

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3

Územního plánu Ždánice

(okr. Hodonín)

Pořizovatel územního plánu: Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování, Úřad územního plánování

Předkládá: Ing. Kamila Zálešáková

Schvalující orgán: Zastupitelstvo města Ždánice

Určený zastupitel: Ing. Kateřina Klapková, PhD., MBA

Projektant: ----

Datum: červen 2025

Zadání Změny č. 3 Územního plánu Ždánice je zpracováno v souladu s § 111 odst. 1 zákona č 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) v souladu s § 9 odst. 2 a přílohou č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“).

1. Průmyslová zóna Nádražní (část areálu BMB)

a) vymezení řešeného území

Pozemky p.č. 555, 553 a 552/4 v k.ú. Ždánice



b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Požadavkem je na pozemcích p.č. 555, 553 a 552/4 v k.ú. Ždánice vymezit plochu **občanské vybavenosti komerční**, v současném územním plánu jsou pozemky vymezeny jako zastavitelná plocha výroby a skladování s označením V₈₄.

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Záměrem vlastníka pozemku, společnosti BMB, spol. s r.o. je odprodej pozemku obchodnímu řetězci, jehož záměrem je zde vybudovat velkoplošnou prodejnu potravin. Současně bude řešen sjezd na stávající komunikaci a parkovací stání.

Budou respektovány limity využití území - LBK 2, aktivní zóna záplavového území, záplavové území Q₁₀₀, vedení VN včetně OP.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů změny č. 3 ÚP Ždánice na životní prostředí.

„Návrh zadání změny č.3 územního plánu Ždánice“ nestanoví rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a není tedy předmětem posuzování ve smyslu § 10a a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Tím v žádném případě není dotčena povinnost investorů, oznamovatelů konkrétních záměrů uvedených v § 4 odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí postupovat ve smyslu § 6 a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které upravují posuzování záměrů. Na základě těchto skutečností se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nezpracovává.

2. Habrovská, Pod Habrůvky

a) vymezení řešeného území

Pozemky p.č. 2520/8, 2520/9, 2520/11, 2520/12, 2530, 2503/8, 2503/9, 2517/4, 2516/3, 2518/12, 2518/13, 2518/2 v k.ú. Ždánice (části pozemků – viz níže).



b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Požadavkem je pozemky p.č. 2520/8, 2520/9, 2520/11, 2520/12, 2530, 2503/8, 2503/9, 2517/4, 2516/3, 2518/12, 2518/13, 2518/2 vymezit jako plochu smíšenou (**skladování zemědělské techniky, přístřešky pro ovce a kozy, uložení sena...**). Pozemky jsou současně vymezeny jako plochy „Z“ – plochy zemědělské a „Z1“ – určené jako plochy zemědělské specifické

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Důvodem pro pořízení změny v je narovnání právního stavu v daném území u staveb označených v situaci SO-01, SO-02, SO-03, SO-04 na předmětných pozemcích, včetně navazujících navrhovaných staveb v situaci označených SO-05, SO-06, které vlastníci pozemků hodlá v budoucnu nově umístit v rámci údržby a péče o trvalé travní porosty v k.ú. Ždánice. Stavby budou využívány jako kryté přístřešky pro ovce a kozy při nepříznivých povětrnostních podmínkách, uložení sena a zemědělské techniky.

Bude respektováno VKP Habrový.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.

Viz bod 1 písm. d.

3. Průmyslová zóna Nádražní (mezi stavebninami a ČOV)

- a) vymezení řešeného území
Pozemek p.č. 2114/10 v k.ú. Ždánice.



- b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace
Předmětem změny je na pozemku p.č. 2114/10 v k.ú. Ždánice vymezit zastavitelnou **plochu pro zahradnictví**. Pozemek je vymezen jako LBC - Pod Kamenným a částečně jako plocha „K“ – plocha krajinné zeleně.
- c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace
Důvodem pro pořízení změny je přesun provozu subtropického zahradnictví, který je v současné době v nevyhovujících prostorách. Současně bude řešen sjezd na stávající komunikaci a parkovací stání.
Požadavek je ve střetu s vymezeným lokálním biocentrem - LBK 2. Současně budou respektovány limity využití území - aktivní zóna záplavového území, záplavové území Q₁₀₀, nadzemní vedení VN včetně OP, VTL plynovod včetně OP a BP, kanalizační stoka.
- d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.
Viz bod 1 písm. d.

Zastupitelstvo města Ždánice v souladu s § 111 odst. 3 stavebního zákona rozhodlo dne 11.06.2025 usnesením č. 2025/XVI – 8 o pořízení změny č.3 Územního plánu Ždánice a schválilo zadání této změny.

Zadání bylo schváleno v bodech 1, 2 a 3. Nebyl schválen bod 4, který byl řešen jako variantní řešení bodu č.3 – plocha pro přesun zahradnictví, tento bod byl ze zadání vypuštěn.