Silniční síť tvoří v řešeném území následující krajské silnice III. třídy, pro něž jsou mimo zastavěné území vymezeny plochy „dopravní infrastruktury silniční“ ozn. Ds a v zastavěném území (v průjezdu silnic přes obec) plochy „veřejných prostranství komunikace“ ozn. Pk:~~
Silniční síť tvoří v řešeném území následující krajské silnice III. třídy, pro něž jsou vymezeny plochy „DS doprava silniční“ včetně průjezdu silnic přes zastavěném území:

- silnice III/4225 Ježov-Žeravice-Těmice, procházející hlavním zastavěným územím,
- silnice III/4228 Žádovice-Žeravice, která se napojuje v jižní části obce na silnici III/4225.

Obě procházející silnice jsou stabilizované ve svých polohách v rámci vymezených ploch označených ~~Ds a Pk~~ **DS**. Tyto silnice jsou místního významu a nepředpokládají se na nich jiné změny, než jejich rekonstrukce či údržba ve stávající trase. Nejsou vymezeny jiné plochy, ani plochy změn pro silniční dopravu.

Podmínky pro umístění:

- V plochách silniční dopravy nebude znemožněno vedení silnic III. třídy v plynulé trase v průjezdu přes obec v šířce odpovídající funkční skupině C a zatížení silnice, a mimo průjezd obce v souladu s Návrhovou kategorizací krajských silnic JmK (silnice III/4225 v kategorii S6,5, silnice III/4228 v kategorii S4,0).

b) Koncepce místní dopravy

Pro místní dopravu jsou vymezeny stabilizované plochy ~~„dopravní infrastruktury místní“ ozn. Dm~~ **„PU veřejná prostranství všeobecná“** určené zejména pro zajištění dopravní přístupnosti pozemků ~~mimo zastavěné území a staveb v zastavěném území~~ mimo silnice. ~~Pro dopravní obsluhu v zastavěném území jsou vymezeny plochy „veřejných prostranství komunikace“ ozn. Pk.~~ Podle zákresu na výkrese č. 2 jsou vymezeny ~~4 koridory návrhy~~ pro nové místní komunikace ~~označené mk 1-4 v plochách PU, event. i v plochách DX.u:~~

- mk 1** : místní komunikace do lokality Havale,
- mk 2** : místní komunikace v lokalitě Potok,
- mk 3** : místní komunikace k plochám **Z3, R4 Z.3a,b,d, R.1, R.4** V úzkých - **Žádovská**,
- mk 4** : místní komunikace k plochám **Z7a-b, R3 Z.5c, Z.7a,c, R.3** v prodloužení Bahňák,
- **prodloužení místní komunikace v lokalitě Vídeňka.**

Tyto návrhy jsou vymezeny v trasách stávajících nezpevněných komunikací. Místní komunikace jsou jako související přípustným využitím i jiných ploch s rozdílným způsobem využití podle článku I.6.2.

Podmínky pro umístování:

- Místní komunikace budou navrhovány a umístovány v parametrech příslušné funkční skupiny a kategorie podle platných norem (ČSN) jako zklidněné v obytné zóně.
- Místní komunikace i veřejná prostranství budou umístována tak, aby umožnila přístup ke stavbám vč. sanitek a vozů požární ochrany.

c) Koncepce účelové dopravy

Pro stabilizaci systému účelové dopravy jsou mimo zastavěná území vymezeny plochy ~~„dopravní infrastruktury – místní“ ozn. Dm~~ „DX.u doprava jiná - účelové komunikace“ s umístěnými zejména účelovými komunikacemi, které zabezpečují přístup k pozemkům v řešeném území a v krajině (polní a lesní cesty).

Účelové komunikace jsou jako související přípustným využitím i jiných ploch s rozdílným způsobem využití podle článku I.6.2 (zejména ploch zemědělských).

Podmínky pro umístování:

- Účelové komunikace budou umístovány mimo zastavěné území v parametrech, které umožní provozování zemědělské dopravy a cyklistických koridorů.

d) Koncepce dopravy v klidu

Pro tzv. dopravu v klidu jsou v zastavěném území vymezeny stabilizované plochy ~~„dopravní infrastruktury – garáže“ označené Dg se stávajícími řadovými garážemi~~ „PU veřejná prostranství všeobecná“ a „DX.g doprava jiná - řadové garáže“.

Pro tzv. dopravu v klidu je vymezena zastavitelná plocha:

~~Z13 – plocha veřejného prostranství komunikace (Pk) u hřbitova.~~

Z.13 PU veřejná prostranství všeobecná u hřbitova.

Plocha Z.13 umožní umístění zejména parkoviště aut mezi stávajícím a navrženým hřbitovem a přístup k ploše Z.10 pro rozšíření hřbitova.

Garáže a parkoviště aut mohou být umístovány(a) i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití jako související podle článku I.6.2. Parkoviště aut jsou přípustným způsobem využití zejména ploch veřejných prostranství ~~– komunikace ozn. Pk.~~

Součástí ploch dopravní infrastruktury jsou řadové garáže v obci, pro které je vymezena stabilizovaná plocha „DX.g“ v lokalitě Močilky.

Podmínky pro umístování:

- Umístovaná parkoviště aut (odstavná či parkovací stání) ani garáže nesmí bránit dopravnímu provozu na komunikacích či bránit přístupu ke stavbám a pozemkům.

Je stanovena procentuální korekce min. 160 % ze základního počtu parkovacích stání, která může být uplatňována při určení počtu stání pro stavby v zastavitelných plochách bydlení BV (podle přílohy č. 1, odst. 1.1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., v souč. znění).

e) Koncepce veřejné dopravy osob

Veřejná doprava osob je v území provozována autobusovými linkami v plochách ~~„dopravní infrastruktury – silničních“ ozn. Ds~~ „DS doprava silniční“ a v plochách ~~„veřejných prostranství – komunikace“ ozn. Pk,~~ „PU veřejná prostranství všeobecná“, kde mohou být umístěny i související zastávky veřejné dopravy. Pro otáčení autobusů je vymezena plocha ~~ozn. Pk~~ PU na návsi (tento prostor nebude využit stavbami). Nejsou vymezeny změny v systému veřejné dopravy osob.

Podmínky pro umístování:

- Umístování dalších zastávek bude v následných řízeních prověřeno z hlediska veřejné dopravy osob vč. dostupnosti a dodržení prostorových parametrů.

f) Koncepce pěší dopravy

Pěší komunikace jsou přípustným využitím všech vymezených stabilizovaných ploch i ploch změn jako související dopravní infrastruktura podle článku I.6.2. Pěší komunikace je možno umísťovat i v plochách nezastavěného území. Žeravicemi prochází turistická

„Cyrilometodějská“ trasa, a mohou zde být umísťovány i další trasy v plochách DX.u a v plochách DS a PU.

g) Koncepce cyklistické dopravy

~~Nejsou vymezeny plochy výhradně pro cyklistickou dopravu. Trasy cyklistické dopravy lze umísťovat zejména v plochách „dopravní infrastruktury – místní“ ozn. Dm, dále v plochách „dopravní infrastruktury – silniční“ ozn. Ds a v plochách „veřejných prostranství – komunikace“ ozn. Pk i v zastavěném území event. i v jiných plochách podle čl. I.6.2. Odpočívadla pro turistiku (i cyklistickou) jsou přípustná v plochách podle čl. 6.1.2.~~

Územím Žeravic procházejí stávající regionální cyklotrasy: „Bzenecká vinařská stezka“ (BZVS) a „Jadná vína Podchřibí“ (JVP), obě ve stejné trase silnice III/4225 Ježov - Žeravice - Těmice. Obě jsou součástí sítě „Moravské vinařské stezky“ v části „Slovácká“.

V Žeravicích je navrženo 5 doplňujících cyklotras:

- ze severní části obce ke kapličce a od ní po stávající účelové komunikaci severozápadním směrem přes les k silnici II/422 na Osvětimany,
- od kapličky po stávajících účelových komunikacích západním směrem do Ježova a též opačně východním směrem na Újezdec (do k.ú. Hostějov),
- od zemědělské farmy po stávající účelové komunikaci na východ do Syrovína,
- z jižní části obce (Bahňák) po stávající účelové komunikaci směrem na jih do Vracova,
- podél jižní hranice k.ú. Žeravice po stávající účelové komunikaci na východ do Těmic.

Cyklistická doprava je a bude provozována zejména v plochách „DX.u doprava jiná - účelové komunikace“, v plochách „DS doprava silniční“ a v plochách „PU veřejná prostranství všeobecná“ (přes zastavěné území). Cyklotrasy budou výhledově opatřeny asfaltobetonovým povrchem o šířce 3 m. U kapličky a na jižní hranici řešeného území budou zřízena turistická odpočinková místa pod přístřeškem. Cyklotrasy a odpočívadla jsou přípustná též v jiných plochách podle článku I.6.2.

I.4.2 Koncepce technické infrastruktury, vč. podmínek pro její umísťování

Pro technickou infrastrukturu s plošnými nároky ~~je vymezen druh~~ jsou vymezeny 3 druhy ploch s následujícím způsobem využití označený zkratkou (podle čl. I.6.2):

~~Ti – plochy technické infrastruktury.~~

TE – energetika,

TW – vodní hospodářství,

TO – nakládání s odpady.

Stabilizovaná plocha TE je vymezena v severní části obce pro malou fotovoltaickou elektrárnu. Vedle ní je vymezena malá zastavitelná plocha Z.12 TE pro její rozšíření.

Stabilizované plochy ~~technické infrastruktury~~ TW jsou vymezeny pro čističku odpadních vod u silnice směrem na Žádovice, pro vodojem u kostela a pro vodojem severně od obce (na hranici s Ježovem). Malá stávající plocha TO pro odpady je vymezena pod bývalou MŠ pro odpadový dvůr a skladování nezávadného materiálu podle potřeby obce.

Při rozvoji obce budou nové rozvody technické infrastruktury napojeny na stávající uliční rozvody v obci. Technická infrastruktura je dále přípustná jako související i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití podle čl. I.6.2 a je přípustná ve všech zastavitelných plochách a v plochách přestavby. Pro umístění nové technické infrastruktury jsou též vymezeny plochy a koridory veřejně prospěšných staveb v článku I.7.1 a na výkrese č. 3. to pro nové komunikace a s nimi související inženýrské sítě, zejména pro připojení zástavby zastavitelných ploch bydlení BV.

Podmínky pro umísťování společné pro články a) - f):

- Technická infrastruktura bude umísťována zejména na veřejně přístupných pozemcích v plochách dopravní infrastruktury, v plochách veřejných prostranství či v koridorech vymezených pro veřejně prospěšné stavby.
- V ochranných a bezpečnostních pásmech technické infrastruktury nelze zřizovat stavby bez souhlasů jejich správců.
- V plochách bude zachován dostatečný volný (manipulační) prostor pro přístup a údržbu procházejících vedení technické infrastruktury.

- V ulicích či podél nich budou inženýrské sítě umísťovány jako uliční řady v odstupu podle příslušných předpisů, zejména norem ČSN.

a) Koncepce zásobování elektrickou energií

Stávající trasy elektrického vedení ~~220 kV (VVN) a~~ 22 kV (VN) jsou v území stabilizované a nejsou na nich vymezeny změny. Žeravice jsou zásobovány elektrickou energií z převážně venkovních vedení VN o napětí 22 kV, která jsou v území respektována. Tyto rozvody jsou zakončeny distribučními sloupovými trafostanicemi 22/0,4 kV, odkud jsou provedeny rozvody o napětí 400/230 V, což bude i nadále zachováno. Přitom změny prováděné podle požadavků správců elektrických zařízení jsou přípustné i na rozvodech 22 kV, přeložky lze popř. řešit též zemním kabelem. ~~Je vymezen koridor pro stávající venkovní elektrické vedení VVN 220 kV (č. V280 o šířce 58 m), to v různých plochách s rozdílným způsobem využití.~~ Umísťování trafostanic o napětí 22/0,4 kV je přípustné bez změny územního plánu. Distribuční vedení soustavy NN 400/230 V jsou přípustná ve většině druhů ploch jako související technická infrastruktura podle čl. I.6.2. Koncepce zásobování elektrickou energií spočívá v postupném rozšiřování sítě rozvodů elektrické energie podle potřeby obce.

Je vymezena stabilizovaná plocha „TE energetika“ s fotovoltaickou elektrárnou v severní části obce a pro její rozšíření je vymezena zastavitelná plocha:

Z.12 TE energetika Vrchní hora.

V plochách výroby ozn. VL a VZ jsou přípustné alternativní zdroje elektrické energie jako fotovoltaické či solární elektrárny. V ostatních plochách jsou přípustné solární a fotovoltaické panely na střechách budov.

b) Koncepce elektronických komunikačních zařízení a spojů

Nejsou vymezeny změny v trasách elektronických komunikačních vedeních či v zařízení veřejných komunikačních sítí - tj. spojů. Tato zařízení jsou přípustná ve většině druhů ploch jako související technická infrastruktura podle čl. I.6.2. Koncepce spojů spočívá v doplnění rozvodů či signálu pro televizní, telefonní, mobilní a internetové připojení.

Podmínky pro umísťování:

- Pro umísťování vyšších staveb (např. základnových, posilovacích a retranslačních stanic) mobilních sítí či stanic televizního signálu jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání v článku I.6.3.

c) Koncepce zásobování plynem

Nesou navrženy změny v trasách plynárenských zařízení. Středotlaký plynovod je přiveden od Ježova a zůstává nadále respektován. Zastavitelné plochy budou zásobeny plynem vesměs středotlakými rozvody podle požadavků na napojení jedn. lokalit. Koncepce zásobování plynem spočívá v postupném rozšiřování plynovodní sítě středotlakých rozvodů do míst s navrhovanou zástavbou v zastavitelných plochách.

d) Koncepce zásobování pitnou vodou

Pro hospodaření s pitnou vodou jsou vymezeny stabilizované plochy „TW vodní hospodářství“, ve kterých jsou umístěny vodojemy a vodní zdroje. Obec má svůj vodovod, který je napojen na místní skupinový vodovod.

Nejsou navrženy změny v trasách či v plochách vodárenských zařízení. S ohledem na různé výškové uspořádání zástavby (2 tlaková pásma) jsou v obci vymezeny plochy pro 2 vodojemy. Koncepce zásobování pitnou vodou spočívá v postupném rozšiřování vodovodní sítě podle potřeby. Zastavitelné plochy budou zásobeny pitnou vodou s ohledem na kapacitní a tlakové možnosti vodovodní sítě a na vydatnost skupinového vodovodu, což bude prověřeno v následných řízeních (v dalších stupních přípravy lokalit), přičemž vodovodní řady budou technicky vybaveny pro zabezpečení dostatečné kapacity vody i k hašení požárů.

Podmínky pro umísťování:

- Pro zastavitelné plochy ~~Z1, Z3, Z7a-b (Bv)~~ Z.3a,b,d, Z.5c, Z.7a,c bydlení vymezené v okrajových částech obce bude nutno prodloužit vedení vodovodu a prověřit tlakové poměry z hlediska vydatnosti vodovodu.

e) **Koncepce odkanalizování**

Pro zařízení kanalizace s vlastním pozemkem jsou vymezeny stabilizované plochy „TW vodní hospodářství“. Nejsou navrženy změny v trasách či v plochách zařízení kanalizace. Koncepce odkanalizování spočívá v odvedení odpadních vod jednotnou kanalizací (s odlehčením do zatrubněné i otevřené části Žeravického potoka) až do čističky odpadních vod umístěné v ploše ozn. ~~TI~~ TW u silnice na Žádovici. Kanalizace bude rozšiřována podle potřeby rozvoje zástavby obce a bude po odlehčení odvedena do obecní ČOV.

Podmínky pro umístění:

- Při umístění kanalizace v nových lokalitách je třeba preferovat oddílný způsob odvedení odpadních vod do kanalizace a odvedení dešťových vod do vodoteče či likvidace povrchových vod vsakováním do terénu v místě jejich vzniku.
- V následných řízeních bude třeba zohlednit kapacitní možnosti kanalizační stokové sítě.

f) **Koncepce odvodnění území**

Pro odvodnění či naopak pro zadržení vod v území jsou vymezeny ~~„plochy vodní a vodohospodářské“ v grafické části označené zkratkou W.~~ stabilizované plochy „WT vodní a vodních toků“, které zahrnují stávající vodoteče a hlavní odtokové příkopy. Žeravice se nacházejí na vyvýšeném místě na rozvodí 3 vodotečí. Systém odvodnění do stávajících vodních toků a odvodňovacích příkopů zůstává zachován. Odvedení povrchových vod okolo zastavěného území a ze zastavitelných ploch bude řešeno pomocí dešťových příkopů, dešťové kanalizace a dalších opatření, přičemž bude preferováno zadržování dešťové vody a vsakování v místě jejího vzniku do terénu.

g) **Koncepce nakládání s odpady**

Pro dočasné shromažďování nezávadného odpadu (konkrétně pro tzv. sběrný či ekologický dvůr) je v lokalitě Za humny vymezena stabilizovaná plocha označená:

~~Ot — plocha občanského vybavení — technické.~~

TO — nakládání s odpady.

Sběrné odpadové dvory jsou jako související přípustným způsobem využití též v plochách výroby a skladování ozn. ~~Vp~~ VL a VZ podle čl. I.6.2. V řešeném území se nevymezují plochy pro trvalé ukládání a pro zneškodňování odpadů (tzv. trvalé skládky odpadů).

I.4.3 **Koncepce občanského vybavení, vč. podmínek pro jeho umístění**

Pro jednotlivé druhy občanského vybavení jsou vymezeny plochy s následujícími způsoby využití, které jsou v grafické části označeny ~~zkratkami~~ kódy (podle čl. I.6.2):

~~Ov — plochy občanského vybavení — veřejné,~~

~~Os, (Os) — plochy občanského vybavení — sportovní,~~

~~Oh, (Oh) — plochy občanského vybavení — hřbitovy a kostely,~~

~~Ot — plochy občanského vybavení — technické.~~

OV — občanské vybavení veřejné,

OK — občanské vybavení komerční,

OS — občanské vybavení sport,

OH — občanské vybavení hřbitovy.

Plochy občanského vybavení ~~— veřejné~~ se vymezují zejména pro veřejnou správu, pro školství, kulturu, prodej potravin apod. ~~na návsi~~ zejména na Návsi, U sokolovny a Za humny. Ve výše uvedených stabilizovaných plochách se nacházejí stávající občanská ~~a technické~~ vybavení.

Pro rozvoj občanského vybavení jsou vymezeny zastavitelné plochy označené:

Z8 — plocha občanského vybavení — sportovní (Os) Za humny,

Z9 — plocha občanského vybavení — sportovní (Os) Chmelínky,

Z10 — plocha občanského vybavení — hřbitovy a kostely (Oh) Novosady.

Z.8 OS — občanské vybavení sport Za humny,

Z.9 OS — občanské vybavení sport Chmelínky,

Z.10 OH — občanské vybavení hřbitovy Novosady.

Plocha ozn. ~~Z8 (Os)~~ Z.8 je vymezena pro umístění sportovišť uprostřed obce za bývalou školkou. Plocha ~~Z9 (Os)~~ ozn. Z.9 umožní rozšíření sportovního areálu stávajícího hřiště (např.

i pro související zázemí či parkoviště aut). Plocha ozn. ~~Z10 (Oh)~~ **Z.10** umožní rozšíření veřejného pohřebiště vedle stávajícího hřbitova (nový hřbitov). Z hlediska koncepce je veřejné občanské vybavení vymezeno v centrální části obce. Plochy pro sport a pro hřbitov jsou vymezeny **zejména** na jižním okraji obce.

Podmínky pro umístění:

- Způsob využití ploch občanského vybavení nenaruší svým provozem či technickým zařízením užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.

Pozemky občanského vybavení jsou přípustným využitím i jiných ploch s rozdílným způsobem využití podle článku I.6.2.

I.4.4 Koncepce veřejných prostranství, vč. podmínek pro jejich umístění

Pro veřejná prostranství jsou vymezeny 2 druhy ploch s následujícími způsoby využití **v zastavěném území**, které jsou označeny ~~zkratkami~~ **kódy** (podle čl. I.6.2):

~~Pk, (Pk) plochy veřejných prostranství komunikace,~~

~~Pz plochy veřejných prostranství veřejná zeleň.~~

PU veřejná prostranství všeobecná,

ZP zeleň parková a parkově upravená.

Stabilizované plochy ozn. **Pk PU** jsou vymezeny pro dopravní přístupnost v zastavěném území a obsahují pozemky a trasy dopravní i technické infrastruktury (~~průjezdné části silnic přes zastavěné území,~~ místní komunikace a souběžné inženýrské sítě) **mimo těleso silnice**. Stabilizované plochy veřejných prostranství ozn. **Pz ZP** jsou určeny zejména pro veřejnou zeleň v hlavním zastavěném území a pro související pěší komunikace.

Pro rozvoj veřejných prostranství je vymezena zastavitelná plocha:

~~Z13 plocha veřejného prostranství komunikace (Pk) u hřbitova.~~

Z.13 PU veřejná prostranství všeobecná u hřbitova.

Vymezovaná plocha ozn. ~~Z13 (Pk)~~ **Z.13** umožní umístění parkoviště aut pro původní i navrženou část hřbitova na jižním okraji obce **a komunikaci**. Související pozemky veřejných prostranství obojího druhu jsou přípustným využitím i jiných ploch s rozdílným způsobem využití podle článku I.6.2 (to včetně ploch bydlení, zejména pro bytové domy).

I.4.5 Vymezení akceleračních oblastí primárních zdrojů energie vč. podmínek a zdrojů pro jejich využití

Tyto zde nejsou vymezeny.

I.5 Koncepce uspořádání krajiny, ~~včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně~~

I.5.1 Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

a) Koncepce uspořádání krajiny

Žeravice jsou součástí krajinného celku Kyjovsko-bzeneckého (č. 6 podle ZÚR JMK) s cílovou kvalitou krajiny pohledově otevřená, zvlhčená s velkými bloky orné půdy a s vinicemi. Tato kvalita je v ÚP respektována vymezenými stabilizovanými plochami v krajině vč. vymezení ÚSES.

Řešené území leží na rozvodí 3 vodotečí - Žeravického potoka, Syrovinky a Hruškovice. Krajinu řešeného území lze podle jeho tvaru a morfologie terénu rozdělit do tří částí s poněkud odlišnou charakteristikou i jinou koncepcí uspořádání na severní, střední a jižní část.

Severní část

Na severozápadním okraji řešeného území je vymezena souvislá plocha lesní ozn. **Ls LU** s lesním porostem Paseky. Je zde vymezeno lokální biocentrum územního systému ekologické stability (ÚSES). Mezi lesem Paseky a hlavním zastavěným územím a též v severovýchodní

části jsou vymezeny souvislé plochy zemědělské ~~polní ozn. Zp~~ „AP orná půda“. Tato část krajiny je produkční lesnická a zemědělská, je odvodněna na západě do potoka Hruškovice a na východě do potoka Syrovinka, což je v ÚP respektováno.

Střední část

Ve střední části řešeného území ve svažitém terénu se spádem převážně na jih do Žeravického potoka je vymezeno hlavní zastavěné území s protáhlým severojižním tvarem. Bezprostředně okolo hlavního zastavěného území jsou vymezeny plochy ~~zemědělské—záhumenní ozn. Zz~~ zahrad „ZZ zeleň zahradní a sadová“. Na východ od hlavního zastavěného území jsou vymezeny plochy ~~zemědělské—vinice a sady ozn. Zv~~ „AT trvalé kultury s vinicemi“. Na jižním okraji zastavěného území se nachází souvislé plochy ~~zemědělské—zatravněné ozn. Zt~~ „AL trvalé travní porosty“ a též plochy zeleně krajinné ozn. Zk ZK v lokalitě Chmelínky (Kravčák). Zde je vymezeno lokální biocentrum ÚSES.

Jižní část

V jižní části řešeného území (ve svažitém terénu se spádem na sever) jsou vymezeny plochy zemědělské ~~polní ozn. Zp~~ „AP orná půda“. Jsou zde vymezeny ojedinělé plochy s dřevinnými porosty ~~ozn. Ls a Zk v plochách LU a ZK~~, které jsou začleněny do ÚSES.

Koncepce uspořádání krajiny vychází ve všech částech řešeného území ze stávajícího způsobu využití. Toto využití je stabilizováno vymezenými plochami v krajině. Jsou navrženy změny některých (zejména lineárních) ploch na plochy „ZK zeleně krajinné“ ozn. (Zk₁₋₁₄) pro jako změny v krajině K.1-14 určené k založení a doplnění územního systému ekologické stability.

b) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině

Pro systém uspořádání krajiny jsou vymezeny stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití a plochy změn v nezastavěném území označené zkratkami kódy (podle čl. I.6.2):

Zk, (Zk₁₋₁₄) plochy zeleně krajinné,
Zz plochy zemědělské—záhumenní,
Zp plochy zemědělské—polní,
Zt plochy zemědělské—zatravněné,
Zv plochy zemědělské—vinice a sady,
Ls plochy lesní,
W plochy vodní a vodohospodářské.

ZK zeleň krajinná,
ZZ zeleň zahradní a sadová,
AL trvalé travní porosty,
AT trvalé kultury,
AP orná půda,
LU lesní všeobecné,
WT vodní a vodních toků.

Pro dopravní přístupnost pozemků v krajině jsou vymezeny i plochy dopravní infrastruktury označené v grafické části kódy (podle čl. I.6.2):

Ds plochy dopravní infrastruktury—silniční,
Dm plochy dopravní infrastruktury—místní.
DS doprava silniční,
DX.u doprava jiná - účelové komunikace.

V krajině jsou vymezeny - navrženy změny ploch zemědělských na „~~plochy zeleně krajinné~~“ plochy „ZK zeleň krajinná“ označené značkami kódy v závorkách (podle čl. I.6.2) jako změny v krajině:

(Zk₁₋₁₄) K.1-14 14 ploch s návrhem na zeleň krajinnou ZK pro založení a doplnění územního systému ekologické stability (ÚSES).

Tyto plochy změn pro ÚSES jsou v severní části řešeného území vymezeny podél účelových komunikací. V jižní části propojují navržené části ÚSES na plochy se stávajícími dřevinnými porosty přes zemědělskou půdu (zde přes pole mimo trasy účelových komunikací). V rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití je přípustným využitím i umísťování stromořadí

(např. podél silnic, vodotečí, či jako větrolamy), která se budou podílet na tvorbě krajiny jako interakční prvky, stejně jako plochy vymezené pro ÚSES.

c) Stanovení podmínek a požadavků pro změny využití ploch ~~v nezastavěném území vč. zohlednění produkční funkce krajiny~~ v krajině

- Neumísťovat v krajině způsoby využití, které by mohly mít negativní vliv na čistotu hlavních složek životního prostředí - na půdu, vodu a ovzduší.
- Respektovat kulturní zemědělskou krajinu zejména v částech s hodnotným zemědělským půdním fondem mimo zastavěné území a mimo zastavitelné plochy - zachovat tyto části pro zemědělskou prvovýrobu.
- Zachovat lineární zeleň krajinnou - meze a zasakovací průlehy proti vodní a větrné erozi.
- Nezmenšovat podíl záhumenních zeleně zahrad, vinic, sadů a travních porostů v krajině.

d) Koncepce ochrany přírody a krajiny

Přírodní hodnotou je les Paseky, prameniště potoka Syrovinka. lokalita Chmelínky (též Kravčák) a jejichž plochy je třeba udržovat v přírodním charakteru. Koncepce ochrany přírody a krajiny je založena zejména na stabilizaci krajinné zeleně, stabilizaci ploch lesů a niv vodních toků tím, že jsou pro ně vymezeny ~~„plochy zeleně krajinné“ ozn. Zk, „plochy lesní“ ozn. Ls a „plochy vodní a vodohospodářské“ ozn. W~~ plochy „ZK zeleň krajinná“, „LU lesní všeobecné“ a plochy „WT vodní a vodních toků“.

Na jižním okraji obce jsou v lokalitě Chmelínky (Kravčák) vymezeny plochy ZK zeleně krajinné a ~~plochy zemědělské zatravněné“ ozn. Zt~~ plochy „Al trvalé travní porosty“ bez provozování intenzivní zemědělské prvovýroby. Tuto část krajiny je třeba považovat za přírodě blízkou a velmi hodnotnou. Jedná se o evidovaný významný krajinný prvek „Chmelínky“.

I.5.2 Územní systém ekologické stability (vymezení zelené infrastruktury)

a) Koncepce řešení územního systému ekologické stability

Územní systém ekologické krajiny vymezuje zelenou infrastrukturu krajiny řešeného území.

Řešení územního systému ekologické stability (dále ÚSES) zahrnuje vymezení 10 základních prvků náležících do lokální biogeografické úrovně. Vymezené prvky tvoří 4 lokální biocentra označená LBC.1-4 a 6 lokálních biokoridorů označených LBK.1-6. Regionální a nadregionální prvky ÚSES nejsou v řešeném území vymezeny. Lokální ÚSES tvoří v řešeném území 4 víceméně mezofilní větve.

- Mezofilní větev vymezená v lese Paseky z Ježova přes řešené území směrem do Osvětiman v severozápadní části řešeného území. Větev tvoří lokální biokoridory LBK.1-2 a lokální biocentrum LBC.1.
- Mezofilní a částečně též hydrofilní větev vymezená z lesa Paseky podél účelových komunikací směrem na jihovýchod do Syrovína k prameništi Syrovinky. Větev tvoří lokální biokoridor LBK.3 a lokální biocentra LBC.1-2.
- Mezofilní větev vymezená podél východní hranice se Syrovínem a s Těmicemi přes celou jižní část řešeného území a okolo obce až směrem na západ do Ježova. Větev tvoří lokální biokoridory LBK.4-5 a lokální biocentra LBC.3-4.
- Mezofilní větev vymezená jen podél jihozápadní hranice řešeného území směřující z LBC.4 do Vracova. Větev tvoří lokální biokoridor LBK.6 a lokální biocentrum LBC.4.

Pro realizaci ÚSES jsou vymezeny plochy změn zemědělských pozemků na plochy „zeleně krajinné“ ozn. (Zk₁₋₁₄) „ZK zeleň krajinná“ ozn. jako změny v krajině K.1-14. Vymezení ÚSES ~~není je~~ děleno na jeho funkční či nefunkční části - na stav a na návrh (pro doplnění). Vše lze považovat za návrh s následujícími parametry. Biocentra jsou vymezena s výměrou nad 3 ha, lokálních biokoridorů lesních a lučních společenstev jsou vymezeny o průměrné šířce 15 m.

~~Jsou vymezeny trasy pro doplnění liniové zeleně - stromořadí, které lze realizovat dřevinou výsadbou v jiných plochách s rozdílným způsobem využití jako interakční prvky doplňující lokální ÚSES.~~ ÚSES může být podpořen výsadbou stromořadí. To zejména v plochách zemědělských podél silnic, podél účelových komunikací a vodotečí. ~~Mimo vyznačené trasy jsou~~ Stromořadí jsou přípustná ve všech plochách zemědělských a jako související či doprovodná zeleň i v plochách dopravní infrastruktury, kde podpoří větší fragmentaci krajiny.

b) Přehled vymezených prvků územního systému ekologické stability

označení prvku ÚSES:	biogeografická úroveň prvku:	cílový typ společenstva:	návaznost prvku na jiné území:
LBK.1	lokální biokoridor	lesní	k.ú. Ježov
LBK.2	lokální biokoridor	lesní	k.ú. Osvětimany
LBK.3	lokální biokoridor	lesní a luční	není
LBK.4	lokální biokoridor	lesní a luční	k.ú. Syrovín, k.ú. Těmice u Hodonína
LBK.5	lokální biokoridor	lesní a luční	není
LBK.6	lokální biokoridor	lesní a luční	k.ú. Vracov
LBC.1	lokální biocentrum	lesní	není
LBC.2	lokální biocentrum	nivní, vodní	k.ú. Syrovín
LBC.3	lokální biocentrum	lesní a luční	není
LBC.4	lokální biocentrum	lesní a luční	k.ú. Ježov

Cílové typy společenstev jednotlivých prvků ÚSES jsou stanoveny výše v tabulce.

c) Vymezení ploch zeleně krajinné pro územní systém ekologické stability

Pro založení a doplnění prvků ÚSES jsou vymezeny následující plochy se změnou zemědělských pozemků na zeleň krajinnou označené v grafické části ~~zkratkami (Zk₁₋₁₄)~~ **K.1-14**:

označení ploch:	počet a druh ploch, účel využití (prvek ÚSES), lokalita:
(Zk₁₋₃) K.1-3	3 plochy zeleně krajinné ZK pro doplnění LBK.3 v lokalitě Široké
(Zk₄₋₅) K.4-5	2 plochy zeleně krajinné ZK pro doplnění LBK.4 v lokalitě Vypáleniny
(Zk₆) K.6	plocha zeleně krajinné ZK pro doplnění LBC.3 v lokalitě Chmelínky
(Zk₇₋₁₁) K.7-11	5 ploch zeleně krajinné ZK pro doplnění LBK.5 v lokalitě Úlehle
(Zk₁₂₋₁₃) K.12-13	2 plochy zeleně krajinné ZK pro doplnění LBC.4 v lokalitě Za zelnicemi
(Zk₁₄) K.14	plocha zeleně krajinné ZK pro založení LBK.6 v lokalitě Štumpflose

d) Podmínka pro využití a uspořádání krajiny v plochách zařazených do územního systému ekologické stability

Do doby doplnění chybějících částí prvků ÚSES - do realizace zeleně krajinné bude možno dotčené pozemky využívat stávajícím způsobem při splnění podmínky, že nebude snížena míra aktuální či potenciální funkčnosti budoucího prvku (např. umístěnou stavbou, skládkou, těžbou, zintenzivněním hospodaření s půdou), tzn., že zůstane min. zachována současná ekologická hodnota ploch.

I.5.3 Prostupnost krajiny, dopravní a technická infrastruktura v krajině

Nejsou vymezeny změny dopravní infrastruktury v krajině. Průjezd řešeným územím pro vozidla bude zajištěn silnicemi III. třídy umístěnými v plochách ~~„dopravní infrastruktury – silniční“ ozn. Ds~~ „**DS doprava silniční**“. Mimo silnice bude prostupnost krajiny zajištěna sítí účelových komunikací umístěných zejména ve vymezených plochách ~~„dopravní infrastruktury – místní“ ozn. Dm~~ „**DX.u doprava jiná - účelové komunikace**“. V těchto plochách lze umísťovat i trasy cyklistické dopravy a turistické trasy. Umísťování souvisejících účelových komunikací je přípustným využitím i jiných ploch s rozdílným způsobem využití podle čl. I.6.2, zejména ploch zemědělských.

Nejsou vymezeny změny technické infrastruktury umístěné v krajině. Umísťování související technické infrastruktury je přípustným využitím ploch s různým způsobem využití podle čl. I.6.2. Prostupnost krajiny pro migraci volně žijících živočichů (např. větších savců) je omezena jen zastavěným územím, které ale nevytváří nepřekonatelnou bariéru.

I.5.4 Protierozní opatření a ochrana území před povodněmi a suchem

a) Vodní režim v krajině a protierozní opatření

Pro odvodnění či pro zadržení vod a pro udržení přijatelného vodního režimu jsou v krajině vymezeny plochy ~~vodní a vodohospodářské ozn. W~~ „WT vodní a vodních toků“. V území budou respektovány hlavní odtokové trasy a svodnice. Jsou vymezeny stabilizované plochy zeleně krajinné ozn. ~~ZK~~ ZK, které plní funkci protierozních opatření (např. jako meze, průlehy) ve svažitých částech území. Jsou vymezeny plochy změn v krajině K.1-14 na zeď krajinnou ozn. ~~(Zk₁₋₁₄)~~ ZK pro doplnění a založení prvků ÚSES, které budou plnit i funkci protierozní ~~vč. souvisejících stromořadí~~. Za účelem snížení erozního ohrožení lze měnit způsob využití ploch zemědělských podle čl. I.6.2. Zejména v plochách zemědělských lze umísťovat odvodňovací příkopy, protierozní meze, průlehy a stromořadí.

b) Koncepce ochrany území před povodněmi

Řešené území se nachází na vyvýšeném rozvodí 3 vodotečí a není přímo ohrožováno povodněmi. Pro event. zachycení vod je v obci vymezena stabilizovaná plocha ozn. ~~W~~ WT s vodní nádrží na konci lokality Za humny. Menší vodní nádrže pro zvýšení retenčních schopností území jsou přípustným využitím zejména ploch zemědělských podle čl. I.6.2.

c) Koncepce ochrany území před suchem

Žeravice jsou součástí specifické oblasti SOB9 (čl. 75b PÚRČR), ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Proto jsou v ÚP vymezeny prvky ÚSES, které budou doplňovat tzv. zelenou infrastrukturu. ÚSES obsahuje biocentra a biokoridory s návrhem krajinné zeleně ozn. K.1-14. Tyto návrhy pomohou rozčlenit souvislá pole do menších celků a podpoří zadržení dešťové vody (retenci) v terénu. Ve všech zemědělských plochách jsou přípustná stromořadí, větrolamy a retenční opatření k zamezení nejen povodní, ale též k zamezení vysychání krajiny. Vlastní obec je obklopena z vnější strany pásem zahrad v plochách ZZ, které umožní vsakování povrchových vod do terénu. V ÚP jsou též vymezeny stabilizované plochy lesní LU (les Paseky) a stabilizované plochy zeleně krajinné ZK (lokality Novosady, Kravčák, Chmelínky), které dokáží zadržet dešťovou vodu. Koncepce ochrany před suchem spočívá tom, že podíl zeleně nebude v území zmenšován, ale bude rozšiřován. Vymezenými stabilizovanými plochami LU, ZK, ZZ, AL a návrhem ÚSES jsou posíleny retenční schopnosti krajiny obce. Budou udržovány podzemní vodní zdroje.

I.5.5 Koncepce rekreace

Nejsou vymezeny samostatné plochy rekreace. Rekreace je přípustným využitím zejména ploch bydlení a ploch smíšených obytných podle čl. I.6.2. V řešeném území lze realizovat nepobytovou rekreaci v krajině, zejména pěší a cyklistickou turistiku.

I.5.6 Koncepce dobývání ložisek nerostných surovin

Nejsou vymezeny plochy dobývání nerostných surovin. Dobývání nerostných surovin bude umožněno na území jejich ložisek, pokud k tomu budou vydána správní rozhodnutí podle horního zákona. Mimo zastavěné území bude umožněno (jako přípustné využití ploch) průzkum nerostných surovin či přírodních zdrojů a bude umožněno event. umísťování těžebních zařízení ložisek ropy a zemního plynu vč. přístupu k nim a jejich technického zázemí. Na jihu od obce jsou poddolovaná území a důlní díla z minulých těžeb lignitu, kde může být změna využití, zejména pro stavební činnost, jejich přítomností omezena.

~~I.6 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)

Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

I.6.1 Členění ploch s rozdílným způsobem využití

Jsou vymezeny plochy s následujícími způsoby rozdílným způsobem využití (RZV), které jsou označeny zkratkami kódy způsobu využití jako plochy stávající bez závěrky a jako plochy s navrženou změnou využití v závěrce (návrh na tento druh plochy), to v tomto členění pro celkem 26 druhů ploch:

základní druh ploch:	kód způsobu využití:	podrobnější členění základního druhu ploch nebo jiný druh ploch, než základní:
plochy bydlení	Bv, (Bv)	plochy bydlení – venkovské domy
	Bd	plochy bydlení – bytové domy
plochy smíšené obytné	Sk, (Sk)	plochy smíšené obytné – komerční
	Sv	plochy smíšené obytné – vinařské
plochy občanského vybavení	Ov	plochy občanského vybavení – veřejné
	Os, (Os)	plochy občanského vybavení – sportovní
	Oh, (Oh)	plochy občanského vybavení – hřbitovy a kostely
	Ot	plochy občanského vybavení – technické
plochy výroby a skladování	Vp, (Vp)	plochy výroby a skladování – průmysl a řemesla
	Vz	plochy výroby a skladování – zemědělství a řemesla
—	Fv, (Fv)	plochy fotovoltaické elektrárny
plochy technické infrastruktury	Ti	—
plochy dopravní infrastruktury	Ds	plochy dopravní infrastruktury – silniční
	Dm	plochy dopravní infrastruktury – místní
	Dg	plochy dopravní infrastruktury – garáže
plochy veřejných prostranství	Pk, (Pk)	plochy veřejných prostranství – komunikace
	Pz	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň
—	Zs	plochy zeleně sídelních zahrad
—	Zk, (Zk)	plochy zeleně krajinné
plochy zemědělské	Zz	plochy zemědělské – záhumenní
	Zp	plochy zemědělské – polní
	Zt	plochy zemědělské – zatravněné
	Zv	plochy zemědělské – vinice a sady
plochy lesní	Ls	—
plochy vodní a vodohospodářské	W	—

základní druh ploch:	kód způsobu využití:	členění druhů ploch s RZV v jednotném standardu:
plochy bydlení	BV	bydlení venkovské
	BH	bydlení hromadné
plochy smíšené obytné	SV	smíšené obytné venkovské
	SX.v	smíšené obytné jiné - vinné domy
plochy občanského vybavení	OV	občanské vybavení veřejné
	OK	občanské vybavení komerční

	<u>OS</u>	<u>občanské vybavení sport</u>
	<u>OH</u>	<u>občanské vybavení hřbitovy</u>
<u>plochy výroby a skladování</u>	<u>VL</u>	<u>výroba lehká</u>
	<u>VZ</u>	<u>výroba zemědělská a lesnická</u>
<u>plochy technické infrastruktury</u>	<u>TE</u>	<u>energetika</u>
	<u>TW</u>	<u>vodní hospodářství</u>
	<u>TO</u>	<u>nakládání s odpady</u>
<u>plochy dopravní infrastruktury</u>	<u>DS</u>	<u>doprava silniční</u>
	<u>DX.u</u>	<u>doprava jiné - účelové komunikace</u>
	<u>DX.g</u>	<u>doprava jiná - řadové garáže</u>
<u>plochy veřejných prostranství</u>	<u>PU</u>	<u>veřejná prostranství všeobecná</u>
<u>plochy zeleně</u>	<u>ZP</u>	<u>zeleň parková a parkově upravená</u>
	<u>ZS</u>	<u>zeleň sídelní ostatní</u>
	<u>ZK</u>	<u>zeleň krajinná</u>
	<u>ZZ</u>	<u>zeleň zahradní a sadová</u>
<u>plochy zemědělské</u>	<u>AL</u>	<u>trvalé travní porosty</u>
	<u>AT</u>	<u>trvalé kultury</u>
	<u>AP</u>	<u>orná půda</u>
<u>plochy lesní</u>	<u>LU</u>	<u>lesní všeobecné</u>
<u>plochy vodní a vodohospodářské</u>	<u>WT</u>	<u>vodní a vodních toků</u>

Vysv.: Plochy jsou vymezeny jejich zákresem v grafické části, kde je každý druh vyznačen jinou barvou, přičemž stávající plochy jsou graficky odlišeny od ploch s požadovanou změnou využití (s návrhem na druh plochy). Stabilizované plochy plnou barvou, návrhové plochy s bílou mřížkou.

I.6.2 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití těchto ploch (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona)

a) Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

Funkční podmínky využití ploch

Funkční podmínky využití jednotlivých druhů ploch jsou stanoveny pomocí přípustnosti účelu způsobu využití. To pro stávající plochy i pro plochy s návrhem změny využití (~~se zkratkou v závorce~~) stejně. Přitom platí, že:

Hlavní využití plochy - určuje převažující účel způsob využití, pro který je plocha určena (pokud bylo možné jej stanovit).

Přípustné využití plochy - určuje přípustný účel způsob využití plochy, který odpovídá druhu plochy.

Podmíněně přípustné využití plochy - určuje účel způsob využití plochy, který je podmíněn konkrétní podmínkou či podmínkami, jež je nutno splnit.

Nepřípustné využití plochy - určuje nepřípustný účel způsob využití plochy. Za nepřípustné je třeba považovat to (třeba níže neuvedené), co by mohlo narušit hlavní využití plochy.

Dále jsou pro plochy s rozdílným způsobem využití (ať stávající či se změnou) stanoveny tyto další podmínky uvedené níže kódy u jednotlivých druhů ploch v jejich přehledu:

Společné podmínky způsobu využití omezující způsob využití vymezených ploch, které jsou označené velkými písmeny A - H a jsou specifikovány v následujícím odstavci.

Podmínky prostorového uspořádání, které jsou u jedn. ploch označeny malými písmeny a1-4, b1-2, c1, e1-3. Tyto podmínky jsou specifikovány až v následujícím článku I.6.3 „Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“.

Informace.: „Konceptní podmínky pro změnu využití“, uvedené v tabulce článku ~~4.3.2~~ **4.3.3** jsou stanoveny jen některým zastavitelným plochám a nejsou zde opakovány.

Společné podmínky způsobu využití ploch:

- A** Stávající způsob využití ploch je možný za podmínky, že tento do budoucna neznemožní nebo podstatně neztíží navrhovanou změnu využití.
- B** Způsob využití ploch nesmí narušit svým provozem či technickým zařízením užívání okolních ploch či staveb a snížit kvalitu okolního prostředí vč. kvality ovzduší.
- C** V plochách lze umísťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu.
- D** V plochách bude umožněn a strpěn případný archeologický výzkum.
- E** V plochách se nepřipouští výstavba větrných elektráren věžového typu a skládky odpadu.
- F** Při umísťování zdrojů hluku či zápachu v plochách musí být respektovány chráněné prostory stávajících staveb včetně zastavitelných ploch určených pro tyto stavby podle limitů daných hygienickými předpisy. To i s ohledem na možnou kumulaci jednotlivých zdrojů (možnou např. v plochách **Os, Vp, Vz výroby**) tak, že bude prokázáno nepřekročení přípustných hygienických limitů na hranici pozemku s umísťovaným zdrojem hluku či zápachu. Toto prokázání bude doloženo nejpozději v rámci územního řízení.
- G** Nelze zastavovat hlavní odtokové trasy objekty, které by narušily funkčnost systému odvodnění území s výjimkou vodohospodářských staveb či opatření.
- H** Mimo zastavěné území a zastavitelné plochy bude umožněn průzkum nerostných surovin a bude umožněno umísťování těžebních zařízení ložisek ropy a zemního plynu.

~~b) Stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona~~

~~Nejsou vymezeny plochy, ve kterých je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18, odstavci 5 stavebního zákona v nezastavěném území.~~

b) Přehled ploch s rozdílným způsobem využití včetně stanovených podmínek

~~Bv, (Bv) plochy bydlení – venkovské domy~~

BV bydlení venkovské

Hlavní využití plochy:

- bydlení v rodinných domech umožňující nerušený a bezpečný pobyt, každodenní relaxaci a rekreaci obyvatel ~~vč. dostupnosti veřejné infrastruktury.~~

Přípustné využití plochy:

- pozemky rodinných domů, pozemky bytových domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, pozemky dvorů, zahrad a vinic.

Podmíněné přípustné využití plochy:

- pozemky doplňkových staveb a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše,
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (např. rekreačních chalupy) za podmínky, že budou řádně dopravně napojeny s možností parkovacího stání na vlastním pozemku, budou mít vyřešeno odkanalizování a odvodnění,
- zařízení občanské vybavenosti, obchodního prodeje, řemeslné výroby, domovního hospodářství (hospodářské budovy pro pěstitelství, chovatelství) apod. za podmínky, že jejich výměra nebude větší než 1.000 m² a že svým provozováním (zejména hlukem, prachem, zápachem, zvýšenou dopravní zátěží), nesníží kvalitu prostředí souvisejícího nebo vlastního území.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména stavby a zařízení pro **těžkou** výrobu a skladování, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, C, D, E, F, G.

Podmínky prostorového uspořádání: a1, a4, b1, b2, c1, e1, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(Bv) BV~~: **Z1-4, Z5a-b, Z7a-b, R1-3** **Z.3a, Z.3b, Z.3d, Z.5c, Z.7a,**

Z.7c, územní rezervy R.1, R.2, R.3, R.4, R.5.

~~Bd — plochy bydlení — bytové domy~~

BH bydlení hromadné

Hlavní využití plochy:

- bydlení v bytových domech umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní relaxaci.

Přípustné využití plochy:

- pozemky bytových domů, penziony, rodinné domy, pozemky dvorů a zahrad, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, individuální garáže a parkoviště aut, pozemky veřejných prostranství a veřejné zeleně.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- pozemky doplňkových staveb a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše,
- zařízení občanské vybavenosti, služeb či obchodního prodeje apod. za podmínky, že jejich výměra nebude větší než 500 m² a že svým provozováním (zejména hlukem, prachem, zápachem, zvýšenou dopravní zátěží), nesníží kvalitu prostředí souvisejícího nebo vlastního území.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména stavby a zařízení pro **těžkou** výrobu a skladování, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, D, E, F.

Podmínky prostorového uspořádání: a1, a4, b1, e1, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(Bd)~~ **BH**: nejsou.

~~Sk, (Sk) plochy smíšené obytné — komerční~~

SV smíšené obytné venkovské

Hlavní využití plochy:

~~— občanské vybavení a bydlení s vyloučením umístování staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí.~~

- **bydlení včetně hospodářských činností, řemesel a občanského vybavení.**

Přípustné využití plochy:

~~— pozemky občanského vybavení s komerčním zaměřením (zejména prodejny, služby, restaurační stravování, zdravotnictví, obchodní činnosti a související sklady), pozemky rodinných a bytových domů, penzionů, staveb pro ubytování, rekreaci a turistiku, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství a zeleně, související garáže a související (přiměřeně veliké) parkoviště aut.~~

- **pozemky rodinných domů, pozemky bytových domů, pozemky staveb pro ubytování, rekreaci a turistiku, pozemky pro lehkou a řemeslnou výrobu vč. skladování, pozemky občanského vybavení, pozemky pro domovní hospodářství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství a zeleně, pozemky dvorů, zahrad a vinic, související garáže a související (přiměřeně veliké) parkoviště aut.**

Podmíněně přípustné využití plochy:

~~— pozemky doplňkových staveb za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou slouží zejména obyvatelům obce,~~

- **větší** řemeslné výrobní provozovny či opravny za podmínky, že tyto svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb ve svém okolí, nebudou neúměrně zvyšovat dopravní zátěž v území a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména stavby a zařízení pro **těžkou** výrobu ~~a skladování~~, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, C, D, E, F, G.

Podmínky prostorového uspořádání: a1, a4, b1, b2, e1, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(Sk)~~ **SV: P4 nejsou.**

~~Sv plochy smíšené obytné – vinařské~~

SX.v smíšené obytné jiné - vinné domy

Hlavní využití plochy:

- ~~vybavení vinné domy a sklepy~~ zaměřené na vinařství ~~a bydlení či ubytování s vyloučením umístování staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí.~~

Přípustné využití plochy:

- pozemky vinných sklepů, pozemky vinných domů s možností rekreačního turistického ubytování, obytné budovy či rodinné domy pro majitele vinařství, sklady vína, lisovny, pozemky dalších zařízení pro výrobu vína a pro údržbu vinic, pozemky vinic, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, související garáže a související (přiměřeně veliké) parkoviště aut.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- provozovny prodeje a služeb za podmínky, že tyto souvisejí s výrobou vína, jsou zaměřeny na turistiku a za podmínky, že tyto svým provozováním či technickým zařízením nenaruší užívání staveb ve svém okolí, nebudou neúměrně zvyšovat dopravní zátěž v území a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména stavby a zařízení pro **těžkou** výrobu a skladování, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, D, E, F.

Podmínky prostorového uspořádání: a1, a4, b1, e1, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(Sv)~~ SX.v: nejsou.

~~Ov plochy občanského vybavení – veřejné~~

OV občanské vybavení veřejné

Hlavní využití plochy:

- veřejné občanské vybavení s přiměřeným umístěním a dostupností.

Přípustné využití plochy:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro veřejnou samosprávu, pro vzdělání a výchovu, sociální služby (i penziony), zdravotnictví, kulturní zařízení, **pro církevní stavby**, pro obchodní prodej, tělovýchovu, ubytování, veřejné stravování, služby, pro ochranu obyvatelstva, požární zbrojnice, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství a zeleně, **přístřešky zastávek autobusů**, související garáže a související parkoviště aut.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- služební byty (byt správce) za podmínky že tyto jsou součástí stavby občanského vybavení a za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity týkající se chráněných prostor zejména před nepříznivými účinky hluku a vibrací,
- sklady zboží, provozovny řemeslných služeb pro veřejnost či jiné provozovny, jejichž účel je v souladu s plochami občanského vybavení za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání ostatních staveb ve svém okolí či nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména stavby a zařízení pro **těžkou** výrobu a skladování, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, D, E, F, G.

Podmínky prostorového uspořádání: a1, a4, b1, e1, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(Ov)~~ OV: nejsou.

OK občanské vybavení komerční

Hlavní využití plochy:

- **občanské vybavení s vyloučením umístování staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí.**

Přípustné využití plochy:

- **pozemky občanského vybavení s komerčním zaměřením (zejména prodejny, služby, restaurační stravování, zdravotnictví, obchodní činnosti a související sklady), pozemky**

penzionů, staveb pro ubytování, rekreaci a turistiku, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství a zeleně, související garáže a související (přiměřeně veliké) parkoviště aut.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- služební byty (byt správce či majitele) za podmínky že tyto jsou součástí stavby občanského vybavení, pozemky doplňkových staveb za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou slouží zejména obyvatelům obce,
- služby, řemeslné provozovny či opravny za podmínky, že tyto svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb ve svém okolí, nebudou neúměrně zvyšovat dopravní zátěž v území a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména stavby a zařízení pro těžkou výrobu a skladování, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, C, D, E, F, G.

Podmínky prostorového uspořádání: a1, a4, b1, b2, e1, e3.

Plochy s navrženou změnou na OK: nejsou.

~~Os, (Os) plochy občanského vybavení – sportovní~~

OS občanské vybavení sport

Hlavní využití plochy:

- občanské vybavení umožňující sportovní a rekreační aktivity s přiměřeným umístěním a dostupností v kvalitním prostředí.

Přípustné využití plochy:

- pozemky pro sportovní a rekreační aktivity - venkovní hřiště, sportoviště, koupaliště, sportovní stavby (víceúčelové haly, tělocvičny, posilovny, šatny, sklady potřeb, klubovny, související bufety či restaurace), myslivecké chaty, venkovní kulturní pódia, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství a zeleně, související garáže a související (přiměřeně veliké) parkoviště aut.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- služební byty (byt správce) za podmínky že tyto jsou součástí stavby občanského vybavení a za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity týkající se chráněných prostor zejména před nepříznivými účinky hluku a vibrací,
- jiné druhy občanského vybavení za podmínky, že jejich využití je v souladu s hlavním využitím plochy (např. cvičiště psů, sportovní střelnice, ubytovací zařízení, kempy) a za podmínky, že svým provozováním či technickým zařízením nenaruší užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího nebo vlastního území.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména stavby a zařízení pro výrobu a skladování, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, C, D, E, F, G.

Podmínky prostorového uspořádání: a1, a2, a4, e1, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(Os)~~ OS: Z.8-9.

~~Oh, (Oh) plochy občanského vybavení – hřbitovy a kostely~~

OH občanské vybavení hřbitovy

Hlavní využití plochy: - hřbitovy.

Přípustné využití plochy:

- pozemky veřejných pohřebišť, obřadní síně, urnové háje, pozemky pro stavby související s provozem hřbitova, pozemky pro církevní stavby ~~(zejména kostely, kaple, fary)~~ související se hřbitovem, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství vč. veřejné zeleně, související garáže a související (přiměřeně veliké) parkoviště aut pro návštěvníky hřbitova.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- v nové části hřbitova bude pohřbívání do klasických hrobů (bude-li použito) napřed prověřeno hydrologickým průzkumem.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména stavby pro bydlení, sport, rekreaci, pro výrobu a skladování, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, C, D, E, F.

Podmínky prostorového uspořádání: a4, b1, e1, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(Oh)~~ OH: Z.10.

~~Ot plochy občanského vybavení – technické~~

~~Hlavní využití plochy:~~

~~— sběrný, jejichž provoz vylučuje začlenění do ploch s jiným způsobem využití.~~

~~Přípustné využití plochy:~~

~~— pozemky pro odpadové či ekologické sběrné dvory (sběrný pro tříděný domovní odpad odvážený k likvidaci mimo obec), pozemky pro dočasné skladování nezávadných odpadů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, související garáže a parkoviště aut, pozemky související zeleně.~~

~~Podmíněně přípustné využití plochy:~~

~~— další zařízení technického vybavení sloužící pro obec za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,~~

~~— využití těchto ploch je (podle způsobu provozu) podmíněně dodržováním režimu na provozování zařízení k využívání, odstraňování, sběru nebo výkupu odpadů podle současně platné legislativy.~~

~~Nepřípustné využití plochy:~~

~~— zejména stavby pro bydlení, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.~~

~~Společné podmínky způsobu využití:~~ B, C, D, E, F, G.

~~Podmínky prostorového uspořádání:~~ a3, a4, e1, e3.

~~Plochy s navrženou změnou na (Ot):~~ nejsou.

~~Vp, (Vp) plochy výroby a skladování – průmysl a řemesla~~

VL výroba lehká

Hlavní využití plochy:

- ~~nezemědělská~~ výroba a skladování, jejíž vliv na prostředí vylučuje začlenění do ploch s jiným způsobem využití.

Přípustné využití plochy:

- pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování - zejména pro lehký průmysl a řemeslnou výrobu, prodejny stavebnin, solární a fotovoltaické elektrárny, související správní budovy, sklady, technologická zařízení, opravny strojů, čerpací stanice pohonných hmot, související odpadové dvory, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, související garáže a související parkoviště aut, pozemky zeleně (zejména izolační stromořadí).

Podmíněně přípustné využití plochy:

- rodinné domy majitelů výroby či správců, ubytovny zaměstnanců a zemědělská výroba za podmínky, že tyto přímo souvisejí s umístěnou výrobou či skladováním a za podmínky dodržení limitů na úseku ochrany veřejného zdraví, zejména před nepříznivými účinky hluku a vibrací (což bude doloženo v územním řízení),
- stravovací provozovny, prodejny vyráběného zboží a provozovny služeb za podmínky, že tyto souvisejí s umístěnou výrobou či skladováním a za podmínky dodržení legislativy na úseku ochrany veřejného zdraví.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména pozemky bytových domů, staveb školní a předškolní výchovy, pozemky staveb pro rekreaci, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, C, D, E, F, G.

Podmínky prostorového uspořádání: a2, a4, e1, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(Vp)~~ VL: Z.11, P.2 Z.11, T.1.

~~Vz plochy výroby a skladování – zemědělství a řemesla~~

VZ výroba zemědělská a lesnická

Hlavní využití plochy:

- zemědělská výroba, řemesla a skladování, jejichž vliv na prostředí vylučuje začlenění do ploch jiného způsobu využití.

Přípustné využití plochy:

- pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování - zejména pro zemědělskou rostlinnou a živočišnou výrobu, kapacitní chov hospodářských zvířat, solární a fotovoltaické elektrárny, pro agroturistiku, pro řemeslnou výrobu, související sklady, související odpadové dvory, související technologická zařízení vč. nádrží, související opravny techniky, související správní budovy, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, související garáže a parkoviště aut, zemědělské pozemky, pozemky zeleně (zejména izolační stromořadí).

Podmíněně přípustné využití plochy:

- služební byty správců a ubytovny zaměstnanců za podmínky, že tyto přímo souvisejí s umístěnou výrobou či skladováním a za podmínky, že tyto nevytvářejí chráněné prostory ve smyslu legislativy na ochranu veřejného zdraví, a že tyto nebudou pronajímány k trvalému bydlení dalším osobám.
- prodejny zemědělských produktů, služeb a zboží a stravovací provozovny za podmínky, že tyto přímo souvisejí s umístěnou výrobou a skladováním či agroturistikou a za podmínky dodržení legislativy na úseku ochrany veřejného zdraví.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména stavby pro bydlení, pro školní a předškolní výchovu, pro rekreaci, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, D, E, F, G.

Podmínky prostorového uspořádání: a2, a4, e1, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(Vz)~~ VZ: nejsou.

~~Fv, (Fv) plochy fotovoltaické elektrárny~~

TE energetika

Hlavní využití plochy:

- ~~fotovoltaická elektrárna~~ zařízení pro výrobu energie a zařízení s tím související.

Přípustné využití plochy:

- pozemky určené pro výrobu elektrické energie z fotovoltaických nebo solárních článků - konstrukce s fotovoltaickými či solárními panely, trafostanice, pro distribuci elektrické energie, pro komunikační (slaboproudá) zařízení, pro zařízení a rozvody plynovodů, další související stavby či technologická zařízení, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, související garáže a parkoviště aut, zemědělské pozemky, pozemky zeleně (zejména izolační stromořadí).

Podmíněně přípustné využití plochy:

- není stanoveno.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména stavby pro bydlení, pro jinou výrobu, pro školní a předškolní výchovu, pro rekreaci, nadřazená dopravní infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, C, D, E, F.

Podmínky prostorového uspořádání: a4, e1, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(Fv)~~ TE: Z.12.

~~Ti plochy technické infrastruktury~~

TW vodní hospodářství

Hlavní využití plochy:

- technická infrastruktura pro vodohospodářská zařízení s nárokem na vlastní plochu, která vylučuje začlenění do ploch jiného způsobu využití.

Přípustné využití plochy:

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně souvisejících technických zařízení pro vodovody, vodojemy, čerpací stanice, vodní zdroje, pro kanalizaci, čističky odpadních vod,

technické vodní nádrže, ~~pro trafostanice, energetická elektrická zařízení, pro elektronická komunikační (slaboproudá) zařízení a komunikační sítě, pro zařízení plynovodů a produktovodů,~~ pozemky související dopravní infrastruktury, zpevněné plochy a pozemky zeleně.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- garáže či parkoviště techniky či aut za podmínky, že tyto souvisejí s umístěným zařízením technické infrastruktury ve vymezené ploše.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména stavby pro bydlení, pro školní a předškolní výchovu, pro rekreaci, pro jinou výrobu, nadřazená dopravní infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, D, E, F, G.

Podmínky prostorového uspořádání: a4, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(T)~~ TW: nejsou.

TO nakládání s odpady

Hlavní využití plochy:

- sběrný, odpadů jejichž provoz vylučuje začlenění do jiných ploch.

Přípustné využití plochy:

- pozemky pro odpadové či ekologické sběrné dvory (sběrný pro tříděný domovní odpad odvážený k likvidaci mimo obec), pozemky pro dočasné skladování nezávadných odpadů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, související garáže a parkoviště aut, pozemky související zeleně.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- skladovací plochy pro nezávadný materiál, další zařízení technického vybavení sloužící pro obec za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, např. sklad zeminy, dřeva a stavebních materiálů,

Nepřípustné využití plochy:

- zejména stavby pro bydlení, pro výrobu, nadřazená dopravní a technická infrastruktura nesouvisející s územím či s plochou.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, D, E, F, G.

Podmínky prostorového uspořádání: a3, a4, e1, e3.

Plochy s navrženou změnou na TO: nejsou.

~~DS plochy dopravní infrastruktury – silniční~~

DS doprava silniční

Hlavní využití plochy:

- silniční doprava ~~mimo zastavěné území~~ a silniční pozemky.

Přípustné využití plochy:

- pozemky krajských silnic III. třídy včetně silničních pozemků, jejich náspů, mostů, zářezů, opěrných zdí a odvodňovacích příkopů mimo zastavěné i uvnitř zastavěného území, trasy cyklistické dopravy, vedení a zařízení souběžné či křížující technické infrastruktury, pozemky doprovodné zeleně, související stromořadí.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- zastávky a přístřešky veřejné autobusové dopravy, parkoviště aut a pěší komunikace (chodníky) za podmínky, že jsou pro ně vymezeny pozemky podél silnice (tj. mimo těleso silnice) a že tyto nebrání dopravnímu silničnímu provozu,
- veřejná prostranství - komunikace, pokud se jedná o průjezd silnice zastavěným územím.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména pozemky staveb pro bydlení, občanské vybavení, rekreaci, výrobu a skladování.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, D, E, F, G.

Podmínky prostorového uspořádání: a4, e2, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(DS)~~ DS: nejsou.

~~Dm plochy dopravní infrastruktury – místní~~

DX.u doprava jiná - účelové komunikace

Hlavní využití plochy:

- místní účelová doprava mimo zastavěné území.

Přípustné využití plochy:

- účelové a zemědělské komunikace zabezpečujících přístup k pozemkům v katastru vč. jejich naspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, propustků a odvodňovacích příkopů mimo zastavěné území, místní komunikace, pěší komunikace, trasy cyklistické dopravy, cyklostezky, související zařízení technické infrastruktury, související zpevněná prostranství a doprovodná zeleň.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- není stanoveno.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména pozemky staveb pro bydlení, občanské vybavení, rekreaci, výrobu a skladování.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, D, E, F, G.

Podmínky prostorového uspořádání: a4, e2, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(Dm)~~ DX.u: nejsou.

~~Dg plochy dopravní infrastruktury – garáže~~

DX.g doprava jiná - řadové garáže

Hlavní využití plochy:

- řadové garáže s vlastní plochou.

Přípustné využití plochy:

- pozemky řadových garáží, s nimi související komunikace či odstavná stání v zastavěném území, pozemky souvisejících naspů, zářezů, opěrných zdí a odvodňovacích příkopů, pěší komunikace, pozemky související technické infrastruktury a zeleně.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- není stanoveno.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména pozemky staveb pro bydlení, občanské vybavení, rekreaci, výrobu a skladování.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, D, E, F.

Podmínky prostorového uspořádání: a3, a4, b1, e1, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(Dg)~~ DX.g: nejsou.

~~Pk, (Pk) plochy veřejných prostranství – komunikace~~

PU veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití plochy:

- prostranství určená pro pozemní komunikace a veřejná prostranství, zejména v zastavěném území.

Přípustné využití plochy:

- pozemky veřejných prostranství určené zejména pro pozemní komunikace v zastavěném území ~~– pro silnice III. třídy~~ (mimo ZÚ jen mezi zastavitelnými plochami nebo územními rezervami), pro místní komunikace ~~III. a IV. třídy~~, pro pěší komunikace, pozemky ostatních komunikací v zastavěném území podle katastru, které zabezpečují přístup ke stavbám a pozemkům, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a doprovodné veřejné zeleně.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- odstavná a parkovací stání, zastávky a přístřešky veřejné autobusové dopravy, cyklistické stezky trasy a jejich odpočívadla, pozemky zeleně, zpevněné veřejné plochy za podmínky, že jejich umístění a provozování nebude překážet dopravě či přístupu ke stavbám,
- pozemky uliční architektury (např. pomníky, kašny, přístřešky) či zařízení občanského vybavení sloučitelné s účelem veřejných prostranství (např. zahrádky stravovacích zařízení, prodejní stánky) za podmínky, že tato nebudou bránit dopravnímu provozu na komunikacích a nenaruší užívání staveb ve svém okolí či dopravní přístup ke stavbám.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména pozemky staveb pro bydlení, občanské vybavení, rekreaci, výrobu a skladování.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, C, D, E, F, G.

Podmínky prostorového uspořádání: a3, a4, e1, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(Pz)~~ **PU**: Z.13.

~~Pz plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň~~

ZP zeleň parková a parkově upravená

Hlavní využití plochy:

- ~~prostranství~~ **pozemky** veřejné zeleně v zastavěném území.

Přípustné využití plochy:

- pozemky veřejných prostranství určené zejména pro travnatou, keřovou a stromovou zeď v zastavěném území, pozemky dětských hřišť, pozemky pěších komunikací, související technická infrastruktura, vodní nádrže do velikosti 300 m².

Podmíněně přípustné využití plochy:

- příjezdy k objektům a stavbám, odstavná a parkovací stání za podmínky, že slouží stavbám a pozemkům přilehlým k veřejné zeleni,
- objekty vybavení veřejné zeleně (např. výtvarná díla, odpočívadla, lavičky) za podmínky, že nenaruší přístup k přiléhajícím stavbám a pozemkům.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména pozemky staveb pro bydlení, občanské vybavení, **rekreaci**, výrobu a skladování.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, D, F, G.

Podmínky prostorového uspořádání: a4, e1, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(Pz)~~ **ZP**: nejsou.

~~Zs plochy zeleně sídelních zahrad~~

ZS zeleň sídelní ostatní

Hlavní využití plochy:

- zahrady v zastavěném území související s bydlením umožňující každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel a pěstitelství podílející se na sídelní zeleni.

Přípustné využití plochy:

- zemědělské pozemky či ostatní plochy v zastavěném území navazující na plochy bydlení (zejména soukromé zahrady za domy a předzahrádky u komunikací), pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- pozemky doplňkových staveb a zařízení souvisejících s bydlením (např. pro rekreaci, pro hobby, chovatelství či pěstitelství, individuální garáže) za podmínky, že se nejedná o předzahrádku u veřejné komunikace, že nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, že jsou slučitelné s okolními plochami a slouží obyvatelům přilehlé plochy bydlení.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména pozemky staveb trvalého bydlení, občanského vybavení, staveb pro výrobu a skladování, umístování budov v předzahrádkách podél silnice.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, D, E, F, G.

Podmínky prostorového uspořádání: a3, a4, e1, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(Zs)~~ **ZS**: nejsou.

~~Zk, (Zk) plochy zeleně krajinné~~

ZK zeleň krajinná

Hlavní využití plochy:

- porosty mimo zastavěné území, pozemky pro územní systém ekologické stability a protierozní opatření.

Přípustné využití plochy:

- pozemky pro dřevinné, křovinné a travnaté porosty mimo les a mimo zastavěné území, protierozní meze a průlehy, pobřežní zeleň vodních toků a příkopů, pozemky začleněné do územního systému ekologické stability (ÚSES), nepobytové rekreace v krajině.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- trasy související dopravní a technické infrastruktury za podmínky minimalizace jejich plošného střetu s plochami ÚSES, odpočívadla pro turistiku do 100 m² za podmínky, že budou umístěována podél komunikací,
- hospodářské zemědělské využití za dodržení podmínky, že jeho způsob nesníží protierozní funkci, přírodní hodnotu a neznemožní územní systém ekologické stability,
- pro pozemky začleněné do územního systému ekologické stability je stanovena též podmínka uvedená v čl. 1.5.2 d).

Nepřípustné využití plochy:

- zejména pozemky staveb pro bydlení, pro občanské vybavení, pro výrobu a skladování.

Společné podmínky způsobu využití: A, B, C, D, E, F, G, H.

Podmínky prostorového uspořádání: a4, e2, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(Zk)~~ ZK: ~~(Zk₁₋₁₄)~~ K.1-14.

~~Zz plochy zemědělské – záhumenní~~

ZZ zeleň zahradní a sadová

Hlavní využití plochy:

- ~~záhumenní zemědělství, pěstitelství, chovatelství~~ **zahrady a sady** mimo zastavěné území.

Přípustné využití plochy:

- zejména pozemky maloplošně obdělávaného zemědělského půdního fondu mimo zastavěné území navazující na zastavěná území (vesměs zahrady za domy **a sady okolo zastavěného území**), **orná půda, vinice, včelíny**, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, odvodňovací příkopy, protierozní meze, **retenční** průlehy a stromořadí.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- nepodsklepené **stavby zahradní domky či kůlny** o 1 nadzemním podlaží do **25 30** m² neobsahující obytné místnosti či ustájení zvířat, nepodsklepené stavby pro zemědělství o 1 nadzemním podlaží do 70 m² neobsahující ustájení zvířat, stavby pro chovatelství o 1 nadzemním podlaží do 16 m², skleníky do 200 m² za podmínky, že svým provozem či technickým zařízením nesníží kvalitu prostředí a nenaruší užívání souvisejícího území,
- změna na trvalý travní porost, ostatní plochu, les či vodohospodářskou plochu za podmínky, že se bude jednat o protierozní, retenční či protipovodňové opatření,
- odpočívadla pro turistiku do 100 m² a turistické rozhledny do 150 m² umístěované zejména podél komunikací.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména pozemky staveb pro bydlení, pro občanské vybavení, pro výrobu a skladování.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, D, E, F, G, H.

Podmínky prostorového uspořádání: a3, a4, e2, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(Zz)~~ ZZ: nejsou.

~~Zp plochy zemědělské – polní~~

AP orná půda

Hlavní využití plochy:

- zemědělská ~~rostlinná prvovýroba~~ **produkční orná půda** mimo zastavěné území.

Přípustné využití plochy:

- pozemky zemědělského půdního fondu s převahou velkoplošně obdělávané orné půdy v nezastavěném území, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření určených pro hospodaření se zemědělskou půdou, **včelíny, posedy a krmelce**, pozemky související dopravní a technické infrastruktury (např. účelové komunikace), odvodňovací příkopy, protierozní meze, **retenční** průlehy a stromořadí.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- změna kultury na vinici za podmínky, že se jedná o registrovanou viniční trať,
- změna na trvalý travní porost, **sad, zahradu, vinici**, ostatní plochu, les či vodohospodářskou plochu za podmínky, že se bude jednat o protierozní, retenční či protipovodňové opatření,
- odpočívadla pro turistiku do 100 m² a turistické rozhledny do 150 m² umístěované zejména podél komunikací.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména pozemky staveb pro bydlení, pro občanské vybavení, pro výrobu a skladování.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, D, E, F, G, H.

Podmínky prostorového uspořádání: a4, e2, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(Zp)~~ AP: nejsou.

~~Zt plochy zemědělské – zatravněné~~

AL trvalé travní porosty

Hlavní využití území:

- zemědělské travní porosty mimo zastavěné území.

Přípustné využití plochy:

- pozemky zemědělského půdního fondu v nezastavěném území, zejména luk a trvalých travních porostů, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření určených pro hospodaření se zemědělskou půdou, orná půda, vinice, včelíny, posedy a krmelce, pozemky související dopravní a technické infrastruktury (např. účelové komunikace), odvodňovací příkopy, protierozní meze a stromořadí, nepobyťová rekreace v krajině.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- změna na sad, zahradu, ostatní plochu, les či vodohospodářskou plochu za podmínky, že se bude jednat o protierozní, retenční či protipovodňové opatření,
- odpočívadla pro turistiku do 100 m² a turistické rozhledny do 150 m² umístěvané zejména podél komunikací.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména pozemky staveb pro bydlení, pro občanské vybavení, pro výrobu a skladování.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, D, E, F, G, H.

Podmínky prostorového uspořádání: a4, e2, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(Zt)~~ AL: nejsou.

~~Zv plochy zemědělské – vinice a sady~~

AT trvalé kultury

Hlavní využití plochy:

- zemědělství, zemědělské pozemky pro sadařství a vinařství mimo zastavěné území.

Přípustné využití plochy:

- pozemky zemědělského půdního fondu, zejména vinic a ovocných sadů v nezastavěném území, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření určených pro hospodaření se zemědělskou půdou vinic a sadů, orná půda, čelíny, posedy a krmelce, pozemky související dopravní a technické infrastruktury (např. účelové komunikace), odvodňovací příkopy, protierozní meze, retenční průlehy a stromořadí.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- stavby pro zemědělství (zahradní domky, kůlny, sklady ovoce) o 1 nadzemním podlaží do 25 30 m² neobsahující obytné místnosti či ustájení zvířat za podmínky, že svým provozem či technickým zařízením nesníží kvalitu prostředí a nenaruší užívání souvisejícího území,
- odpočívadla pro turistiku do 100 m² a turistické rozhledny do 150 m² za podmínky, že budou umístěvány u vinic zejména podél komunikací,
- změna na ostatní plochu, zahradu, les či vodohospodářskou plochu za podmínky, že se bude jednat o protierozní, retenční či protipovodňové opatření.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména pozemky staveb pro bydlení, občanské vybavení, rekreaci, výrobu a skladování.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, D, E, F, G, H.

Podmínky prostorového uspořádání: a4, e2, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(Zv)~~ AT: nejsou.

~~Ls plochy lesní~~

LU lesní všeobecné

Hlavní využití plochy:

- lesy a pozemky určené k plnění funkce lesa mimo zastavěné území.

Přípustné využití plochy:

- pozemky lesní půdy, pozemky určené k plnění funkce lesa, stavby sloužící k hospodaření v lese, včelíny, posedy a krmelce, chov lesní zvěře, pozemky související dopravní a technické infrastruktury (~~např. stožáry a šachty vedení~~), vodní toky, odvodňovací příkopy, další vodohospodářská zařízení (např. vodní zdroje, vrty, přečerpávací stanice, retenční nádrže), pozemky územního systému ekologické stability v lese.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- pozemky zařízení lesního hospodářství a pro myslivost za podmínky, že jeho způsob nenaruší režim ochrany přírody, je-li v lokalitě stanoven,
- odpočívadla pro turistiku do 100 m² a turistické rozhledny do 150 m² za podmínky, že budou umístěvané zejména podél komunikací.

Nepřípustné využití plochy:

- zejména pozemky staveb pro bydlení, občanské vybavení, rekreaci, výrobu a skladování.

Společné podmínky způsobu využití: B, C, D, E, F, G, H.

Podmínky prostorového uspořádání: a4, e2, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(Ls)~~ LU: nejsou.

~~W~~ plochy vodní a vodohospodářské

WT vodní a vodních toků

Hlavní využití plochy:

- vodní toky, vodní plochy a vodohospodářská opatření pro nakládání s vodami.

Přípustné využití plochy:

- pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, pro ochranu před škodlivými účinky vod či před suchem a pro regulaci vodního režimu v území (zejména vodní toky, vodní nádrže a jejich hráze, dešťové zdrže či suché poldry, odtokové trasy, vodní příkopy a svodnice), související vodohospodářské stavby a jejich zařízení, pozemky územního systému ekologické stability, pobřežní zeleň.

Podmíněně přípustné využití plochy:

- související dopravní a technická infrastruktura za podmínky minimalizace jejího plošného střetu s plochami vodními a vodohospodářskými.

Nepřípustné využití plochy:

- jiné stavby než vodohospodářské, zejména stavby a opatření, které by bránily odtoku vody, či znemožňovaly přístup pro údržbu vodních ploch a toků,
- rekreační využití jen u nevodárenských nádrží mimo pozemky chráněných území přírody za dodržení hygienických předpisů.

Společné podmínky způsobu využití: C, D, E, G.

Podmínky prostorového uspořádání: a4, e2, e3.

Plochy s navrženou změnou na ~~(AA)~~ WT: nejsou.

I.6.3 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~~)

Jsou stanoveny následující podmínky prostorového uspořádání (vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu) pro stávající plochy s rozdílným způsobem využití i pro plochy s návrhem změn v řešeném území.

a) Výšková regulace zástavby v plochách

a1 Maximální výška (výšková hladina) nově umístěvané zástavby bydlení, smíšené obytné a občanského vybavení v plochách pro ně určených ozn. ~~Bv, Bd, Sk, Sv, Ov, Os~~ BV, BH, SV, SX.v, OV, OK je stanovena do dvou nadzemních podlaží.

Přitom platí, že:

- Do nadzemního podlaží se započítává i podkroví v případě, kdy více jak 3/4 půdorysné plochy podkroví vzhledem k ploše pod ním ležících podlaží má minimálně světlou výšku

- požadovanou pro obytné místnosti 250 cm (~~jiná~~ nižší podkroví se nepočítají za plná podlaží).
- Do nadzemního podlaží se započítává i částečně podzemní podlaží se světlou výškou pro obytné místnosti v případě, kdy polovina či více než polovina této výšky vystupuje nad průměrnou úroveň okolního terénu.
 - a2 Pro průmyslové, výrobní či sportovní haly v plochách ozn. ~~Os, Vp, Vz~~ OS, VL, VZ je stanovena maximální výška zástavby do 42 15 m nad průměrnou úroveň okolního terénu. Přitom platí, že: do této výšky se nepočítají vyčnívající technické části stavby umístěné na střechách (např. komíny, stožáry, antény).
 - a3 Pro stavby umístěvané v plochách ~~veřejné infrastruktury v ozn. Ot, Dg a Pk~~ ozn. OH, TO, DX.g, PU, v plochách ~~zahrad ozn. Zs~~ zeleně ozn. ZP, ZS, ZK, ZZ a v plochách zemědělských ~~ozn. Zz~~ ozn. AL, AT, AP je stanovena maximální výška zástavby do 6 m nad průměrnou úroveň okolního terénu (neplatí pro sloupy a stožáry technické infrastruktury).
 - a4 Případná výstavba vyšších technických nadzemních staveb (např. stožárů elektrického vedení, komínů, turistických rozhleden, popř. jiných takových staveb vč. jejich rekonstrukcí) může být orgány omezena.

b) Charakter a struktura zástavby v plochách

- b1 V historickém jádru obce bude dodržen tradiční charakter obytné venkovské zástavby se strukturou převážně řadového uspořádání domů vedle sebe s hřebeny střech zejména podél přílehlých uličních komunikací. Přitom platí, že:
- Historické jádro obce tvoří lokality Městečko, Náves, Ke statku, Zahrady, Sbor a Dolní konec.
 - Tradiční charakter se projevuje hmotovým uspořádáním uličních částí venkovských obytných domů a k nim kolmým hospodářským stavením směrem do dvorů, pro které je mj. charakteristický i sklonitý tvar střech.
- b2 V zastavitelných plochách bydlení bude respektován charakter a struktura okolní zástavby v přiměřené míře, to i s ohledem na nejbližší stavby zástavby v okolí, přičemž je třeba respektovat historické dominanty obce a nebránit se ani současné architektuře v okrajových částech zástavby obce.

c) Rozmezí výměr pro vymezení stavebních pozemků v plochách

- c1 Rozmezí výměr pro vymezení stavebních pozemků v zastavitelných plochách bydlení ozn. ~~(Bv)~~ BV určených pro venkovské domy je od ~~600~~ 350 m² do 2.000 m² na 1 dům. V prolukách a na nárožích zastavěného území je minimální stavební pozemek pro 1 dům 240 m².

Pro ostatní druhy staveb není rozmezí výměr pozemků stanoveno.

d) Intenzita využití pozemků v plochách

Není stanovena.

e) Základní podmínky ochrany krajinného rázu a charakteru území

- e1 Vliv staveb na krajinný ráz nebude posuzován v zastavěném území a v zastavitelných plochách ~~či v plochách přestavby~~ a v transformačních plochách, které jsou pro tyto stavby vymezeny s dodrženou výškovou hladinou při respektování charakteru a struktury zástavby. Stavby zde umístěvané nesmí výrazněji narušit reliéf a siluetu obce.
- e2 V nezastavěném území, tedy v krajině, bude umístěování staveb posuzováno z hlediska jejich vlivu na krajinný ráz, přičemž musí být dbáno na co nejmenší možné dotčení krajiny. Stavby zde umístěvané nesmí výrazněji narušit reliéf ani siluetu krajiny.
- e3 Případná výstavba nadzemních staveb technického charakteru (např. základových stanic mobilních operátorů, stožárů el. vedení, turistických rozhleden apod.) je zde přípustná, ale nebude vytvářet nevhodné dominanty v krajině a nebude bránit volným pohledovým horizontům.

UPOZORNĚNÍ:

Další podmínky a požadavky na zástavbu v zastavěném území a v zastavitelných plochách jsou obsaženy v článku I.9 pro vymezené území U.1 s prvky regulačního plánu.

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

I.7.1 Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

• **Stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury**

Jsou vymezeny plochy určené pro umístění následujících veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, označené na výkrese č. 3 v grafické části ~~vps 1-5~~ VD.1-4, VD.6:

<u>označení:</u>	<u>název veřejně prospěšné stavby:</u>
vps 1	dopravní a technická infrastruktura do lokality Havale
vps 2	dopravní a technická infrastruktura v lokalitě Potok
vps 3	dopravní a technická infrastruktura k plochám Z3, R1 v úzkých
vps 4	dopravní a technická infrastruktura k plochám Z7a b, R3 v prodloužení lokality Bahňák
vps 5	technická infrastruktura k ploše Z5a v lokalitě Žádovská

<u>označení:</u>	<u>název veřejně prospěšné stavby:</u>
<u>VD.1</u>	<u>rozšíření místní komunikace v lokalitě Havale - Jednota</u>
<u>VD.2</u>	<u>místní komunikace a inženýrské sítě v lokalitě Potok</u>
<u>VD.3</u>	<u>místní komunikace a inženýrské sítě mezi lok. V úzkých a Žádovská</u>
<u>VD.4</u>	<u>místní komunikace a inženýrské sítě v lokalitě Bahňák</u>
<u>VD.6</u>	<u>prodloužení místní komunikace v lokalitě Vídeňka</u>

V uvedených plochách a taky v plochách bezprostředně navazujících bude umístěna též související technická infrastruktura pro veřejně prospěšné stavby.

Poznámka: Na soukromých pozemcích může být pro veřejně prospěšné stavby uplatněno věcné břemeno s podmínkami stanovených v dalších řízeních.

I.7.2 Vymezení veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Tato nejsou vymezena.

I.7.3 Vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Tyto nejsou vymezeny.

I.7.4 Vymezení ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Tyto nejsou vymezeny.

~~I.8 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 a názvu katastrálního území~~

~~Není uplatňováno předkupní právo.~~

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

~~Tato nejsou stanovena.~~

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

Textová část Územního plánu (výroková část ÚP) obsahuje 27 číslovaných listů na stranách 4 až 30 tohoto sešitu (souboru). Grafická část ÚP obsahuje výkresy označené 1–3:

č. výkresu:	název výkresu:	měřítko:
1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
2	Hlavní výkres	1 : 5 000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

Další texty v samostatném sešitu (souboru) a výkresy č. 4–7 jsou součástí odůvodnění územního plánu.

I.11 I.8 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Jsou vymezeny plochy územních rezerv označené R1-3 R.1-5 pro budoucí změnu způsobu využití označenou zkratkou druhu ploch v závorce na „BV bydlení venkovské“ s následujícími podmínkami pro jejich prověření:

ozn. plochy úz. rezervy:	budoucí druh způsobu využití (kód), specifikace:	lokalita:	podmínky pro prověření:
R1	plocha územní rezervy bydlení – venkovské domy (Bv)	V úzkých	m), n)
R2	plocha územní rezervy bydlení – venkovské domy (Bv)	Zelnice – Lučiny	m), n)
R3	plocha územní rezervy bydlení – venkovské domy (Bv)	Úlehle	m), n), o)

ozn. pl. rezervy:	možný budoucí způsob využití:	lokalita (název plochy):	výměra v ha:	podmínky prověření:
<u>R.1</u>	<u>BV bydlení venkovské</u>	<u>V úzkých</u>	1,0884	<u>m), n)</u>
<u>R.2</u>	<u>BV bydlení venkovské</u>	<u>Zelnice - Lučiny</u>	2,1187	<u>m), n)</u>
<u>R.3</u>	<u>BV bydlení venkovské</u>	<u>Úlehle</u>	1,1324	<u>m), n), o)</u>
<u>R.4</u>	<u>BV bydlení venkovské</u>	<u>V úzkých - Žádovská</u>	0,7391	<u>m), n)</u>
<u>R.5</u>	<u>BV bydlení venkovské</u>	<u>Zelnice</u>	0,6006	<u>m), n)</u>
<u>celkem:</u>	<u>BV bydlení venkovské</u>		5,6792	

Územní rezervy R1-3 (Bv) R.1-5 se vymezují v návaznosti na hlavní zastavěné území a na zastavitelné plochy bydlení. Pro možnost jejich realizace (pro budoucí změnu využití) bude nutno v územním plánu změnit územní rezervy na zastavitelné plochy.

Specifikace podmínek pro prověření budoucího využitíPodmínky pro prověření budoucího využití územních rezerv:

- m) Územní rezervy R1-3 R.1-5 bude možno změnit na plochy zastavitelné po prověření využití (min. při rozestavěnosti) již vymezených zastavitelných ploch v sousedství územních rezerv – prověření zastavitelné plochy Z3, Z5a, Z5c pro využití rezervy R1, prověření ploch Z5a-b pro využití rezervy R.2, prověření plochy Z.7a pro využití rezervy R.3.
- n) Územní rezervy R1-3 R.1-5 bude možno změnit na plochy zastavitelné po prověření možnosti napojení ploch na místní komunikace a na inženýrské sítě (na veřejnou infrastrukturu). v lokalitě V úzkých pro rezervu R1, v lokalitě Žádovská či Bahňák pro rezervu R.2 a v lokalitě prodloužení Bahňák pro rezervu R.3.
- o) Územní rezervu R.3 bude možno změnit na plochu zastavitelnou po prověření zachování funkčnosti procházejícího elektrického vedení 22 kV (respektováním nebo přeložením procházející vedení).

~~I.12 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci~~

~~Tyto nejsou vymezeny.~~

~~I.13 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~~

~~Tyto nejsou vymezeny.~~

~~I.14 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, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání~~

~~Tyto nejsou vymezeny.~~

~~I.15 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)~~

~~Toto není stanoveno.~~

~~I.16 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt~~

~~Tyto nejsou vymezeny.~~

I.9 Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu

Hlavní zastavěné území, včetně jeho částí směrem na Těmice (Na šachtě), a všechny k němu přiléhající vymezené zastavitelné plochy, plochy transformační a územní rezervy jsou částmi ÚP Žeravice s prvky regulačního plánu. Území s prvky regulačního plánu je vymezeno jako plocha U.1 na výkrese základního členění č. 1.

Pro plochy jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání zástavby, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu v článku I.6.3, které budou dodržovány. Pro rozhodování o změnách v území U.1 jsou (kromě článku I.6.3) stanoveny další následující podmínky, které obsahují podrobnosti regulačního plánu a které budou rovněž dodržovány.

Historické jádro obce tvoří oboustranná zástavba v lokalitách Městečko, Náves, Ke statku, Zahrady, Sbor a Dolní konec.

a) Stavební čára

- 1) V historickém jádru obce (viz výše) je stavební čarou spojnice fasád sousedních staveb po obou stranách.
- 2) V zastavitelných plochách je stavební čára stanovena ve vzdálenosti 6 m (s tolerancí max. + - 2 m) od hrany obslužné místní komunikace. Minimálně ale 4 m od přilehlého veřejného prostranství s obslužnou komunikací.
- 3) Hlavní stavby domů v plochách BV se musí min. v 1 bodě dotýkat uliční fasádou stavební čáry.
- 4) Stavební čára nebude překročena směrem ke komunikaci ani vedlejšími stavbami (garáží, přístřeškem, pergolou).
- 5) Pokud nejsou stavební pozemky kolmé na obslužnou komunikaci, tam mohou domy na stavební čáře navzájem uskakovat.

b) Způsob uspořádání zástavby

- 1) V hlavním zastavěném území bude respektováno tradiční uspořádání zástavby jako řadové domy, dvojdomy nebo samostatné domy podle toho, jak jsou uspořádány sousední stavby v lokalitě.
- 2) V zastavitelných plochách bydlení je možno umísťovat řadové domy, dvojdomy, samostatné domy nebo jejich kombinace. Na každém stavebním pozemku bude možno v zastavitelných plochách bydlení umístit 1 rodinný dům.
- 3) Zástavba bude pokud možno rozmanitá, tzn. že není vhodné umístění např. 10 úplně stejných nových domů vedle sebe (jak často činí developéři).
- 4) Min. 50 % rozlohy stavebních pozemků BV pro rodinné domy budou tvořit pozemky zeleně (zahrad), které umožní vsakování či zdržování dešťové vody.

c) Charakter a hmotové řešení zástavby

- 1) U domů pro bydlení bude zachován venkovský charakter zástavby, která bude tradiční (vizuálně jako zděná s omítkou a přiměřenými otvory).
- 2) Nebudou použity celoskleněné, celokovové nebo celodřevěné fasády rodinných domů. Přičemž nebude bráněno současné architektuře v zastavitelných plochách v okrajových částech obce.
- 3) Nejsou žádoucí roubené a celodřevěné sruby, objekty mající charakter výrobku plnicího funkci provizorního bydlení nebo jeho části (zejména chatky či maringotky), které by se vydávaly za hlavní domy směrem do ulice.
- 4) Jsou přípustné modulové domy skládané z polotovárů, které budou mít v uličních částech charakter zděného domu (materiál může být např. i sendvičový se zateplením a omítkou).
- 5) Domy mohou být podsklepeny, přičemž není vhodné umísťování garáží do podsklepení s nepřehlednými výjezdy na komunikaci.

d) Způsob zastřešení zástavby

- 1) V historickém jádru obce budou nové stavby domů směrem do ulice zastřešeny sklonitou sedlovou, popř. polovalbovou (na nárožích) střechou s hřebenem střechy hlavní budovy přibližně podél komunikace se sklonem střech v rozmezí 22° - 40° (40 % až 86 %).
- 2) V zastavitelných plochách na okrajích obce jsou u staveb domů přípustné též ploché střechy v rámci současnější architektury.
- 3) Vedlejší budovy orientované do dvorů mohou být zastřešeny sedlovou, pultovou nebo i plochou střechou, to vždy s odvedením dešťové vody na vlastní pozemek.

e) Umísťování stavebních otvorů, střešních otvorů a fotovoltaických panelů

- 1) Do fasád domů směrem k veřejnému prostranství nebudou umísťovány nadměrné, nebo celofasádové okenní otvory.
- 2) Na střechách hlavních budov domů směrem do ulice lze umísťovat střešní otvory - okna, arkýře či zvýšené části podlaží (navazující na uliční fasádu domů) pro osvětlení podkrovních místností do šířky max. 6 m a výšky nepřesahující 70% výšky hřebena střechy.
- 3) Fotovoltaické či solární panely budou umísťovány na střechách hlavních budov domů směrem do ulice v rozsahu max. do 50 % povrchu uliční části střechy. Směrem do dvorů či na vedlejších stavbách mohou střechy obsahovat i větší % těchto panelů. Směrem do ulice budou panely instalovány ve sklonu střechy a budou k ní přiléhat.

f) Umísťování vedlejších staveb, parkovacích stání a garáží

- 1) V plochách bydlení jsou přípustné drobné zemědělské stavby, přístřešky a skleníky do 40 m² plochy a 5 m výšky, opěrné zdi, zařízení a nádrže na jímání povrchové vody a související technická infrastruktura.
- 2) Jako vedlejší stavby mohou být k bydlení umísťovány též výminky pro rodiče, sauny, posilovny, bazény, kůlny, dílny nebo stavby služeb či řemesel s čistým nehučným provozem (kadeřnictví, masážní salóny, opravny drobného zboží, malé prodejny, ordinace lékaře, projekční ateliery apod.).

- 3) Na každém stavebním pozemku bydlení bude umožněno umístění 2 parkovacích stání pro osobní automobily (neplatí pro stávající domy bez vjezdu). V případě výstavby bytových domů je třeba umístit na každý 1 byt min. 1 parkovací stání.
- 4) Individuální garáže mohou být vestavěny do domu, nebo mohou být samostatné vedle hlavního domu bydlení nebo ve dvoře (garáže nejsou však povinné).

g) Odstupy staveb a oplocení pozemků

- 1) Stavby domů nebudou umístovány blíže než 2,2 m od hranice sousedního stavebního pozemku, pokud s ním netvoří dvojdom nebo souvislou řadovou zástavbu. To kvůli umožnění vjezdu vozidel na dvůr a na zahradu. U dvojdomů bude odstup od sousedního pozemků min. 3,5 m kvůli okenním otvorům (spolu 7 m).
- 2) Maximální výška oplocení do ulice bude 1,6 m, přičemž lze použít transparentní plot s podezdívkou i živý plot z keřů. Oplocení do ulice však není nezbytné. Mezi domy či stavebními pozemky za stavební čarou může být oplocení vyšší, max. 2 m nad terénem, a jeho provedení není předepsáno (může být i plné).

h) Umísťování malých objektů technické infrastruktury

- 1) Přípojkové skříňky plynu, elektrické energie a telekomunikací budou součástí stavby domů nebo součástí pevné části jejich oplocení do ulice s uličními rozvody.

ch Způsob nakládání s odpady

- 1) U každého obytného či rodinného domu nebo občanského vybavení bude umožněno místo na odpadové nádoby pro pravidelný odvoz domovního odpadu před budovou. Mimo dny svozu budou odpadové nádoby umístěny na pozemcích domů, občanského vybavení či výroby (tzn., že nebudou stabilně „vystavené“ na ulicích).

DOPLŇUJÍCÍ USTANOVENÍ

Územní plán Žeravice:

- výslovně nevylučuje stavby a zařízení v nezastavěném území podle § 122, odst. 1) stavebního zákona,
- nevymezuje koridory veřejné dopravní ani technické infrastruktury,
- nestanovuje kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- nečlení území podle převažujícího charakteru na lokality,
- nevymezuje zastavitelné území,
- nevymezuje akcelerační oblasti primárních zdrojů energie podle § 80 odst. 2 d),
- nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou, územní studií nebo vydáním regulačního plánu,
- nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování v území podmíněno realizací architektonické nebo urbanistické soutěže,
- nevylučuje výrobu energie ze slunečního záření ani z větrné energie, pokud zde časem dojde k upřesnění vymezení oblasti celostátního významu nezbytné pro výrobu energie z alternativních zdrojů po schválení příslušné legislativy a koncepcí.