

# Zpráva o uplatňování Územního plánu Žeravice

v uplynulém období 2017-2024

a z ní vyplývající zadání změny č. 1 ÚP Žeravice



duben 2025

---

**Zpracoval:**

Městský úřad Kyjov,  
Odbor životního prostředí a územního plánování,  
Masarykovo nám. 1, 697 01 Kyjov

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Úvod .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>4</b>  |
| <b>Zpráva o uplatňování .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>4</b>  |
| <b>A. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>4</b>  |
| <i>A.1 Vymezení zastavěného území, pozemkové úpravy a mapový podklad .....</i>                                                                                                                                                                                                                                                    | <i>4</i>  |
| A.1.1 Vymezení zastavěného území .....                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 4         |
| A.1.2 Rozsah správního území .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4         |
| A. 1.3 Komplexní pozemková úprava .....                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4         |
| A.1.4 Mapový podklad .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4         |
| A.1.5 Digitální zpracování územního plánu .....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4         |
| <i>A.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....</i>                                                                                                                                                                                                                                              | <i>5</i>  |
| A.2.1 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb .....                                                                                                                                                                                                                                                          | 5         |
| <i>A.3 Urbanistická koncepce, vč. urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....</i>                                                                                                                                                   | <i>5</i>  |
| A.3.1 Urbanistická koncepce, vč. Urbanistické kompozice .....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5         |
| A.3.2 Vyhodnocení zastavitelných ploch .....                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5         |
| <i>A.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití .....</i>                                                                                                                                        | <i>7</i>  |
| A.4.1 Dopravní infrastruktura .....                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 7         |
| A.4.1. Krajské cyklistické koridory .....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7         |
| A.4.2 Technická infrastruktura .....                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 7         |
| <i>A.5 Koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně .....</i> | <i>8</i>  |
| A.5.1 Krajina .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 8         |
| A.5.2 Územní systém ekologické stability .....                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 8         |
| A.5.3 Plochy vodní a vodohospodářské .....                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 8         |
| A.5.4 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 8         |
| <i>A.6 Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán .....</i>                                                                                                                                                                                                                                              | <i>9</i>  |
| A.6.1 Legislativa .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 9         |
| A.6.2 Politika územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem a územně analytické podklady .....                                                                                                                                                                                                                    | 9         |
| <i>A.7 vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území .....</i>                                                                                                                                                                                                                           | <i>10</i> |
| <b>B. problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů .....</b>                                                                                                                                                                                                                                      | <b>10</b> |
| B.1 ÚAP ORP Kyjov .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 10        |
| B. 2 ÚAP JMK .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 12        |
| <b>C. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací .....</b>                                                                                                                                                                                           | <b>12</b> |
| C.1 Soulad s Politikou územního rozvoje .....                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 12        |
| C.2 Soulad s Územně rozvojovým plánem .....                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 13        |
| C.3 Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje .....                                                                                                                                                                                                                                                                | 13        |
| C3.1. Rozvojové osy a oblasti .....                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 13        |
| C.3.2 Specifické oblasti .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 13        |
| C.3.3 Rozvojové plochy nadmístního významu .....                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 13        |
| C.3.4. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů nadmístního významu .....                                                                                                                                                                                                                                                              | 13        |
| C.3.5. Krajská síť cyklistických koridorů .....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 13        |
| C.3.6. Požadavky na respektování stávajících jevů nadmístního významu (stabilizovaný stav) .....                                                                                                                                                                                                                                  | 13        |
| C.3.7. Cílové charakteristiky krajiny .....                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 13        |

|                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>C.4 Soulad s rozvojovými dokumenty vydanými Jihomoravským krajem .....</i>                                                                                                                                                                                | <i>14</i> |
| <b>D. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci .....</b>                              | <b>15</b> |
| <i>D.1 Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území .....</i>                                                                                                                                                      | <i>15</i> |
| <i>D.2 Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny .....</i>                                                                           | <i>15</i> |
| <i>D.3 Vyhodnocení možného významného vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast .....</i>                                                                                                                                                         | <i>15</i> |
| <i>D.4 Vyhodnocení z hlediska vlivů koncepce na udržitelný rozvoj .....</i>                                                                                                                                                                                  | <i>15</i> |
| <b>E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace .....</b>                                                                                                                                       | <b>15</b> |
| <i>E.1 Požadavky na změnu územního plánu .....</i>                                                                                                                                                                                                           | <i>15</i> |
| <i>E.2 Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch .....</i>                                                                                                                                                                                    | <i>16</i> |
| <b>F) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace .....</b>                                                                                                                                                                                    | <b>17</b> |
| <b>G. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje .....</b>                                                                                                                                                        | <b>21</b> |
| <b>Zadání změny č.1 ÚP Žeravice .....</b>                                                                                                                                                                                                                    | <b>22</b> |
| <i>A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT .....</i>                                                                                                                                                                      | <i>22</i> |
| <b>B. Požadavky na urbanistickou koncepci .....</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>22</b> |
| <i>B.1 V rámci změny budou řešeny tyto požadavky: .....</i>                                                                                                                                                                                                  | <i>22</i> |
| <b>C. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury .....</b>                                                                                                                                                                                                 | <b>26</b> |
| <b>E. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu .....</b>                                                                               | <b>26</b> |
| <b>F. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží .....</b> | <b>27</b> |
| <i>F.1.1 Regulační plán .....</i>                                                                                                                                                                                                                            | <i>27</i> |
| <i>F.1.2 Územní studie .....</i>                                                                                                                                                                                                                             | <i>27</i> |
| <i>F.1.3 uzavření plánovací smlouvy nebo architektonická nebo urbanistická soutěž .....</i>                                                                                                                                                                  | <i>27</i> |
| <b>G. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....</b>                                                                                                                                                                                       | <b>27</b> |
| <b>H. Požadavky na zpracování variant řešení .....</b>                                                                                                                                                                                                       | <b>28</b> |
| <b>I. Požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu .....</b>                                                                                                                                                                             | <b>28</b> |
| <b>J. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....</b>                                                                                                                                                     | <b>28</b> |
| <b>K. Upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění .....</b>                                                                                                                                                            | <b>28</b> |

## **ÚVOD**

Žeravice je obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji, 9 km východně od Kyjova. Obec se nachází v národopisné oblasti Slovácko, od roku 2002 je členem Mikroregionu Bzenecko. Žije zde přibližně 1 002 obyvatel. Rozloha katastrálního území činí 7 km<sup>2</sup>. Sousedními obcemi sídla jsou Vracov, Ježov, Osvětimany, Hostějov, Syrovín a Těmice. Žeravice leží v nadmořské výšce 260 m n. m..

Stavební zákon ukládá pořizovateli v § 106 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) nejpozději do 4 let po vydání územního plánu předložit zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období (dále také jen zpráva), a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Obsah zprávy o uplatňování je dán § 107 odst. 2 stavebního zákona. Obsah a struktura zadání územního plánu je v příloze č. 6 vyhlášky 157/2024 Sb.

Účelem zprávy je vyhodnotit uplatňování Územního plánu (ÚP) Žeravice a poskytnout zastupitelstvu obce Žeravice podklad pro rozhodnutí o případném pořízení změny platného územního plánu Žeravice, nebo o zpracování nového územního plánu obce v případě, že z tohoto vyhodnocení vyplynou důvody pro celkové přepracování koncepce dosud platného ÚP Žeravice.

Obec Žeravice předala podněty na prověření změn pořizovateli, které jsou do Zprávy zahrnuty.

## **ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ**

### **A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

#### **A.1 Vymezení zastavěného území, pozemkové úpravy a mapový podklad**

##### **A.1.1 Vymezení zastavěného území**

V rámci Územního plánu Žeravice bylo ve smyslu ust. § 2 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona (již neaktuální) vymezeno zastavěné území k 31.10.2016.

##### **A.1.2 Rozsah správního území**

Správní území obce je tvořeno jedním katastrálním územím Žeravice u Kyjova (kód: 796425)

##### **A. 1.3 Komplexní pozemková úprava**

- Ve správním území k.ú. Žeravice u Kyjova nebyly zahájeny komplexní pozemkové úpravy.

##### **A.1.4 Mapový podklad**

DKM (digitální katastrální mapa)

##### **A.1.5 Digitální zpracování územního plánu**

- Účinný územní plán je zpracován digitálně ve vlastní metodice projektanta.
- Digitální zpracování účinného územního plánu **není kompatibilní s jednotným standardem** dle zákona 283/2021 Sb. stavebního zákona v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

## **A.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Obec byla rozvíjena v souladu s ÚP Žeravice a cíli a úkoly územního plánování.

### **A.2.1 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

Územní plán Žeravice nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může architektonickou část projektové dokumentace vypracovat autorizovaný architekt.

## **A.3 Urbanistická koncepce, vč. urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **A.3.1 Urbanistická koncepce, vč. Urbanistické kompozice**

**Urbanistická koncepce** – ukazuje funkce ploch a jejich prostorové uspořádání. Jednotlivé stávající i územním plánem navrhované plochy jsou využívány v souladu s platným územním plánem.

**Urbanistická kompozice** – cílevědomá skladba vybraných prostorů, částí urbánních a krajinných prvků za účelem vytváření a ochrany jejich vzájemných harmonických vztahů například pohledových horizontů, panoramatu, urbanistických a pohledových os. Průhledu dominant, přiměřeného měřítka a proporcí je částečně řešena formou uplatněných regulativů a je třeba s ní dále pracovat.

### **A.3.2 Vyhodnocení zastavitelných ploch**

V rámci zpracování územního plánu byla k 31.10.2016 vymezena tato zastavěná území:

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

Realizací záměrů navržených v územním plánu dojde k úpravě hranic zastavěného území a to tak, že zastavěné území bude zvětšeno o využitě zastavitelné plochy.

Vyhodnocení využití zastavitelných ploch navržených územním plánem je uvedeno níže v tabulkách. Vyhodnocení bylo provedeno na základě vlastních průzkumů pořizovatele, stavebně správních rozhodnutí stavebního úřadu, územně analytických podkladů a sdělení obce.

### **Plochy bydlení**

| poř. číslo | označení (název ploch) | výměra [ha] | využití v uplynulém období | Zbývá využít v ha |
|------------|------------------------|-------------|----------------------------|-------------------|
| 1          | Z1                     | 0,3815      | 100 %*                     | 0                 |
| 2          | Z2                     | 0,2030      | 100 %                      | 0                 |
| 3          | Z3                     | 0,7238      | 9,2 %                      | 0,65706           |
| 4          | Z4                     | 0,4437      | 100 %                      | 0                 |

|                                                                                      |     |        |        |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|--------|---------|
| 5                                                                                    | Z5a | 0,6006 | 0 %    | 0,6006  |
| 6                                                                                    | Z5b | 0,4614 | 100%** | 0       |
| 7                                                                                    | Z7a | 0,8218 | 0 %    | 0,8218  |
| 8                                                                                    | Z7b | 0,4658 | 0 %    | 0,4658  |
| celkem                                                                               |     | 4,1016 | x      | 2,72982 |
| <b>Celkem zbývá využít přibližně 2,80 ha, což je 68 % z původně vymezených ploch</b> |     |        |        |         |

\*Stavba započata zatím není zapsána v katastru nemovitostí.

\*\*Započaly přípravy na stavbu pátého – posledního možného rodinného domu

#### **Plochy občanského vybavení**

| poř. číslo | označení (název plochy) | výměra [ha] | využití v uplynulém období |
|------------|-------------------------|-------------|----------------------------|
| 1          | Z9                      | 0,0109      | 0 %                        |
| 2          | Z10                     | 0,3025      | 0 %                        |
| celkem     |                         | 0,3134      |                            |

#### **Plochy výroby a skladování**

| poř. číslo | označení (název plochy) | výměra [ha] | využití v uplynulém období |
|------------|-------------------------|-------------|----------------------------|
| 1          | Z11                     | 0,4766      | 0 %                        |
| celkem     |                         | 0,4766      |                            |

#### **Plochy fotovoltaické elektrárny**

| poř. číslo | označení (název plochy) | výměra [ha] | využití v uplynulém období |
|------------|-------------------------|-------------|----------------------------|
| 1          | Z12                     | 0,2138      | 100 %                      |
| celkem     |                         | 0,2138      |                            |

## **A.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

### **A.4.1 Dopravní infrastruktura**

Stávající plochy pro dopravu jsou stabilizovány. U návrhových ploch se předpokládá realizace v návaznosti na využití návrhových ploch (zejména pro bydlení).

#### **A.4.1.Krajské cyklistické koridory**

Katastrálním územím nevede krajský cyklistický koridor. Obcí prochází Bzenecká vinařská stezka. Obec má Strategii rozvoje cyklostezek a podporuje rozvoj cyklistické dopravy na svém území.

### **A.4.2 Technická infrastruktura**

#### ***Zásobování vodou***

Stávající vodovod, pokrývající potřeby obce je návrhem ÚP respektován u nových lokalit se počítá se zásobením navazujícím na stávající vodovodní síť.

#### ***Odkanalizování***

Obec je odkanalizována do ČOV na katastru obce. Dle ÚP se má kanalizace koncepčně rozšiřovat v rámci rozvojových ploch a to odděleně odpadní a dešťová kanalizace. V současnosti je část oddílná a část společnou v majetku obce.

#### ***Zásobování elektrickou energií***

Došlo ke zrušení VVN 220 kV č. V280 s ochranným pásmem šířky 58 m. Je třeba posoudit vliv na možný rozvoj území obce a rozšíření zastavitelného území

#### ***Zásobování plynem***

Předpokládá se zachování stávající koncepce zásobování plynem.

### **A.4.3 Občanské vybavení**

Koncepce občanského vybavení je stabilizovaná. Vymezené plochy Z8 – sportovní, Z9 – sportovní, Z10 hřbitov zatím nejsou využity. Vznikla potřeba rozvoje občanské vybavenosti v centrální části obce (z části veřejného prostranství u hasičky.

### **A.4.4 Veřejná prostranství**

Územním plánem jsou vymezeny PK - veřejná prostranství komunikace a plocha Dm – plochy dopravní infrastruktury místní. Veřejná prostranství jsou stabilizována a návrhy se týkají nových lokalit.

## **A.5 Koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

### **A.5.1 Krajina**

Platná koncepce uspořádání krajiny by měla být nadále rozvíjena:

- Koncepce ochrany řešeného území obce spočívá v ochraně produkční zemědělské krajiny s hodnotnými zemědělskými půdami. Dále tato koncepce spočívá v ochraně přírody a v ochraně částí krajiny s porosty lesa a s porosty zeleně krajinné (např. v lokalitě Chmelínky - Kravčák, či podél hranice se Syrovínem).
- Rozvoj hodnot nezastavěného území je podpořen návrhem ploch zeleně krajinné k založení a doplnění prvků ÚSES.

### **A.5.2 Územní systém ekologické stability**

Systém ÚSES je třeba prověřit a to zejména v návaznosti na ukončené pozemkové úpravy v sousedních obcích Ježov (2022) a Hostějov (2022) – Zlínský kraj.

#### ***Prostupnost krajiny***

Je třeba ověřit možnosti rozvoje prostupnosti krajiny v návaznosti na ukončené pozemkové úpravy v sousedních obcích a strategii rozvoje cyklostezek zpracovanou Obcí Žeravice.

### **A.5.3 Plochy vodní a vodohospodářské**

Platný ÚP nevymezuje nové plochy vodní a vodohospodářské. V rámci opatření proti suchu je třeba prověřit možnosti zadržování vody v krajině.

### **A.5.4 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi**

V rámci návazností na ukončené pozemkové úpravy na sousedních katastrech je třeba prověřit stávající navrhovaná protierozní opatření (prvky zeleně, ÚSES).

Vzhledem k tomu, že k.ú. Žeravice se nachází na vyvýšeném rozvodí není území samotné obce přímo ohroženo povodněmi. Je třeba ověřit možnosti ochrany před povodněmi v návaznosti na sousední katastry.

## **A.6 Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán**

Územní plán Žeravice a nabyl účinnosti dne 29.12.2016.

Od vydání územního plánu došlo ke změně zejména následujících podmínek:

Dle § 16 zákona č. 283/2021 Sb. stavebního zákona v platném znění - dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, je obec povinna pořídit její změnu a dát územně plánovací dokumentaci do souladu s aktualizovanou nadřazenou dokumentací.

Od vydání územního plánu došlo ke změně zejména následujících podmínek:

### **A.6.1 Legislativa**

- Od 01.07.2024 nabytí plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., nový stavební zákon.
- Dne 01.07.2024 nabytí účinnosti vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

### **A.6.2 Politika územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem a územně analytické podklady**

- Správní území obce Žeravice bylo řešeno v **Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje**, ve znění **1, 2, 3a, 3b**. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje vydalo Zastupitelstvo Jihomoravského kraje. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a a 3b (úplné znění) nabytí účinnosti dne 26.10.2024.
- **Územně analytické podklady Jihomoravského kraje** byly v zastupitelstvu kraje projednány dne 18. 6. 2009. První aktualizace Územně analytických podkladů Jihomoravského kraje byla v zastupitelstvu kraje projednána dne 23. 6. 2011. Druhá aktualizace byla projednána dne 20. 6. 2013. Třetí aktualizace byla projednána dne 25. 6. 2015. Čtvrtá aktualizace byla projednána dne 2. 11. 2017. Pátá aktualizace byla projednána 22. září 2022
- K 31.12.2024 byla zpracována 6. úplná aktualizace Územně analytických podkladů ORP Kyjov.
- **Vláda ČR schválila usnesením vlády č. 64/2025 ze dne 29. ledna 2025 návrh Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky č.64. Aktuální a závazná je Politika územního rozvoje České republiky po Aktualizaci č. 9 od 1. 3. 2025. Sdělení MMR o schválení Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv vyšlo dne 28. 2. 2025 jako č. 51/2025. Politika územního rozvoje České republiky po Aktualizaci č. 9 je závazná pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území podle § 70 odst. 3 stavebního zákona.**
- Územní rozvojový plán, který vydala vláda České republiky dne 28. 8. 2024 usnesením č. 581 v aktuálním znění. Územní rozvojový plán nabytí účinnosti dne 5.10.2024.

### ***Územně plánovací dokumentace sousedních obcí***

Sousední obce mají dokumentace:

- Syrovín zm.č. 1 (účinná od 9.12.2023)

- Těmice zm.č. 1(účinná od 31.12.2021)
- Vracov zm.č.1 (účinný od 31.12.2021)
- Ježov (účinný od 04.11.2014)
- Osvětimany (účinný od 6.06.2018)
- Hostějov (účinný od 18.1.2022)

V současné době jsou pořizovány tyto územně plánovací dokumentace sousedních obcí:

- Územní plán Ježov (pořízení schváleno dne 27.5.2024 - ve fázi návrhu zadání
- Územní plán Hostějov – zm.č.1 (zadání schváleno 30.6.2022)

Je třeba zkontrolovat návaznosti na Územní plány sousedních obcí.

### **A.7 vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

Při naplňování Územního plánu Žeravice od doby jeho vydání do doby zpracování této zprávy nebyly zjištěny žádné negativní dopady územního plánu na udržitelný rozvoj území.

## **B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**

### **B.1 ÚAP ORP Kyjov**

Z 6. Úplné aktualizace č. 6/2024 ÚAP ORP Kyjov vyplývají pro obec Žeravice následující požadavky a problémy:

#### **Respektovat limity využití území a hodnoty území**

- Dopravní a technická infrastruktura včetně ochranných a bezpečnostní pásem
- Zemědělské půdy I. A II. třídy ochrany BPEJ
- Sesuv bodového charakteru
- Území s archeologickými nálezy II. typu
- Odvodnění
- Záplavové území
- Vedení sítí (elektřina plyn)
- Poddované území plošného charakteru
- Sesuv ostatní pasivní

#### **Problémy k řešení:**

- podpořit potenciál rozvoje a posílení sídelní struktury řešeného území - zejména plochy bydlení
- plochy pro bydlení řešit s vazbou na veřejnou infrastrukturu
- v ÚPD upřednostňovat smíšené využití ploch bydlení umožňující integraci občanského vybavení i ploch podnikatelských aktivit a tím umožnit rozvoj pracovních příležitostí v místě bydliště
- vymezením ploch se smíšeným využitím v ÚPD umožnit podnikání na pozemcích vlastníků
- prověřit možnosti vymezení ploch veřejného občanského vybavení (zařízení pro seniory)

- prověřit možnosti posílení ploch pro zařízení s vazbou na potenciál vinařské turistiky (plochy pro odstavení vozidel, rekreační infrastruktura, apod.)
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
- řešit koncepci odkanalizování včetně likvidace odpadních vod
- chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu, zejména přechodové krajinné
- struktury (záhumenky, sady) mezi obcí a volnou krajinou
- vytvářet podmínky pro realizaci ÚSES na místní úrovni
- vytvořit podmínky pro zlepšení průchodnosti krajiny a budování doprovodné infrastruktury

## **Vyhodnocení stavu území dle ÚAP**

### **- Životní prostředí:**

Koeficient ekologické stability: 0,295

Obec má vodovod, kanalizaci a plynovod, má ČOV.

Riziko znečištění vod z domovních ČOV a septiků.

Podíl zemědělské půdy z celkové výměry 83 %

Podíl lesních pozemků z celkové výměry je 7,6 %

Vysoký podíl zemědělské půdy z celkové výměry 83 %

### **- Hospodářství:**

Celkem 211 podnikatelských subjektů.

(V poměrném přepočtu se v obci nachází 20,6 podnikatelských subjektů na 100 obyvatel)

Podíl obyvatel v produktivním věku (15 – 64 let) k roku 2023 61,9 %.

Podíl nezaměstnaných osob 2023: 4,3 %

### **- Sociální soudržnost, občanská vybavenost:**

Podíl seniorů (26 %) převyšuje podíl dětí a mládeže do 14 let (12,1 %).

Nepříznivá míra stárnutí obyvatelstva.

Obec má MŠ, ZŠ 1-9

Vysoká hustota obyvatel

Obecně v celém ORP chybí zařízení pro seniory – obec disponuje 24 obecními byty, které pronajímá mimo jiné seniorům.

### **Urbanistické závady, riziko narušení hodnot území**

-sesuvné území

-poměrně rozsáhlé plochy poddolovaných území

- množství znehodnocených a podvyžívaných areálů (zejména zemědělských družstev) tzv. brownfields

### **Hygienické závady**

- riziko emisí a hluku z dopravy

- staré ekologické zátěže

- zápach ze statku

### **Dopravní závady**

malá průchodnost krajiny mimo silnice poľními cestami

chybějící pěší propojení, cyklotrasy

horší dopravní poloha (periferní poloha)

### **Ohrožení území**

-vysoce svažité zemědělské půdy s rizikem vodní eroze zemědělské půdy

### **Kulturní hodnoty**

historicky významné stavby (jev č. 13a) – stavby a objekty spjaté s historií území, jsou dokladem stavitelského umění kraje, nebo mají estetickou hodnotu v obrazu sídla a krajiny. Jde převážně o sakrální stavby v obcích i krajině, pomníky.

- budova základní školy na místě historického zámku (uvnitř dochované fragmenty původní stavby) - památník J.A.Komenského na místě zbořené modlitebny (dochována pouze jedna zeď s fragmenty původních nápisů), dnes také obecní muzeum

### **Limity**

- odvodnění
- CHLÚ
- Výhradní ložisko
- Poddolované území
- Území s archeologickými nálezy II. typu
- Zemědělská půda II. třídy ochrany

## **B. 2 ÚAP JMK**

Z územně analytických podkladů vydaných Jihomoravským krajem v aktuálním znění nevyplývají další požadavky nad rámec územně analytických podkladů pro ORP Kyjov.

## **C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**

### **C.1 Soulad s Politikou územního rozvoje**

Aktuální a závazná od 1. 3. 2025 je Politika územního rozvoje České republiky po Aktualizaci č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky.

Řešené území obce Žeravice není součástí žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy.

**Žeravice** leží ve vymezené specifické oblasti SOB9 – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem - jedná se o oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Dle aktualizace č.9 Politiky územního rozvoje České republiky leží k.ú. Žeravice u Kyjova ve specifické oblasti SOB 10, 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 (čl. 75c) a dále ve specifické oblasti SOB 11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie (ČL. 75d).

Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovacích dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je 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).

## **C.2 Soulad s Územně rozvojovým plánem**

Územní rozvojový plán, který vydala vláda České republiky dne 28. 8. 2024 usnesením č. 581 v aktuálním znění. Územní rozvojový plán nabyl účinnosti dne 5.10.2024. Územní rozvojový plán vymezuje zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy.

**Katastrální území obce Žeravice není dotčeno záměry z Územního rozvojového plánu.**

## **C.3 Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje**

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR) vydané Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 5.10.2016 usnesením č. 2891/16/Z 29, datum nabytí účinnosti dne 3.11.2016, v aktualizovaném znění (po aktualizaci č. 3a a 3b) ze dne 26.10.2024.

### **C3.1. Rozvojové osy a oblasti**

Dle ZÚR JM není obec Žeravice součástí žádné rozvojové osy ani rozvojové oblasti.

### **C.3.2 Specifické oblasti**

Dle ZÚR JMK není obec Žeravice součástí žádné specifické oblasti.

### **C.3.3 Rozvojové plochy nadmístního významu**

Ve správním území obce Žeravice nejsou vymezeny žádné rozvojové plochy nadmístního významu.

### **C.3.4. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů nadmístního významu**

Katastrem obce Žeravice neprochází žádný koridor nadmístního významu v oblastech dopravy, technické infrastruktury, ÚSES

### **C.3.5. Krajská síť cyklistických koridorů**

Katastrem obce Žeravice nevedou žádné krajské cyklistické koridory.

Ze ZÚR JMK vyplývají tyto požadavky na uspořádání území:

Vytvořit územní podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy pro každodenní i rekreační využití s návaznostmi na mezinárodní a krajskou síť cyklistických koridorů sousedních zemí a krajů.

### **C.3.6. Požadavky na respektování stávajících jevů nadmístního významu (stabilizovaný stav)**

Elektrické vedení nadmístního významu VVN (správce ČEPS, a.s.) – bylo zrušeno. Ze ZÚR JMK nevyplývají pro obec Žeravice žádné požadavky pro zapracování.

### **C.3.7. Cílové charakteristiky krajiny**

Řešené území obce Žeravice náleží dle ZÚR JMK do oblastí se shodným krajinným typem: **6. Kyjovsko-bzenecký** a řešení územního plánu musí respektovat požadavky stanovené pro jednotlivé krajinné matrice (typy uspořádání krajiny), které vytváří podmínky pro zajištění ochrany, podpory a rozvoje jejich rozhodujících atributů - cílové charakteristiky krajiny.

| Cílová kvalita krajiny                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Pohledově otevřená zemědělská krajina s mírně až výrazně zvlněným reliéf s vyšší dynamikou ve východní a severovýchodní části krajinného celku; s převládajícími středně velkými bloky kvalitní orné půdy a ve svažitéjších polohách s významným zastoupením vinic a sítí drobných vodních toků. |
| b) Krajina s nižším zastoupením lesních smíšených a jehličnatých porostů.                                                                                                                                                                                                                           |
| c) Krajina s četnými plochami nelesní zeleně ve formě remízů, skupin dřevin, alejí, břehových porostů a stop členění historické plužiny.                                                                                                                                                            |

(360) Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v ploše krajinného celku Kyjovsko-bzenecký se stanovují územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny, takto:

| Požadavky na uspořádání a využití území                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Podporovat zachování zemědělských funkcí v území.                                                                                                       |
| b) Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny.           |
| c) Podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině.                                                                       |
| d) Podporovat zachování a obnovu přirozeného vodního režimu vodních toků a niv.                                                                            |
| Úkoly pro územní plánování                                                                                                                                 |
| a) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj zemědělské výroby.                                                                                                  |
| b) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty, nivní louky, atd.). |
| c) Vytvářet územní podmínky zejména pro revitalizační opatření na vodních tocích.                                                                          |

## C.4 Soulad s rozvojovými dokumenty vydanými Jihomoravským krajem

Jihomoravský kraj má zpracovanou rozvojovou dokumentaci, obsaženou ve **Strategii rozvoje Jihomoravského kraje 2021+**. Z této strategie pro správní území obce Žeravice nevyplývají žádné konkrétní požadavky.

Krajský úřad Jihomoravského kraje má schválený *Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje aktualizace schválená zastupitelstvem JMK dne 27.2.2020*. Návrh zásobování vodou a odkanalizování správního území obce Žeravice musí být v souladu s touto koncepcí.

Z *Plánu odpadového hospodářství Jihomoravského kraje 2016-2025* nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky na řešení nebo zpracování. Obecně obce JMK budou průběžně vyhodnocovat obecní systém pro nakládání s komunálními odpady včetně obalové složky, nakládání se směsným komunálním odpadem, systém tříděného sběru odpadů, systém nakládání s biologicky rozložitelnými komunálními odpady, systém nakládání se stavebními odpady a výrobky s ukončenou životností pocházející od občanů obce a zapojených subjektů

Krajský úřad Jihomoravského kraje má zpracovaný *Integrovaný krajský program snižování emisí znečišťujících látek (červen 2004)* a *Aktualizace integrovaného programu ke zlepšení kvality ovzduší Jihomoravského kraje (2012)*.

Návrh změny územního plánu musí respektovat dokument *Koncepce ochrany přírody Jihomoravského kraje v aktualizaci 2010*.

Z dokumentace *Plán oblasti povodí Moravy a přítoků Váhu* nevyplývají pro návrh Změny č. 1 ÚP Žeravice žádné konkrétní požadavky na řešení nebo zpracování.

Z *Generelu krajských silnic Jihomoravského kraje* nevyplývají žádné požadavky na řešení nebo zpracování.

## **D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝH NEPŘEDVÍDATELNÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI**

### **D.1 Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

- Nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

### **D.2 Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

- Během vyhodnocení uplatňování územního plánu nebyly zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj, které by vyžadovaly eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci.
- Nejsou stanoveny žádné požadavky na eliminaci, minimalizaci a kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

### **D.3 Vyhodnocení možného významného vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

- Ve správním území ani v jeho bezprostředním okolí není vymezena ptačí oblast.
- Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast budou doplněny až na základě výsledků projednání a obsahu stanoviska příslušného dotčeného orgánu.

### **D.4 Vyhodnocení z hlediska vlivů koncepce na udržitelný rozvoj**

- Nepředpokládají se žádné záměry, které by podléhaly vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.
- Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou doplněny až na základě výsledků projednání a obsahu stanoviska příslušného dotčeného orgánu.

## **E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

### **E.1 Požadavky na změnu územního plánu**

- a) Změna legislativy (novelizace stavebního zákona)
- b) Aktualizace nadřazených dokumentací
- c) Požadavky obce o dílčí změny.

Požadavek na nový územní plán – nebude se měnit základní koncepce není tedy třeba pořízení nového územního plánu.

## **E.2 Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch**

### ***Demografická charakteristika a domovní a bytový fond***

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

| <b>Rok</b> | <b>Zdroj</b> | <b>Počet obyvatel</b> | <b>Počet domů</b> | <b>Počet obydlených bytů</b> | <b>Obložnost (obyva./dům)</b> |
|------------|--------------|-----------------------|-------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 1980       | SLDB         | 1152                  | 298               | 298                          | 3,87                          |
| 1991       | SLDB         | 1076                  | 334               | 302                          | 3,22                          |
| 2001       | SLDB         | 1027                  | 336               | 282                          | 3,06                          |
| 2011       | SLDB         | 1046                  | 342               | 296                          | 3,06                          |
| 2021       | SLDB         | 994                   | 358               | 306                          | 2,77                          |
| 2024       | k 1. lednu   | 996                   | x                 | x                            | x                             |

Počet obyvatel se postupně snižoval a od posledního SLDB se mírně zvýšil. Počet rodinných domů se naopak zvyšoval, klesal však počet obyvatel obývajících jeden dům.

Ze zprávy vyplývá potřeba řešit změnu Územního plánu Žeravice.

Vzhledem k tomu, že došlo k úplnému nebo částečnému zastavění některých návrhových ploch je třeba vyhodnotit současné zastavitelné plochy. Současně vymezené plochy .

### **E.2.3 Zhodnocení potenciálu rozvoje obce v oblasti bydlení**

#### **Plocha Z1**

**Klady:** Již byla započata výstavba.

**Zápory:** nové objekty nejsou zapsány do katastru nemovitostí, pozemek jednoho vlastníka pro 1 RD

**Závěr:** vyhodnotit a případně začlenit do zastavěného území

#### **Plocha Z2**

**Klady:** již zastavěno - 1 RD zapsán do katastru nemovitostí

**Zápory:** lokalita jen pro 1 RD max. 2 RD do budoucna

**Závěr:** vyhodnotit a případně začlenit do zastavěného území

#### **Plocha Z3**

**Klady:** Již zde započala výstavba – 1 RD

**Zápory:** Není dokončena výstavba veřejné infrastruktury, pozemky jsou v soukromém vlastnictví

**Závěr:** je třeba dořešit výstavbu veřejné infrastruktury, podpořit možnost rozvoje sevřené zástavby na úzkých pozemcích a umožnit další rozvoj započaté lokality

#### **Plocha Z4**

**Klady:** celá lokalita využita – 6 RD

**Zápory:** není zařazeno v zastavěném území

**Závěr:** zařadit do zastavěného území

#### **Plocha Z5a**

**Klady:** leží u komunikace, navazuje na stávající zástavbu, dostupnost sítí – návaznost, možnost prodloužení

**Zápory:** možná výstavba je v rukou soukromých vlastníků velmi úzkých pozemků šířky cca 3 m

**Závěr:** lokalita vhodná k vypuštění,

#### **Plocha Z5b**

**Klady:** zahájena výstavba – 4 RD z 5 možných, relativně dobré podmínky pro rozvoj – dopravní a technické infrastruktury, prodej pro výstavbu posledního RD se plánuje

**Zápory:** lokalita je pro možnost další výstavby vyčerpána

**Závěr:** zastavěné domy vyhodnotit a začlenit do zastavěného území

#### **Plocha Z7a a Z7b**

**Klady:** lokalita je v majetku obce, na lokalitu je zpracovaná územní studie

**Zápory:** chybějící dopravní a technická infrastruktura, nutná přeložka el. vedení

**Závěr:** zachovat lokalitu a případně řešit nové návaznosti vyplývající ze zrušení VVN vedení el. energie

## **F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

### **Návrhy na změnu územního plánu**

V této kapitole jsou uvedeny všechny návrhy na změnu územního plánu, které pořizovatel obdržel nebo evidoval ke dni 01.04.2025

#### **1.1**

Zrušení ochranného pásma a koridoru VVN 220 kV vedení č. V280 o šířce 58 m. Vedení bylo zrušeno.

Poznámka: Nutno upravit dle skutečnosti

#### **1.2**

V návaznosti na zrušení VVN včetně ochranného pásma prověřit možnost rozšíření zastavitelného území navazujícího na plochu Z5b a R3 a nad plochou UZ7a na protější straně komunikace.

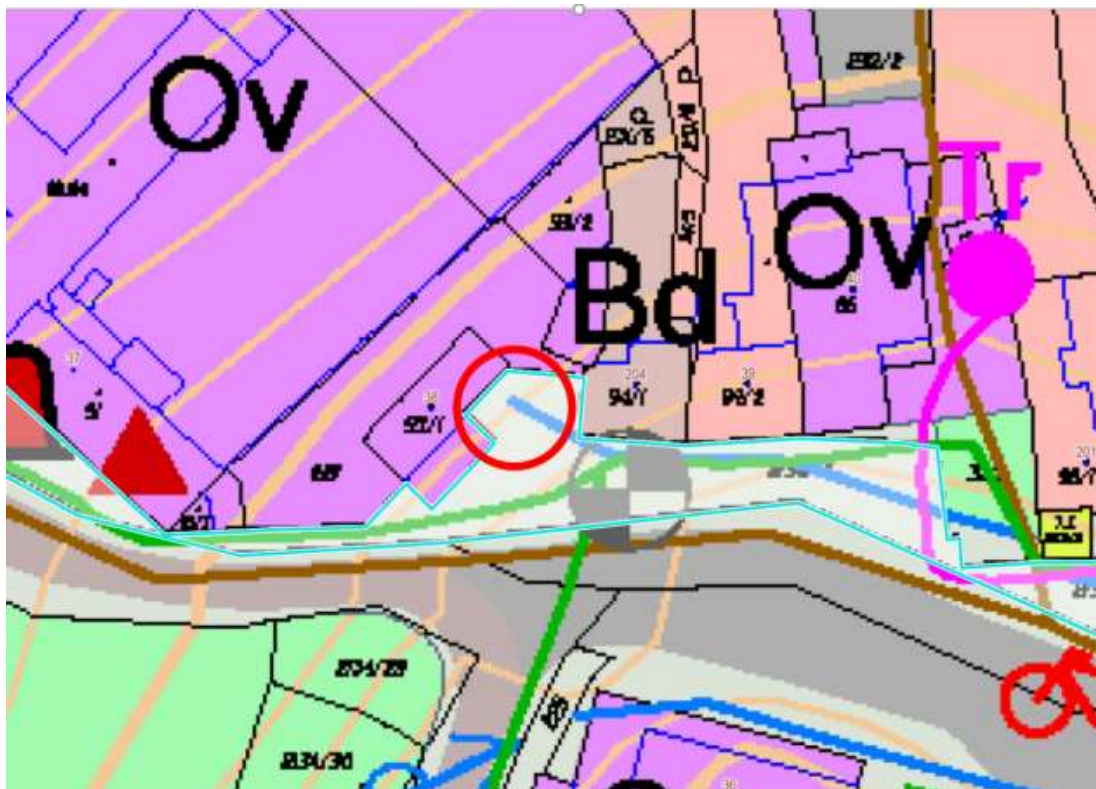
Omezení: ochranné pásmo VN 22 kV

Poznámka: Vymezení plochy bude prověřeno.

### 1.3

Změna využití části pozemku p.č. 2134/13 k.ú. Žeravice u Kyjova z plochy PV – plochy veřejných prostranství na plochu Ov – plochy občanského vybavení z důvodu hasičské zbrojnice, veřejného WC a autobusové zastávky.

Poznámka: Úprava bude prověřena



### 1.4

Navrhnout v návaznosti na sousední katastry a v souladu se strategií rozvoje cyklostezek nové cyklostezky.

Poznámka: Prověřit

### 1.5

Doplnit systém regulativů v celé šíři za účelem zamezení spekulativních výkladů a obcházení systému regulativů.

Poznámka: Prověřit.

### 1.6

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

Poznámka: Prověřit.

### 1.7

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

Poznámka: Zpracovat

### 1.8

ÚP bude uveden do souladu se změnou legislativních předpisů (stavební zákon a prováděcí vyhlášky) – ve standardu.

Poznámka: Povinnost vychází z nového stavebního zákona 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

### 1.9

Bude prověřen souhlas s nadřazenou ÚP dokumentací Územně rozvojovým plánem, PÚR ČR a ZÚR JMK

Poznámka: Nutno vyhodnotit

### 1.10

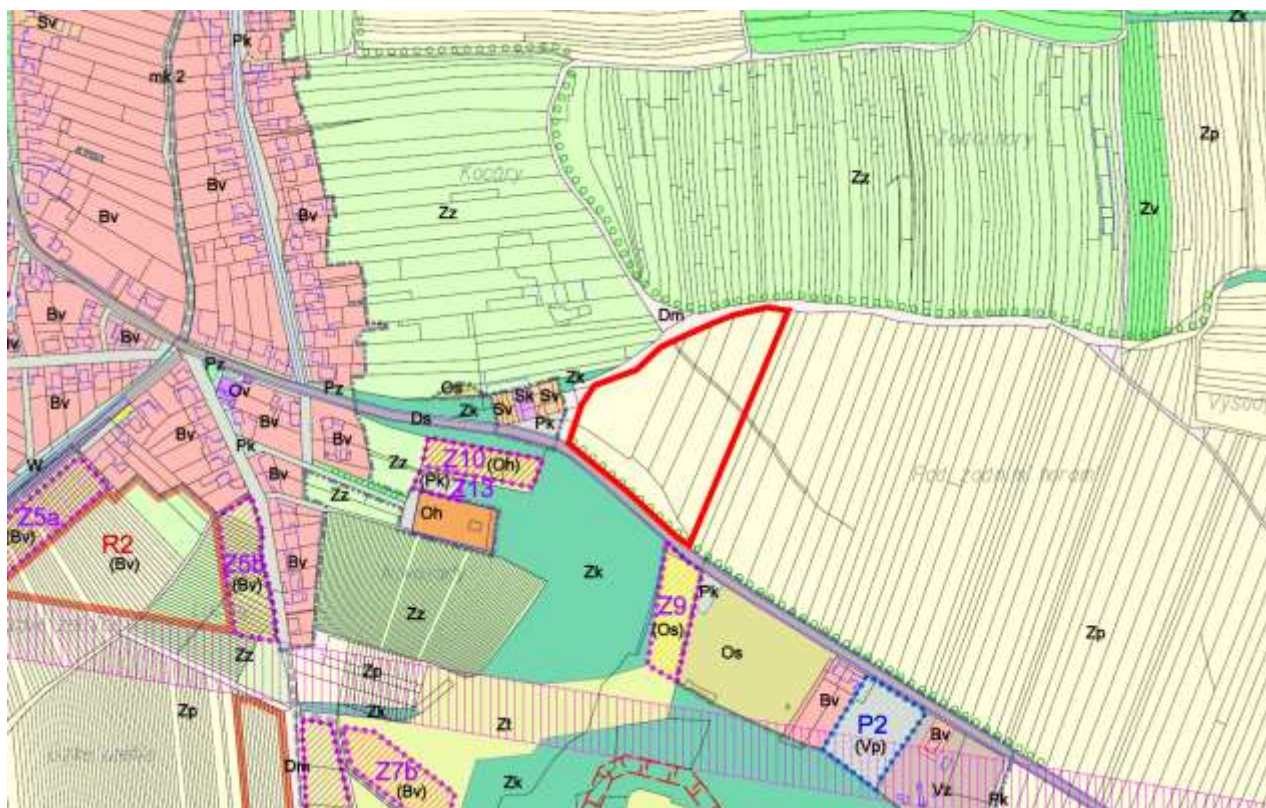
Případné chyby a nesoulady mezi textovou a výkresovou částí ÚP budou prověřeny a uvedeny do souladu.

Poznámka: Nutno vyhodnotit

### 1.11

Vymezit nové plochy pro bydlení v lokalitě u hřiště směrem na Těmice – dotčené pozemky p.č. 1161/128, 1162/1, 1161/127, 1161/122, 1161/121, 1161/120, 1161/119, 1161/118, 1161/117, 1161/116 k.ú. Žeravice u Kyjova – cca 2,34 ha.

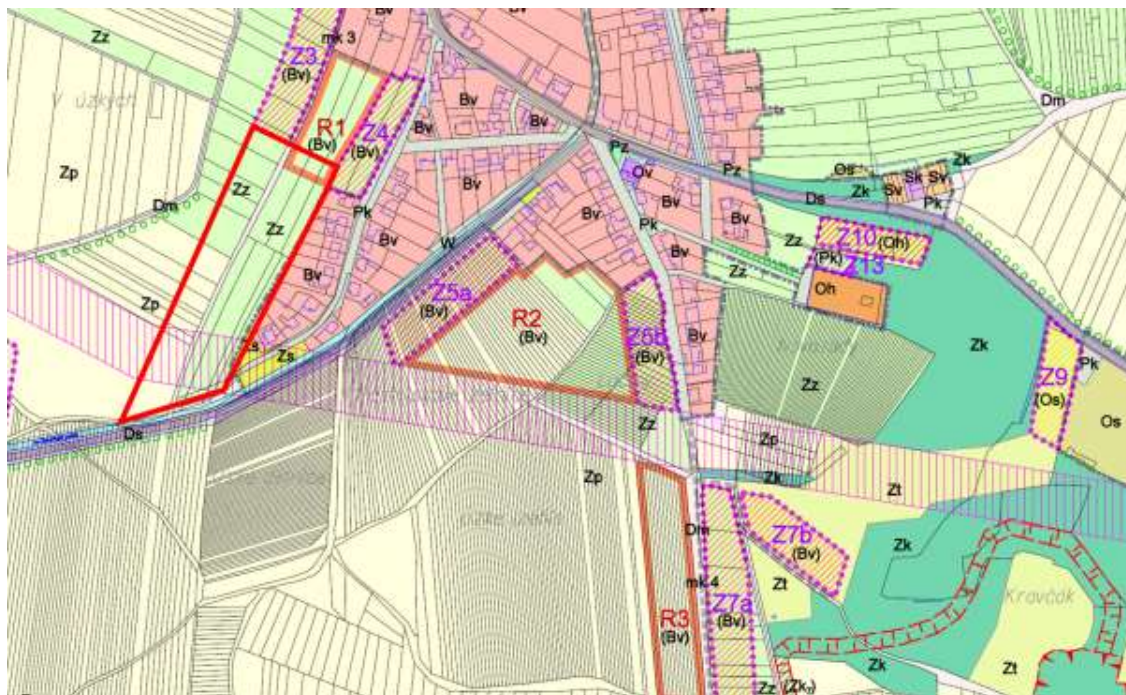
Poznámka: Prověřit



### 1.12

Vymezit nové plochy pro bydlení v lokalitě navazující na komunikaci směrem na Žádovice – dotčené pozemky p.č. 1161/128, 1162/1, 1161/127, 1161/122, 1161/121, 1161/120, 1161/119, 1161/118, 1161/117, 1161/116 k.ú. Žeravice u Kyjova – cca 2,35 ha.

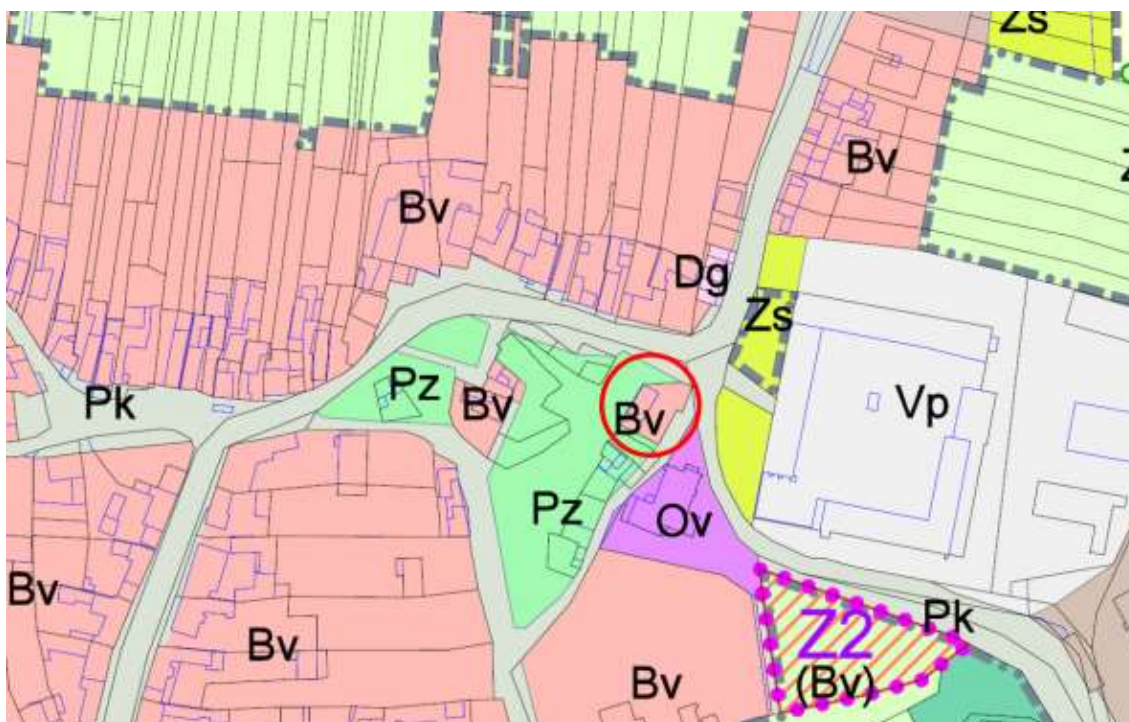
Poznámka: Prověřit



### 1.13

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

Poznámka: prověřit





## **G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

- Během vyhodnocení uplatňování územního plánu nebyly zjištěny žádné místní ani nadmístní jevy, které by vyžadovaly změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.
- Žádný z nově vzniklých požadavků pro změnu územního plánu nemá charakter vyžadující změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.
- Nejsou vzneseny žádné podněty podle § 107 odst. 2 písm. g) stavebního zákona.

## **ZADÁNÍ ZMĚNY Č.1 ÚP ŽERAVICE**

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

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

### **B. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI**

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

#### **B.1 V rámci změny budou řešeny tyto požadavky:**

##### **Z.1.1**

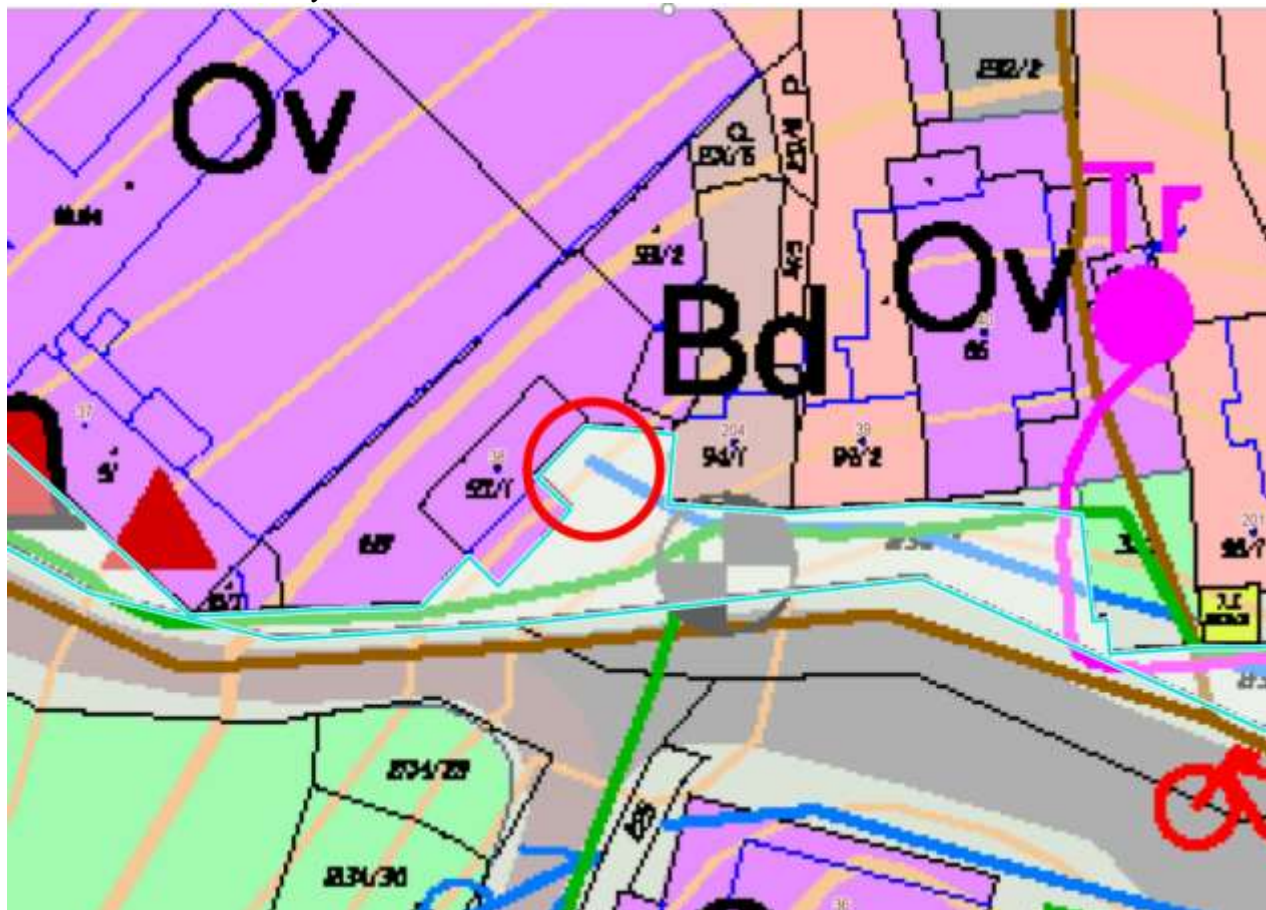
Provéřit zrušení ochranného pásma a koridoru VVN 220 kV a vedení č. V280 o šířce 58 m. Vedení bylo zrušeno.



Provéřit možnost rozšíření zastavitelného území navazujícího na plochu Z5b a R3 a nad plochou UZ7a na protější straně komunikace v návaznosti na zrušení VVN včetně ochranného pásma.



Provéřit změnu využití části pozemku p.č. 2134/13 k.ú. Žeravice u Kyjova z plochy PV – plochy veřejných prostranství na plochu Ov – plochy občanského vybavení z důvodu přístavby hasičské zbrojnice, veřejného WC a autobusové zastávky.



Provéřit možnosti rozvoje cyklostezek v návaznosti na sousední katastry a v souladu se strategií rozvoje cyklostezek.

Provéřit a doplnit systém regulativů v celé šíři m.j. za účelem zamezení spekulativních výkladů a obcházení systému regulativů.

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

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

ÚP bude uveden do souladu se změnou legislativních předpisů (stavební zákon a prováděcí vyhlášky) – v jednotném standardu

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

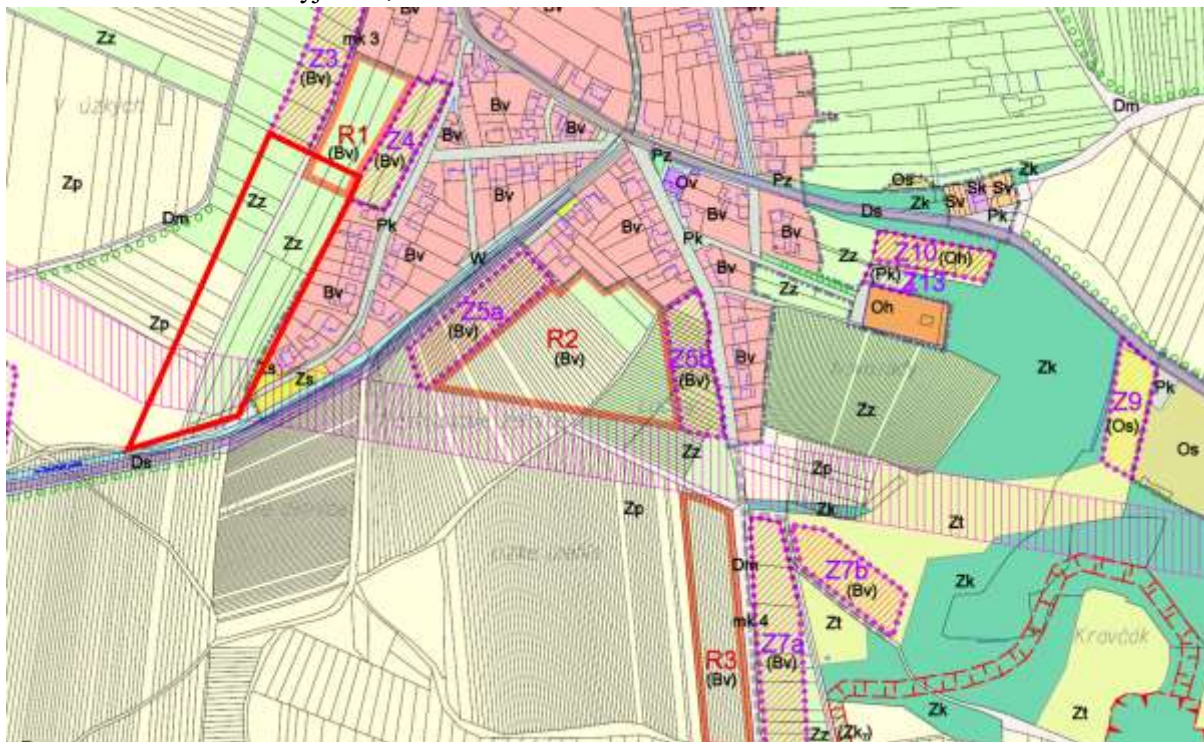
Případné chyby a nesoulady mezi textovou a výkresovou částí ÚP budou prověřeny a uvedeny do souladu.

Provéřit vymezení nové návrhové plochy pro bydlení – dotčené pozemky p.č. 1161/128, 1162/1, 1161/127, 1161/122, 1161/121, 1161/120, 1161/119, 1161/118, 1161/117, 1161/116 k.ú. Žeravice u Kyjova – cca 2,34 ha



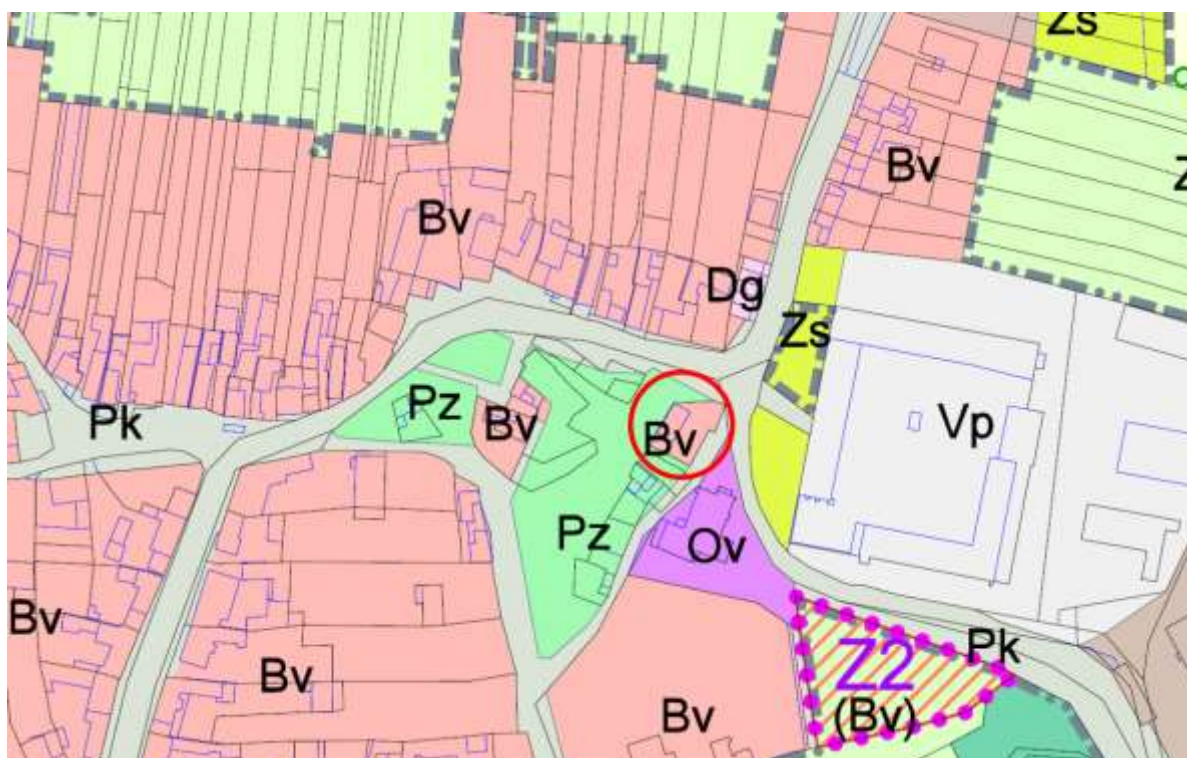
### Z 1.12

Prověřit vymezení nové návrhové plochy pro bydlení – dotčené pozemky p.č 163/3, 163/4, 162/4, 162/1, 158, 161/2, 162/2, 163/1, 164/1, 163/2, 2152/1, 383/10, 383/5, 383/12, 383/6, 383/15, 383/17, 383/13, 383/78 k.ú. Žeravice u Kyjova 2,35 ha



### Z 1.12

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



## **C. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

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

## **D. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

*Podle PÚR ČR je obec Žeravice součástí specifické oblasti – SOB9*

**SOB9<sup>1</sup>:** Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Úkoly pro Územní plán Žeravice vyplývající z této specifické oblasti:

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

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> Označení dle PÚR ČR.

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

### **F.1.1 Regulační plán**

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

### **F.1.2 Územní studie**

V rámci Územního plánu Žeravice nejsou vymezeny lokality, ve kterých je podmínkou pro rozhodování jejich využití prověření územní studií. Změnou č. 1 mohou být tyto lokality dle potřeby vymezeny.

### **F.1.3 uzavření plánovací smlouvy nebo architektonická nebo urbanistická soutěž**

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

## **G. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

Územním plánem Žeravice jsou vymezeny tyto rezervy pro bydlení. Navrhováno je jejich prověření a možné vypuštění. Vymezení nových územních rezerv může vyplynout v průběhu pořizování.

Rezervy pro bydlení

| ozn. plochy<br>úz. rezervy: | budoucí druh způsobu využití<br>(zkratka), specifikace: | lokalita:        | podmínky pro<br>prověření: |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------|------------------|----------------------------|
| <b>R1</b>                   | plocha územní rezervy bydlení -<br>venkovské domy (Bv)  | V úzkých         | m), n)                     |
| <b>R2</b>                   | plocha územní rezervy bydlení -<br>venkovské domy (Bv)  | Zelnice - Lučiny | m), n)                     |
| <b>R3</b>                   | plocha územní rezervy bydlení -<br>venkovské domy (Bv)  | Úlehle           | m), n), o)                 |

## **H. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**

Nejsou požadavky na zpracování variant řešení.

## **I. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU**

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

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

Na katastrálním území Žeravice u Kyjova se nenachází Evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000 a ani s tímto územím nesousedí.

Požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bude upřesněn po projednání návrhu zprávy o uplatňování ÚP na základě uplatněných stanovisek příslušných dotčených orgánů (dle § 89 odst. 2, 3 stavebního zákona).

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

### **Požadovaný obsah ÚP:**

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

### **ÚZEMNÍ PLÁN**

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

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

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

II. Odůvodnění Změny č. 1 Územního plánu Žeravice:

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

|   |                           |          |
|---|---------------------------|----------|
| 4 | Koordinační výkres        | 1: 5 000 |
| 5 | Koordinační výkres detail | 1: 2 000 |

|   |                                             |          |
|---|---------------------------------------------|----------|
| 6 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1: 5 000 |
| 7 | Výkres širších vztahů                       | 1:50 000 |

Změna územního plánu bude zpracována nad aktuálním mapovým podkladem.

Návrh změny bude zpracovatel v průběhu zpracování konzultovat s pořizovatelem a určeným zastupitelem obce Žeravice.

Změna č. 1 Územního plánu Žeravice – bude zpracována dle § 59 stavebního zákona v jednotném standardu. Projektant před odevzdáním pro každou etapu zajistí provedení kontroly dat digitálního zpracování pomocí ETL nástroje.

Koordinační výkres bude odevzdán rovněž ve formátu \*.tiff, georeferencovaný v souřadnicovém systému S-JTSK s rozlišením 300 dpi.

#### **Počet vyhotovení:**

Dokumentace bude odevzdána v následujících počtech vyhotovení:

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

Počet tištěných a digitálních vyhotovení může být po domluvě s pořizovatelem v průběhu zpracování upraven.

Způsob odevzdání návrhu změny k projednání je možno po dohodě projektanta, pořizovatele a určeného zastupitele upravit.

#### **Závěr**

Tento návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Žeravice za uplynulé období 2020 – 2024 bude ve smyslu §107 Stavebního zákona před jeho předložením zastupitelstvu obce projednán přiměřeně v souladu s ustanovením § 89 Stavebního zákona (*Projednání a schválení návrhu zadání*). Návrh zprávy včetně zadání změny doplněný a upravený na základě výsledků projednání, bude předložen zastupitelstvu obce k projednání a schválení.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Žeravice, jejíž součástí je zadání změny č. 1 Územního plánu Žeravice, byla schválena dne xxxxxx na zasedání Zastupitelstva obce Žeravice usnesením č...xxxxx v souladu s ust. § 90 odst. zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů.

V souladu s ustanovením §111 odst.4 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů (stavebního zákona) schvaluje zastupitelstvo sloučení společného jednání a veřejného projednání.

Razítko obce

**Lubomír Hradil**  
starosta

**Antonín Pohanka**  
místostarosta