

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽDÁNICE



TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ

Projektant:	Ing. arch. Mgr. Monika Vávrová Palackého 281, 679 06 Jedovnice IČO: 04564421
Zadavatel:	Město Ždánice Městečko 787, 696 32 Ždánice IČ: 00285536
Pořizovatel:	Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování Masarykovo nám. 1, 697 01 Kyjov

Evidenční číslo: 225 – 7

Vydávající orgán: Zastupitelstvo města Ždánice
Pořizovatel: Městský úřad Kyjov,
Odbor životního prostředí a územního plánování

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

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

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

Datum: červen 2026

OBSAH:

A. Popis postupu pořízení změny územního plánu.....	1
B. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona.....	1
B.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování.....	1
B.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování.....	2
B.3. Charakter území.....	4
B.4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	6
C. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	6
C.1. Soulad s požadavky jiných právních předpisů.....	6
C.2. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.....	7
C.3. Soulad se stanovisky dotčených orgánů.....	8
D. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	8
D.1. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje.....	8
D.2. Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	14
D.3. Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem.....	17
E. Vyhodnocení souladu se zadáním změny územního plánu.....	18
F. 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.....	21
G. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.....	22
H. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závazných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.....	22
I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.....	22
I.1. Odůvodnění členění území podle převažujícího charakteru na lokality.....	22
I.2. Odůvodnění vymezení zastavěného území.....	22
I.3. Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce.....	22
I.3.1. Ochrana a rozvoj hodnot.....	22
I.4. Odůvodnění urbanistické koncepce.....	23
I.4.1. Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a územních rezerv.....	23
I.5. Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury.....	25
Dopravní infrastruktura.....	25
Technická infrastruktura.....	25
I.5.1. Systém zelené infrastruktury.....	25
I.5.2. Občanské vybavení.....	25
I.5.3. Veřejná prostranství.....	26
I.6. Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny.....	26
I.7. Odůvodnění stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.....	27
I.8. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci.....	27
I.9. Odůvodnění stanovení kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny.....	27
I.10. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	27
I.11. Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou.....	27
I.12. Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	27
I.13. Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.....	28
I.14. Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování v území podmíněno realizací architektonické nebo urbanistické soutěže.....	28
I.15. Odůvodnění vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků.....	28
I.16. Odůvodnění stanovení pořadí provádění změn v území.....	28
I.17. Odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu.....	28
I.18. Odůvodnění vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech.....	28
I.19. Zdůvodnění vybrané varianty.....	28

I.20. Odůvodnění vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.....	28
J. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	28
K. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	28
L. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	30
M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	30
M.1. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu.....	30
M.2. Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa.....	34
N. Vyhodnocení připomínek, včetně odůvodnění.....	36
O. Posouzení souladu změny územního plánu s jednotným standardem.....	36
P. Text územního plánu s vyznačením změn.....	36

A. Popis postupu pořízení změny územního plánu

Bude doplněno po veřejném projednání.

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

B.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Změna Územního plánu Ždánice respektuje a naplňuje cíle územního plánování.

(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

- Pořízení Změny č. 3 Územního plánu Ždánice je součástí kontinuálního procesu územního plánování směřujícího k naplňování výše uvedeného cíle.
- Jednotlivé záměry obsažené ve Změně č. 3 nejsou v rozporu s požadavky na udržitelný rozvoj území.
- Změna č. 3 vyhodnotila vliv navržené koncepce na jednotlivé pilíře udržitelného rozvoje území a reaguje na aktuální potřeby rozvoje sídla.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

- Zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území je v případě Změny č. 3 dáno především řešením dílčích, funkčně i prostorově odlišných záměrů, které reagují na aktuální požadavky využití území.
- Navržené řešení vychází z vyhodnocení limitů využití území a respektuje koncepci platného územního plánu.

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

- ÚP Ždánice stanovuje základní požadavky na urbanistické řešení, urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek jejich využití, plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu. ÚP tedy poskytuje dostatečný potenciál pro zvýšení kvality vystavěného prostředí sídla, rozvoj identity a podmínky pro funkční a harmonické prostředí. Změna č. 3 tuto koncepci respektuje a nemění její základní principy.
- Změnou dochází k úpravě a doplnění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití a k vymezení nových ploch:
 - Plochy smíšené výrobní všeobecné
 - Plochy smíšené krajinné všeobecné
- Změna přispívá k efektivnějšímu využití zastavěného území, a to zejména návrhem transformačních ploch:
 - T.1-Z3 OK – změna využití z ploch výroby a skladování na plochu občanského vybavení, která odpovídá potřebám obsluhy obyvatel území
 - T.2-Z3 VS – změna využití a stabilizace ploch pro skladování zemědělské techniky a související zemědělské činnosti.
- Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území. Transformační plochy jsou vymezovány v rámci zastavěného území a představují změnu způsobu jeho využití při respektování jeho stávající urbanistické struktury.
- Jsou stanoveny nezbytné podmínky plošného a prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu.

(4) *Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

- Územní plán Žďánice je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování a vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.
- Změna č. 3 tyto hodnoty respektuje a nevyvolává jejich zásadní negativní ovlivnění.
- V případě dílčí změny č. 2 dochází k zásahu do významného krajinného prvku; tato skutečnost je řešena stanovením podmíněné přípustnosti využití, která podmiňuje realizaci staveb a změn využití souhlasem orgánu ochrany přírody.
- Změna zároveň respektuje limity využití území a stanovuje podmínky pro ochranu nezastavěného území a krajinného rázu.

(5) *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.*

- Změna ÚP je výsledkem koordinace veřejných zájmů v území orgány územního plánování.

B.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

Změna č. 3 Územního plánu Žďánice respektuje a naplňuje úkoly územního plánování uvedené v § 39 stavebního zákona.

Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména:

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

- Změna č. 3 ÚP Žďánice je reakcí na prověření aktuálního stavu území a jeho potřeb v návaznosti na uplatňování platné územně plánovací dokumentace.
- V rámci Změny č. 3 byly respektovány přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně limitů využití území.
- Změna č. 3 tyto hodnoty neohrožuje, v jednotlivých případech je jejich ochrana zajištěna stanovenými podmínkami využití ploch.

b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,

- Změna č. 3 respektuje koncepci rozvoje stanovenou platným ÚP Žďánice a tuto koncepci zásadně nemění.
- Jednotlivé dílčí změny reagují na aktuální požadavky na využití území, a to jak v zastavěném území, tak v krajině, při respektování limitů využití území.
- Změnou nedochází k narušení koncepce ochrany volné krajiny ani prostupnosti území.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,

- Změna č. 3 ÚP je výsledkem prověření potřeby změn v území v reakci na konkrétní záměry vlastníků a veřejných subjektů.
- Při návrhu byly zohledněny přínosy, limity i rizika jednotlivých záměrů, včetně střetů s limity využití území (záplavové území, ÚSES, technická infrastruktura, významný krajinný prvek).
- Návrh sleduje hospodárné a účelné využití území při respektování veřejných zájmů.

d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

- ÚP Ždánice stanovuje podmínky prostorového uspořádání, základní urbanistickou koncepci a regulativy ploch s rozdílným způsobem využití.
- Změna č. 3 tyto podmínky respektuje a v potřebném rozsahu je doplňuje zejména v návaznosti na nové typy ploch.
- Jsou stanoveny podmínky pro plošné a prostorové uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,

- Změna č. 3 vytváří předpoklady pro hospodárné využití území zejména prostřednictvím vymezení transformačních ploch v zastavěném území.
- Jedná se zejména o plochu T.1-Z3 OK, která mění využití brownfieldového charakteru na občanské vybavení komerčního typu, a plochu T.2-Z3 VS, která stabilizuje a upřesňuje využití pro skladování zemědělské techniky a související činnosti.

f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,

- Změna č. 3 vymezuje a upravuje plochy výroby a skladování a smíšené výrobní plochy v návaznosti na konkrétní požadavky v území.
- Umístění záměrů je vždy posuzováno s ohledem na limity využití území, včetně technické infrastruktury a ochrany krajiny.
- V některých případech jsou záměry podmíněny respektováním ochranných pásem a souhlasem příslušných orgánů.

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

- Změna č. 3 nevymezuje nové plochy bydlení ani rekreace, nicméně přispívá ke stabilizaci sídelní struktury prostřednictvím doplnění a úpravy funkčního využití stávajících ploch.

h) 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 navrhnout a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

- Potřeba změn byla komplexně prověřena s ohledem na charakter jednotlivých lokalit a jejich limity.
- U jednotlivých dílčích změn byly zohledněny střety s ÚSES, záplavovým územím, technickou infrastrukturou i krajinnými hodnotami.
- Návrh respektuje charakter území, přičemž v problematických lokalitách jsou stanoveny odpovídající podmínky využití.
- Dílčí změna č. 3 byla navržena na základě prověření prostorových možností rozvoje zahradnického provozu v území. Umístění záměru je výsledkem hledání reálně využitelné lokality s ohledem na vazbu na stávající areály a dopravní napojení. Navržené řešení představuje kompromis mezi požadavky na rozvoj zemědělského/zahradnického využití území a limity ochrany krajiny a technické infrastruktury, které jsou v dané lokalitě významně kumulované. Vzhledem k omezené dostupnosti jiných vhodných ploch v území a návaznosti na stávající funkční využití bylo přistoupeno k vymezení této plochy i přes její střety s limity využití území, přičemž návrh respektuje jejich ochranná pásma a stanovuje podmínky pro minimalizaci negativních vlivů. Zásah do prvků územního systému ekologické stability (lokální biocentrum) byl minimalizován tak, aby nedošlo k narušení jeho funkčnosti jako celku.

i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

- V rámci Změny č. 3 ÚP Ždánice nebylo stanoveno pořadí změn v území .

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

- Změna č. 3 ÚP Ždánice je výsledkem koordinace veřejných a soukromých zájmů v území v rámci procesu pořizování územně plánovací dokumentace.
- Do návrhu byly promítnuty jak potřeby rozvoje území, tak limity ochrany veřejných zájmů.

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

- V rámci Změny č. 3 ÚP Ždánice nevyplynula potřeba vymezení nových veřejně prospěšných staveb ani opatření.

l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,

- Změna č. 3 ÚP Ždánice respektuje podmínky ochrany území před povodněmi, včetně vymezeného záplavového území Q100 a aktivní zóny záplavového území.
- Některé dílčí změny zasahují do záplavového území Q100, avšak mimo aktivní zónu záplavového území, případně pouze okrajově.
- Umístění záměrů v těchto lokalitách je podmíněno respektováním stanovených regulativů a limitů využití území, které zajišťují omezení povodňových rizik a ochranu majetku i osob .

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,

- Změna č. 3 respektuje adaptační opatření obsažená v platném ÚP Ždánice.
- Navržené změny nemají negativní vliv na schopnost území reagovat na dopady změny klimatu.

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

- Změna č. 3 podporuje efektivní využití stávajícího zastavěného území a jeho transformaci, čímž přispívá k hospodárnému využívání veřejné infrastruktury.

o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,

- V rámci Změny č. 3 ÚP Ždánice jsou respektovány limity vyplývající z požadavků obrany a civilní ochrany.

p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,

- Územní plán Ždánice poskytuje dostatečnou flexibilitu v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.
- Změna č. 3 je výsledkem prověření funkčnosti vymezených zastavitelných a transformačních ploch.

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

- V rámci Změny č. 3 ÚP Ždánice nebylo potřeba vymezovat plochy pro asanace či provádět rekultivační zásahy do území.

r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,

- Nemí předmětem Změny č. 3 ÚP Ždánice.

s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

- Změna č. 3 ÚP Ždánice respektuje požadavky ochrany území vyplývající z právních předpisů.
- V případě střetů s limity využití území jsou navrženy odpovídající podmínky regulace.

B.3. Charakter území

Charakter území je dán polohou města Ždánice v severozápadní části okresu Hodonín, na úpatí Ždánického lesa, v přechodové poloze mezi lesnatou a intenzivně zemědělsky využívanou krajinou. Území je součástí širšího regionu jižní Moravy, který se vyznačuje vysokým podílem zemědělské půdy, vinařských a sadovnických kultur a relativně hustou sídelní strukturou menších měst a obcí.

Město Ždánice má charakter menšího sídla s historickým urbanistickým jádrem a navazující zástavbou podél hlavních komunikačních tras. Urbanistická struktura byla formována dlouhodobým historickým vývojem, přičemž základní kostra sídla vychází z původního osídlení v návaznosti na komunikační tahy a vodní toky Trkmanka a Ždánický potok.

Zástavba je převážně kompaktní, s dominantním zastoupením rodinných domů a menších bytových objektů. Součástí struktury sídla jsou také bývalé zemědělské usedlosti, objekty občanského vybavení a lokálně situované výrobní areály, které se nacházejí zejména v okrajových částech města.

Obytná zástavba má převážně nízkopodlažní charakter s přímou vazbou na zahrady, dvory a hospodářská zázemí. Typickým znakem je vyšší podíl zeleně v rámci zastavěného území a plynulý přechod mezi sídlem a volnou krajinou.

Okolní krajina je tvořena mozaikou zemědělské půdy, luk, sadů a vinic, přičemž významným krajinným prvkem je souvislý lesní komplex Ždánického lesa, který vytváří výrazný krajinný rámec sídla. Přechod mezi zastavěným územím a volnou krajinou je převážně pozvolný a je tvořen zahradami, drobnými zemědělskými pozemky a sídelní zelení.

Specifickým znakem území je kombinace venkovského a maloměstského charakteru sídla, jeho historické kontinuity a silné vazby na okolní přírodní a zemědělskou krajinu.

Specifické rysy venkovského a maloměstského charakteru Ždánic :

- kompaktní urbanistická struktura s historickým jádrem
- převaha nízkopodlažní obytné zástavby rodinných domů
- přítomnost bývalých zemědělských usedlostí a zahrad
- významný podíl sídelní zeleně v zastavěném území
- plynulý přechod mezi zastavěným územím a zemědělskou krajinou
- výrazný krajinný rámec tvořený Ždánickým lesem a okolní otevřenou krajinou

Uvedené znaky vytvářejí charakter Ždánic jako menšího jihomoravského města s historickým jádrem, stabilizovanou urbanistickou strukturou a silnou vazbou na okolní krajinu.

Koncepce územního plánu respektuje tento charakter území a směřuje rozvoj města zejména do návaznosti na stávající zastavěné území, s důrazem na ochranu urbanistických a krajinných hodnot a zachování kompaktnosti sídla.

Územní plán rozvíjí urbanistickou strukturu sídla v návaznosti na zastavěné území a volnou krajinu se zřetelem na zachování její prostupnosti a ochranu krajinného rázu. Navržené změny územního plánu respektují stávající charakter sídla a jeho kompaktní urbanistickou strukturu. Změna č. 3 ÚP má dílčí vliv na charakter využití území, a to zejména prostřednictvím vymezení transformačních ploch v rámci zastavěného území (T.1-Z3, T.2-Z3) a lokálních zásahů do způsobu využití území v návaznosti na konkrétní záměry v území.

Změny v krajině jsou navrženy s ohledem na zachování krajinného rázu, ekologické stability a prostupnosti území. Navržené plochy změn v krajině respektují charakter zemědělské krajiny Ždánicka a jeho přechodovou polohu vůči lesním komplexům Ždánického lesa.

Dle Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje je řešené území součástí **krajinného celku Ždánicko-chříbský**. Územní plán naplňuje cílovou kvalitu krajiny a v souladu s požadavky na uspořádání a využití území podporuje opatření k zachování krajiny s pestrou strukturou, s požadavky na zachování charakteru převážně zemědělské krajiny s mozaikou lesních porostů a sídelních struktur. Územní plán tyto požadavky naplňuje, zejména ochranou krajinného rázu, zachováním struktury volné krajiny a respektováním významných krajinných prvků a územního systému ekologické stability.

Územní plán vytváří podmínky pro zachování a rozvoj ekologicky stabilních segmentů krajiny, zejména ploch krajinné zeleně, prvků ÚSES a zemědělské krajiny s polyfunkčním využitím. Současně jsou vytvářeny podmínky pro zachování prostupnosti krajiny a jejího jemného členění.

Změna č. 3 tuto koncepci zachovává. Případné zásahy do krajiny jsou řešeny s důrazem na minimalizaci negativních vlivů na krajinný ráz a jsou doplněny podmínkami prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, které směřují k omezení nežádoucích vizuálních dominant a zachování měřítka odpovídajícího charakteru území.

B.4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 3 ÚP Ždánice je zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., Stavebním zákonem, v platném znění, a v souladu s prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Změna ÚP je zpracována v rozsahu měněných částí, obsahuje textovou a grafickou část členěnou dle Přílohy č. 8 zákona 283/2021 Sb., Stavebního zákona v platném znění.

V rámci Změny ÚP se platná ÚPD uvádí do souladu se Stavebním zákonem 283/2021 Sb., více viz kap. „I.7. Odůvodnění stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití“.

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

C.1. Soulad s požadavky jiných právních předpisů

Změna ÚP je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, zejména:

se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Změnou ÚP nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné tímto zákonem.

se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Dílčí změna č.2 zasahuje do významného krajinného prvku. Z tohoto důvodu je výstavba na této ploše podmíněna souhlasem orgánu ochrany přírody.

Území řešené Změnou č. 3 ÚP nezasahuje do blízkosti chráněných území přírody. Změna č. 1 je v souladu s tímto zákonem a s jeho navazujícími předpisy.

Koncepce Změny č. 3 ÚP nemá významný vliv na stav předmětu ochrany nebo celistvost žádné z evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

se zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

Nejsou vymezeny plochy, které by měly zásadní potenciál ovlivnit negativně kvalitu ovzduší chráněnou tímto zákonem.

se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu viz kap. „M.1. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu“.

se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

Změna ÚP nezasahuje do blízkosti kulturních památek nebo památkových zón.

se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Dílčí změny č.4 jsou navrženy na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. Jedná se o požadavek Ministerstva obrany na rozšíření stávající střelnice.

Změna ÚP akceptuje vzdálenost 30 m od okraje lesa a nevymezuje v této vzdálenosti zastavitelné nebo transformační plochy.

se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů

Změnou ÚP nejsou přímo dotčeny veřejné zájmy chráněné tímto zákonem a jeho předpisy.

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

se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Zákon 13/1991 Sb. je respektován.

se zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Změnou č. 3 ÚP nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné tímto zákonem.

se zákonem č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu, ve znění pozdějších předpisů

Změnou ÚP nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné tímto zákonem.

se zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů

Změnou ÚP nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné tímto zákonem.

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

Změnou ÚP je respektováno.

se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

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

s vyhláškou č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, ve znění pozdějších předpisů

Předmět Změny ÚP neovlivňuje ochranu obyvatelstva dle vyhlášky 380/2002 Sb.

C.2. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Správní území města Ždánice se nachází v území, které je Ministerstvem obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem MO, odbor ochrany územních zájmů, oddělení ochrany územních zájmů vymezeno jako zájmové území pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu z hlediska:

- Ochraného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení;
- Koridoru RR směrů - zájmové území pro nadzemní objekty;
- Objektů důležitého pro obranu státu.

Ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení

Podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání lze v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

- větrných elektráren,
- výškových staveb,
- venkovního vedení VVN a VN,

- základnových stanic mobilních operátorů.

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní objekty:

Podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích, lze v takto vymezeném území umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m nad terénem, jen na základě stanoviska Ministerstva obrany ČR

Objekty důležité pro obranu státu

Na území města Ždánice se nachází objekt důležitý pro obranu státu. V rámci zpracování Změny č. 2 ÚP Ždánice je uvedený objekt, ve smyslu § 29 odst. 2 písm. a) zákona č. 222/1999Sb., o zajišťování obrany České republiky, respektován. Součástí tohoto objektu je v řešeném území vymezen ohrožený prostor střelnice, který přesahuje hranice vojenského objektu nebo vojenského areálu. V takto vymezeném prostoru je nutné veškeré záměry a činnosti předem projednat s Ministerstvem obrany.

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

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

C.3. Soulad se stanovisky dotčených orgánů

Bude doplněno v průběhu pořízení.

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

D.1. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje

Změna č. 3 ÚP Ždánice je v souladu s Politikou územního rozvoje České Republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7, Změny č. 9 a Změny č. 8 (dále jen „PÚR ČR“).

CELOSTÁTNÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Změna č. 1 ÚP Ždánice respektuje a naplňuje rámcové požadavky na územně plánovací dokumentaci, stanovené v obecné poloze v čl. (14) – (31) kap. 2. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Republikové priority, které nejsou níže vyhodnoceny, nejsou předmětem konkrétního řešení změny, přesto jsou respektovány.

(Ad 14) Změna č. 3 ÚP Ždánice respektuje přírodní, civilizační i kulturní hodnoty území. Přednostně je podporováno využití zastavěného území prostřednictvím transformačních ploch T.1-Z3 (OK – občanské vybavení komerční) a T.2-Z3 (VS – skladování a logistika). Tím dochází k efektivnímu využití již urbanizovaného území a omezení záborů volné krajiny.

Současné jsou nové záměry navrhovány s ohledem na limity využití území, včetně záplavového území Q100 a dalších technických limitů (vedení VN, VTL plynovod, kanalizační síť), které jsou v návrhu respektovány nebo zohledněny v podmínkách využití.

(Ad 15) Předložené změny v území navrhované změnou č. 3 nemají potenciál vytvářet urbánní prostředí pro případnou prostorovou a sociální segregaci nebo negativně ovlivňovat sociální soudržnost obyvatel.

(Ad 16) Změna č. 3 ÚP Ždánice vychází z prověření aktuálních potřeb rozvoje území. Jednotlivé záměry jsou výsledkem koordinace veřejných a soukromých zájmů a reagují na požadavky na změny funkčního využití v zastavěném i nezastavěném území. Návrh respektuje koncepci platného územního plánu.

(Ad 17) Změna č. 3 ÚP Ždánice vytváří podmínky pro hospodářský rozvoj města. Vymezením ploch T.1-Z3 a T.2-Z3 je umožněn rozvoj komerčních aktivit, služeb a skladování, včetně podpory zemědělské výroby a souvisejících činností.

(Ad 18) Změna č. 3 ÚP Ždánice přispívá k posílení funkční stability sídla. Kombinací ploch občanského vybavení, výroby a krajinných ploch je podporována vyváženost jednotlivých funkcí území.

(Ad 19) Změna č. 3 preferuje hospodárné využití zastavěného území, a to zejména prostřednictvím transformačních ploch T.1-Z3 a T.2-Z3. Nově vymezené zastavitelné plochy (např. Z.1-Z3 a Z.2-Z7-Z3) jsou navrhovány v přímé návaznosti na zastavěné území. Rozsah nových zastavitelných ploch odpovídá reálným potřebám rozvoje.

(Ad 20) Změna respektuje ochranu krajinného rázu. Plochy změn v krajině K.1-Z3 až K.4-Z3 jsou navrženy tak, aby zachovávaly ekologickou stabilitu území a podporovaly polyfunkční využití krajiny. Současně je respektována struktura krajiny a nejsou navrhovány zásahy, které by zásadně narušily její charakter.

(Ad 20a) Migrační propustnost krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka není změnou ÚP významně ovlivněna.

Návrh ploch v krajině K.1 – K.4-Z3 je navržen s ohledem zachování prostupnosti krajiny. Stávající síť polních cest návrhem není dotčena, bude tak možné i nadále obhospodařovat sousedící pozemky.

Součástí návrhu zastavitelné plochy HU Z.1-Z3 je návrh zmenšení biocentra LBC.Pod_Kamenným tak, aby byla zachována jeho funkčnost a návaznost na lokální biokoridor.

(Ad 21) Změna č. 3 ÚP Ždánice koordinuje veřejné a soukromé zájmy v území. Vymezení ploch vychází z projednaných záměrů a respektuje limity využití území, včetně zájmů ochrany přírody, vodního režimu a technické infrastruktury.

(Ad 22) Změna přispívá ke zvýšení kvality života obyvatel nepřímo prostřednictvím stabilizace ekonomických aktivit, doplnění občanského vybavení a zajištění podmínek pro fungování služeb a pracovních příležitostí v území.

(Ad 23) Dopravní a technická infrastruktura zůstává zachována. Nové plochy jsou navrženy s ohledem na možnost napojení na stávající infrastrukturu, případně s požadavkem na její doplnění v rámci navazujících řízení.

(Ad 24a) Změna č. 3 ÚP Ždánice nevytváří podmínky, které by vedly k překročení hygienických limitů nebo negativnímu ovlivnění obytného prostředí. Plochy výroby a skladování jsou navrženy s ohledem na minimalizaci dopadů na okolní zástavbu.

(Ad 25) Změna nevytváří nové významné rizikové faktory v území. Stávající limity jsou respektovány a v případě záplavového území Q100 jsou záměry navrhovány s jejich zohledněním v podmínkách využití.

(Ad 26) Změna č. 3 ÚP Ždánice vymezuje některé plochy v záplavovém území Q100, přičemž tyto skutečnosti jsou zohledněny v návrhu regulativů. Aktivní zóna záplavového území je dotčena pouze okrajově. V aktivní zóně nejsou navrhovány nové plochy bydlení ani citlivých funkcí.

Změna ÚP č.3 vymezuje plochu Z.1-Z3 pro přesun provozu subtropického zahradnictví HU plocha smíšená výrobní – smíšená výrobní všeobecné. Většina plochy bude sloužit pro záhony a jako manipulační plocha. Tato plocha je okrajově v aktivní zóně záplavového území a v záplavovém území Q100. Při realizaci záměru je nutno respektovat vyjádření a podmínky vodoprávního úřadu.

Předmětem změny je také návrh transformační plochy T.1-Z3 pro velkoplošnou prodejnu potravin OK plochy občanského vybavení - občanské vybavení komerční. Polovina plochy je tvořena veřejnou zelení a parkovištěm. Cca

dvě třetiny této plochy jsou v aktivní zóně záplavového území, při realizaci záměru je nutno respektovat vyjádření a podmínky vodoprávního úřadu.

Intenzifikace využití zastavěného území je prioritou rozvoje sídel. Návrh tedy hospodárně využívá stávající síť veřejné infrastruktury. Návrh nezvyšuje riziko fragmentace krajiny nebo nežádoucího vzniku suburbii.

Veřejný zájem na realizaci zastavitelné plochy Z.1-Z3:

Zachování a rozvoj místního podnikání

Navrhovaná plocha Z.1-Z3 vytváří územní podmínky pro přemístění a další rozvoj stávajícího subtropického zahradnictví, které v současné době působí v prostorově a provozně nevyhovujících podmínkách. Zajištění vhodného zázemí pro dlouhodobě fungující podnikatelskou aktivitu představuje veřejný zájem, neboť přispívá ke stabilitě místní ekonomiky, zachování pracovních příležitostí a rozvoji podnikatelského prostředí ve městě Žďánice.

Přemístění provozu umožní jeho další rozvoj bez negativních dopadů na obytné prostředí a současně vytvoří předpoklady pro zkvalitnění poskytovaných služeb. Veřejný zájem je spatřován také v zachování specializované zahradnické výroby a souvisejících služeb v území.

Hospodárné využití území a koncentrace výrobních funkcí

Plocha Z.1-Z3 je navržena v návaznosti na stávající průmyslovou zónu Nádražní, v blízkosti areálu čistírny odpadních vod, stavebnin a dalších výrobních či technických provozů. Navržené využití je proto v souladu s charakterem okolního území a nepředstavuje vznik nové izolované výrobní lokality ve volné krajině.

Koncentrace výrobních a podnikatelských aktivit do již urbanizované části města je v souladu s principy hospodárního využívání území. Využívá existující dopravní a technickou infrastrukturu a omezuje potřebu zakládání nových výrobních areálů v krajině

Přínos pro zaměstnanost a ekonomickou stabilitu města

Rozvoj podnikatelských aktivit představuje významný veřejný zájem zejména v menších městech, kde je nabídka pracovních příležitostí omezenější než ve velkých centrech. Realizace záměru vytváří podmínky pro zachování stávajících pracovních míst a potenciálně i vznik nových pracovních příležitostí v oblasti zahradnické výroby, obchodu a souvisejících služeb.

Stabilizace ekonomických aktivit současně přispívá ke snižování dojížděky za prací a podporuje dlouhodobou životaschopnost města.

Soulad s principy ochrany krajiny a územního plánování

Navržená plocha je situována na okraji stávající průmyslové zóny a navazuje na urbanizované území. Nejedná se o rozvoj rozptýlené zástavby ani o vznik nové samostatné lokality ve volné krajině. Současně byla v rámci návrhu prověřena funkčnost územního systému ekologické stability a upraveno vymezení lokálního biocentra tak, aby byla zachována jeho funkčnost a návaznost na okolní prvky ÚSES.

Návrh tak představuje kompromis mezi požadavky na hospodářský rozvoj území a ochranou přírodních hodnot.

Výjimečnost řešení zastavitelné plochy Z.1-Z3 ve vztahu k záplavovému území Q100

Plocha Z.1-Z3 částečně zasahuje do záplavového území Q100. Vymezení plochy je však odůvodněno specifickými okolnostmi území.

Jedná se o lokalitu navazující na stávající průmyslovou zónu města, kde je soustředěna výrobní a technická infrastruktura. Záměr nepředstavuje rozvoj bydlení ani umisťování zvláště zranitelných funkcí. Naopak se jedná o

provoz zahradnictví, u kterého lze technická opatření proti případným povodňovým škodám řešit výrazně efektivněji než například u obytné zástavby.

Současně byly prověřeny limity využití území a návrh respektuje aktivní zónu záplavového území, ochranná pásma technické infrastruktury i požadavky na zachování funkčnosti ÚSES. Alternativní plochy obdobných parametrů s návazností na výrobní zónu města nejsou v území k dispozici bez vyvolání dalších střetů s ochranou zemědělského půdního fondu nebo bez potřeby budování nové infrastruktury.

Veřejný zájem je proto spatřován v podpoře rozvoje místního podnikání, zachování pracovních příležitostí a hospodárném využití území při současném respektování přírodních a technických limitů území.

Veřejný zájem na realizaci transformační plochy T.1-Z3:

Posílení občanské vybavenosti a dostupnosti služeb

Transformační plocha T.1-Z3 je navržena za účelem realizace maloobchodní prodejny potravin. Záměr představuje významné posílení občanské vybavenosti města Žďánice a přispívá ke zvýšení dostupnosti základních služeb pro místní obyvatele i obyvatele okolních obcí.

Dostupnost kvalitního zásobování potravinami patří mezi základní předpoklady pro stabilizaci obyvatelstva a kvalitu života v sídlech. V podmínkách menších měst a venkovského prostoru představuje zachování a rozvoj maloobchodní sítě významný veřejný zájem, neboť omezuje nutnost každodenního dojíždění za základními nákupy do větších center a přispívá ke snížení dopravní zátěže.

Záměr současně rozšiřuje nabídku služeb pro obyvatele města a zvyšuje konkurenci na trhu, což může mít pozitivní dopad na kvalitu poskytovaných služeb i cenovou dostupnost zboží.

Vytvoření nových pracovních příležitostí

Realizace záměru vytvoří nová pracovní místa v různých profesích, zejména v oblasti maloobchodu, skladového hospodářství, údržby a úklidu objektu, případně v navazujících službách.

Vznik pracovních příležitostí přímo ve městě představuje významný veřejný zájem, neboť podporuje místní ekonomiku, snižuje potřebu dojížděky za zaměstnáním a přispívá k hospodářské stabilitě území. Pozitivní ekonomické efekty se mohou projevit také v podobě zvýšených příjmů města z podnikatelských aktivit a posílení kupní síly obyvatel.

Transformace již určené rozvojové plochy

Plocha T.1-Z3 vzniká transformací zastavitelné plochy výroby a skladování V84. Nejedná se tedy o vymezování nové zastavitelné plochy na úkor volné krajiny ani zemědělského půdního fondu, ale o změnu funkčního využití již schválené rozvojové plochy.

Navrhovaná funkce občanského vybavení je z hlediska dopadů na okolní prostředí zpravidla méně zatěžující než původně předpokládané výrobní nebo skladovací využití. Oproti výrobnímu areálu lze očekávat nižší hlukovou zátěž, menší riziko průmyslových vlivů na okolí a lepší začlenění do urbanistické struktury města.

Transformace plochy tak představuje hospodárné využití již vymezeného rozvojového území bez potřeby dalších záborů krajiny.

Dopravní dostupnost a efektivní využití infrastruktury

Plocha se nachází v lokalitě s přímou návazností na stávající dopravní infrastrukturu. Součástí záměru bude řešení dopravního napojení a odpovídajícího počtu parkovacích stání.

Využití území navazuje na existující technickou a dopravní infrastrukturu, což představuje hospodárné využití veřejných investic a omezuje potřebu budování nových kapacit ve volné krajině.

Přínos pro rozvoj města Ždánice

Záměr odpovídá postavení města Ždánice jako lokálního centra služeb pro okolní venkovské území. Posílení nabídky občanského vybavení podporuje obslužnou funkci města a přispívá k jeho dalšímu rozvoji.

Rozvoj služeb je jedním z předpokladů dlouhodobé stability sídla, zachování atraktivity pro stávající i nové obyvatele a omezení odlivu obyvatel do větších měst.

Výjimečnost řešení transformační plochy T.1-Z3 ve vztahu k záplavovému území Q100

Transformační plocha T.1-Z3 částečně zasahuje do záplavového území Q100. Vymezení plochy je však odůvodněno specifickými podmínkami území a charakterem navrhovaného využití.

Plocha je součástí již dříve vymezené zastavitelné plochy V84 a návrhem nedochází k rozšiřování zastavitelných ploch v záplavovém území. Jedná se pouze o změnu způsobu využití již schválené rozvojové plochy.

Návrh respektuje aktivní zónu záplavového území, do které nezasahuje. Současně budou v navazujících stupních projektové přípravy řešena technická opatření ke snížení rizik spojených s případným zaplavením území.

Veřejný zájem na zajištění občanské vybavenosti a dostupnosti základních služeb pro obyvatele města v tomto případě převažuje nad omezeními vyplývajícími z okrajového zásahu do záplavového území Q100.

Přínos pro rozvoj města Ždánice

Veřejný zájem na vymezení transformační plochy T.1-Z3 spočívá zejména v:

- posílení občanské vybavenosti města,
- zlepšení dostupnosti základních služeb a zásobování potravinami,
- vytvoření nových pracovních míst,
- podpoře místní ekonomiky,
- hospodárném využití již vymezené rozvojové plochy bez nových záborů krajiny,
- efektivním využití stávající dopravní a technické infrastruktury,
- posílení role města Ždánice jako přirozeného centra služeb pro okolní území.

Na základě uvedených skutečností lze konstatovat, že navržená transformace plochy V84 na plochu občanského vybavení komerčního představuje záměr ve veřejném zájmu, který naplňuje cíle územního plánování, podporuje hospodářský rozvoj území a přispívá ke zkvalitnění života obyvatel města Ždánice.

(Ad 28) Změna zohledňuje dlouhodobý rozvoj území prostřednictvím stabilizace výrobních a skladovacích ploch (T.2-Z3), rozvoje komerčních aktivit (T.1-Z3) a doplnění krajinných struktur (K.1-Z3 až K.4-Z3).

(Ad 30) Technická infrastruktura je respektována a návrh změny nevyvolává zásadní nároky na její zásadní přestavbu. Plochy změn jsou situovány tak, aby bylo možné jejich napojení na stávající systémy zásobování vodou, kanalizace a energetiky.

(Ad 75b)

SPECIFICKÁ OBLAST SOB9

Územní plán Ždánice ve své koncepci posoudil problematiku sucha a zadržování vody v krajině. Za tímto účelem jsou v Územním plánu Ždánice navrženy suché poldry Kloboučka, Salaš, Skalní potok a poldr Trkmanka. K zadržování vody v krajině by měly pomoci i navrhované interakční prvky vymezené jako protierozní opatření v jižní polovině katastrálního území. Změna č. 3 ÚP Ždánice tuto koncepci zachovává.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a toků (zejm. neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

- Principy řešení protierozních, protipovodňových a retenčních opatření jsou obsaženy v platném územním plánu a jsou v souladu s požadavky stanovené pro SOB9. Změna č. 3 tyto principy zachovává.

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

- Změna č. 3 ÚP nezpracovává konkrétní záměr na revitalizaci vodního toku.

c) 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,

- ÚP vymezuje dostatek ploch sídelní zeleně, u vybraných ploch stanovuje intenzitu zástavby. Změna ÚP nenavrhuje nové plochy sídelní zeleně.

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

- ÚP řeší ohrožení půdy erozí, a to podmínkami využití ploch nezastavěného území. Změna č. 3 řešení nemění.

e) 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.

- Změna č. 3 nemění koncepci zásobování vodou, která je stanovena v platném ÚP.

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopvat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny

- ÚP Ždánice řeší problematiku sucha a zadržení vody v krajině podmínkami využití ploch nezastavěného území. Změna č. 3 řešení nemění.

SPECIFICKÁ OBLAST SOB10

Na území města Ždánice je vymezena specifická oblast SOB10, 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.

Územní plán Ždánice v předložené koncepci posoudil problematiku ploch s potenciálem pro rozvoj výroby energie z energie slunečního záření, v rámci, které by mohlo dojít k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.

V rámci tohoto posouzení nebyly vytipovány ani poptávány žádné plochy pro umístění fotovoltaické elektrárny. Prioritou města je umísťování malých fotovoltaických elektráren na střeších RD a občanského vybavení do výkonu 10 kW.

SPECIFICKÁ OBLAST SOB11

Na území města Ždánice je vymezena specifická oblast SOB11, 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 větrné.

Územní plán Ždánice v předkládané koncepci posoudil také problematiku vymezení ploch s potenciálem pro rozvoj výroby energie z energie větrné. V rámci posouzení by mohlo dojít k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.

V rámci vyhodnocení možností a priorit města, nebyly vytypovány ani poptávány žádné plochy pro umístění větrné elektrárny.

- Změna č. 9 PÚR ČR stanovila nově požadavek na vymezení akceleračních oblastí v územním plánu (specifické oblasti SOB10 a SOB11). Vymezení akceleračních oblastí v územním plánu [čl. (75c) a čl. (75d)] je ovšem podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie, který byl již schválen 4. března 2025). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územním plánu. V době zpracování této Změny nejsou výše uvedené podklady pro vymezení oblastí zpracovány.

ZÁMĚRY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Na území města Ždánice, není dle „Politiky územního rozvoje ČR (Úplné znění závazné od 01.03.2025)“, vymezen žádný koridor dopravní infrastruktury.

ZÁMĚRY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A SOUVISEJÍCÍ ZÁMĚRY

Na území města Ždánice nejsou, dle „Politiky územního rozvoje ČR (Úplné znění závazné od 01.03.2025)“, vymezeny žádné nové koridory technické infrastruktury.

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

Na území města Ždánice nejsou, dle „Politiky územního rozvoje ČR (Úplné znění závazné od 01.03.2025)“, vymezeny žádné další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování.

D.2. Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací

s aktuálním zněním Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, vydanými dne 5. 10. 2016, nabytí účinnosti 3. 11. 2016, Aktualizací č. 1 a č. 2 vydanými dne 17. 9. 2020, nabytí účinnosti 31. 10. 2020, Aktualizací č. 3 vydanou dne 25. 4. 2024, nabytí účinnosti 15. 6. 2024 a Aktualizace č. 3a nabytí účinnosti dne 15.06.2024, Aktualizace č. 3b nabytí účinnosti dne 26.10.2024 a aktualizací č.4, účinné k 18.4.2025.

Pro Změnu č. 3 Územního plánu Ždánice nevyplývají žádné specifické požadavky, které by bylo třeba v rámci změny ÚP zpracovat.

Vyhodnocení priorit územního plánování (kapitola A):

(Ad 1) Změna č. 3 ÚP Ždánice vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj všech tří pilířů udržitelného rozvoje.

Hospodářský pilíř je posilován vymezením plochy OK T.1-Z3 pro občanské vybavení komerční, plochy VS T.2-Z3 pro výrobu a skladování a plochy HU Z.1-Z3 pro smíšenou výrobu. Sociální pilíř je dotčen zejména stabilizací a rozvojem služeb a pracovních příležitostí, environmentální pilíř je respektován vymezením ploch změn v krajině MU K.1-Z3 až K.4-Z3 a zachováním funkčnosti ÚSES.

(Ad 2) Změna respektuje stávající urbanistickou strukturu města Ždánice a rozvíjí ji v návaznosti na zastavěné území a výrobní areály. Nové plochy jsou situovány převážně do prostor s návazností na stávající průmyslovou zónu Nádražní a další výrobní či zemědělské areály. Nedochází k neodůvodněné expanzi do volné krajiny.

(Ad 3) Změna č. 3 nevytváří zásadní nové požadavky na rozvoj nadmístní dopravní a technické infrastruktury. Plochy jsou napojitelné na stávající komunikační systém města. U všech dílčích změn je předpokládáno využití stávající dopravní obsluhy a technické infrastruktury v území.

(Ad 4) Změna respektuje přírodní hodnoty území. Jsou vymezeny plochy změn v krajině K.1-Z3 až K.4-Z3, které podporují stabilitu krajiny a částečně kompenzují nové zásahy do území. U dílčích změn jsou respektovány limity využití území, zejména ÚSES, VKP a záplavové území.

(Ad 5) Změna č. 3 respektuje krajinný ráz a charakter území. Nové plochy výroby, skladování a smíšené výroby jsou situovány v návaznosti na stávající průmyslové a zemědělské areály (zejména lokalita Nádražní a Pod Habrůvky). Plochy jsou regulovány tak, aby nedocházelo ke vzniku negativních pohledových dominant v krajině.

(Ad 6) Změna podporuje hospodárné využívání zastavěného území. Jsou vymezeny transformační a rozvojové plochy v návaznosti na existující areály (T.1-Z3, T.2-Z3, Z.1-Z3), čímž dochází k využití již urbanizovaných nebo částečně využívaných území a omezení záboru volné krajiny.

(Ad 7) Změna vytváří podmínky pro rozvoj hospodářské základny města. Vymezení ploch OK, VS a HU umožňuje rozvoj služeb, komerčních aktivit, výroby, skladování a zemědělských činností, čímž přispívá k posílení ekonomické stability území.

(Ad 8) Změna podporuje polyfunkční využití území a rozvoj pracovních příležitostí. Kombinace ploch občanského vybavení, výroby a smíšených funkcí umožňuje diverzifikaci ekonomických aktivit v území a posiluje jeho funkční soběstačnost.

(Ad 9) Změna č. 1 ÚP zajišťuje koordinaci jednotlivých funkcí v území a minimalizuje konflikty mezi nimi. Nové plochy jsou navrženy s ohledem na jejich okolí a vzájemnou kompatibilitu.

(Ad 10) Změna přispívá ke zlepšení kvality životního prostředí zejména stabilizací a rozvojem krajinných struktur. Plochy K.1-Z3 až K.4-Z3 podporují ekologickou stabilitu a retenční schopnosti krajiny. Současně jsou respektovány ochranné režimy v území.

(Ad 11) Změna č. 3 nevymezuje nové plochy veřejných prostranství ve významném rozsahu, avšak navržené plochy jsou napojitelné na stávající komunikační síť a umožňují její doplnění v rámci následných řízení.

(Ad 12) Změna nemá přímý dopad na rekreaci, nicméně stabilizuje podmínky v území a nepřináší omezení pro rekreační využití krajiny. Plochy změn v krajině podporují polyfunkční využití krajiny.

(Ad 13) Změna nevytváří nové významné zdroje negativních vlivů na obytné území. U ploch výroby a skladování jsou předpokládána opatření v navazujících řízeních k omezení hlukové a imisní zátěže.

(Ad 14) Změna zohledňuje potřeby civilní ochrany a bezpečnosti území. Návrhem nejsou dotčeny ani omezeny podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

(Ad 15) Změna nevytváří nová významná rizika v území. Respektuje záplavová území, ÚSES, ochranná pásma technické infrastruktury a další limity využití území. Dílčí zásahy do Q100 jsou řešeny v návaznosti na regulativy využití území.

(Ad 16) Změna č. 3 přispívá k adaptaci na změnu klimatu zejména vymezením ploch změn v krajině (K.1-Z3 až K.4-Z3), které podporují retenční schopnost krajiny, zadržení vody a stabilitu krajinné struktury.

(Ad 17) Změna podporuje zadržování vody v krajině a posílení ekologických funkcí území prostřednictvím ploch smíšených krajinných (MU), které umožňují polyfunkční využití a stabilizaci krajinných prvků.

(Ad 18) Změna č. 3 ÚP přispívá k ochraně zemědělského půdního fondu. Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány v nezbytném rozsahu a přednostně jsou využívány transformační plochy. Zastavitelné plochy navazují na zastavěné území.

(Ad 19) Změna přispívá k posílení ekologické stability území. Vymezené plochy MU K.1-Z3 až K.4-Z3 podporují propojení krajinných prvků a stabilizaci krajiny.

(Ad 20) Změna respektuje kulturní a civilizační hodnoty území. Návrhy nezasahují do památkově chráněných objektů a respektují urbanistickou strukturu Ždánic.

(Ad 21) Změna podporuje efektivní využití technické infrastruktury. Plochy jsou navrženy v lokalitách s dostupnou nebo navazující technickou infrastrukturou, bez nutnosti zásadních investic do jejího rozšíření.

(Ad 22) Změna č. 3 přispívá k efektivnímu využívání území a koordinaci jeho funkcí. Koncentrace rozvojových ploch do výrobních a transformačních lokalit omezuje rozptýl zástavby.

(Ad 23) Změna č. 3 ÚP respektuje, že je řešené území součástí specifické oblasti SOB9 a nevytváří překážky pro naplňování jejích cílů. Návrh podporuje stabilizaci osídlení a přiměřený rozvoj venkovského prostoru.

Pro řešené území ze ZÚR JMK vyplývá, že správní území města není součástí rozvojové oblasti ani osy republikového nebo nadmístního významu ani centrem osídlení.

Správní území města Ždánice je dle ZÚR JMK součástí specifické oblasti SOB9, které přebírá úkoly z PÚR ČR na uspořádání či využití území, které jsou vyhodnoceny v kap. *D.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje*

Správní území města Ždánice není dle upřesnění v ZÚR JMK součástí rozvojových oblastí, ani rozvojových os, ze kterých by vyplývaly požadavky na uspořádání či využití území. ZÚR JMK nevymezují na území obce žádné plochy nebo koridory pro záměry technické ani dopravní infrastruktury. ZÚR JMK vymezuje na území města Ždánice plochy a koridory nadregionálního územního systému ekologické stability (ÚSES), takto:

- plocha nadregionálního biocentra:
NRBC 93 - Ždánický les

- koridory pro nadregionální biokoridory:

K 138MH

K 138T

V území řešeném ÚP Ždánice je navržen systém ÚSES, na nadregionální úrovni převzatý z nadřazené územně plánovací dokumentace (Aktualizace č. 1, 2, 3a a 3b ZÚR Jmk). Regionálního ÚSES se na území města Ždánice nevyskytuje.

Na nadregionální ÚSES navazuje systém lokální úrovně. Ten byl navržen a zpřesněn v rámci platného územního plánu. V souvislosti se Změnou č. 3 ÚP Ždánice není systém ÚSES měněn. V rámci dílčí změny č.3 je zmenšen návrh LBC.Pod_Kamenným tak, aby nezasahoval do dílčí změny. Stávající a navržené LBC má výměru 4,27 ha a kompaktní tvar, což je dostačující pro jeho funkčnost. Napojení na biokoridor zůstává taktéž funkční.

Dle ZÚR JmK je řešené území zařazeno do krajinných typů:

Ždánicko-chřibský

Cílová charakteristika

Výrazný lesnatý hřeben Ždánického lesa členěný údolími drobných vodních toků s krajinářsky a přírodovědně cennými lesními porosty.

Požadavky na uspořádání a využití území

- a) Podporovat zachování stávajícího charakteru lesnaté nefragmentované krajiny.
- b) Podporovat rozvoj měkkých forem rekreace (turistika, cykloturistika, hipoturistika apod.).
- c) Podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině.
- d) Podporovat zachování a obnovu přirozeného vodního režimu vodních toků.

Úkoly pro územní plánování

- a) Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na toku a v nivě Kyjovky.
- b) Vytvářet územní podmínky pro zachování celistvosti lesních porostů.
- c) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.

Ždánicko-kloboucký

Cílová charakteristika

Krajinný typ je vymezen jako pohledově otevřená zemědělská krajina s výrazně zvlněným reliéfem, v krajinné struktuře převažují středně velké bloky orné půdy a vinice, místně s výskytem ovocných sadů, doplněná nepravidelně rozptýlenými, ekologicky a krajinářsky významnými lesními celky

Požadavky na uspořádání a využití území

- a) Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny.
- b) Podporovat zachování a rozvoj lesních celků s přírodě blízkou dřevinou skladbou.
- c) Podporovat rozvoj pestré struktury využití území.
- d) Podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině.
- e) Podporovat zachování a obnovu přirozeného vodního režimu vodních toků.
- f) Podporovat zachování rázovitost vinařské oblasti.

Úkoly pro územní plánování

- a) Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny.
- b) Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách.
- c) Vytvářet územní podmínky pro ochranu pohledových panoramat před umísťováním výškově a objemově výrazných staveb.
- d) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.

Bučovický

Krajinný typ tvoří výrazně členitá zemědělská krajina se středně velkými bloky orné půdy a menšími ekologicky cennými lesními celky. Krajina disponuje četnými výhledy do severně položené ploché krajiny Dražanské vrchoviny a dochovanými rozptýlenými stepními ekosystémy.

Požadavky na uspořádání a využití území

- a) Podporovat zachování stávajícího zemědělského charakteru území.
- b) Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny.
- c) Podporovat zachování a rozvoj lesních celků s přírodě blízkou dřevinou skladbou.
- d) Podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině.
- e) Podporovat zachování a rozvoj pestré struktury využití území v zázemí sídel v členitějších partiích.
- f) Podporovat ochranu stepních ekosystémů.

Úkoly pro územní plánování

- a) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimo lesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy, posílení ekologické stability území a omezení účinků větrné a vodní eroze
- b) Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách.
- c) Vytvářet územní podmínky pro ochranu pohledových panoramat a pohledově exponovaných lokalit před umístěním výškově a objemově výrazných staveb.
- d) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.

- Územní plán naplňuje cílovou kvalitu krajiny a v souladu s požadavky na uspořádání a využití území podporuje opatření k zachování krajiny s pestroutou strukturou, s požadavky na zachování charakteru převážně zemědělské krajiny s mozaikou lesních porostů a sídelních struktur. Územní plán tyto požadavky naplňuje, zejména ochranou krajinného rázu, zachováním struktury volné krajiny a respektováním významných krajinných prvků a územního systému ekologické stability.

Územní plán vytváří podmínky pro zachování a rozvoj ekologicky stabilních segmentů krajiny, zejména ploch krajinné zeleně, prvků ÚSES a zemědělské krajiny s polyfunkčním využitím. Současně jsou vytvářeny podmínky pro zachování prostupnosti krajiny a jejího jemného členění.

Změna č. 3 tuto koncepci zachovává. Případné zásahy do krajiny jsou řešeny s důrazem na minimalizaci negativních vlivů na krajinný ráz a jsou doplněny podmínkami prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, které směřují k omezení nežádoucích vizuálních dominant a zachování měřítka odpovídajícího charakteru území.

Dle kapitoly G platných ZÚR JMK nejsou na území města Ždánice vymezeny žádné záměry veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani asanační území, pro které by bylo možné uplatnit institut vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám.

Dle požadavků kapitoly H nejsou na území města Ždánice vymezeny žádné záměry, které by vyžadovaly koordinaci s ÚPD jiných obcí. Všechny dílčí změny jsou místního významu a nesousedí s katastrálními území okolních obcí. Dílčí změny nevytváří nové požadavky na nadmístní dopravní ani technickou infrastrukturu. Viz kapitola E. *Vyhodnocení souladu se zadáním změny územního plánu.*

kapitole I. ZÚR JMK jsou vymezeny plochy, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií, města Ždánice se prověření území studií netýká.

D.3. Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem

Dne 28. 8. 2024 vydala vláda České republiky usnesením č. 581 první územní rozvojový plán. V ust. § 319 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. platí, že první územní rozvojový plán obsahuje pouze nadregionální ÚSES a záměry dopravní a technické infrastruktury, jež jsou vymezeny v zásadách územního rozvoje a u nichž marně uplynula lhůta pro soudní či správní přezkum. Posouzení souladu ÚP/návrhu změny ÚP s prvním územním rozvojovým plánem je do porřízení jeho změny bezpředmětné, neboť nepřináší jiné požadavky, než které vyplývají ze Zásad územního rozvoje.

E. Vyhodnocení souladu se zadáním změny územního plánu

Změna územního plánu je zpracována na základě Zadání Změny č. 3 Územního plánu Ždánice, které bylo schváleno zastupitelstvem města dne 11. 6. 2025 usnesením č. 2025/XVI-8, a doplnění zadání schváleného zastupitelstvem města dne 17. 12. 2025 usnesením č. 2025/XIX-14. Změna územního plánu je pořizována dle stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Odstavce psané v této kapitole kurzívou jsou citací odstavců uvedených v doplněném zadání změny územního plánu. Základní text je reakcí odůvodnění změny územního plánu na uvedené požadavky:

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.

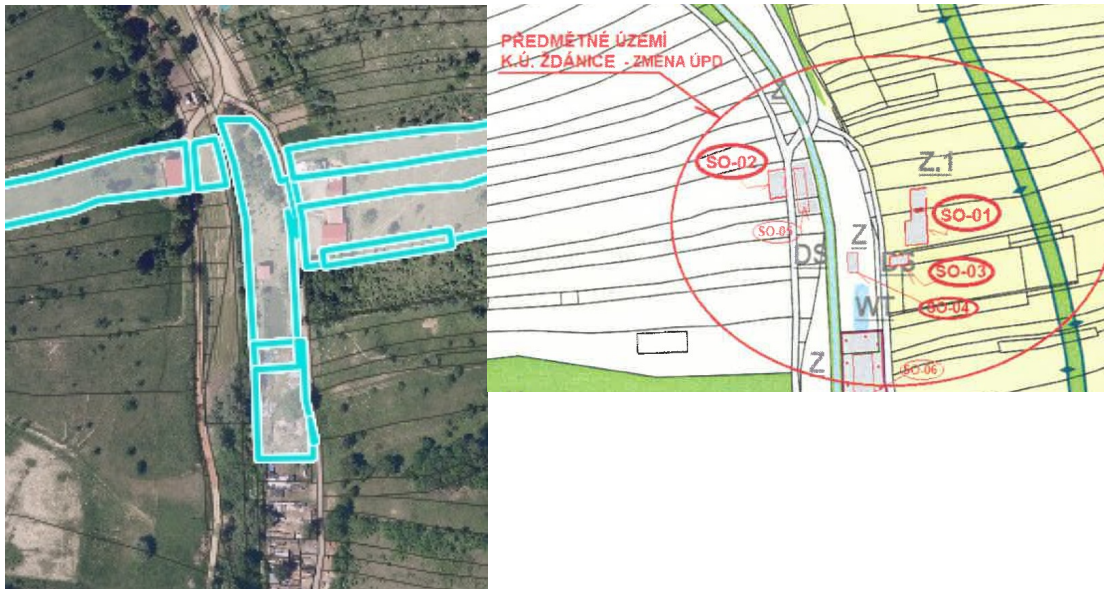
Tím v žádném případě není dotčena povinnost investorů, oznamovatelů konkrétních záměrů uvedených v § 4 odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí postupovat ve smyslu § 6 a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které upravují posuzování záměrů. Na základě těchto skutečností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

- Je navržena transformační plocha T.1-Z3 OK plocha občanského vybavení – občanské vybavení komerční (dílčí změna č.1). Dílčí změna je navržena mimo LBK.2 a aktivní zónu záplavového území. Plocha zasahuje pouze do záplavového území Q100.

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 vlastník 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.

- Jsou navrženy plochy změn v krajině MU plochy smíšené krajinné – smíšené krajinné všeobecné K.1-Z3, K.2-Z3, K.3-Z3, K.4-Z3 a transformační plocha VS plochy výroby a skladování – skladování a logistika T.2-Z3 (dílčí změna č.2)

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.

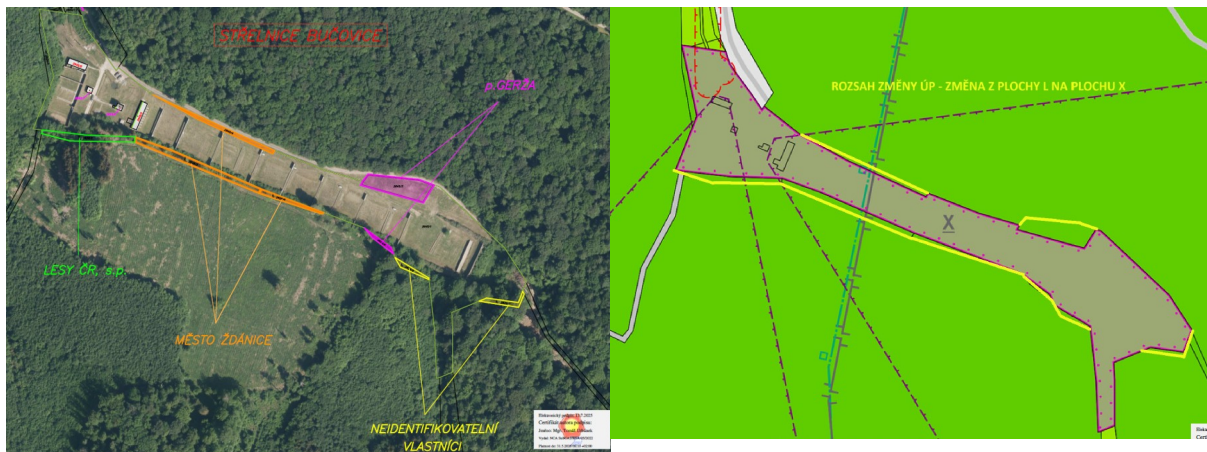
d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.

Viz bod 1 písm. d.

- Je navržena zastavitelná plocha Z.1-Z3 HU plocha smíšená výrobní – smíšená výrobní všeobecná (dílčí změna č.3). Návrh LBC. Pod_Kamenným byl zmenšen tak, aby nezasahoval do dílčí změny. Stávající a navržené LBC má výměru 4,27 ha a kompaktní tvar, což je dostačující pro jeho funkčnost. Napojení na biokoridor zůstává taktéž funkční. Aktivní zóna záplavového území zasahuje do dílčí změny jen okrajově. Plocha bude respektovat záplavové území Q100, nadzemní vedení VN včetně OP, VTL plynovod včetně OP a BP, kanalizační stoku.

Doplnění zadání:**1. Střelnice - rozšíření***a) vymezení řešeného území*

Pozemky p.č. 2628/5, 2645/3, 2628/3, 2628/4, 2645/4, 2628/2, 2628/6, 2628/7 v k.ú. Ždánice

*b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace*

Požadavkem je na pozemcích p.č. 2628/5, 2645/3, 2628/3, 2628/4, 2645/4, 2628/2, 2628/6, 2628/7 v k.ú. Ždánice vymezit plochu specifickou, v současném územním plánu jsou pozemky vymezeny jako plocha lesní – L.

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Záměrem Ministerstva obrany jako orgánu veřejné moci, je uvedené pozemky vymezit jako plochu specifickou - X, cílem je napravit reálný stav ve využití území, neboť všechny pozemky jsou součástí vojenského areálu Střelnice Bučovice a takto jsou i využívány. Pěší střelnice Bučovice je důležitá pro výcvik vojsk. Pozemky bezprostředně sousedí s dopadovou plochou střelnice.

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 územního plánu Ždánice na životní prostředí.

„Navrhovaný obsah změny 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.

- Jsou navrženy zastavitelné plochy Z.2-Z3, Z.3-Z3, Z.4-Z3, Z.5-Z3, Z.6-Z3, Z.7-Z3, XX plochy specifické jiné – specifické jiné (dílčí změna č.4).

F. 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

Požadavky nejsou stanoveny.

Krajský úřad Jihomoravského kraje – Odbor životního prostředí svým stanoviskem významný vliv obsahu Změny č. 3 ÚP Ždánice na lokality soustavy Natura 2000 vyloučil. Krajský úřad Jihomoravského kraje – Odbor životního prostředí neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů Změny č. 3 Územního plánu Ždánice na životní prostředí. Vyhodnocení tedy nebylo na základě § 40 odst. 2 Stavebního zákona zpracováno.

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

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno.

H. 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

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno.

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

I.1. Odůvodnění členění území podle převažujícího charakteru na lokality

Nebylo stanoveno, nevyplynula potřeba.

I.2. Odůvodnění vymezení zastavěného území

V rámci zpracování Změny ÚP bylo prověřeno zastavěné území a jeho hranice – k datu 1. 3. 2026.

I.3. Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce

I.3.1. Ochrana a rozvoj hodnot

Změna č. 3 ÚP Ždánice je v souladu se stanovenou koncepcí ochrany a rozvoje hodnot. Změna č. 3 ji nemění.

Změna č. 3 ÚP Ždánice nemá negativní vliv na stávající civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví obce. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Zachovávala původní struktura zástavby obce, není řešením změny územního plánu narušena.

Změna č. 3 ÚP Ždánice respektuje kulturní hodnoty s legislativní ochranou:

Archeologie

Celé řešené území je území s archeologickými nálezy. Při jakýchkoliv zásazích do terénu, je třeba respektovat § 21-23 zákona č. 20/1987 Sb. Stavebník je povinen záměr stavební činnosti oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický průzkum.

V řešeném území je evidováno území s archeologickými nálezy typu ÚAN kategorie I (prokázané území), dle Státního archeologického seznamu ČR (SAS ČR).

Nemovité kulturní památky

V řešeném území se nacházejí památky zapsané v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek:

1000120354 – areál zámku s parkem a předzámčím

1000146015 – farní kostel Nanebevzetí P. Marie

1000149940 – kaple Panny Marie

1000128435 – boží muka se sochou sv. Jana Nepomuckého

Válečné hroby

V řešeném území se nachází válečné hroby:

CZE6210-13891 – Pamětní deska padlým členům TJ Sokol - pamětní desky z černého mramoru se zlatým písmem věnovaným obětem 2. sv. války z řad členů Sokola.

CZE6210-13890 – Pamětní deska popraveným učitelům školy - kovová pamětní deska s textem věnovaným obětem 2. sv. války z řad učitelů školy.

CZE6210-13888 – Památník obětem 2. sv. Války. Na podstavci o čtvercové základně, stojící socha vojáka v životní velikosti, v náruči nesoucí padlého vojáka. Na přední straně podstavce je nápis ČEST A SLÁVA RUDE ARMÁDĚ A VŠEM OBĚTEM II. SVĚTOVÉ VÁLKY.

CZE6210-13889 – Pamětní deska popraveným kněžím - v šedé mramorové obrubě s církevními motivy ve vrcholu umístěna černá pamětní deska se stříbrným textem upomínajícím popravené kněze. Ti jsou do desky také vyobrazení.

CZE6210-13887 – Památník obětem 1. sv. války - mohutný pískovcový pomník ve tvaru pylonu, doplněný o symboly Československé republiky a texty, ze tří stran vloženy bílé kamenné desky s černě vyznačenými jmény obětí 1. sv. války.

I.4. Odůvodnění urbanistické koncepce

Změna ÚP respektuje stanovenou urbanistickou koncepci, navrhuje další doplnění urbanistické struktury obce o zastavitelnou plochu HU Z.1-Z3 v bezprostřední návaznosti na zastavěné území obce, další zastavitelné plochy XX Z.2-Z3 – Z.7-Z3 jsou sice vymezeny na lesním pozemku, bezprostřední návaznosti na zastavěné území obce. Jedná se o rozšíření stávající střelnice několika malými plochami. Navržené jsou také transformační plochy OK T.1-Z3 a VS T.2-Z3, která pozitivně přispěje k regeneraci charakteru zástavby. Od doby vydání platného ÚP nedošlo k zastavění žádné zastavitelné plochy. Změna ÚP nenavrhuje rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení.

Zastavitelné plochy jsou navrženy s ohledem na minimalizaci negativního dopadu na hodnoty urbanistické struktury obce, charakter území, krajinný ráz i životní prostředí.

Podrobněji viz odůvodnění jednotlivých ploch.

I.4.1. Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a územních rezerv

i. č.	kód	odůvodnění plochy
Z.1-Z3	HU	- Jedná se o dílčí změnu č. 3. - Předmětem Změny č. 3 je návrh plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní všeobecné, a to pro přesun provozu subtropického zahradnictví, který je v současné době v nevyhovujících prostorách. - Zastavitelná plocha se nachází na půdách III. a II. třídy ochrany. - Záměr zásadně nenaruší organizaci ZPF. Plocha vyplňuje prostor mezi stávajícím výrobním areálem a čistírnou odpadních vod, navržené využití je proto v souladu s charakterem okolního území a nepředstavuje vznik nové izolované výrobní lokality ve volné krajině. Návrhem nedojde k

i. č.	kód	odůvodnění plochy
		nevhodnému rozdělení lánu orné půdy nebo vzniku obtížně obhospodařovatelných částí, nevznikají žádné zbytkové, obtížně využitelné plochy. Koncentrace výrobních a podnikatelských aktivit do již urbanizované části města je v souladu s principy hospodárného využívání území. Využívá existující dopravní a technickou infrastrukturu. - Rozvoj podnikatelských aktivit představuje významný veřejný zájem zejména v menších městech, kde je nabídka pracovních příležitostí omezenější než ve velkých centrech. Realizace záměru vytváří podmínky pro zachování stávajících pracovních míst a potenciálně i vznik nových pracovních příležitostí v oblasti zahradnické výroby, obchodu a souvisejících služeb. Stabilizace ekonomických aktivit současně přispívá ke snižování dojížděky za prací a podporuje dlouhodobou životaschopnost města. - Plocha Z.1-Z3 částečně zasahuje do záplavového území Q100. Vymezení plochy je však odůvodněno specifickými okolnostmi území. Jedná se o lokalitu navazující na stávající průmyslovou zónu města, kde je soustředěna výrobní a technická infrastruktura. Záměr nepředstavuje rozvoj bydlení ani umísťování zvláště zranitelných funkcí. Naopak se jedná o provoz zahradnictví, u kterého lze technická opatření proti případným povodňovým škodám řešit výrazně efektivněji než například u obytné zástavby. Současně byly prověřeny limity využití území a návrh respektuje aktivní zónu záplavového území, ochranná pásma technické infrastruktury i požadavky na zachování funkčnosti ÚSES. Alternativní plochy obdobných parametrů s návazností na výrobní zónu města nejsou v území k dispozici bez vyvolání dalších střetů s ochranou zemědělského půdního fondu nebo bez potřeby budování nové infrastruktury. Veřejný zájem je proto spatřován v podpoře rozvoje místního podnikání, zachování pracovních příležitostí a hospodárném využití území při současném respektování přírodních a technických limitů území. - Plocha je vymezena jako smíšená výrobní všeobecná za účelem umožnění přesunu stávajícího provozu subtropického zahradnictví z nevyhovujících prostor. Charakter záměru zahrnuje jak výrobní funkci (pěstování rostlin ve sklenících), tak související obslužné a dopravní vazby (nový sjezd na stávající komunikaci, parkovací stání, provozní zázemí), případně doplňkový prodej. - Plochu lze dopravně napojit ze stávající dopravní infrastruktury. V případě potřeby bude řešeno napojení na stávající síť technické infrastruktury.
Z.2-Z3 Z.3-Z3 Z.4-Z3 Z.5-Z3 Z.6-Z3 Z.7-Z3	XX	- Jedná se o dílčí změnu č. 4. - Předmětem Změny č. 3 je návrh plochy specifické – specifické jiné. Záměrem Ministerstva obrany jako orgánu veřejné moci, je napravit reálný stav ve využití území, neboť všechny navržené plochy jsou součástí vojenského areálu Střelnice Bučovice a takto jsou i využívány. Pěší střelnice Bučovice je důležitá pro výcvik vojsk. Pozemky bezprostředně sousedí s dopadovou plochou střelnice. - Plochu lze dopravně napojit ze stávající střelnice. V případě potřeby bude řešeno napojení na stávající síť technické infrastruktury. - Zastavitelné plochy se nachází na lesním pozemku.
T.1-Z3	OK	- Jedná se o dílčí změnu č. 1. - Předmětem Změny č. 3 je návrh plochy občanského vybavení - občanské vybavení komerční, a to pro umístění velkoplošné prodejny potravin. - Plocha je již v platném územním plánu vymezena jako zastavitelná plocha výroby a skladování V84. Návrhem nedochází k vymezování nové zastavitelné plochy ani k rozšiřování zastavěného území do volné krajiny. Dochází pouze ke změně funkčního využití již schválené rozvojové plochy. - Plochu lze dopravně napojit ze stávající dopravní a technickou infrastruktury. - Zastavitelná plocha se částečně nachází na půdách II. třídy ochrany. Parcely č. 555 a 552/4 nemají evidované BPEJ. - Zajištění dostupnosti základních služeb představuje významný veřejný zájem, neboť přispívá ke kvalitě života obyvatel, snižuje potřebu dojížděky za každodenními nákupy a podporuje funkční soběstačnost sídla. Dostupnost obchodní vybavenosti je jedním ze základních předpokladů dlouhodobé stability a atraktivity města pro stávající i budoucí obyvatele. - Žďánice plní funkci lokálního centra pro širší spádové území. Rozvoj občanského vybavení přispívá k posílení této role a zvyšuje dostupnost služeb nejen pro obyvatele města, ale i pro obyvatele okolních obcí. Veřejný zájem je spatřován v rozšíření nabídky služeb, zvýšení konkurence v maloobchodním sektoru a zajištění dlouhodobě stabilní dostupnosti základního sortimentu potravin a spotřebního zboží. - Realizace komerční občanské vybavenosti vytvoří nové pracovní příležitosti a přispěje k rozvoji místní ekonomiky. Přítomnost stabilního obchodního provozu představuje významný ekonomický faktor podporující rozvoj města a zvyšující jeho atraktivitu pro obyvatele i investory. Veřejný zájem

i. č.	kód	odůvodnění plochy
		Ize spatřovat rovněž v posílení ekonomické vitality území a rozšíření nabídky služeb poskytovaných obyvatelům. Transformační plocha T.1-Z3 částečně zasahuje do záplavového území Q100. Vymezení plochy je však odůvodněno specifickými podmínkami území a charakterem navrhovaného využití. Plocha je součástí již dříve vymezené zastavitelné plochy V84 a návrhem nedochází k rozšiřování zastavitelných ploch v záplavovém území. Jedná se pouze o změnu způsobu využití již schválené rozvojové plochy. Současně budou v navazujících stupních projektové přípravy řešena technická opatření ke snížení rizik spojených s případným zaplavením území. Veřejný zájem na zajištění občanské vybavenosti a dostupnosti základních služeb pro obyvatele města v tomto případě převažuje nad omezeními vyplývajícími z okrajového zásahu do záplavového území Q100.
T.2-Z3	VS	- Jedná se o dílčí změnu č. 2. - Předmětem Změny č. 3 je návrh plochy VS plocha výroby a skladování – skladování a logistika, záměrem je na této ploše skladování zemědělské techniky, vybudování přístřešků pro ovce a kozy, uložení sena. - Plocha je již v platném územním plánu vymezena jako stávající plocha rekreace v zahrádkářských osadách. Návrhem nedochází k vymezování nové zastavitelné plochy ani k rozšiřování zastavěného území do volné krajiny. Dochází pouze ke změně funkčního využití. - Transformační plocha nemá evidované BPEJ. - Napojení na dopravní infrastrukturu je řešeno ze stávající komunikace. - Plocha bude napojena na stávající síť technické infrastruktury.

I.5. Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Záměry nebudou představovat navýšení dopravního zatížení v území. Navrhované lokality budou obslouženy ze stávajících ploch dopravní infrastruktury.

Změnou č. 3 ÚP Ždánice nedochází k úpravě koncepce dopravní infrastruktury v řešeném území.

Technická infrastruktura

Byly aktualizovány limity dle platných ÚAP.

Změna ÚP Ždánice nenavrhuje nové plochy technické infrastruktury.

Koncepce technické infrastruktury navržená v platném ÚP se mění.

Navržená rozvojové plochy budou napojeny na stávající síť technické infrastruktury.

I.5.1. Systém zelené infrastruktury

Změna č. 1 ÚP doplňuje do výrokové části systém zelené infrastruktury. V souladu s § 10, odst. (1), písm. c) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., je do zelené infrastruktury zahrnut vzájemně související systém vymezených ploch s rozdílným způsobem využití v krajině (WT, LU, MU a NU) a v zastavěném území plochy zeleně (ZP, ZZ, ZS a ZK). Pro zachování a podporu zelené infrastruktury jsou stanoveny podmínky umožňující např. zachování a rozvoj plošné a vzrostlé zeleně v sídle a krajině a jejich vzájemné propojení, podmínky pro revitalizaci vodních toků a zvyšování retenčních schopností krajiny, realizaci protierozních opatření, apod. Stanovením koncepce zelené infrastruktury vytváří ÚP podmínky pro plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí.

I.5.2. Občanské vybavení

Vymezené stabilizované a zastavitelné plochy občanského vybavení jsou změnou ÚP respektovány.

V rámci Změny ÚP je navržena nová plocha občanského vybavení - občanské vybavení komerční T.1-Z3. Na této ploše je záměr vybudovat velkoplošnou prodejnu potravin (dílčí změna č.1).

I.5.3. Veřejná prostranství

V souladu s § 141 SZ jsou v platném ÚP vymezeny stabilizované plochy veřejných prostranství určené pro obsluhu stávající i navrhované zástavby.

I.6. Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Vymezení ploch v krajině

Označení plochy	Způsob využití plochyPlochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití
K.1-Z3	Plochy smíšené krajinné - smíšené krajinné všeobecné	MU
K.2-Z3	Plochy smíšené krajinné - smíšené krajinné všeobecné	MU
K.3-Z3	Plochy smíšené krajinné - smíšené krajinné všeobecné	MU
K.4-Z3	Plochy smíšené krajinné - smíšené krajinné všeobecné	MU

Jedná se o dílčí změnu č. 2. Předmětem Změny č. 3 je návrh ploch MU plochy smíšené krajinné - smíšené krajinné všeobecné, záměrem je na této ploše skladování zemědělské techniky, vybudování přístřešků pro ovce a kozy, uložení sena v daném území v rámci údržby a péče o trvalé travní porosty v k.ú. Ždánice. Změna nesleduje legalizaci stávajících nepovolených staveb. Případné nepovolené stavby musí být řešeny postupy podle stavebního zákona nezávisle na územním plánu.

Územní systém ekologické stability

Změna ÚP prověřila vymezenou koncepci místního ÚSES v platném územním plánu. Prověřena byla návaznost na ÚSES na koncepci nadřazeného ÚSES vymezeného v ZÚR a návaznost na ÚSES vymezený v územních plánech okolních obcí.

V souvislosti s vymezením zastavitelné plochy Z.1-Z3 došlo k dílčí úpravě rozsahu navrženého lokálního biocentra LBC.Pod_Kamenným. Úprava spočívá ve zmenšení severní části navrženého biocentra, která byla od zbývajících částí oddělena zúženým propojením a měla tvarově charakter samostatného výběžku. Navržené biocentrum bylo zmenšeno z původních 3,79 ha na 3,32 ha. Funkčnost územního systému ekologické stability není navrženou úpravou dotčena. Návaznost biocentra na navazující lokální biokoridory zůstává plně zachována a nedochází k přerušení ani oslabení ekologických vazeb v území. Současně nelze biocentrum účelně rozšiřovat západním ani východním směrem, neboť je zde území limitováno stávajícími komunikacemi. Při posuzování funkčnosti biocentra je třeba zohlednit skutečnost, že bezprostředně navazuje na stávající lokální biocentrum o výměře 0,95 ha, které bylo návrhem ÚP stabilizováno a rozšířeno. Společně tak stávající a navržená část vytvářejí jeden funkčně propojený celek o celkové výměře 4,27 ha. Navržená úprava proto nepředstavuje zásah, který by mohl negativně ovlivnit funkčnost lokálního biocentra ani celého systému ekologické stability. Zachována zůstává dostatečná rozloha biocentra, jeho kompaktní tvar i vazby na navazující prvky ÚSES. Zmenšení navržené části biocentra je z hlediska ekologické stability území nevýznamné a nemá vliv na schopnost biocentra plnit jeho ekologické a krajinotvorné funkce.

Prostupnost krajiny

Migrační propustnost krajiny není změnou ÚP ovlivněna.

Protierozní opatření

Změna ÚP Ždánice nemění koncepci schválenou v ÚP a žádná z navrhovaných lokalit nová protierozní opatření nevyžaduje.

Ochrana před povodněmi

Změna ÚP Ždánice nemění koncepci schválenou v ÚP. V řešeném území je stanoveno záplavové území Q100 a aktivní zóna záplav. Protipovodňová opatření lze realizovat v rámci podmínek ploch s rozdílným způsobem využití v krajině.

Rekreace

Předmětem změny ÚP nejsou plochy rekreace.

Dobývání ložisek nerostných surovin

Na území města Ždánice se nachází evidované dobývací prostory, chráněná ložisková území a výhradní ložiska nerostných surovin. Změna ÚP nenavrhuje žádné změny využití území nebo opatření, které by je ovlivnila.

I.7. Odůvodnění stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití. Ke každému typu plochy je přiřazen kód a stanoveny podmínky pro její využití. Jednotlivé plochy byly prověřeny na základě využití území a celkové urbanistické koncepce.

Změna ÚP Ždánice doplňuje tři nové typy ploch s rozdílným způsobem využití a to:

- Plochy občanského vybavení - občanské vybavení komerční
- Plochy smíšené krajinné - smíšené krajinné všeobecné
- Plochy výroby a skladování – skladování a logistika

I.8. Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Změna ÚP Ždánice zmenšila veřejně prospěšné opatření VU.348 vymezené pro část LBC.Pod_Kamenným. Změna nenavrhuje nová veřejně prospěšná opatření ani stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci.

I.9. Odůvodnění stanovení kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Nejsou stanoveny, nevyplynula potřeba.

I.10. Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

V ÚP Ždánice nejsou navrženy plochy ani koridory územních rezerv, ani změna ÚP je nenavrhuje.

I.11. Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou

Nejsou stanoveny, nevyplynula potřeba.

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

Plochy podmíněné zpracováním územní studie nejsou navrženy.

I.13. Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Nejsou stanoveny, nevyplynula potřeba.

I.14. Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování v území podmíněno realizací architektonické nebo urbanistické soutěže

Nejsou stanoveny, nevyplynula potřeba.

I.15. Odůvodnění vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

Nejsou stanoveny, nevyplynula potřeba.

I.16. Odůvodnění stanovení pořadí provádění změn v území

Není stanoveno, nevyplynula potřeba.

I.17. Odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu

Prvky regulačního plánu nejsou v návrhu změny ÚP uplatněny.

I.18. Odůvodnění vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech

Není stanoveno, nevyplynula potřeba.

I.19. Zdůvodnění vybrané varianty

Řešení ÚPD je invariantní.

I.20. Odůvodnění vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 SZ není předmětem změny ÚP.

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

Změna ÚP neřeší záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v nadřazené dokumentaci.

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

Změna č. 3 Územního plánu Ždánice účelně využívá zastavěné území a navazuje na stávající urbanistickou strukturu města. Součástí změny jsou jak transformační plochy využívající již urbanizované území, tak zastavitelné plochy a plochy změn v krajině, jejichž vymezení vyplývá z konkrétních provozních, hospodářských a veřejných potřeb v území.

Při zpracování návrhu byly prověřeny možnosti využití stávajících zastavěných a zastavitelných ploch. Z charakteru jednotlivých záměrů však vyplývá, že jejich realizace je vázána na konkrétní lokalitu, provozní vazby, majetkoprávní vztahy nebo stávající způsob využití území. Z těchto důvodů nebylo možné požadované záměry umístit do jiných již vymezených zastavitelných ploch.

Transformační plocha T.1-Z3

Transformační plocha T.1-Z3 je navržena v části stávající průmyslové zóny Nádražní na ploše, která je v platném územním plánu určena pro výrobu a skladování. Změnou dochází pouze ke změně funkčního využití již vymezené zastavitelné plochy na plochu občanského vybavení – občanské vybavení komerční.

Nejedná se tedy o zábor nových ploch ve volné krajině ani o rozšiřování zastavitelného území. Návrh představuje účelné využití rozvojové plochy nacházející se v bezprostřední návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Vymezení plochy vytváří podmínky pro vznik nové komerční vybavenosti města, rozšíření nabídky služeb pro obyvatele a vznik nových pracovních příležitostí.

Transformační plocha T.2-Z3 a plochy změn v krajině K.1-Z3 až K.4-Z3

Dílčí změna řeší stabilizaci a další rozvoj zemědělského hospodaření v lokalitě Habrovská. Návrh reaguje na existující způsob využívání území a potřebu zajištění odpovídajícího územně plánovacího rámce pro ustájení hospodářských zvířat, skladování sena a zemědělské techniky.

Vymezení transformační plochy T.2-Z3 a navazujících ploch změn v krajině K.1-Z3 až K.4-Z3 vychází ze specifických vazeb na okolní zemědělsky využívané pozemky a nelze jej účelně nahradit jinou lokalitou v zastavěném území města. Současně jsou respektovány přírodní hodnoty území včetně významného krajinného prvku Habrový.

Zastavitelná plocha Z.1-Z3

Zastavitelná plocha Z.1-Z3 je navržena v návaznosti na stávající průmyslovou zónu Nádražní mezi areálem stavebnin a čistírnou odpadních vod. Jejím účelem je umožnit přesun stávajícího provozu subtropického zahradnictví z nevyhovujících prostor do lokality s odpovídajícími prostorovými a dopravními podmínkami.

Charakter plánovaného provozu vyžaduje dostatečně rozsáhlou plochu s možností napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a současně s návazností na podnikatelské aktivity obdobného charakteru. Takové podmínky nelze v zastavěném území města zajistit bez vzniku významných provozních konfliktů. Vymezení zastavitelné plochy Z.1-Z3 je proto odůvodněno konkrétní potřebou rozvoje podnikatelských aktivit a vytváření pracovních příležitostí.

Součástí návrhu bylo rovněž prověření dopadů na územní systém ekologické stability. Navržená úprava lokálního biocentra nemá negativní vliv na jeho funkčnost ani na návaznost biokoridorů.

Zastavitelné plochy Z.2-Z3 až Z.7-Z3

Zastavitelné plochy Z.2-Z3 až Z.7-Z3 jsou navrženy za účelem uvedení územně plánovací dokumentace do souladu se skutečným způsobem využití území v prostoru vojenského areálu střelnice Bučovice.

Nejedná se o zakládání nové činnosti v krajině ani o vznik nového areálu. Pozemky jsou dlouhodobě součástí vojenského prostoru a bezprostředně navazují na stávající areál střelnice. Návrh proto představuje především stabilizaci existujícího stavu a odstranění nesouladu mezi faktickým využitím území a územně plánovací dokumentací.

Závěr

Změna č. 3 ÚP Ždánice využívá zastavěné území a již vymezené rozvojové plochy v maximální možné míře. Nově vymezované zastavitelné plochy jsou navrhovány pouze v případech, kdy jejich účel nelze zajistit v rámci stávajícího zastavěného území nebo již vymezených zastavitelných ploch.

Rozsah nových zastavitelných ploch je omezen na nezbytné minimum a odpovídá konkrétním potřebám rozvoje podnikatelských aktivit, občanského vybavení, zemědělského hospodaření a zajištění veřejných zájmů v oblasti obrany státu. Návrh je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavkem hospodářného využívání území, ochrany krajiny a vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území.

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

Prvky regulačního plánu nejsou v návrhu změny ÚP uplatněny.

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

M.1. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu

POUŽITÁ METODIKA

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

ŘEŠENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dílčí změna č. 1

Změna funkčního využití části zastavitelné plochy V84 na plochu občanského vybavení komerčního. Pro realizaci záměru je vymezena transformační plocha T.1-Z3 (OK).

Dílčí změna č. 2

Jedná se o záměr vycházející ze zadání změny č. 3 ÚP Ždánice. Cílem je uvedení skutečného a zamýšleného využití území do souladu s územně plánovací dokumentací a vytvoření podmínek pro hospodaření na trvalých travních porostech v lokalitě Habrovská – Pod Habrůvky.

Součástí řešení je vymezení transformační plochy T.2-Z3 pro skladování zemědělské techniky, sena a umístění přístřešků pro hospodářská zvířata a dále vymezení ploch změn v krajině K.1-Z3, K.2-Z3, K.3-Z3 a K.4-Z3. Navržené řešení respektuje krajinný charakter území i významný krajinný prvek Habrový.

Transformační plocha T.2-Z3 je vymezena na pozemcích, které nemají evidovanou bonitovanou půdně ekologickou jednotku (BPEJ). Plocha proto nepředstavuje zábor zemědělského půdního fondu a není součástí vyhodnocení záborů ZPF.

Plochy změn v krajině K.1-Z3, K.2-Z3, K.3-Z3 a K.4-Z3 jsou vymezeny jako plochy smíšené krajinné a nepředstavují odnětí zemědělské půdy pro zastavění. Navržené řešení naopak podporuje hospodaření v krajině, zachování trvalých travních porostů a péči o krajinné hodnoty území.

Z hlediska organizace zemědělského půdního fondu, prostupnosti krajiny ani obhospodařování navazujících pozemků nemá navržené řešení negativní vliv.

Dílčí změna č. 3

Změna funkčního využití pozemku p. č. 2114/10 v k. ú. Ždánice z ploch lokálního biocentra a krajinné zeleně na plochu smíšenou výrobní – smíšenou výrobní všeobecnou. Pro realizaci záměru je vymezena zastavitelná plocha Z.1-Z3 (HU).

Dílčí změna č. 4

Změna funkčního využití části pozemků v areálu vojenské střelnice Bučovice z ploch lesních na plochy specifické jiné. Pro realizaci záměru jsou vymezeny zastavitelné plochy Z.2-Z3, Z.5-Z3, Z.6-Z3 a Z.7-Z3.

Plochy Z.3-Z3 a Z.4-Z3 nevyvolávají zábor zemědělského půdního fondu a nejsou součástí vyhodnocení.

BONITOVANÉ PŮDNĚ EKOLOGICKÉ JEDNOTKY

V řešeném území se nacházejí zemědělské půdy různých tříd ochrany. Konkrétní rozsah záborů podle BPEJ a tříd ochrany je uveden v tabulkové části odůvodnění.

ÚDAJE O AREÁLECH A OBJEKTECH STAVEB ZEMĚDĚLSKÉ PRVOVÝROBY

Navržené řešení se nedotýká areálů zemědělské prvovýroby ani neomezuje jejich provoz a rozvoj.

USPOŘÁDÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKOVÉ ÚPRAVY

V řešeném území jsou zpracované komplexní pozemkové úpravy, které jsou územním plánem respektovány.

OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY

V řešeném území je vymezen územní systém ekologické stability. Dílčí změna č. 3 upravuje rozsah navrženého lokálního biocentra Pod Kamenným. Po úpravě zůstává zachována jeho funkčnost i návaznost na navazující biokoridory. Současně je bezprostředně navazující stávající lokální biocentrum rozšířeno. Celková výměra funkčně propojeného biocentra činí 4,27 ha.

SÍŤ ZEMĚDĚLSKÝCH ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

Navržené řešení respektuje stávající síť zemědělských účelových komunikací. Nedochází k omezení prostupnosti krajiny ani ke zhoršení přístupu k okolním zemědělsky obhospodařovaným pozemkům.

INVESTICE DO PŮDY

Případný střet s melioračními zařízeními bude řešen v navazujících řízeních v souladu s platnou legislativou. Změna č. 3 ÚP Ždánice nevyvolává významné zásahy do systému odvodnění zemědělských pozemků.

ZDŮVODNĚNÍ VHODNOSTI NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ V POROVNÁNÍ S JINÝMI MOŽNÝMI VARIANTAMI

Změna územního plánu je zpracována na základě Zadání změny č. 3. V Zadání změny č. 3, je stanoveno prověřit záměry na novou výstavbu nebo nové využití území. Dopad do ploch ZPF a následnou potřebu záboru ZPF vyvolávají následující dílčí změny:

Dílčí změna č. 1 – vymezení transformační plochy T.1-Z3

Jedná se o záměr vycházející ze zadání Změny č. 3 ÚP Ždánice. Předmětem řešení je změna části zastavitelné plochy výroby a skladování V84 na plochu občanského vybavení komerčního (OK) za účelem realizace velkoplošné prodejny potravin v průmyslové zóně Nádražní.

Transformační plocha je vymezena v již schválené zastavitelné ploše. Návrh proto nevyvolává potřebu vymezování nových rozvojových ploch na zemědělské půdě a představuje hospodárné využití již určeného rozvojového území. Lokalita je dopravně napojena na stávající komunikační síť a nachází se v návaznosti na stávající technickou infrastrukturu.

Záměr představuje významný veřejný zájem spočívající zejména v rozšíření občanské vybavenosti města Ždánice a okolních obcí. Realizací prodejny dojde ke zlepšení dostupnosti základních služeb pro obyvatele, snížení potřeby dojezdů za nákupy do okolních měst a posílení obslužné funkce sídla.

Současně lze očekávat vznik nových pracovních příležitostí v oblasti maloobchodu, skladování, administrativy, údržby a úklidu. Návrh tak přispívá k posílení hospodářského pilíře udržitelného rozvoje území a vytváří předpoklady pro stabilizaci obyvatelstva.

Vzhledem k tomu, že se jedná o transformaci již vymezené zastavitelné plochy, nebylo shledáno jiné variantní řešení, které by vedlo k menším dopadům na zemědělský půdní fond.

Dílčí změna č. 2 – vymezení transformační plochy T.2-Z3 a ploch změn v krajině K.1-Z3, K.2-Z3, K.3-Z3 a K.4-Z3

Jedná se o záměr vycházející ze zadání Změny č. 3 ÚP Ždánice. Cílem je uvedení skutečného a zamýšleného využití území do souladu s územně plánovací dokumentací a vytvoření podmínek pro hospodaření na trvalých travních porostech v lokalitě Habrovská – Pod Habrůvky.

Součástí řešení je vymezení transformační plochy T.2-Z3 pro skladování zemědělské techniky, sena a umístění přístřešků pro hospodářská zvířata a dále vymezení ploch změn v krajině K.1-Z3, K.2-Z3, K.3-Z3 a K.4-Z3.

Navržené řešení podporuje zemědělské využívání krajiny, údržbu trvalých travních porostů a extenzivní chov hospodářských zvířat. Současně přispívá k zachování krajinného rázu a dlouhodobé péči o krajinu v okolí významného krajinného prvku Habrový.

Transformační plocha T.2-Z3 je vymezena na pozemcích bez evidované BPEJ a nevyvolává zábor zemědělského půdního fondu. Plochy změn v krajině K.1-Z3, K.2-Z3, K.3-Z3 a K.4-Z3 nepředstavují odnětí zemědělské půdy pro zastavění a nejsou předmětem vyhodnocení záborů ZPF.

Z hlediska organizace zemědělského půdního fondu, prostupnosti krajiny ani obhospodařování navazujících pozemků nemá navržené řešení negativní vliv.

Dílčí změna č. 3 – vymezení zastavitelné plochy Z.1-Z3

Jedná se o záměr vycházející ze zadání Změny č. 3 ÚP Ždánice. Předmětem řešení je vymezení zastavitelné plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní všeobecné (HU) pro realizaci zahradnictví v lokalitě mezi stávající čistírnou odpadních vod a areálem stavebnin.

Důvodem návrhu je přesun stávajícího provozu subtropického zahradnictví z prostor, které již nevyhovují současným provozním potřebám. Součástí záměru bude také dopravní napojení a odpovídající zázemí provozu.

Při zpracování návrhu bylo prověřeno zachování funkčnosti územního systému ekologické stability. Z důvodu realizace záměru dochází k úpravě rozsahu navrženého lokálního biocentra Pod Kamenným. Po úpravě zůstává zachována jeho návaznost na navazující biokoridory i jeho ekologická funkčnost. Navržené biocentrum má po úpravě výměru 3,32 ha a společně s bezprostředně navazujícím stávajícím biocentrem o výměře 0,95 ha vytváří funkčně propojený celek o celkové rozloze 4,27 ha. Funkčnost systému ekologické stability tak není navrženým řešením negativně dotčena.

Lokalita se nachází v návaznosti na stávající výrobní a technickou infrastrukturu města a představuje hospodárné využití území bez vzniku nových nároků na rozsáhlé investice do veřejné infrastruktury.

Realizace zahradnictví přispěje k rozšíření podnikatelských aktivit na území města, podpoře místní ekonomiky a vytvoření nových pracovních příležitostí. Současně se jedná o záměr, který svým charakterem odpovídá okolnímu využití území a nenarušuje urbanistickou strukturu sídla.

Vzhledem k provozním požadavkům zahradnictví, potřebě dopravního napojení a vazbě na stávající infrastrukturu nebyla nalezena jiná vhodnější lokalita s menšími dopady na zemědělský půdní fond a ostatní veřejné zájmy.

Dílčí změna č. 4 – vymezení zastavitelných ploch Z.2-Z3, Z.5-Z3, Z.6-Z3 a Z.7-Z3

Jedná se o záměr vycházející z požadavku Ministerstva obrany na uvedení územně plánovací dokumentace do souladu se skutečným využíváním území v prostoru vojenského areálu Střelnice Bučovice.

Předmětem řešení je vymezení ploch specifických jiných (XX) na pozemcích, které jsou dlouhodobě součástí vojenského areálu a bezprostředně navazují na dopadovou plochu střelnice. Návrh nepředstavuje vznik nového vojenského zařízení ani rozšiřování vojenské činnosti do dosud nevyužívaného území, ale především promítnutí skutečného stavu využití území do územního plánu.

Záměr je ve významném veřejném zájmu, neboť souvisí se zajištěním obrany a bezpečnosti státu. Pěší střelnice Bučovice představuje důležitou součást výcvikové infrastruktury Armády České republiky a její fungování je nezbytné pro zabezpečení výcviku ozbrojených sil.

Navržené řešení respektuje stávající organizaci území a nevytváří nové bariéry v krajině. Návrh nepředstavuje zásadní změnu způsobu hospodaření na okolních pozemcích ani nenarušuje jejich obhospodařovatelnost.

Celá dílčí změna je vymezena na pozemcích bez evidované BPEJ a nevyvolává zábor zemědělského půdního fondu. Není předmětem vyhodnocení záborů ZPF.

Vzhledem ke specifickému účelu využití území a přímé návaznosti na stávající vojenský areál neexistuje jiné variantní řešení, které by umožnilo naplnění požadavků Ministerstva obrany s menšími dopady na veřejné zájmy a organizaci území.

DŮSLEDKY NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA USPOŘÁDÁNÍ PLOCH ZPF, KTERÝM BY MĚLA BÝT S OHLEDEM NA § 2 ZÁKONA Č. 114/1992 SB. V PLATNÉM ZNĚNÍ CO NEJMÉNĚ NARUŠENA KRAJINA A JEJÍ FUNKCE

Navrhované plochy neznemožňují obhospodařování a údržbu zemědělských ploch. Plochy jsou umístěny v návaznosti na zastavěné území sídla.

OVLIVNĚNÍ HYDROLOGICKÝCH A ODTOKOVÝCH POMĚŘŮ A STÁVAJÍCÍCH MELIORAČNÍCH ZAŘÍZENÍ V ÚZEMÍ

V řešení návrhu územního plánu nejsou navrhovány žádné zásadní změny hydrologických a odtokových poměrů. Odtokové poměry v jednotlivých rozvojových lokalitách budou částečně ovlivněny výstavbou samotnou, k jinému ovlivnění nedojde. Dešťové vody ze zpevněných ploch budou odváděny kanalizací, na pozemcích bude zajištěna maximální kumulace dešťových vod pro zachování retenční schopnosti krajiny, tuto problematiku je třeba dořešit v podrobnější dokumentaci.

VYUŽITÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY NA NEZASTAVĚNÝCH ČÁSTECH STAVEBNÍCH POZEMKŮ A ENKLÁV ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

Změna ÚP vymezuje mimo ploch s dopadem do ZPF i využití nezemědělských ploch, a to zastavitelé plochy Z.3-Z3 a Z.4-Z3 pro rozšíření plochy střelnice a transformační plochu T.2-Z3 pro výrobu a skladování, která je navržena na nezemědělské půdě a využívá část ploch, které byly součástí zahrádkářské osady.

VYUŽITÍ PLOCH ZÍSKANÝCH ODSTRANĚNÍM BUDOV A PROLUK

Asanace nebyla navržena.

ETAPIZACE VÝSTAVBY

Není navržena.

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

Navrhované záměry s dopadem do PUPFL

Změna ÚP vymezuje zastavitelné plochy, které mají dopad do ploch PUPFL. Jedná se o několik malých zastavitelných ploch XX Z.2-Z3, Z.5-Z3, Z.6-Z3 a Z.7-Z3, které jsou vymezeny v severní části řešeného území. Plochy jsou navrženy za účelem uvedení územně plánovací dokumentace do souladu se skutečným způsobem využití území v prostoru vojenského areálu střelnice Bučovice. Část předmětných pozemků tvoří jen jednotlivé stromy nebo jsou bez porostu.

identifikace	navrhovaný způsob využití	výměra plochy (ha)	z toho plocha PUPFL	Poznámka:
Z.2-Z3	XX Plochy specifické – specifické jiné	0,1416	0,1416	částečně nezařízený lesní pozemek
Z.5-Z3	XX Plochy specifické – specifické jiné	0,0087	0,0087	
Z.6-Z3	XX Plochy specifické – specifické jiné	0,0113	0,0113	
Z.7-Z3	XX Plochy specifické – specifické jiné	0,0163	0,0163	
Celkem:		0,178	0,178	

Tabelární vyhodnocení záboru ZPF:

Označení plochy/korid oru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ust. § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
T.1-Z3	OK	0,6154		0,099				0				-
Z.1-Z3	HU	0,493		0,493				0				-
Celkem		1,1084		0,592				0	-		-	-

N. Vyhodnocení připomínek, včetně odůvodnění

Bude doplněno po veřejném projednání.

O. Posouzení souladu změny územního plánu s jednotným standardem

Změna č. 1 Územního plánu Ždánice je zpracována v jednotném standardu dle § 59 zákona 283/2021 Sb. a vyhlášky č. 157/2024 Sb.

V souladu s jednotným standardem jsou stanoveny nové typ PRZV

- Plochy občanského vybavení - občanské vybavení komerční
- Plochy smíšené krajinné - smíšené krajinné všeobecné
- Plochy výroby a skladování – skladování a logistika

Dokumentace bude odevzdána digitálně, datově validována přes NGÚP ve fázi předložení návrhu Změny ÚP k vydání (s odkazem na metodické sdělení odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj č. j. MMR-66819/2024-81 – „Kontrola územně plánovacích dokumentací elektronickým kontrolním nástrojem“).

P. Text územního plánu s vyznačením změn

Úpravy provedené v rámci Změny č. 3 ÚP Ždánice jsou vyznačeny červeně.

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území města je stanoveno k datu ~~30.06.2024~~ **1. 3. 2026**. Graficky je vyznačeno ve výkresové části Územního plánu Ždánice, viz výkres č. I.1 Výkres základního členění území a výkres č. I.2 Hlavní výkres.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA

B.1 KONCEPCE ROZVOJE MĚSTA

Základním koncepčním záměrem rozvoje území města je vytvořit vhodné předpoklady pro demografickou stabilizaci města. Zabezpečit rozvoj základních funkcí města. Chránit kulturní, historické, architektonické tradice města. Vytvořit podmínky pro dlouhodobý hospodářský a ekonomický rozvoj. Navrhnout opatření eliminující negativní dopad všech možných přírodních a ekologických rizik v řešeném území. Vytvářet ve městě zdravé životní prostředí a minimalizovat dopad civilizačního rozvoje na přírodu a krajinu. Navrhnout takové podmínky, které zajistí jeho dlouhodobý udržitelný rozvoj.

Základní koncepční strategií je snaha o kontinuitu rozvoje jednotlivých urbanistických funkcí ve stávající územně plánovací dokumentaci a územním plánem nově navrženým. Současně je uplatňována korekce záměrů, které neprokázaly v uplynulém období svoji životaschopnost.

Praktickým nástrojem pro dosažení uvedených cílů je snaha o souvislý a pokud možno kumulovaný rozvoj území, ve vazbě na území souvisle zastavěné. Je preferována snaha o využití proluk zastavěného území a ploch, jež nejsou využívány a po stavební stránce chátrají. V rámci možností je respektován požadavek na neprodlužování průjezdního úseku silnic a je minimalizováno umísťování nových lokalit do území ohrožovaných záplavami, vodní erozí a hlukem ze silniční dopravy.

Hlavní cíle rozvoje města Ždánice, vyplývají také ze ~~5~~ **6**. úplné aktualizace územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Kyjov – ~~2020~~ **2024**.

Cílem řešení Územního plánu Ždánice je proto snaha posílit:

- rozvojový potenciál řešeného území - zejména plochy pro bydlení;
- tvorbu ploch pro bydlení vázat na dostupnou veřejnou infrastrukturu;
- vymezení nových ploch pro rozšíření služeb veřejného občanského vybavení (zařízení pro seniory);
- plochy a aktivity s vazbou na rekreační potenciál Chřibů, místní kulturní a historické tradice, cykloturistiku a vinařství (plochy pro odstavení vozidel, rekreační infrastrukturu apod.);
- a respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnoty řešeného území;
- a prověřit možnosti zadržování vody v krajině, navrhnout zvýšení podílu vodních ploch v řešeném území;
- a stabilizovat vybudovaný systém odvádění a likvidace odpadních vod;
- a chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu, zejména přírodních struktur navazujících na zastavěné území;
- a vytvářet podmínky pro realizaci ÚSES na lokální úrovni a zabezpečit funkčnost nadregionálního a regionálního ÚSES;
- a řešit problematiku ochrany území ohroženého lokálními záplavami;
- a identifikovat pozemky s rizikovým sklonem a řešit možnosti protierozní ochrany;
- ochranu lokálních údolnic před soustředěným odtokem;
- motivaci k obnově bytového fondu ve starší zástavbě (rekonstrukce domů).

B.2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

1. Civilizační a kulturní hodnoty

Ochrana civilizačních a kulturních hodnot je v Územním plánu Ždánice řešena územní ochranou nemovitých památek. V řešeném území se nachází nemovité kulturní památky (NKP), evidované v seznamu (ÚSKP) Národního památkového ústavu.

Mimo NKP lze na území města nalézt řadu nemovitých památek místního významu. Ty jsou v rámci návrhu ÚP Ždánice plně respektovány. Místo jejich lokalizace je stabilizováno vymezením adekvátního způsobu využití území.

Na katastru města je evidováno několik archeologických nalezišť.

2. Přírodní hodnoty

Řešené území se rozprostírá na jižním předhůří Ždánického lesa. Větší část katastrálního území se nachází v Přírodním parku Ždánický les. Vymezení hranice Přírodního parku Ždánický les, je respektováno.

Stabilizace přírodních hodnot v řešeném území je dána vymezením ploch s rozdílným způsobem využití území ve volné krajině a následným stanovením regulativů jejich využití. Rozvoj přírodních hodnot v území se opírá o kostru územního systému ekologické stability a jeho stávající (funkční) i navrhované (nefunkční) složky.

Plochy biocenter nadregionální a lokální úrovně jsou navrženy jako plochy přírodní a všechny trasy biokoridorů zase jako plochy krajinné zeleně. Ve volné krajině je možné, v souladu s regulativy ploch s rozdílným způsobem využití území (viz kap. F.22 - F.26 Návrhu), lokalizovat malé vodní plochy.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce, včetně navrženého způsobu využití území a nově vymezených zastavitelných ploch je graficky zpracována ve výkrese č. I.2 Hlavní výkres.

C.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Stávající i navrhované bydlení je vymezeno především jako plochy bydlení - bydlení individuální (BI). Rozvoj individuálního bydlení je orientován především do dlouhodobě připravovaných lokalit, Lovecká I, II a III na východním okraji města, pod silnicí III/4301 ve směru Bukovany.

Plochy vymezené pro bydlení musí tvarem pozemku a svou polohou ve vztahu k zastavěnému území a stávající síti veřejných komunikací splňovat ustanovení §§ 137 - 152 zák. 283/2021 Sb., stavební zákon a dále dle ust. § 4 odst. 1 písm. c) zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, narušuje u navazujících pozemků organizaci zemědělského půdního fondu.

Výstavba nových bytových domů v řešeném území předpokládá dílčí rozšíření navazujících ploch u stávající bytové výstavby v sídlišti Na Polní a nově v lokalitě Za Radlovcem.

Pro účely bydlení, doplněného o slučitelnou veřejnou vybavenost jsou navrhovány plochy vymezené jako plochy smíšené obytné. Ty jsou navrhovány především v prostoru podzámčí, kde by měli umožnit výstavbu individuálního bydlení v atraktivním prostředí zámeckého parku a současně s nabídkou dílčích ploch občanského vybavení posílit postavení města v oblasti rekreace a cestovního ruchu. V lokalitě podzámčí bude kladen hlavní požadavek na zajištění odborného urbanistického (parcelace), architektonického (forma) a objemového (obsah) řešení navrhované zástavby.

Jako plochy obytné smíšené venkovské jsou vymezovány stavby a zařízení pro bydlení mimo souvisle zastavěné území, spojené se zemědělskou nebo lesnickou hospodářskou činností a s údržbou krajiny. Na plochách bydlení smíšeného venkovského se předpokládá umísťování dalších hospodářských staveb a zařízení, spojených s uvedenou činností. Na ploše smíšené obytné vesnické budou umísťovány stavby, které svým objemovým a prostorovým řešením budou odpovídat tradiční venkovské zástavbě, podhorskému prostředí Ždánických vrchů a středoevropskému klimatu.

Upřednostňována je rovněž průběžná rekonstrukce stávajících rodinných domů. Předpokladem je rovněž přirozená přestavba stávajících rekreačních objektů v zastavěném území na plochy individuálního bydlení s trvalým bydlením.

Plochy individuální rekreace ve volné krajině, vymezené v katastru nemovitostí, se v řešeném území vyskytují ojediněle. Neevidované objekty individuální rekreace v extravilánu nejsou předmětem řešení územně plánovací dokumentace. Nové plochy individuální rekreace nejsou v ÚP Ždánice navrhovány.

Hospodářský potenciál města Ždánice tvoří několik podnikatelských subjektů v zastavěném území (firma Narex, AZ Plastik, WIKY, spol. s r.o.), řada dalších subjektů v areálu bývalých Šroubáren, několik subjektů v areálu bývalé cihelny, areál firmy BMB na výrobu nábytku a výroba elektrické energie z fotovoltaických panelů (Fotovolta s.r.o.). Nejvýznamnějším subjektem v řešeném území jsou MND a.s. Všechny hospodářské subjekty jsou v ÚP Ždánice respektovány a jejich areály jsou, jako plochy výroby a skladování, v územně plánovací dokumentaci stabilizovány.

Územní plán dále vytváří podmínky pro rozvoj občanského vybavení komerčního v prostoru stávajícího výrobního areálu BMB, pro rozvoj zahradnictví v průmyslové zóně Nádražní a pro stabilizaci stávajícího využití území v areálu vojenské střelnice Bučovice.

Nově navrhované plochy výroby všeobecné jsou převzaty z platného ÚPM Ždánice. Výjimkou je rozšíření areálu firmy Narex, které bylo částečně upraveno tak, aby vyhovělo požadavku na rozvoj ploch, pro bydlení - bydlení hromadné, ustoupilo stávajícímu vedení VN a zjednodušilo obhospodařování navazujících ploch zemědělského půdního fondu.

Svažité plochy těžebního prostoru bývalé cihelny, jen obtížně využitelné pro rozvoj podnikatelských aktivit byly vymezeny jako plochy krajinné zeleně.

Za účelem budoucího využití jsou vymezovány plochy územní rezervy. Jako územní rezervy pro bydlení - bydlení individuální, včetně souvisejících ploch občanského vybavení jsou v ÚP Ždánice navrženy plochy v lokalitě Pod Padělky a Poslední čtvrtě.

Metodou prověření územní rezervy je pořízení územní studie. Vzhledem k dlouhodobé časové perspektivě zástavby ploch, navržených jako územní rezervy, není pořízení územních studií v předloženém ÚP Ždánice, navrhováno.

C.2. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH

Navrhované plochy vymezené jako plochy bydlení individuální

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
1	T.1	plochy bydlení individuální	BI	0,20	
2	T.2	plochy bydlení individuální	BI	0,12	
3	T.3	plochy bydlení individuální	BI	0,46	
4	T.4	plochy bydlení individuální	BI	0,05	
6	T.6	plochy bydlení individuální	BI	0,07	
8	T.8	plochy bydlení individuální	BI	0,08	
10	T.10	plochy bydlení individuální	BI	0,12	
13	Z.13	plochy bydlení individuální	BI	1,64	ÚS 1
14	T.14	plochy bydlení individuální	BI	0,21	hluk. posouzení
303	T.303	plochy bydlení individuální	BI	0,09	
321	T.321	plochy bydlení individuální	BI	0,08	
322	T.322	plochy bydlení individuální	BI	0,03	
323	T.323	plochy bydlení individuální	BI	0,04	
324	T.324	plochy bydlení individuální	BI	0,05	
325	T.325	plochy bydlení individuální	BI	0,11	
326	T.326	plochy bydlení individuální	BI	0,09	
327	T.327	plochy bydlení individuální	BI	0,08	
328	T.328	plochy bydlení individuální	BI	0,08	
Celkem			18	3,60	

Navrhované plochy vymezené jako plochy bydlení hromadné

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
22	T.22	plochy bydlení hromadné	BH	0,45	
331	T.331	plochy bydlení hromadné	BH	0,07	býv. pl. BH 311
Celkem			2	0,52	

Navrhované plochy vymezené jako plochy občanského vybavení všeobecné

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
26	T.26	občanské vybavení všeobecné	OU	0,39	
27	T.267	občanské vybavení všeobecné	OU	0,10	
Celkem			2	0,49	

Navrhované plochy vymezené jako plochy občanského vybavení komerční

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
	T.1-Z3	občanské vybavení komerční	OK	0,62	býv. pl. VU V84
Celkem			1	0,62	

Navrhované plochy vymezené jako plochy smíšené obytné všeobecné

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
32	T.32	plocha smíšená obytná všeobecná	SU	0,05	ÚS 3, přestavba 1
33	T.33	plocha smíšená obytná všeobecná	SU	0,58	ÚS 3, přestavba 1
34	T.34	plocha smíšená obytná všeobecná	SU	0,19	ÚS 3, přestavba 1
Celkem			3	0,82	

Navrhované plochy vymezené jako plochy smíšené obytné venkovské

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
361	Z.361	plochy smíšené obytné venkovské	SV	0,11	Změna 2 k OVP
Celkem			1	0,11	

Navrhované plochy vymezené jako plochy občanského vybavení sport

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
36	Z.36	občanské vybavení sport	OS	0,56	
38	T.38	občanské vybavení sport	OS	0,09	
Celkem			2	0,65	

Navrhované plochy vymezené jako plochy veřejných prostranství všeobecných

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
1	T.1	plochy bydlení individuální	BI	0,20	
2	T.2	plochy bydlení individuální	BI	0,12	
3	T.3	plochy bydlení individuální	BI	0,46	
4	T.4	plochy bydlení individuální	BI	0,05	
41	T.41	plocha veřejného prostranství všeobecná	PU	0,25	
43	T.43	plocha veřejného prostranství všeobecná	PU	0,02	
44	T.44	plocha veřejného prostranství všeobecná	PU	0,49	
45	T.45	plocha veřejného prostranství všeobecná	PU	0,57	ÚS 3
46	Z.46	plocha veřejného prostranství všeobecná	PU	0,23	ÚS 1
Celkem			5	1,56	

Navrhované plochy vymezené jako plochy technické infrastruktury všeobecné

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
71	Z.71	plocha technické infrastruktury všeobecná	TU	0,09	biolog. hodnocení
72	Z.72	plocha technické infrastruktury všeobecná	TU	0,06	
73	Z.73	plocha technické infrastruktury všeobecná	TU	0,06	zal. LBC Ferálky
74	Z.74	plocha technické infrastruktury všeobecná	TU	0,26	
76	Z.76	plocha technické infrastruktury všeobecná	TU	0,28	
77	Z.77	plocha technické infrastruktury všeobecná	TU	0,03	ÚS 1
Celkem			6	0,78	

Navrhované plochy vymezené jako plochy pro nakládání s odpady

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
79	T.79	plocha pro nakládání s odpady	TO	0,44	
342	Z.342	plocha pro nakládání s odpady	TO	0,10	
Celkem			2	0,54	

Navrhované plochy vymezené jako plochy výroby všeobecné

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
81	T.81	plocha výroby všeobecné	VU	0,14	postasan. dohled
82	Z.82	plocha výroby všeobecné	VU	1,12	
83	T.83	plocha výroby všeobecné	VU	1,41	asanace
84	T.84	plocha výroby všeobecné	VU	0,62	podm. real. Z* 59
337	Z.337	plocha výroby všeobecné	VU	0,08	
338	Z.338	plocha výroby všeobecné	VU	0,10	
Celkem			6	3,47	

Navrhované plochy vymezené jako plochy výroby a skladování – skladování a logistika

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
	T.2-Z3	skladování a logistika	VS	0,17	
Celkem			1	0,17	

Navrhované plochy vymezené jako plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní všeobecné

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
	Z.1-Z3	smíšené výrobní všeobecné	HU	0,49	
Celkem			1	0,49	

Navrhované plochy vymezené jako plochy silniční dopravy

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
91	Z.91	plocha dopravy silniční	DS	0,03	
92	T.92	plocha dopravy silniční	DS	0,08	
93	Z.93	plocha dopravy silniční	DS	0,17	přestavba 4
Celkem			3	0,28	

Navrhované plochy vymezené jako plochy vodní a vodních toků

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
101	Z.101	plocha vodní a vodních toků	WT	0,51	biolog. hodnocení
102	Z.102	plocha vodní a vodních toků	WT	0,46	
103	Z.103	plocha vodní a vodních toků	WT	0,22	zal. LBC Ferálky
104	Z.104	plocha vodní a vodních toků	WT	2,25	
Celkem			4	3,44	

Navrhované plochy vymezené jako plochy specifické – specifické jiné

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
	Z.2-Z3	specifické jiné	XX	0,14	
	Z.3-Z3	specifické jiné	XX	0,04	
	Z.4-Z3	specifické jiné	XX	0,10	
	Z.5-Z3	specifické jiné	XX	0,01	
	Z.6-Z3	specifické jiné	XX	0,01	
	Z.7-Z3	specifické jiné	XX	0,02	
Celkem			6	0,32	

Přehled navrhovaných ploch dle způsobu využití území

V návrhu ÚP Ždánice jsou v rámci rozvoje řešeného území navrženy zastavitelné plochy v celkovém rozsahu:

Kód využití	Plochy s rozdílným způsobem využití	Počet	Plošná výměra
BI	plochy bydlení individuální	18	3,60 ha
BH	plochy bydlení hromadné	2	0,52 ha
OU	plochy občanského vybavení všeobecné	2	0,49 ha
OK	plochy občanského vybavení komerční	1	0,62 ha
SU	plochy smíšené obytné všeobecné	3	0,82 ha
SV	plochy smíšené obytné venkovské	1	0,11 ha
OS	plochy občanského vybavení sport	2	0,65 ha
PU	plochy veřejných prostranství všeobecné	5	1,56 ha
TU	plochy technické infrastruktury všeobecné	6	0,78 ha
TO	plochy pro nakládání s odpady	2	0,54 ha

Kód využití	Plochy s rozdílným způsobem využití	Počet	Plošná výměra
VU	plochy výroby všeobecné	6	3,47 2,85 ha
VS	skladování a logistika	1	0,17 ha
HU	smíšené výrobní všeobecné	1	0,49 ha
DS	plochy dopravy silniční	3	0,28 ha
WT	plochy vodní a vodních toků	4	3,44 ha
XX	specifické jiné	6	0,95 ha
Navržená zastavitelná území celkem		57 66	16,26 20,72 ha

C.3 PLOCHY TRANSFORMAČNÍ

Jako plochy transformační jsou vymezovány zastavěné a nezastavěné plochy uvnitř zastavěného území. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zastavění. Výjimkou jsou plochy zeleně v zastavěném území. Způsob využití transformačních ploch je identický jako využití ploch zastavitelných.

Jako transformační plochy jsou dále vymezeny plochy T.1-Z3 občanské vybavení komerční a T.2-Z3 skladování a logistika.

C.4 PLOCHY ZELENĚ SÍDELNÍ OSTATNÍ

Plochy s vysokým podílem zeleně v zastavěném území jako je přírodní a uměle založená zeleň, plochy zeleně nezahrnuté do ploch občanské vybavenosti, historických zahrad, apod. Plochy sídelní zeleně jsou vymezovány jako plochy nezastavitelné v zastavěném území.

Navrhované plochy vymezené jako plochy zeleně sídelní ostatní

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
52	T.52	plocha zeleně sídelní ostatní	ZS	0,02	ÚS 3
53	T.53	plocha zeleně sídelní ostatní	ZS	0,41	
54	T.54	plocha zeleně sídelní ostatní	ZS	0,41	ÚS 1
61	T.61	plocha zeleně sídelní ostatní	ZS	0,03	
351	T.351	plocha zeleně sídelní ostatní	ZS	0,05	část býv. T.59
Celkem			5	0,92	

C.5 PLOCHY ZELENĚ PARKOVÉ A PARKOVĚ UPRAVENÉ

Plochy s převažujícím zastoupením vegetace, která je navržena a ztvárněna podle zásad krajinářské architektury. Významně se podílí na vytváření obytného standardu sídla. Nabízí možnost rekreace a relaxace, pozitivně ovlivňuje mikroklimatické a hygienické parametry území. Obvykle má vazbu na historickou strukturu sídla a památkově chráněnou zástavbu.

Navrhované plochy vymezené jako plochy zeleně parkové a parkově upravené

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
66	T.66	plocha zeleně parkové a parkově upravená	ZP	0,48	ÚS 3
Celkem			1	0,48	

C.6 PLOCHY ZELENĚ ZAHRADNÍ A SADOVÉ

Plochy zeleně, které svým charakterem či funkcí odpovídají sadům a zahradám. Plochy příznivě ovlivňují vodní režim v zastavěném území a jeho mikroklimatické podmínky. Plochy zeleně zahradní a sadové jsou řazeny do systému sídelní zeleně a jsou vymezovány výhradně jako plochy v zastavěném území nebo na zastavěném území navazující.

Navrhované plochy vymezené jako plochy zeleně zahradní a sadové

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
332	Z.332	plocha zeleně zahradní a sadové	ZZ	0,34	býv. plocha BI 7
Celkem			1	0,34	

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Součástí územního plánu je snaha o koordinaci požadavků na rozvoj veřejné infrastruktury. Veřejnou infrastrukturu tvoří občanského vybavení, dopravní infrastruktura, technická infrastruktura a veřejná prostranství. Důraz je při tom kladen na zkvalitnění života obyvatel, posílení hospodářské a ekonomické samostatnosti a zachování kvality životního prostředí v podmínkách řešeného území. Plochy veřejné infrastruktury, vymezené jako plochy navržené, určené k zastavění, jsou vyznačeny jako plochy zastavitelné.

Navržená koncepce veřejné infrastruktury v podobě nově vymezených zastavitelných ploch je graficky zpracována ve výkrese č. I.2 Hlavní výkres.

Občanské vybavení

Struktura občanského vybavení je ve vztahu k velikosti města přiměřená a v řešeném území stabilizovaná.

Jako navrhovaná plocha občanského vybavení - tělovýchovy a sportu je v řešeném území vymezen sportovní areál na pravém břehu potoka Trkmanky za areálem koupaliště a hřiště pro volnočasové aktivity v lokalitě Lovecká III. Všechny stávající areály pro tělovýchovu a sport jsou v řešeném území stabilizovány.

Změnou č. 3 je rozšířena nabídka občanského vybavení o plochu občanského vybavení komerčního T.1-Z3.

Dopravní infrastruktura

Je tvořena plochami dopravní infrastruktury - silniční doprava (DS).

Jako plochy silniční dopravy jsou na území města Ždánice vymezeny:

silnice I/54 Slavkov - Kyjov - Veselí nad Moravou - státní hranice

silnice II/431 Vyškov - Ždánice - Místřín - Hodonín

silnice III/4301 Kyjov - Bukovany - Ždánice (mimo průjezdní úsek)

silnice III/43115 Archlebov - Ždánice

Jako plochy silniční dopravy jsou dále vymezeny významné účelové komunikace v nezastavěném území, plochy parkovacích a odstavných stání, garáží, zastávek hromadné přepravy osob a plocha čerpacích stanic pohonných hmot. Všechny vymezené plochy silniční dopravy jsou v řešeném území stabilizovány. Žádné významné změny v oblasti dopravní infrastruktury se v řešeném území nepředpokládají. Převedení silnice II/431 na levý břeh toku Trkmanky, vymezené ve 3. aktualizaci ÚAP bylo v rámci pracovních jednání z ÚP Ždánice vypuštěno.

Nově jsou v ÚP Ždánice navrhovány plochy dopravní infrastruktury - silniční dopravy:

- v lokalitě „Rozcestí u koupaliště“ je navržena plocha parkovacích stání v souvislosti s navrhovanou plochou občanského vybavení - tělovýchovy a sportu;

- v lokalitě „Kaštýlek“ je vymezena na pozemku města plocha parkovacích stání vymezená pro návštěvníky koupaliště, hřiště na kopanou, restaurace na koupališti a kulturního sálu;
- v lokalitě „Křižovatka“ je vymezena plocha pro rekonstrukci křižovatky silnice II/431 a III/43115. Plocha je navržena jako přestavbové území;

Umísťování parkovacích stání je v řešeném území možné řešit také prostřednictvím regulace ploch s rozdílným způsobem využití území.

V rámci cykloturistické dopravy je na území města stabilizována samostatná, prostorově oddělená cyklistická stezka vedená po zemním tělese železniční trati. Cyklistická stezka je vedena od bývalé železniční stanice Ždánice až po křížení se silnicí I/54 (a dále až po silnici do Násedlovic). Kromě této cyklistické stezky se budování žádné další v řešeném území nepředpokládá. Kromě cyklistické stezky je na území města vedeno několik cykloturistických tras.

Systém stávajících účelových komunikací ve volné krajině je stabilizován. Prostupnost krajiny je vyhovující a nebude dále rozšiřována.

Technická infrastruktura

Předmětem řešení ÚP Ždánice je rozvoj technické infrastruktury, nezbytné pro kvalitní způsob života obyvatel v řešeném území. Hlavním koncepčním záměrem je, vytvořit pro zásobování energiemi, vodou a pro odkanalizování území podmínky pro jejich bezkonfliktní a dlouhodobé provozování.

V současné době je technická infrastruktura na území města v zásadě dobudována, je funkční a v ÚP je respektována. navrhováno je rozšíření ČOV Ždánice a napojení obce Věteřov, na rozšířenou ČOV Ždánice, tlakovou kanalizací.

Z tohoto důvodu je koncepce rozvoje technické infrastruktury zaměřena především na:

- prodlužování sítě veřejné technické infrastruktury v rámci nově navržených rozvojových ploch;
- přeložky vedení v souvislosti s jejich kolizí s rozvojovými záměry (OS 36, T* 75);
- rekonstrukci stávajících úseků technické infrastruktury a to jak z důvodu kapacitních, tak i z důvodu nevyhovujícího technického stavu;
- vymezení nové zastavitelné plochy technické infrastruktury za účelem rozšíření stávající ČOV;
- vymezení koridoru technické infrastruktury pro vybudování kanalizačního připojení obce Věteřov.

Vedení technické infrastruktury v zastavěném území, bude realizováno v rámci regulativů využití ploch s rozdílným způsobem využití, jako technická infrastruktura související nebo slučitelná s hlavním využitím (ZS, PU, DS).

Rozvojové plochy technické infrastruktury v nezastavěném území jsou v ÚP Ždánice vymezovány jako koridory technické infrastruktury (TU). V případě, že nově navrhovaná technická infrastruktura má charakter podzemní nebo nadzemní stavby, nejsou tyto koridory vymezovány jako zastavitelné plochy (s ohledem na metodiku zpracování komplexních pozemkových úprav).

Na katastru města Ždánice jsou v lokalitě V lipkách, Hradisko, Ferálky a Hrachovec navrženy částečně zavodněné poldry. Účelem navržených poldrů je zadržení vody v krajině a dlouhodobé navýšení hladiny podzemních vod. Pro realizaci uvedených poldrů je v ÚP Ždánice vymezeno těleso zemní hráze jako zastavitelná plocha technické infrastruktury.

Vymezení ploch technické infrastruktury je předmětem grafické části Odůvodnění ÚP Ždánice, viz výkres č. II.4 Dopravní a technická infrastruktura - energetika a spoje a výkres č. II.5 Technická infrastruktura - vodní hospodářství.

V souvislosti s navazujícím územním a stavebním řízením (úkon státní správy) bude zabezpečen přístup ke stávajícím vodovodním a kanalizačním rozvodům za účelem jejich údržby a oprav.

Nakládání s odpady

Jako samostatná plocha technického zabezpečení obce je navržena proluka na ulici Nádražní, mezi areálem bývalých šroubáren a stávající obytnou zástavbou v místní části Zámecká. Lokalita je vymezena jako technické zázemí města (uskladnění a servis technických prostředků údržby města, personální zázemí údržby, sklad CO, aktivity města v oblasti sociálních služeb, náhradní ubytování, správa města apod.).

Veřejná prostranství

Jako plochy veřejných prostranství jsou vymezovány veřejně přístupná prostranství, plochy místních komunikací a pěších propojení, veřejné prostory a rozptylové plochy.

V rámci Územního plánu Žďánice jsou jako plochy veřejných prostranství (PU) vymezeny silnice III. třídy v rozsahu průjezdního úseku, stávající i navrhované místní komunikace a veřejná prostranství.

V centru města Žďánic je v prostoru pod zámek vymezena transformační plocha, jejíž součástí je navrhované veřejné prostranství. Uvedené veřejné prostranství bude součástí většího veřejného prostoru, vymezeného z jedné strany zámek a zámeckým parkem a z druhé strany nově navrženou kompaktní obytnou zástavbou, která svoji uliční frontou uzavře navržený veřejný prostor. Ten bude tvořen stávající parkovou zelení se zámeckou kašnou a navrženým veřejným prostranstvím s výhledem na Městečko.

Nově vytvořený veřejný prostor může sloužit k pořádání poutí, výročních oslav, farmářských trhů, veřejných koncertů a jiných performancí. Předpokladem je vybavení městským mobiliárem, vhodnou zelení, květinovými záhony, popřípadě vodním prvkem.

Systém zelené infrastruktury

Zelená infrastruktura je tvořena systémem ploch s rozdílným způsobem využití v krajině (WT, AU, AX LU, MU, NU) a ploch zeleně (ZK, ZS, ZZ a ZP). Spolu s vymezeným územní systém ekologické stability (ÚSES) vytváří podmínky pro plnění široké škály environmentálních funkcí.

Podmínky pro zelenou infrastrukturu:

- realizovat územní systém ekologické stability
- posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině, realizovat zalučnění v plochách orné půdy podél toků a v plochách pro ÚSES
- zlepšit estetickou hodnotu krajiny vytvořením územních podmínek pro realizaci výsadby alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů
- posilovat podíl stromové zeleně v sídle, zejména v uličních prostorech (plochách veřejných prostranství, dopravní infrastruktury...) s propojením na okolní krajinu
- realizovat nové remízy a účelové komunikace s doprovodnou zelení pro rozdrobení rozsáhlých ploch orné půdy a zabezpečení prostupnosti krajiny
- realizovat různé typy protierozních opatření v krajině, podporovat schopnost krajiny zadržovat vodu

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINYE.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Návrh územního plánu Žďánice vymezuje v krajině plochy s rozdílným způsobem využití jako jsou plochy zemědělské všeobecné (AU), plochy zemědělské jiné (AX), plochy lesní všeobecné (LU), plochy krajinné zeleně (ZK) a plochy přírodní všeobecné (NU). Návrh změny způsobu využití v krajině je zaměřen především na doplnění a funkčnost systému ekologické stability území (plochy NU, respektive ZK), na doplnění zeleně ve volné krajině za účelem realizace protierozních opatření a fragmentace intenzivně obhospodařovaných zemědělských ploch.

Plochy zemědělské všeobecné tvoří pozemky, které slouží zemědělské výrobě a jsou adekvátním způsobem obhospodařovány. Tvoří je především orná půda, trvalé travní porosty, vinice, pastviny a sady a zahrady ve volné krajině. S ohledem na požadavek prostupnosti krajiny jak faunou, tak také člověkem, jsou pozemky ve volné krajině neoplocovatelné.

Jako plochy zemědělské jiné jsou vymezeny stávající, respektive navrhované plochy viničních tratí a sadů zahrad s vazbou na obytnou zástavbu. Vymezení viničních tratí je v návrhu územního plánu vázáno na vyhlášku č. 324/2004 Sb., kterou se stanoví seznam vinařských podoblastí, vinařských obcí a viničních tratí, včetně jejich územního vymezení. Plochy zemědělské specifické je možno v odůvodněných případech oplocovat. Důvodem pro stavbu oplocení je riziko významné majetkové újmy z provozované hospodářské činnosti nebo ochrana před zvěří.

Plochy lesní všeobecné tvoří výhradně pozemky určené k plnění funkce lesa, bez rozdílu funkčního zařazení. Rovněž plochy lesa nelze, s ohledem na prostupnost krajiny, v rámci ÚP Ždánice oplocovat.

Plochy krajinné zeleně tvoří pozemky ve volné krajině, které nejsou zemědělsky využitelné a v katastru nemovitostí jsou vedeny převážně jako ostatní plochy. Plochy krajinné zeleně tvoří plochy náletové, doprovodné a izolační zeleně a dále vzrostlá zeleň mezi, lad a solitérů ve volné krajině. Plochy krajinné zeleně jsou přednostně využívány pro migraci flóry a fauny. Z tohoto pohledu jsou plochy krajinné zeleně často využívány jako biokoridory v systému ekologické stability území.

Jako plochy přírodní všeobecné jsou vymezeny a navrženy všechny funkční i navrhované plochy nadregionálních, regionálních a lokálních biocenter. Plochy biocenter jsou nejvýznamnějším prvkem územního systému ekologické stability.

Jako plochy smíšené krajinné všeobecné jsou určeny plochy pro zajištění a rozvoj víceúčelového využití nezastavěného území bez stanovení převažujícího účelu, se zastoupením zejména přírodních, zemědělských, lesních a vodohospodářských funkcí, při zachování ekologické stability území a krajinného rázu.

E.2 VYMEZENÍ NAVRHOVANÝCH PLOCH V KRAJINĚ S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Navrhované plochy změn v krajině, vymezené jako plochy technické infrastruktury všeobecné

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
75	K.75	koridor technické infrastruktury všeobecné	TU	0,38	
341	K.341	koridor technické infrastruktury všeobecné	TU	1,44	
Celkem			2	1,82	

Navrhované plochy změn v krajině, vymezené jako plochy zeleně krajinné

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
55	K.55	plocha zeleně krajinné	ZK	0,05	ÚS 1
57	K.57	plocha zeleně krajinné	ZK	0,36	ÚS 1
58	K.58	plocha zeleně krajinné	ZK	0,09	
111	K.111	plocha zeleně krajinné	ZK	0,09	
112	K.112	plocha zeleně krajinné	ZK	0,55	
113	K.113	plocha zeleně krajinné	ZK	0,13	
114	K.114	plocha zeleně krajinné	ZK	0,10	
115	K.115	plocha zeleně krajinné	ZK	0,30	
116	K.116	plocha zeleně krajinné	ZK	0,21	
117	K.117	plocha zeleně krajinné	ZK	0,10	
118	K.118	plocha zeleně krajinné	ZK	0,04	
119	K.119	plocha zeleně krajinné	ZK	1,30	
120	K.120	plocha zeleně krajinné	ZK	0,09	
121	K.121	plocha zeleně krajinné	ZK	0,99	
123	K.123	plocha zeleně krajinné	ZK	1,15	
125	K.125	plocha zeleně krajinné	ZK	0,93	
126	K.126	plocha zeleně krajinné	ZK	0,30	
127	K.127	plocha zeleně krajinné	ZK	0,17	
128	K.128	plocha zeleně krajinné	ZK	0,33	

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
129	K.129	plocha zeleně krajinné	ZK	0,18	
130	K.130	plocha zeleně krajinné	ZK	0,16	
131	K.131	plocha zeleně krajinné	ZK	0,34	
132	K.132	plocha zeleně krajinné	ZK	0,61	
133	K.133	plocha zeleně krajinné	ZK	0,46	
134	K.134	plocha zeleně krajinné	ZK	1,55	
135	K.135	plocha zeleně krajinné	ZK	0,32	
136	K.136	plocha zeleně krajinné	ZK	1,35	
137	K.137	plocha zeleně krajinné	ZK	0,59	
138	K.138	plocha zeleně krajinné	ZK	0,96	
139	K.139	plocha zeleně krajinné	ZK	1,64	
140	K.140	plocha zeleně krajinné	ZK	0,55	
141	K.141	plocha zeleně krajinné	ZK	0,49	
142	K.142	plocha zeleně krajinné	ZK	1,15	
143	K.143	plocha zeleně krajinné	ZK	0,70	
144	K.144	plocha zeleně krajinné	ZK	0,73	
145	K.145	plocha zeleně krajinné	ZK	0,41	
146	K.146	plocha zeleně krajinné	ZK	0,49	
147	K.147	plocha zeleně krajinné	ZK	0,32	
148	K.148	plocha zeleně krajinné	ZK	0,83	
149	K.149	plocha zeleně krajinné	ZK	0,90	
150	K.150	plocha zeleně krajinné	ZK	0,37	
151	K.151	plocha zeleně krajinné	ZK	0,60	
152	K.152	plocha zeleně krajinné	ZK	0,36	
153	K.153	plocha zeleně krajinné	ZK	0,94	
154	K.154	plocha zeleně krajinné	ZK	0,52	
155	K.155	plocha zeleně krajinné	ZK	0,46	
156	K.156	plocha zeleně krajinné	ZK	0,14	
157	K.157	plocha zeleně krajinné	ZK	0,20	
158	K.158	plocha zeleně krajinné	ZK	0,08	ÚS 1
347	K.347	plocha krajinné zelné	ZK	0,69	
348	K.348	plocha krajinné zelné	ZK	0,51	
341	K.341	koridor technické infrastruktury všeobecné	TU	1,44	
Celkem			51	26,88	

Navrhované plochy změn v krajině, vymezené jako plochy přírodní všeobecné

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
161	K.161	plocha přírodní všeobecné	NU	0,56	
162	K.162	plocha přírodní všeobecné	NU	0,67	

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
163	K.163	plocha přírodní všeobecné	NU	1,22	
165	K.161	plocha přírodní všeobecné	NU	2,50	
166	K.162	plocha přírodní všeobecné	NU	4,35	
348	K.163	plocha přírodní všeobecné	NU	1,29	
Celkem			6	10,59	

Navrhované plochy změn v krajině, vymezené jako plochy smíšené krajinné

ID	Ozn. pl.	Plochy s rozdílným způsobem využití	Kód využití	Výměra [ha]	Poznámka
	K.1-Z3	plocha smíšená krajinná všeobecné	MU	0,21	
	K.2-Z3	plocha smíšená krajinná všeobecné	MU	0,03	
	K.3-Z3	plocha smíšená krajinná všeobecné	MU	0,27	
	K.4-Z3	plocha smíšená krajinná všeobecné	MU	0,58	
Celkem			4	1,09	

Přehled navrhovaných ploch změn v krajině a v zastavěném území

Kód využití	Plochy s rozdílným způsobem využití	Počet	Plošná výměra
ZS	plochy zeleně sídelní ostatní	5	0,92 ha
ZP	plocha zeleně parkové a parkově upravené	1	0,48 ha
ZZ	plocha zeleně zahradní a sadové	1	0,34 ha
TU	koridory technické infrastruktury všeobecné	2	1,82 ha
ZK	plochy krajinné zeleně	51	26,88 ha
NU	plochy přírodní všeobecné	6	10,59 ha
MU	smíšené krajinné všeobecné	4	1,09 ha
Navržená zastavitelná území celkem		66 70	41,03 42,12 ha

E.3 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Součástí návrhu ÚP Ždánice je vymezení ploch územního systému ekologické stability. Ten je v řešeném území zastoupen na úrovni nadregionální a lokální. Část prvků ÚSES, doplňujících jeho nefunkční segmenty a plnící funkci biocenter, je navržena v podobě navrhovaných ploch přírodních. Nefunkční segmenty plnící funkci biokoridorů jsou navrženy jako navrhované plochy krajinné zeleně.

Smyslem územního systému ekologické stability je ve vybraných plochách biocenter zajistit fauně a flóře stabilní a přírodě blízké prostředí a prostřednictvím biokoridorů jim umožnit vzájemnou migraci mezi jednotlivými biocentry. Územní systém ekologické stability zvyšuje biodiverzitu krajiny a snižuje náchylnost k ekologické a krajinné devastaci řešeného území.

E.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Ochrana půdy před vodní a větrnou erozí v nezastavěném území je zabezpečena jak stávající krajinnou zelení, tak systémem stávajících i navrhovaných interakčních prvků, navržených v rámci územního systému ekologické stability. V zastavěném území pak plochami sídelní zeleně.

V rámci návrhu ÚP Ždánice je systém protierozních opatření ve volné krajině spojen především s funkcí navrhovaných interakčních prvků ÚSES.

E.5 OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Na obou březích potoka Trkmanky je stanoveno záplavové území Q100 a aktivní zóna záplavového území. Vymezená hranice záplav Q100 i aktivní záplavová zóna částečně zasahují do zastavěného území města. Takto ohrožená je menší část zahrádkové osady v místní části Pod Padělkou, část tréninkového hřiště na kopanou a technické zázemí koupaliště. Uvnitř stanovené plochy záplavového území Q100 se nachází rovněž čerpací stanice pohonných hmot, téměř celý areál firmy BMB s.r.o., venkovní skladovací plochy areálu firmy Miroslav Příkopa s.r.o. a část ČOV Ždánice. U stávajících zastavěných ploch, nacházejících se v záplavovém území Q100 nebo aktivní zóně záplavového území budou navržena a realizována adekvátní protipovodňová opatření.

V lokalitě Nad ČOV je část zastavěného území, vymezeného jako plocha výroby a skladování, umístěno v záplavovém území Q100. Z tohoto důvodu je využití plochy v záplavovém území omezeno na umístění zpevněných ploch a oplocení z rozebíratelného materiálu.

Využití ploch T.1-Z3 a Z.1-Z3 zasahujících do záplavového území Q100 je podmíněno respektováním podmínek stanovených pro záplavové území

Součástí návrhu ÚP Ždánice, je umístění několika částečně zavodněných poldrů. Navržené retenční nádrže jsou určeny k zadržování vody v krajině a jako součást komplexních protipovodňových opatření v řešeném území.

E.6 REKREACE

Město Ždánice disponuje na svém území několika turistickými cíli. Mezi nejvýznamnější z nich lze zařadit:

- Ždánický zámek, spolu se zámeckou zahradou;
- Městské Vrbasovo muzeum;
- hvězdárna s planetářií;
- letní koupaliště;
- masiv Ždánického lesa.

Na území města byla vybudována cyklistická a in line stezka. Řešeným územím prochází celá řada cykloturistických tras. Na území Ždánice je provozováno několik ubytovacích a gastronomických zařízení. Prioritou jsou rovněž vinné sklípky a několik vinoték.

Podíl individuální rekreace v řešeném území je zanedbatelný. Jeho navyšování v podobě nových ploch pro individuální rekreaci se nenavrhuje. Plochy rekreace nezaevidované v katastru nemovitostí nejsou předmětem řešení územně plánovací dokumentace.

Prioritou je posilování turistické atraktivity města jako celku. Za tímto účelem je navržena celková přestavba lokality v předzámčí. Cílem přestavby je vytvoření atraktivního veřejného prostoru pro setkávání lidí, s ambicí vybudovat ve městě tradici v podobě pravidelných letních kulturních (hudebních, divadelních, filmových nebo i výtvarných) slavností, festivalů, workshopů apod. Velmi dobrým předpokladem pro uvedené aktivity je blízkost kulturního sálu (varianta pro nepříznivé počasí, druhá stage apod.), blízkost letního koupaliště, ploch pro parkování v lokalitě Kaštylek a rozvojová plocha tělovýchovy a sportu (OS 36) pro umístění dočasného stanového městečka.

E.7 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

V řešeném území je evidována celá řada těžených dobývacích prostorů, chráněných ložiskových území a výhradních ložisek nerostných surovin. Těženou surovinou je ropa a zemní plyn. Všechna ložiska těžených dobývacích prostorů, chráněných ložiskových území a výhradních ložisek nerostných surovin jsou v ÚP Ždánice respektována.

Stavební činnost nesouvisející s dobýváním nerostů, připravovaná v prostoru chráněného ložiskového území je podmíněna stanoviskem obvodního báňského úřadu, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení stavby a jiných zařízení.

Všechny těžené dobývací prostory, chráněná ložisková území a výhradní ložiska nerostných surovin, evidovaná na území města Ždánice, jsou zakreslena v grafické části odůvodnění viz výkres č. II.3 Koordinační výkres.

F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**F.1 BI - PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ**

Zatřídění dle základního členění území	Zastavěná území Zastavitelné plochy Z.13, Z.321 Transformační plochy T.1 – T.4, T.6, T.8, T.10, T.13 – T.14, T.303, T.322 - T.328
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy bydlení (§ 15)
Kód dle podrobnějšího členění území	BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
Hlavní využití	Bydlení individuální v rodinných domech
Přípustné využití	• rodinná rekreace; • veřejná prostranství, zeleň a dětská hřiště; • protipovodňová opatření stavby a zařízení související s hlavním využitím; • dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím.
Podmíněně přípustné využití	• veřejná vybavenost slučitelná s hlavním využitím; • chovatelství a pěstitelství slučitelné s hlavním využitím; • výrobní a nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím; • pro zastavitelnou plochu BI čís. pl. T.14 a pro ostatní zastavěná území zatížená zdroji hluku, je v případě rekonstrukce objektů, hlavní využití podmíněno provedením stavby, které zajistí, že celková hluková zátěž v souhrnu kumulativních vlivů chráněných prostor nepřekročí stanovené hygienické limity hluku pro tyto prostory.
Nepřípustné využití	• je takové, které není definováno jako využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	• maximální výšková hladina zástavby: 2. NP v návaznosti na charakter okolní zástavby.

F.2 BH - PLOCHY BYDLENÍ HROMADNÉ

Zatřídění dle základního členění území	Zastavěné území Zastavitelná plocha není navrhována Transformační plochy T.22, T.331
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy bydlení (§ 15)
Kód dle podrobnějšího členění území	BH - BYDLENÍ HROMADNÉ
Hlavní využití	Bydlení hromadné

Přípustné využití	• veřejná prostranství, zeleň a dětská hřiště; • doplňkové stavby a zařízení související s hlavním využitím; • dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím; • protipovodňová opatření.
Podmíněně přípustné využití	• základní veřejná vybavenost slučitelná s hlavním využitím; • výrobní a nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím. • pro zastavitelnou plochu BH čísl. pl. 311 a pro ostatní zastavěná území zatížená zdroji hluku, je v případě rekonstrukce objektů, hlavní využití podmíněno provedením stavby, které zajistí, že celková hluková zátěž v souhrnu kumulativních vlivů chráněných prostor nepřekročí stanovené hygienické limity hluku pro tyto prostory.
Nepřípustné využití	• je takové, které není definováno jako využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	• maximální výšková hladina zástavby: 4. NP v návaznosti na charakter okolní zástavby.

F.3 SU - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ

Zatřídění dle základního členění území	Zastavěná území Zastavitelná plocha není navrhována Transformační plocha T.32 - T.34
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy smíšené obytné (§ 20)
Kód dle podrobnějšího členění území	SU - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ
Hlavní využití	Bydlení, veřejná vybavenost a služby, slučitelné s bydlením
Přípustné využití	• doplňkové stavby a zařízení související s hlavním využitím; • dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím; • veřejná prostranství, zeleň a dětská hřiště; • protihluková opatření.
Podmíněně přípustné využití	• základní veřejná vybavenost slučitelná s hlavním využitím; • výrobní a nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím; • hospodářská činnost slučitelná s hlavním využitím; • pro zastavěná území zatížená zdroji hluku, je v případě rekonstrukce objektů, hlavní využití podmíněno provedením stavby, které zajistí, že celková hluková zátěž v souhrnu kumulativních vlivů chráněných prostor nepřekročí stanovené hygienické limity hluku pro tyto prostory.
Nepřípustné využití	• je takové, které není definováno jako využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních	• maximální výšková hladina zástavby: 2 NP v návaznosti na charakter okolní zástavby.

podmínek ochrany krajinného rázu	
---	--

F.4 RI - PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE

Zatřídění dle základního členění území	Zastavěná území Zastavitelné plochy nejsou navrhovány Transformační plochy nejsou navrhovány
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy rekreace (§ 16)
Kód dle podrobnějšího členění území	RI - PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE
Hlavní využití	Rodinná rekreace
Přípustné využití	• doplňkové stavby a zařízení, související s rekreací; • veřejná prostranství, zeleň a dětská hřiště; • dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím; • související veřejná vybavenost.
Nepřípustné využití	• je takové, které není definováno jako využití hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	• maximální výšková hladina zástavby: 1. NP.

F.5 RZ - PLOCHY REKREACE V ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSADÁCH

Zatřídění dle základního členění území	Zastavěné území Zastavitelné plochy nejsou navrhovány Transformační plochy nejsou navrhovány
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy rekreace (§ 16)
Kód dle podrobnějšího členění území	RZ - PLOCHY REKREACE V ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADĚ
Hlavní využití	Zahrádkářské osady
Přípustné využití	• rodinná rekreace • doplňkové stavby a zařízení, související s individuální rekreací - zahrádkářskými osadami; • dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím; • veřejná prostranství, zeleň a dětská hřiště.
Podmíněně	• chovatelství a pěstitelství slučitelné se zahrádkářskou činností;

přípustné využití	dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím.
Nepřípustné využití	je takové, které není definováno jako využití hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	maximální výšková hladina zástavby: 1.NP.

F.6 OU- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ

Zatřídění dle základního členění území	Zastavěná území Zastavitelné plochy nejsou navrhovány Transformační plochy T.26 - T.27
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy občanského vybavení (§ 17)
Kód dle podrobnějšího členění území	OU - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ
Hlavní využití	Veřejná vybavenost
Přípustné využití	- veřejná prostranství a zeleň; - dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím.
Podmíněně přípustné využití	- bydlení slučitelné s veřejnou vybaveností, bydlení správce, služební a pohotovostní byty. - výrobní a nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím; - pro zastavitelnou plochu OV čísl. pl. 28 a pro ostatní zastavěná území zatížená zdroji hluku, je v případě rekonstrukce objektů hlavního využití, disponující chráněnými prostory, podmíněno provedením stavby, které zajistí, že celková hluková zátěž v souhrnu kumulativních vlivů chráněných prostor nepřekročí stanovené hygienické limity hluku pro tyto prostory.
Nepřípustné využití	je takové, které není definováno jako využití hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	výšková hladina stavby není stanovena. Ta musí zohlednit charakter okolní zástavby. V odůvodněných, architektonicko-urbanistických případech je možné připustit výškovou dominanci stavby.

F.7 OK- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ KOMERČNÍ

Zatřídění dle základního členění území	Zastavěná území nejsou vymezena. Zastavitelné plochy nejsou navrhovány Transformační plocha T.1-Z3
---	--

Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy občanského vybavení (§ 17)
Kód dle podrobnějšího členění území	OK - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ KOMERČNÍ
Hlavní využití	Veřejná vybavenost komerční
Přípustné využití	• pozemky pro stavby a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru (např. velkoplošné prodejny, služby, kultura, administrativa a vzdělávání, drobná výroba, jejichž negativní vlivy nepřesáhnou hranice areálu a pod., včetně souvisejících staveb) • pozemky dopravní a technické infrastruktury • pozemky pro veřejná prostranství a sídelní zeleň. • vodní plochy a vodní toky • Umístění fotovoltaických panelů na střechy a fasády.
Podmíněně přípustné využití	• ubytovací jednotky za podmínek, že - jedná se o osoby zajišťující dohled, nebo majitele zařízení.
Nepřípustné využití	• je takové, které není definováno jako využití hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	• výšková hladina stavby není stanovena. Ta musí zohlednit charakter okolní zástavby. Zástavba nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině. • Plocha T.1-Z3 bude realizována současně s vysazením zeleně v ploše ZS T.351, jako jedno dílo. • Využití plochy T.1-Z3 je podmíněno respektováním podmínek stanovených příslušným vodoprávním úřadem.

F.7 8 OS - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ SPORT

Zatřídění dle základního členění území	Zastavěná území Zastavitelné plochy Z.36 Transformační plochy T.38
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy občanského vybavení (§ 17)
Kód dle podrobnějšího členění území	OS - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ SPORT
Hlavní využití	Tělovýchova a sport
Přípustné využití	• veřejná prostranství, zeleň a dětská hřiště; • doplňkové stavby a zařízení, související s tělovýchovou a sportem; • veřejná vybavenost včetně ubytování související s hlavním využitím; • dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím; • protipovodňová opatření.
Podmíněně přípustné	• bydlení slučitelné s tělovýchovou a sportem, bydlení správce, služební a pohotovostní byty.

využití	
Nepřípustné využití	je takové, které není definováno jako využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	výšková hladina zástavby není stanovena. Ta musí zohlednit charakter okolní zástavby a nesmí mít negativní dopad na krajinný ráz.

F.8 9 OH - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ HŘBITOVY

Zatřídění dle základního členění území	Zastavěná území Zastavitelné plochy nejsou navrhovány Transformační plochy nejsou navrhovány
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy občanského vybavení (§ 17)
Kód dle podrobnějšího členění území	OH - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ HŘBITOVY
Hlavní využití	Veřejné pohřebiště
Přípustné využití	- doplňkové stavby a zařízení související s pohřebnictvím; - dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím; - veřejná prostranství a zeleň.
Nepřípustné využití	je takové, které není definováno jako využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.

F.9 10 PU - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÝCH

Zatřídění dle základního členění území	Zastavěná území Zastavitelné plochy Z.46 Transformační plochy T.41, T.43 - T.45
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy veřejných prostranství (§ 18)
Kód dle podrobnějšího členění území	PU - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÝCH
Hlavní využití	Veřejná prostranství
Přípustné využití	- dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím; - územní systém ekologické stability; - zeleň; - stavby a zařízení protipovodňové ochrany;

	související veřejná vybavenost slučitelná s účelem veřejného prostranství.
Podmíněně přípustné využití	u silnic v průjezdním úseku je to takové využití, které neznemožní vedení silnice v plynulé trase v šířce, odpovídající funkční skupině a zatížení silnice.
Nepřípustné využití	je takové, které není definováno jako využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.

F.40 11 ZS - PLOCHY ZELENĚ SÍDELNÍ OSTATNÍ

Zatřídění dle základního členění území	Nezastavěné plochy v zastavěném území Zastavitelné plochy nejsou navrhovány Transformační plochy T.52 - T.54, T.61, T.351
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy zeleně (§ 19)
Kód dle podrobnějšího členění území	ZS - PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ OSTATNÍ
Hlavní využití	Veřejná zeleň
Přípustné využití	- územní systém ekologické stability; - dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím; - malé vodní plochy; - protipovodňová opatření; - dětská hřiště.
Podmíněně přípustné využití	dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím.
Nepřípustné využití	je takové, které není definováno jako využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.

F.41 12 ZP - PLOCHY ZELENĚ PARKOVÉ A PARKOVĚ UPRAVENÉ

Zatřídění dle základního členění území	Nezastavěné plochy v zastavěném území Zastavitelné plochy nejsou navrhovány Transformační plocha T.66
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy zeleně (§ 19)
Kód dle podrobnějšího členění území	ZP - PLOCHY ZELENĚ PARKOVÉ A PARKOVĚ UPRAVENÉ
Hlavní využití	Zámecký park, historická sbírka živých dřevin
Přípustné využití	- doplňkové stavby a zařízení související s hlavním využitím; - dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím.

	• účelová a estetická zeleň; • veřejná prostranství; • malé vodní plochy.
Nepřípustné využití	• je takové, které není definováno jako využití hlavní nebo využití přípustné.

F.13 MU- PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ

Zatřídění dle základního členění území	Plochy v krajině Plochy změn v krajině K.1-Z3, K.2-Z3, K.3-Z3, K.4-Z3
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy smíšené krajinné (§ 29)
Kód dle podrobnějšího členění území	MU - PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ
Hlavní využití	Plochy smíšené krajinné jsou určeny pro zajištění a rozvoj víceúčelového využití nezastavěného území bez stanovení převažujícího účelu, se zastoupením zejména přírodních, zemědělských, lesních a vodohospodářských funkcí, při zachování ekologické stability území a krajinného rázu.
Přípustné využití	• pozemky neintenzivní zemědělské výroby – pastviny, louky, orná půda, sady, zahrady, vinice, rozptýlená zeleň, vodní plochy. • pozemky pro rekreační využívání přírodního potenciálu např. pohyb v přírodě, rekreační louky. • drobné stavby správy území • pozemky dopravní a technické infrastruktury • pozemky pro zachování ekologické stability území – ÚSES včetně interakčních prvků. • stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny a pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. • protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků.
Podmíněně přípustné využití:	• stavby a zařízení pro zemědělskou a lesnickou prvovýrobu (skladování zemědělské techniky, přístřešky pro hospodářská zvířata, seníky,) za podmínky, že: ◦ nedojde ke snížení ekologické stability, ◦ nedojde k omezení obhospodařování zemědělské půdy a narušení krajinného rázu, ◦ nedojde k narušení registrovaného významného krajinného prvku ◦ budou mít vazbu na stávající využívání území či doplňující charakter ke stávajícím stavbám a činnostem v území a nebudou trvalého charakteru. ◦ budou mít max. 1 nadzemní podlaží a zastavěná plocha bude do 170 m² • dočasné oplocení za podmínky, že ◦ se jedná o oplocení pro zemědělské účely nebo sloužící pro potřeby ochrany přírody (např. zakládání ÚSES). • stavby a změny využití pouze se souhlasem orgánu ochrany přírody
Nepřípustné využití	• stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů a pro účely rekreace mimo přípustných a podmíněně přípustných. • ekologická a informační centra

F.12 14 GU- PLOCHY TĚŽBY VŠEOBECNÉ

Zatřídění dle	Zastavěná území
----------------------	-----------------

základního členění území	Zastavitelné plochy nejsou navrhovány Transformační plochy nejsou navrhovány
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy těžby (§ 30)
Kód dle podrobnějšího členění území	GU - PLOCHY TĚŽBY VŠEOBECNÉ
Hlavní využití	Těžba nerostů a surovinových zdrojů
Přípustné využití	- stavby a zařízení související s těžbou nerostů; - dopravní a technická infrastruktura související s těžbou nerostů; - stavby a zařízení sanující plochy těžby; - protierozní a protipovodňová opatření; - zeleň; - malé vodní plochy; - oplocení dobývacích a těžebních prostorů.
Nepřípustné využití	je takové, které není definováno jako využití hlavní nebo využití přípustné.

F.13 15 TU- PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VŠEOBECNÉ

Zatřídění dle základního členění území	Zastavěná území Zastavitelné plochy Z.71 - Z.74, Z.76, Z.77 Plochy změny v krajině K.75, K.341
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy technické infrastruktury (§ 22)
Kód dle podrobnějšího členění území	TU - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY VŠEOBECNÉ
Hlavní využití	Technická infrastruktura
Přípustné využití	- stavby a zařízení s technickou infrastrukturou související; - dopravní infrastruktura související s hlavním využitím; - stavby a zařízení sanující svahové deformace; - stavby a zařízení protipovodňové ochrany; - zeleň; - křížení koridorů ÚSES.
Podmíněně přípustné využití	- využití zastav. plochy TU Z.71 je podmíněno zpracováním biologického hodnocení dotčených biotopů a stanovením opatření pro zamezení, resp. kompenzaci negativních vlivů; - využití zastav. plochy TU Z.73 je podmíněno založením přilehlých chybějících částí LBC Ferálky, v bezprostředně souvisejícím prostoru.
Nepřípustné využití	je takové, které není definováno jako využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.

F.44 16 TO - PLOCHY PRO NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Zatřídění dle základního členění území	Zastavěné území Zastavitelná plocha Z.342 Transformační plocha T.79
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy technické infrastruktury (§22)
Kód dle podrobnějšího členění území	TO - PLOCHY PRO NAKLÁDÁNÍ S ODPADY
Hlavní využití	Nakládání s odpady a technické zabezpečení obce
Přípustné využití	- stavby a zařízení související s hlavním využitím; - dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím; - technické a úklidové zabezpečení obce; - sběr, zpracování a likvidace odpadů; - služby výrobní, nevýrobní a opravárenské; - zeleň.
Nepřípustné využití	je takové, které není definováno jako využití hlavní nebo využití přípustné.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	výšková hladina zástavby bude odpovídat účelu, ke kterému bude stavba sloužit, musí zohlednit charakter okolní zástavby a nesmí mít negativní dopad na krajinný ráz.

F.45 17 HU - PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ

Zatřídění dle základního členění území	Zastavěná území Zastavitelná plocha Z.1-Z3 Transformační plochy nejsou navrhovány
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy smíšené výrobní (§24)
Kód dle podrobnějšího členění území	HU - PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ
Hlavní využití	Drobná výroba, zahradnictví , služby, skladování a obchodní prodej
Přípustné využití	pozemky staveb a zařízení pro zahradnictví - služby výrobní, nevýrobní a opravárenské; - veřejná vybavenost související s hlavním využitím; - dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím; - bydlení související s hlavním využitím, bydlení správce (neplatí pro plochu Z.1-Z3), služební a pohotovostní byty, jež jsou nedělitelnou součástí zařízení; - veřejná prostranství; - zeleň; - protihluková opatření.

Nepřípustné využití	je takové, které není definováno jako využití hlavní nebo využití přípustné.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	- výšková hladina stavby není stanovena. Ta musí zohlednit charakter okolní zástavby a nesmí mít negativní dopad na krajinný ráz. U plochy Z.1-Z3 bude respektováno nadzemní vedení VN včetně OP, kanalizační stoka, pásma hygienické ochrany. V ochranném a bezpečnostním pásmu VTL plynovodu lze umísťovat stavby pouze se souhlasem provozovatele plynovodu; současně bude zachován přístup k potrubí. Plocha Z.1-Z3 bude při realizaci záměru respektovat vyjádření a podmínky vodoprávního úřadu.

F.16 18 VU - PLOCHY VÝROBY VŠEOBECNÉ

Zatřídění dle základního členění území	Zastavěné území Zastavitelné plochy Z.82, Z.337, Z.338 Transformační plochy T.81, T.83 T.84,
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy výroby a skladování (§ 23)
Kód dle podrobnějšího členění území	VU - PLOCHY VÝROBY VŠEOBECNÉ
Hlavní využití	Výroba a skladování
Přípustné využití	- doplňkové stavby a zařízení, související s hlavním využitím; - veřejná vybavenost související s hlavním využitím; - dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím; - bydlení související s hlavním využitím, služební a pohotovostní byty, jež jsou nedělitelnou součástí zařízení. - zeleň; - protihluková opatření; - stavby a zařízení ke sběru, koncentraci, separaci, zpracování, likvidaci a ukládání odpadů; - protipovodňová opatření.
Podmíněně přípustné využití	• využití zastav. plochy VU 84 je podmíněna realizací sídelní zeleně v ploše ZS 59.
Nepřípustné využití	je takové, které není definováno jako využití hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	výšková hladina zástavby bude odpovídat účelu, ke kterému bude stavba sloužit, musí zohlednit charakter okolní zástavby a nesmí mít negativní dopad na krajinný ráz.

F.19 VS - PLOCHY SKLADOVÁNÍ A LOGISTIKY

Zatřídění dle základního členění	Zastavěná území nejsou vymezena. Zastavitelné plochy nejsou navrhovány.
---	--

území	Transformační plocha T.2-Z3
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy výroby a skladování (§ 23)
Kód dle podrobnějšího členění území	VS - PLOCHY SKLADOVÁNÍ A LOGISTIKY
Hlavní využití	Plochy určené pro stavby pro skladování zemědělské techniky.
Přípustné využití	- stavby a zařízení pro skladování zemědělské techniky a dalších věcí spojených se zemědělstvím, jejichž negativní vliv nepřekročí hranici pozemků - stavby pro administrativu - stavby občanského vybavení slučitelné s hlavním využitím - dopravní a technická infrastruktura - izolační zeleň, vodní plochy a toky
Nepřípustné využití	je takové, které není definováno jako využití hlavní nebo přípustné.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	maximální výšková hladina zástavby: 1. NP.

F.17 20 VZ - PLOCHY VÝROBY ZEMĚDĚLSKÉ A LESNICKÉ

Zatřídění dle základního členění území	Zastavěné území Zastavitelné plochy nejsou navrhovány Transformační plochy nejsou navrhovány
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy výroby a skladování (§ 23)
Kód dle podrobnějšího členění území	VZ - PLOCHY VÝROBY ZEMĚDĚLSKÉ A LESNICKÉ
Hlavní využití	Zemědělská a lesnická výroba
Přípustné využití	- doplňkové stavby a zařízení, související s hlavním využitím; - veřejná vybavenost související s hlavním využitím; - dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím; - zeleň; - opatření eliminující negativní vliv na okolí.
Nepřípustné využití	je takové, které není definováno jako využití hlavní nebo přípustné.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních	výšková hladina zástavby bude odpovídat účelu, ke kterému bude stavba sloužit, max. však 12 m nad nejvyšší kótou navazujícího upraveného terénu.

podmínek ochrany krajinného rázu	
---	--

F.18-21 VX - PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ JINÉ

Zatřídění dle základního členění území	Zastavěná území Zastavitelné plochy nejsou navrhovány Transformační plochy nejsou navrhovány
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy výroby a skladování (§ 23)
Kód dle podrobnějšího členění území	VX - PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ JINÉ
Hlavní využití	Výroba a zpracování energetických surovin a zdrojů
Přípustné využití	• technologická zařízení (fotovoltaické panely, vodní a větrné turbíny, bioplynové stanice) a jiná, sloužící k výrobě, zpracování a skladování energetických surovin a zdrojů; • dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím; • zeleň; • protihluková opatření.
Podmíněně přípustné využití	• zemědělská činnost slučitelná s hlavním využitím; • pastevectví slučitelné s hlavním využitím.
Nepřípustné využití	• je takové, které není definováno jako využití hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné.

F.19-22 DS - PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY

Zatřídění dle základního členění území	Zastavěná území Zastavitelné plochy Z.91, Z.93 Transformační plocha T.92
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy dopravní infrastruktury (§ 21)
Kód dle podrobnějšího členění území	DS - PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY
Hlavní využití	Silniční doprava
Přípustné využití	• stavby a zařízení, související se silniční dopravou, jejím provozem a údržbou; • technická infrastruktura související s hlavním využitím; • veřejná prostranství; • zeleň; • křížení koridorů ÚSES • oplocení jako ochrana před zvěří; • protihluková opatření.
Podmíněně	• technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím;

přípustné využití	je takové, které neznemožní vedení silnice v plynulé trase, a to v celém průjezdním úseku silnice v šířce, odpovídající funkční skupině a zatížení silnice a mimo průjezdní úsek v souladu s návrhovou kategorizací krajských silnic.
Nepřípustné využití	je takové, které není definováno jako využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.

F.20 23 XX - PLOCHY SPECIFICKÉ JINÉ

Zatřídění dle základního členění území	Zastavěné území Zastavitelné plochy Z.2-Z3, Z.3-Z3, Z.4-Z3, Z.5-Z3, Z.6-Z3, Z.7-Z3 Transformační plochy nejsou navrhovány.
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy specifické (§ 31)
Kód dle podrobnějšího členění území	XX - PLOCHY SPECIFICKÉ JINÉ
Hlavní využití	Věcné prostředky státu k zajišťování obrany
Přípustné využití	- doplňkové stavby a zařízení, související s hlavním využitím; - veřejná vybavenost související s hlavním využitím; - dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím; - ubytování související s hlavním využitím, služební a pohotovostní byty, jež jsou nedělitelnou součástí zařízení; - protihluková opatření; - oplocení jako ochrana před vstupem.
Nepřípustné využití	je takové, které není definováno jako využití hlavní nebo využití přípustné.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	výšková hladina zástavby bude odpovídat účelu, ke kterému bude stavba sloužit, musí zohlednit charakter okolní zástavby a nesmí mít negativní dopad na krajinný ráz.

F.21 24 WT - PLOCHY VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ

Zatřídění dle základního členění území	Zastavěná území, plochy v krajině Zastavitelné plochy Z.101 – Z.104 Transformační plochy nejsou navrhovány
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy vodní a vodohospodářské (§ 25)
Kód dle podrobnějšího členění území	WT - VODNÍ PLOCHY A VODNÍ TOKY
Hlavní využití	Vodní plochy, toky a pozemky pro vodohospodářské využití

Přípustné využití	• doplňkové stavby a zařízení, související s hlavním využitím; • dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím; • územní systém ekologické stability; • stavby a zařízení protipovodňové ochrany; • veřejná prostranství a zeleň.
Podmíněně přípustné využití	• využití plochy WT 101 je podmíněno zpracováním biologického hodnocení dotčených biotopů a stanovením opatření pro zamezení, resp. kompenzaci negativních vlivů; • využití plochy WT 103 je podmíněno založením přilehlých chybějících částí LBC Ferálky, v bezprostředně souvisejícím prostoru.
Nepřípustné využití	• je takové, které není definováno jako využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné; • oplocování nezastavěného území;
Vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely, uvedené v § 18 odst. 5 zák. 183/2006 Sb.*:	• stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů; • technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení.

F.22 25 AU- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ

Zatřídění dle základního členění území	Plochy v krajině Plochy změn v krajině nejsou navrhovány
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy zemědělské (§ 26)
Kód dle podrobnějšího členění území	AU - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ
Hlavní využití	Zemědělská činnost provozovaná na zemědělském půdním fondu
Přípustné využití	• drobné stavby pro zemědělství • dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím; • protierozní a protipovodňová opatření; • stavby a zařízení, sanující svahové deformace; • malé vodní plochy.
Nepřípustné využití	• je takové, které není definováno jako využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné; • oplocování nezastavěného území.
Vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely, uvedené v § 18 odst. 5 zák. 183/2006 Sb.*:	• stavby (i vinné sklepy), zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů; • technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení.

F.23 26 AX - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ JINÉ

Zatřídění dle	Plochy v krajině
----------------------	------------------

základního členění území	Plochy změn v krajině nejsou navrhovány
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy zemědělské (§ 26)
Kód dle podrobnějšího členění území	AX - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ JINÉ
Hlavní využití	Viniční tratě, sady a zahrady
Přípustné využití	• drobné stavby pro zemědělství • dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím; • protierozní a protipovodňová opatření; • stavby a zařízení, sanující svahové deformace; • malé vodní plochy.
Podmíněně přípustné využití	• oplocení obhospodařovaných viničních tratí, sadů a zahrad, za účelem ochrany zemědělské produkce, související s hospodářskou aktivitou producenta.
Nepřípustné využití	• je takové, které není definováno jako využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné; • oplocování nezastavěného území.
Vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely, uvedené v § 18 odst. 5 zák. 183/2006 Sb.:	• stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů; • technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení.

F.24 27 LU - PLOCHY LESNÍ VŠEOBECNÉ

Zatřídění dle základního členění území	Plochy v krajině Plochy změn v krajině nejsou navrhovány
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy lesní (§ 27)
Kód dle podrobnějšího členění území	LU - PLOCHY LESNÍ VŠEOBECNÉ
Hlavní využití	Lesnická činnost provozovaná na plochách určených k plnění funkce lesa
Přípustné využití	• drobné stavby pro lesnictví; • dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím; • územní systém ekologické stability; • protierozní a protipovodňová opatření; • stavby a zařízení sanující svahové deformace; • malé vodní plochy; • oplocení ploch pro výsadbu.
Nepřípustné	• je takové, které není definováno jako využití hlavní nebo využití přípustné;

využití	• oplocování nezastavěného území (mimo ploch pro výsadbu);
Vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely, uvedené v § 18 odst. 5 zák. 183/2006 Sb.:	• stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství. • technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení.

F.25 28 ZK - PLOCHY ZELENĚ KRAJINNÉ

Zatřídění dle základního členění území	Plochy v krajině Plochy změn v krajině K.55, K.58, K.111 – K.121, K.123, K.125 - K.158, K.346, K.347
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy zeleně (§ 19)
Kód dle podrobnějšího členění území	ZK - PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ
Hlavní využití	Plochy zeleně na nelesních pozemcích mimo zastavěné území a zastavitelné plochy
Přípustné využití	• dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím; • územní systém ekologické stability; • protierozní a protipovodňová opatření; • stavby a zařízení sanující svahové deformace; • rekultivace území; • malé vodní plochy.
Nepřípustné využití	• je takové, které není definováno jako využití hlavní nebo využití přípustné; • oplocování nezastavěného území.
Vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely, uvedené v § 18 odst. 5 zák. 183/2006 Sb.:	• stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví a vodní hospodářství; • technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení.

F.26-29 NU- PLOCHY PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ

Zatřídění dle základního členění území	Plochy v krajině Plochy změn v krajině K.161 – K.163, K.165, K.166, K.348
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy přírodní (§ 28)
Kód dle podrobnějšího členění území	NU - PLOCHY PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití	Plochy přírodní, biocentra
Přípustné využití	- dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím; - protierozní a protipovodňová opatření; - malé vodní plochy.
Podmíněně přípustné využití	vodní plochy slučitelné se skupinou typů geobiocénů (viz kap. K úplného znění).
Nepřípustné využití	- je takové, které není definováno jako využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné; - oplocování nezastavěného území.
Vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely, uvedené v § 18 odst. 5 zák. 183/2006 Sb.*:	- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů; - technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení.

**/Ustanovení podle dosavadních právních předpisů, vymezená v účinném ÚP Ždánice se, po nabytí účinnosti stavebního zákona nového, nemění.*

F.27-30 SV - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Zatřídění dle základního členění území	Zastavěné území Plochy zastavitelné Z.361 Transformační plochy nejsou navrhovány
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy smíšené obytné (§ 20)
Kód dle podrobnějšího členění území	SV - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
Hlavní využití	
Přípustné využití	- bydlení formou zemědělské usedlosti - zemědělská malovýroba; - dopravní a technická infrastruktura související s přípustným využitím; - veřejná prostranství a zeleň; - protihluková a protipovodňová opatření; - služby neovlivňující svými negativními vlastnostmi kvalitu bydlení.
Podmíněně přípustné využití	- dopravní a technická infrastruktura slučitelná s přípustným využitím; - výrobní a nevýrobní služby slučitelné s přípustným využitím. - stavební činnost nesouvisející s dobýváním nerostů v chráněném ložiskovém území je podmíněna vyjádřením obvodního báňského úřadu, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení stavby nebo zařízení.
Nepřípustné využití	je takové, které není definováno jako využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.
Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany	- maximální výška stavby: 1. NP + podkroví; - zastřešení hlavního objektu strmým sklonem střechy; - charakter zástavby nesmí mít negativní dopad na krajinný ráz.

krajinného rázu	
-----------------	--

F.28 31 ZZ – PLOCHY ZELENĚ ZAHRADNÍ A SADOVÉ

Zatřídění dle základního členění území	Zastavěné území Zastavitelná plocha Z.332 Transformační plochy nejsou navrhovány
Zatřídění dle ploch s rozdílným způsobem využití	Plochy zeleně (§ 19)
Kód dle podrobnějšího členění území	ZZ – PLOCHY ZELENĚ ZAHRADNÍ A SADOVÉ
Hlavní využití	Zahrady a sady v systému sídelní zeleně
Přípustné využití	• zahradnictví, sadovnictví a pěstitelství; • doplňkové stavby a zařízení, související se zahrádkářstvím; • dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím; • malé vodní plochy.
Podmíněně přípustné využití	• individuální rekreace bez bydlení a ubytování • chovatelství a pěstitelství slučitelné se zahrádkářskou činností; • dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím; • oplocování podmíněně případnou újmou v rámci hospodářské činnosti
Nepřípustné využití	• je takové, které není definováno jako využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

G.1 VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Plochy veřejných prostranství

ID	Ozn. pl. PRZV	Označení VPSPopis	Kód využití PRZV	Druh VPS
VP.41	T.41	místní komunikace-4	PU	veřejná prostranství (VP)
VP.43	T.43	místní komunikace-3	PU	veřejná prostranství (VP)
VP.44	T.44	místní komunikace-4	PU	veřejná prostranství (VP)
VP.45	T.45	místní komunikace-5	PU	veřejná prostranství (VP)
VP.46	Z.46	místní komunikace-6	PU	veřejná prostranství (VP)

Plochy technické infrastruktury všeobecné

ID	Ozn. př. PRZV	Označení VPSPopis	Kód využití PRZV	Druh VPS
VN.71	Z.71	hráz poldru Kloboučka	TU	snižování nebezpečí v území (VN)
VN.72	Z.72	hráz poldru Salaš	TU	snižování nebezpečí v území (VN)
VN.73	Z.73	hráz poldru Skalní potok	TU	snižování nebezpečí v území (VN)
VN.74	Z.74	hráz poldru Trkmanka	TU	snižování nebezpečí v území (VN)
VT.75	K.75	přeložka plynovodu	TU	technická infrastruktura (VT)
VT.76	Z.76	rozšíření ČOV	TU	technická infrastruktura (VT)
VT.77	Z.77	regulační stanice	TU	technická infrastruktura (VT)
VT.341	K.341	výtlak na ČOV	TU	technická infrastruktura (VT)

Plochy pro silniční dopravu

ID	Ozn. př. PRZV	Označení VPSPopis	Kód využití PRZV	Druh VPS
VD.91	Z.91	parkoviště-4	DS	dopravní infrastruktura (VD)
VD.92	T.92	parkoviště-2	DS	dopravní infrastruktura (VD)
VD.93	Z.93	rekonstrukce křižovatky	DS	dopravní infrastruktura (VD)

Plochy vodní a vodních toků

ID	Ozn. př. PRZV	Označení VPSPopis	Kód využití PRZV	Druh VPS
VN.101	Z.101	poldr Kloboučka	WT	snižování nebezpečí v území (VN)
VN.102	Z.102	poldr Salaš	WT	snižování nebezpečí v území (VN)
VN.103	Z.103	poldr Skalní potok	WT	snižování nebezpečí v území (VN)
VN.104	Z.104	poldr Trkmanka	WT	snižování nebezpečí v území (VN)

G.2 VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNITPlochy zeleně sídelní ostatní

ID	Ozn. př. PRZV	Označení VPSPopis	Kód využití PRZV	Druh VPS
VZ.52	T.52	parková zeleň-2	ZS	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.53	T.53	ochranná zeleň-4	ZS	zelná infrastruktura (VZ)

Plochy zeleně parkové a parkově upravené

ID	Ozn. př. PRZV	Označení VPSPopis	Kód využití PRZV	Druh VPS
VZ.66	T.66	parková zeleň-4	ZP	zelná infrastruktura (VZ)

Plochy zeleně krajinné

ID	Ozn. př. PRZV	Označení VPSPopis	Kód využití PRZV	Druh VPS
VU.111	K.111	LBK 11, 12	ZK	vytváření prvků ÚSES (VU)
VU.112	K.112	LBK 11	ZK	vytváření prvků ÚSES (VU)
VU.113	K.113	LBK 1. 4	ZK	vytváření prvků ÚSES (VU)
VU.114	K.114	LBK 1. 2	ZK	vytváření prvků ÚSES (VU)
VU.115	K.115	LBK 1. 3	ZK	vytváření prvků ÚSES (VU)
VU.116	K.116	LBK 1. 4	ZK	vytváření prvků ÚSES (VU)
VU.117	K.117	LBK 1. 5	ZK	vytváření prvků ÚSES (VU)
VU.118	K.118	LBK 1. 6	ZK	vytváření prvků ÚSES (VU)
VU.119	K.119	LBK 1. 7	ZK	vytváření prvků ÚSES (VU)
VU.120	K.120	LBK 2. 4	ZK	vytváření prvků ÚSES (VU)
VU.121	K.121	LBK 2. 2	ZK	vytváření prvků ÚSES (VU)
VU.123	K.123	LBK 5	ZK	vytváření prvků ÚSES (VU)
VU.125	K.125	LBK 4	ZK	vytváření prvků ÚSES (VU)
VZ.126	K.126	IP 1	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.127	K.127	IP 2.1	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.128	K.128	IP 2.2	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.129	K.129	IP 3	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.130	K.130	IP 4	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.131	K.131	IP 6.1	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.132	K.132	IP 6.2	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.133	K.133	IP 7	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.134	K.134	IP 8	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.135	K.135	IP 10	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.136	K.136	IP 11	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.137	K.137	IP 13	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.138	K.138	IP 14	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.139	K.139	IP 15	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.140	K.140	IP 16	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.141	K.141	IP 17	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.142	K.142	IP 18	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.143	K.143	IP 19	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.144	K.144	IP 20	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.145	K.145	IP 21	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.146	K.146	IP 22	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.147	K.147	IP 23	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.148	K.148	IP 25	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.149	K.149	IP 26	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.150	K.150	IP 27.1	ZK	zelná infrastruktura (VZ)

ID	Ozn. př. PRZV	Označení VPSPopis	Kód využití PRZV	Druh VPS
VZ.151	K.151	IP 27.2	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.152	K.152	IP 28	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.153	K.153	IP 29	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.154	K.154	IP 30	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.155	K.155	IP 32	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.156	K.156	IP 34	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VZ.157	K.157	IP 35	ZK	zelná infrastruktura (VZ)
VU.346	K.346	LBK 3-4	ZK	vytváření prvků ÚSES (VU)
VU.347	K.347	LBK 3-2	ZK	vytváření prvků ÚSES (VU)

Plochy přírodní všeobecné

ID	Ozn. př. PRZV	Označení VPSPopis	Kód využití PRZV	Druh VPS
VU.161	K.161	LBC Louky pod Jelenem	NU	vytváření prvků ÚSES (VU)
VU.162	K.162	LBC Ferálky-4	NU	vytváření prvků ÚSES (VU)
VU.163	K.163	LBC Ferálky-2	NU	vytváření prvků ÚSES (VU)
VU.165	K.165	LBC Pod Kamenným-2	NU	vytváření prvků ÚSES (VU)
VU.166	K.166	LBC Hejdy	NU	vytváření prvků ÚSES (VU)
VU.348	K.348	LBC Pod Kamenným-4	NU	vytváření prvků ÚSES (VU)

G.3 VYMEZENÍ PLOCH STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Celé správní území města Ždánice se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení (zájmovém území Ministerstva obrany). Uvedené OP radiolokačního zařízení je, podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání, plně respektováno.

Do správního území města dále zasahuje koridor RR směrů (zájmové území Ministerstva obrany), pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky a dále podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích

Na území města se nachází objekt důležitý pro obranu státu (střelnice z krátkých zbraní a pušek), včetně zájmového území, vymezeného jako ohrožený prostor střelnice. Plocha vojenské střelnice **včetně navazujících ploch Z.2-Z3 až Z.7-Z3** je podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR respektována a v ÚP Ždánice stabilizována.

Ostatní věcné prostředky k zajištění obrany státu se použijí v souladu se schváleným krizovým plánem obce, zpracovaným podle zvláštních právních předpisů.

V návrhu ÚP Ždánice nejsou navrhovány žádné nové plochy staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které by bylo možné práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit.

G.4 VYMEZENÍ PLOCH ASANACÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

V souladu se čtvrtou úplnou aktualizací územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Kyjov - 2016 byly na území města Ždánice lokalizovány 4 plochy ekologických zátěží:

- STKP 2772, NAREX a.s. Ždánice je pod postasančním dohledem (plocha V 81);
- STKP 3799, skládka Archlebov k uvedené ek. zátěži nebyly dohledány žádné; relevantní podklady

- STKP 7488, skládka Žďánice je navržena k asanaci (plocha V 83)
- STKP 8810, Žďánice - Habrový ekologická zátěž je v současné době asanována a lokalitě je prováděn pravidelný asanační dohled.

Dle uvedeného seznamu, jsou v Návrhu ÚP Žďánice, jako plochy pro asanaci vymezeny plochy V 81 v areálu firmy Narex a.s. a plocha V 83 jako těžební prostor bývalé cihelny. Uvedené plochy jsou vymezeny jako plochy, u nichž lze, za účelem asanace, uplatnit právo vyvlastnění.

Plochy pro asanaci

ID	Ozn. pl.	Označení VPSPopis	Kód využití	Druh VPS
VA.81	T.81	sanace průmyslové kontaminace	VU	asanace území (VA)
VA.83	T.83	sanace bývalé skládky	VU	asanace území (VA)

Všechny lokality, u nichž je evidována ekologická zátěž, jsou zakresleny ve výkresové části odůvodnění, viz výkres č. II.3 Koordinační výkres.

Lokality, u nichž je navržena asanace území, jsou vymezeny ve návrhové části viz výkres č. I.3 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.

Řízení o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám, příslušnost k jeho vedení a podmínky vyvlastnění upravuje zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

H. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA

Žádná kompenzační opatření nejsou, v souvislosti s ÚP Žďánice, navrhována.

I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

I.1 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

V řešeném území jsou navrhovány následující územní rezervy k prověření:

Č. pl. ID	Název lokality	Způsob využití území	Kód využití	Výměra lokality
R.201	Poslední čtvrtě I	Bydlení - bydlení individuální	BI	3,17 ha
R.202	Poslední čtvrtě II	Bydlení - bydlení individuální	BI	3,65 ha
R.203	Čtvrtě	Občanské vybavení - veřejná vybavenost	OV-U	0,76 ha
R.209	Pod Padělký	Bydlení - bydlení individuální	BI	2,74 ha
Celkem				10,32 ha

I.2 PODMÍNKY PRO PROVĚŘENÍ JEJICH MOŽNÉHO VYUŽITÍ

Plochy územních rezerv jsou navrženy jako plochy, určené pro případ neočekávaného demografického nebo ekonomického rozvoje města a po zastavení většiny ploch navrhovaných.

Standardní metodou prověření ploch územní rezervy je zpracování územní studie (viz kap. L Návrhu). Pro účely Územního plánu Žďánice zůstává pořízení územních studií na ploše územních rezerv, za účelem jejich prověření, nevyužito. Důvodem je, že předpokládaná potřeba ploch v obou územních rezervách bude aktuální až v dlouhodobém časovém horizontu.

Z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR JmK) nejsou na území města vymezeny žádné územní rezervy. Podmínkou pro zastavení územní rezervy je pořízení změny územního plánu v rozsahu vymezené územní rezervy a v kontextu s vyhotovenou územní studií.

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

V řešeném území jsou navrhovány následující plochy, pro jejichž využití je nutné prověření územní studií:

Ozn. ÚS	Název územní studie	ID ploch	Kód využití	Výměra lokality	Termín pro vložení do iLasNGÚP
US.1-	ÚS pro výstavbu RD v lokalitě Lovecká II	13, 46, 54, 55, 57, 77, 158	BI, PU, ZS, TU, ZK	2,60 ha	do 4 let po nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Ždánice
US.2-	ÚS pro přestavbu Ždánického Podzámčí	32, 33, 34, 45, 52, 66 stabilizovaná plocha ZS a PU	SU, PU, ZS, ZP	2,27 ha	do 4 let po nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Ždánice
US.3	ÚS pro výstavbu RD v lokalitě Pod Padělký	R.209	BI	2,67 ha	do 4 let po nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Ždánice
US.4	ÚS pro výstavbu RD v lokalitě Poslední čtvrtě	R.201, R.202, R.203	BI, OU	7,59 ha	do 4 let po nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Ždánice

Podmínky pro pořízení územní studie

1. Územní studie pro výstavbu RD v lokalitě Lovecká II, č. pl. BI 13, PU 46 a ZS 54, ZSK 55 a ZK 57 a ZK 158, TU 77

Důvodem pro zpracování je prověřit možnosti navrhovaných lokalit z hlediska dopravní obslužnosti ploch individuálního bydlení v návrhovém období. Cílem studie je navrhnout způsob a formu individuálního bydlení a prostorového řešení zástavby v konkrétních podmínkách každé lokality.

Prověřit možnosti parkování a odstavování vozidel. Navrhnout napojení zástavby na veřejnou technickou infrastrukturu v blízkém okolí. Navrhnout a specifikovat podmiňující záměry v řešeném území (přeložky vedení, přístupové trasy technické infrastruktury, geologickou stabilitu apod.). Navrhnout adekvátní veřejná prostranství (dle §7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území), případně doporučit plochy pro lokalizaci občanského vybavení. Zpracovat koncepční požadavky města v daném území. Prověřit a následně vymezit plošné podíly jednotlivých investorů (vlastníků).

2. ÚS pro přestavbu Ždánického Podzámčí

Hlavním úkolem územní studie je připravit studii urbanistického, architektonického a stavebně technického řešení prostoru před Zámekem ve Ždánicích. Cílem studie bude navrhnout podmínky pro dotvoření atraktivního prostoru nádvoří kompaktní zástavbou, prostorově uzavírající celé veřejné prostranství.

Důležitým úkolem bude navrhnout ideové řešení celého veřejného prostoru, které umožní včlenit navrženou obslužnou komunikaci, stávající veřejnou zelen, kašnu a zámecký sklep do nově pojatého veřejného prostoru a navrhne řešení celého veřejného prostranství, které by umožňovalo pořádání poutí, výročních oslav, mítinků, farmářských trhů, veřejných koncertů a jiných performancí.

Součástí územní studie by měl být proveden v celé lokalitě archívni a následně stavebně-technický průzkum původních sklepních prostor a podzemních staveb.

K. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU UVEDENY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

pro účely Územního plánu Ždánice:

Hlavní využití – Je využití, které je v dané ploše zastoupeno vždy a vůči jinému využití má přednostní postavení.

Přípustné využití – Je využití doplňkové. Jeho zastoupení v dané ploše musí být po obsahové, provozní a prostorové stránce vždy podřízené a související s využitím hlavním. Přípustné využití bez využití hlavního má ve většině případů vymezenou jinou plochu s rozdílným způsobem využití, u které je toto využití vymezeno jako využití hlavní. Pokud se takový způsob využití území, jako využití hlavní, v řešeném území nevyskytuje, je takové využití z nějakého důvodu nežádoucí.

Podmíněně přípustné využití – Je využití, u kterého je stanovena podmínka nad rámec legislativního vymezení, nebo jiná, vyplývající ze specifických okolností (např. stanovisko DO apod.).

Nepřípustné využití – Je takové využití, které je z nějakého důvodu v řešeném území nežádoucí. Pro umístění záměru, který nevyhovuje žádnému ze schválených regulativů, je nutné pro jeho realizaci pořídit a projednat změnu ÚP.

Nezastavitelná plocha – je plocha, která není primárně určena k zastavění, je opozitem

($\neq$ **nezastavitelný pozemek**) – k ploše zastavitelné a má užší význam k nezastavěnému území (např. konkrétní PRZV v extravilánu apod.).

Souvisle zastavěné území – je zastavěné území, tvořené dvěma a více na sebe prostorově navazujícími, samostatnými zastavěnými pozemky.

Zákl. veřejná vybavenost – je vybavení území, zajišťující prodej zboží primární spotřeby, základní služby, předškolní výchovu a nižší stupeň základního školství, na němž je obyvatelstvo široce závislé a kde je preferována krátká docházková vzdálenost.

Služby – je poskytnutí činnosti nebo hmotně zachytitelného výsledku určité činnosti. Závazkový vztah je uzavřen bezprostředně subjektem, který si poskytnutí služby objednal.

Výrobní služby – je výkon služby, která má materializovanou podobu. Výstupem výrobní služby je produkt, výrobek, vykonaná práce.

Nevýrobní služby – je výkon služby, která nemá materializovanou podobu, uspokojuje určitou potřebu a je neskladovatelná. Má podobu věcnou (obnovení funkce) nebo osobní (zdravotní péče, kadeřnictví, poradenství).

Výroba – je činnost spojená s produkcí hmotných výsledků činnosti. Charakteristickou je sériovost výroby, umožňující vyšší produktivitu. Realizace výrobního vztahu je uzavřena s časovým odstupem, prostřednictvím obchodních subjektů.

Drobná výroba – je výroba nevýznamného rozsahu, která je v komplexnosti svého vlivu na okolí, slučitelná s rozdílným způsobem využití plochy, kde je přípustná (ev. podmíněně přípustná) a současně s plochou na kterou popřípadě navazuje.

Související, souvislost – vzájemný vnitřní vztah, příčinná a významová spojitost mezi funkcemi, činnostmi a využitím.

Podmiňující, podmíněnost – vlastnost funkce, platící za určitých podmínek nebo závislost na splnění určitých podmínek.

Slučitelný, slučitelnost – schopnost vzájemné koexistence (snášenlivosti, správné činnosti a systémové spolupráce funkcí) bez nežádoucího vzájemného ovlivňování.

Služební byt – slouží k trvalému ubytování, souvisejícímu s hlavním využitím ploch.

Pohotovostní byt – slouží k dočasnému ubytování, souvisejícímu s hlavním využitím ploch.

Podkroví – je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím, nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou, určený k účelovému využití. Podkroví je definováno dále jako prostor, jehož výška v místě nadezdívky nesmí přesáhnout 1,30 m. V opačném případě se tento prostor považuje za podlaží.

Zeleň – soubor záměrně založených nebo spontánně vzniklých prvků živé a neživé přírody.

Sídelní zeleň – různé druhy zeleně volně přístupné veřejnosti v zastavěném území obce.

Dopravní infrastruktura – je tvořena plochami a zařízeními umožňujícími pohyb dopravních prostředků a osob po pozemních komunikacích jakými jsou komunikace pro pěší, komunikace místní, rychlostní a účelové, cyklistické stezky, silnice a dálnice, po železniční dráze, letištích a vodních tocích určených pro vodní dopravu a dále lanovky a ostatní přepravní zařízení včetně ploch a zařízení pro administrativu, provoz, údržbu, zastavování a odstavování dopravních prostředků, které s dopravou souvisí.

Technická infrastruktura – je tvořena plochami a zařízeními umožňujícími těžbu, výrobu, úpravu, skladování, přenos a distribuci energetických zdrojů, vody, provoz podzemních a nadzemních komunikačních zařízení a zařízení pro přepravu sypkého nebo tekoucího materiálu a odvod a likvidaci odpadních vod.

Malé vodní plochy – vodní plochy do výměry 0,05 ha (vodní plocha < 0,05 ha je přirozenou součástí přírodě blízkých ekosystémů, má zanedbatelný vliv na krajinný ráz).

Geobiocenóza – je suchozemské společenstvo rostlin, živočichů a mikroorganismů ve vzájemných vztazích s neživými složkami prostředí. Jedná se o prostorově vymezený suchozemský ekosystém.

Geobiocén – je jednota přírodní geobiocenózy a všech od ní vývojově pocházejících a do různého stupně změněných geobiocenóz, včetně jejich vývojových stadií v segmentu určitých trvalých podmínek.

Charakter zástavby – charakterem zástavby je míněna výšková hladina, objemová proporcionalita staveb, typické zastřešení a zjevná stávající hranice zástavby. Nepřípustná je výstavba RD v druhém nebo odsunutém pořadí.

Zástavba ve druhém pořadí – je stavba určená k bydlení, která není drobnou stavbou, nedisponuje vlastním příjezdem z veřejného prostranství (dle odst. 2 Přílohy č. 3 vyhl. č. 23/2008 Sb.) a není v souladu s navazující urbanistickou strukturou sídla.

Zdroj nadměrného hluku – je takový zdroj hluku, který v souhrnu kumulativních vlivů překračuje hygienický limit stanovený pro stávající chráněné prostory a na hranici těchto ploch, kde je, v souladu s územně plánovací dokumentací, umístění chráněných prostor umožněno.

Okolní zástavba – je navazující, empiricky vymezené zastavěné území, tvořící jednotný celek, který je v území identifikovatelný (např. obytný blok, uliční prostor s navazující zástavbou, zástavba s charakteristickým stavebním nebo architektonickým výrazem, místopis apod.).

Šikmá střecha – je střecha se sklonem vnějšího povrchu $30^\circ < \alpha \leq 45^\circ$.

L. ÚDAJE O POČTU LISTŮ NÁVRHOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘÍPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

I. Návrhová část změny č. 2 Územního plánu Ždánice obsahuje:

A. Textová část:	celkem 39 40 stran	
B. Grafická část:	zahrnuje 3 výkresové přílohy	
Výkres č. I.1	Výkres základního členění území	1:5 000 3 map. list
č. I.2	Hlavní výkres	1:5 000 3 map. list
č. I.3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000 3 map. list