

Obsah textové části:

TEXTOVÁ ČÁST .....	2
ÚZEMNÍ PLÁN .....	2
1. Vymezení zastavěného území .....	2
2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	2
3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	2
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování .....	2
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich užívání, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů .....	3
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....	3
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	4
8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo .....	5
9. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....	5
Dokumentace tvoří jedinou složku, která se skládá z následujících částí:.....	5
8. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	5
9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování .....	5
10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování .....	5
11. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	5
12. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb .....	5
13. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení.....	6
ODŮVODNĚNÍ .....	6
1. Základní pojmy .....	6
2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	6
3. Údaje o splnění zadání .....	6
4. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....	6
5. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území .....	7
6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	7
6.1. Zábor ZPF .....	7
6.2. Zábor lesních pozemků .....	10

Grafická část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

1. Klad listů	
2. Hlavní výkres – urbanistická koncepce	1:5 000
3. Hlavní výkres – výřez	1:2 000
4. Hlavní výkres – koncepce dopravy	1:2 000
5. Hlavní výkres – energetika a spoje	1:5 000
6. Hlavní výkres – vodní hospodářství	1:5 000
7. Veřejně prospěšné stavby a opatření	1:5 000

Grafická část odůvodnění obsahuje tyto výkresy:

O1 Výkres záborů ZPF	1:5 000
----------------------	---------

# TEXTOVÁ ČÁST

## ÚZEMNÍ PLÁN

Touto dokumentací se mění územní plán obce Nížkovice, zpracovaný společností Studio Region, s.r.o., zodp. projektant Ing. arch. Miloslav Sohr, v září 2006, (dále **původní dokumentace**).

### **1. Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území vymezené původní dokumentací je respektováno.

### **2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Touto dokumentací nejsou navrženy žádné zásadní koncepční změny.

### **3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Touto dokumentací jsou navrženy následující změny původní dokumentace:

- Zcela se vypouštějí plochy B1 a návrhová plocha Ps mezi plochou B1 a silnicí navržená původní dokumentací;
- Je navržena zastavitelná plocha B101 určená pro bydlení. Po okraji plochy prochází vedení vysokého napětí s ochranným pásmem které je nutno respektovat. Do části plochy rovněž zasahuje ochranné pásmo lesa, ve kterém je výstavba možná pouze se souhlasem příslušného orgánu ochrany lesa;
- V obytných plochách je možné umísťovat i nebytové funkce v souladu s podmínkami stanovenými v kapitole 6.

Ostatní zásady navržené původní dokumentací jsou respektovány.

### **4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**

Touto dokumentací se vypouští místní komunikace a sítě technické infrastruktury navržené původní dokumentací v ploše B101;

Touto dokumentací je navržena místní komunikace obsluhující plochu B101. Její trasa je stanovena závazně. Komunikace může mít obslužný nebo zklidněný charakter (obytná zóna). V ploše B101 je možné umísťovat i další, nezakreslené místní komunikace.

Plocha B101 bude zásobena distribučními sítěmi vodovodu, STL plynovodu, nízkého napětí, telekomunikačními sítěmi a bude odkanalizována. Vedení těchto sítí bude předmětem podrobnější dokumentace. V případě potřeby je možná realizace trafostanice

VN/NN zásobující plochu B101, která bude napojena na průběžnou trasu přípojkou. Její lokalizace a trasa přípojky budou předmětem podrobnější dokumentace.

Ostatní zásady navržené původní dokumentací jsou respektovány.

## **5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich užívání, uzemní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů**

Zásady navržené původní dokumentací jsou respektovány.

## **6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

Touto dokumentací jsou vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití týkající se pouze ploch navržených touto dokumentací (B101):

### **Br – Bydlení v rodinných domech**

#### **Hlavní využití:**

- Bydlení v rodinných domech
- Rodinná rekreace v rekonstruovaných tradičních venkovských objektech;

#### **Přípustné využití:**

- Zeleň.
- Další funkce související s hlavním využitím;

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- Bydlení v bytových domech – za podmínky, že jejich charakter bude v souladu s venkovským obrazem sídla;
- Agroturistika, maloobchod, ubytování, administrativa, sportovní a rekreační zařízení;
- Drobné řemeslné a výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby, objekty a plochy sloužící drobné chovatelské a pěstitelské činnosti; To vše za podmínky, že tyto činnosti nespádají do činností pro tuto zónu nepřipustných.
- Rekreační chaty - pouze v zadních částech parcel a současně za podmínky zachování hlavního využití;
  
- Místní a účelové komunikace (i nezakreslené);
- Stavby a zařízení soužící parkování a odstavení osobních automobilů, pouze pokud slouží obsluze plochy B101 nebo přilehlého bydlení;
- Stavby a zařízení soužící parkování a odstavení nákladních automobilů a autobusů –pouze jediné stání při stálém bydlíšti autodopravce;
  
- Technická infrastruktura - veškerá podzemní zařízení, sítě a objekty všech složek technické infrastruktury, kromě plynovodu VTL a regulační stanice VTL/STL (i nezakreslená). Nadzemní zařízení – ve stávajících trasách a lokalitách a pokud slouží obsluze příslušné plochy. Nadzemní VN a trafostanice, pokud slouží obsluze plochy (i nezakreslená).

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Pro nebytové účely je možné použít pouze část jednotky<sup>1</sup>. V jednotce musí zůstat alespoň jeden byt. Výjimkou jsou pouze penziony;
- Nebytové činnosti je možné provozovat pouze za podmínky zajištění dostatečně kapacitního dopravního napojení;
- Objektivně prokazatelný negativní vliv nebytových činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení, rekreace nebo občanského vybavení, které nejsou ve vlastnictví provozovatele této činnosti.

#### **Nepřípustné využití:**

- Koncentrovaná živočišná výroba, která nesplňuje podmínky pro podmíněně přípustné využití;
- Průmyslová výroba;
- Výroba stavebních materiálů (kromě administrativy);
- Velkokapacitní sklady;
- Velkokapacitní stavby pro obchod;
- Sklárny.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- Maximální podlažnost – 2 NP.
- Maximální přípustná intenzita zastavění jednotky<sup>2</sup> je 35%. Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již zvýšena.
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

## **7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Touto dokumentací jsou navrženy následující veřejně prospěšné stavby:

- Místní komunikace včetně technické infrastruktury do ní uložené.

Závazné trasy a plochy veřejně prospěšných staveb jsou zakresleny ve výkrese č. 7. Veřejně prospěšné stavby.

Vypouštějí se veřejně prospěšné stavby navržené původní dokumentací, pouze v lokalitách a úsecích procházejících plochou B101, tak jak je zakresleno ve výkrese č. 7.

Ostatní veřejně prospěšné stavby navržené původní dokumentací jsou respektovány.

Touto dokumentací nejsou navrženy žádné asanace.

---

<sup>1</sup> Viz odůvodnění 3.1, bod 3

<sup>2</sup> Viz kapitola 2 této přílohy.

## **8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

## **9. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Dokumentace tvoří jedinou složku, která se skládá z následujících částí:

Textová část

- Územní plán
- Odůvodnění

Grafická část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Klad listů                            |         |
| 1. Hlavní výkres – urbanistická koncepce | 1:5 000 |
| 2. Hlavní výkres – výřez                 | 1:2 000 |
| 3. Hlavní výkres – doprava               | 1:2 000 |
| 4. Hlavní výkres – energetika a spoje    | 1:5 000 |
| 5. Hlavní výkres – vodní hospodářství    | 1:5 000 |
| 6. Veřejně prospěšné stavby a opatření   | 1:5 000 |

Grafická část odůvodnění obsahuje tyto výkresy:

- |                      |         |
|----------------------|---------|
| O2 Výkres záborů ZPF | 1:5 000 |
|----------------------|---------|

## **7. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

## **8. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování**

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

## **9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování**

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

## **10. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

## **11. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

## **12. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení**

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

# **ODŮVODNĚNÍ**

## **1. Základní pojmy**

Pro větší srozumitelnost předložené dokumentace platí následující:

- Je – li v textu uvedeno **Územní plán, ÚP**, popřípadě **původní dokumentace** je tím vždy myšlený územní plán obce Nížkovice, Studio region, s.r.o, Brno, září 2006.
- Jedná – li se o řešení, které je předmětem Změny č.I, je uvedeno „**tato dokumentace**“, popřípadě **Územní plán obce Nížkovice Změna č. I.**

## **2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Tato dokumentace neřeší problematiku nadmístního významu.

Řešená obec leží v území, pro které nebyla doposud zpracována územně plánovací dokumentace vydaná krajem.

## **3. Údaje o splnění zadání**

Všechny požadavky kladené zadáním jsou respektovány.

## **4. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

Zásady zpracované do této dokumentace vycházejí z aktuálních požadavků obce.

V původní dokumentaci (Územním plánu obce schváleném v roce 2006) byla navržena plocha na bydlení B1 nacházející se podél silnice v zahradách na jihovýchodním obvodu zastavěného území. Tato plocha byla již delší dobu před zpracováním ÚPO hlavním strategickým územím pro rozvoj obce.

Od zpracování původní dokumentace si obec nechala zpracovat zastavovací studii, která vzhledem k aktuálním požadavkům a možnostem obce řeší navrhovanou plochu B101, tedy

celé území mezi krajskou silnicí směr Heršpice, lesem a stávající zástavbou, včetně plochy B1.

V podstatě lze konstatovat, že touto dokumentací je navrženo rozšíření původní plochy B1 na plochu B101, která bude obdobně obsloužena dopravní i technickou infrastrukturou, bez výraznějších nároků. Lokalita B101 navazuje na zastavěné území obce, nachází se na svahu pod horizontem, mezi zástavbou a lesem, je stanovena maximální podlažnost a závazně stanoveny tvary a sklony střech, nedojde tedy k narušení krajinného rázu obce.

Z výše uvedených důvodů se nepředpokládají důsledky tohoto řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

## **5. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území**

KrÚ JMK, odbor životního prostředí ve svém stanovisku č.j. JMK 82683/2009 ze dne 8. 7. 2009 neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

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

### **6.1. Zábor ZPF**

#### **6.1.1. Použitá metodika**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ČR ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č. 10/1993 Sb., § 3 (k §5 zákona č. 10/1993 Sb.) a přílohy 3 této vyhlášky a Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona 334/ 1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona ČNR č. 10/1993 Sb.

#### **6.1.2. Bonitované půdně ekologické jednotky**

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). Pětimístný kód půdně ekologických jednotek vyjadřuje:

1. místo - Klimatický region.
2. a 3. místo - Hlavní půdní jednotka je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě.
4. místo - Kód kombinace sklonitosti a expozice.
5. místo - Kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy.

### 6.1.3. Přehled BPEJ v zast. území a jeho bezprostředním okolí

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). Pětimístný kód půdně ekologických jednotek vyjadřuje:

1. místo - Klimatický region.

2. a 3. místo - Hlavní půdní jednotka je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě.

4. místo - Kód kombinace sklonitosti a expozice.

5. místo - Kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy.

Bonitované půdně ekologické jednotky v lokalitách záboru jsou znázorněny v grafické příloze v mapě č. 7, měř. 1 : 5 000. V současně zastavěném území a jeho bezprostřední blízkosti se vyskytují tyto BPEJ s příslušnými stupni přednosti v ochraně.

Z hlediska kvality půdního fondu charakterizovaného bonitovanými půdně ekologickými jednotkami se vyskytují půdy s následující charakteristikou hlavních půdních jednotek:

01

Černozemě typické i karbonátové na spraši, středně těžké s převážně příznivým vodním režimem

06

Černozemě typické, karbonátové a lužní na slinitých a jílovitých substrátech, těžké půdy, avšak lehčí s ornici a těžkou spodinou, občasně převlhčené.

08

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

10

Hnědozemě (typické, černozemní), včetně slabě oglejených forem na spraši, středně těžké s větší spodinou, s příznivým vodním režimem.

19

Rendziny až rendziny hnědé na opukách, slínovcích a vápenitých svahových hlínách, středně těžké až těžké, se štěrkem, s dobrými vláhovými poměry, avšak někdy krátkodobě převlhčené.

20

Rendziny, rendziny hnědé a hnědé půdy na slínech, jílech a usazeninách karpatského flyše, těžké až velmi těžké, málo vodopropustné.

41

Svažité půdy (nad 12°) na všech horninách, středně těžké až těžké s různou štěrkovitostí a kamenitostí nebo bez ní, jejich vláhové poměry jsou závislé na srážkách.

Nivní půdy glejové na nivních uloženinách, středně těžkého rázu, vláhové poměry méně příznivé, po odvodnění příznivé.

Na zvlhčené vrchovině v severní části katastru jsou jednoznačně dominantní černozemě, místy prostřídané rendziny, ve vyšších polohách se vyskytují hnědozemě, údolích nivní půdy. Poměrně velkou plochu zabírají půdy svažitě.

Bonitované půdně ekologické jednotky v lokalitách záboru jsou znázorněny v grafické příloze původní dokumentace přiložené k mapě O1. V zast. území a jeho bezprostřední blízkosti se vyskytují tyto BPEJ s příslušnými třídami ochrany:

Tab. 4.3.1.: Přehled BPEJ a tříd ochrany:

BPEJ	Třída ochrany ZPF
2.01.00	I.
2.01.10	II.
2.08.10	II.
2.58.00	II.
3.10.10	II.
2.06.10	III.
2.08.50	IV.
2.19.51	IV.
2.20.14	IV.
3.08.50	IV.
2.20.54	V.
2.41.77	V.
2.41.99	V.

Vysoce chráněné půdy jsou situovány v údolí místního potoka a na plochých hřbetech v severní části katastru. Na svažitých expozicích v jižní části katastru jsou půdy s nižším stupněm ochrany. Ochrana ZPF je výrazným limitem pro plošný rozvoj zastavěného území hlavně v severním směru.

#### 6.1.4. Vyhodnocení záborů ZPF

**Lokalita B1** – bydlení - je situována při krajské silnici do Heršpic, mezi východním okrajem současně zastavěného území obce a hranicí katastru (oblast Hraničky). Současné využití území jsou zahrady a drobné neintenzivně využívané parcely orné půdy (záhumenky). Zástavba v tomto území je již delší dobu součástí rozvojové strategie obce. Pro obsluhu této lokality je třeba vybudovat místní komunikaci souběžně s krajskou silnicí. Některé sítě technické infrastruktury jsou přímo v místě. Rozvojová plocha přímo naváže na zastavěné území a umožní tak přirozený plošný rozvoj sídla.

Č. pl.	Účel záboru	Výměra (ha)	SZÚO	Kultura	BPEJ	Třída ochrany
B101	Bydlení	2,70	NE	Orná Zahrada	2.08.10	II.
	Celkem záborů	2,70				

### **6.1.5. Etapizace záborů ZPF**

Touto dokumentací není vymezena.

### **6.1.6. Zdůvodnění zvoleného řešení**

Lokalita B101 –zástavba v této lokalitě je již delší dobu součástí rozvojové strategie obce (US). V podstatě se jedná prozšíření plochy navržené již územním plánem v roce 2006. Pro území je zpracovaná zastavovací studie. Lokalita navazuje na současně zastavěné území obce, sítě technické infrastruktury jsou v bezprostřední blízkosti. Nachází se pro zástavbu ve vhodném území, mezi stávající zástavbou a lesem. Protože jsou špatně přístupné zemědělskou technikou, nejsou plochy intenzivně obhospodařovány, jedná se z větší části o záhumenky a zahrady.

## **6.2. Zábor lesních pozemků**

Nejsou navrženy žádné zábory pozemků určených pro plnění funkce lesa