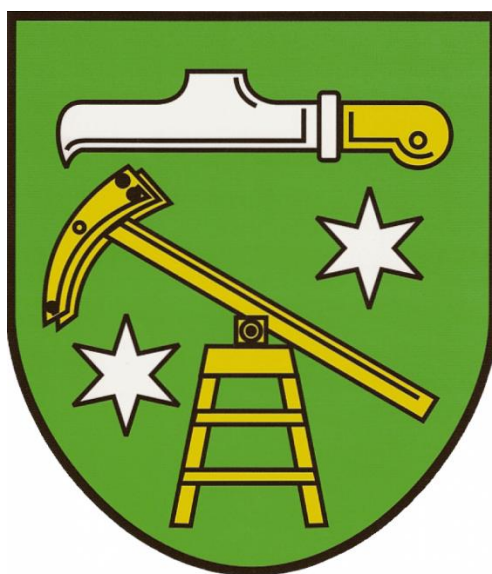


ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU LUŽICE



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Změna č. 3 územního plánu Lužice

Zpracovatel: Ing. arch. Ivana Machek
autorizovaná architektka
a urbanistka
číslo autorizace 04941
IČO 19101937
+420 722 299 092
ivanamachek@gmail.com

Pořizovatel: Obecní úřad Lužice

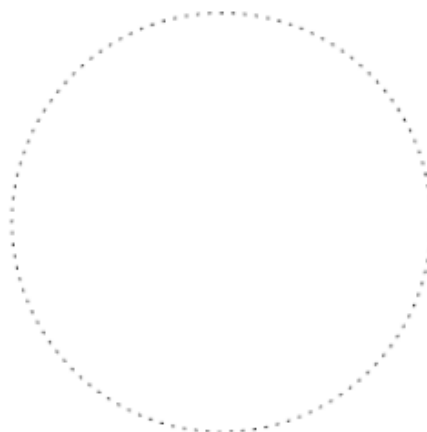
Objednatel: Obec Lužice

Datum: červenec 2025

ÚSES: Ing. Michal Girgel

Řešení původního územního plánu Lužice, Změny č. 1 a Změny č. 2:

H.arch projekt s.r.o. - Ing. arch. Lenka Holoušová Pecuchová



OBSAH DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU LUŽICE

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

+ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.01 Koordinační výkres 1 : 5.000

II.02 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5.000

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

ZÁKLADNÍ ÚDAJE	1
1. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	3
3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ..	4
3.1. SOULAD S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	4
3.2. SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ	4
4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	4
4.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE	4
4.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM	7
4.3. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE	7
4.4. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ.....	10
5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY	12
5.1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚP.....	12
5.2. VLASTNÍ PODNĚTY SCHVALUJÍCÍHO ORGÁNU (OBCE).....	16
5.3. PODNĚTY OBČANŮ OBCE NEBO OSOB, KTERÉ MAJÍ VLASTNICKÁ NEBO JINÁ VĚCNÁ PRÁVA K POZEMKU NEBO STAVBĚ NA ÚZEMÍ OBCE	17
6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH 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.....	18
7. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	19
8. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G Odst. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	19
9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3.....	19
9.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (AKTUALIZACE)	19
9.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	19
9.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	19
9.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	39
9.D.1 Koncepce dopravní infrastruktury	39
9.D.2 Koncepce technické infrastruktury	39
9.D.3 Nakládání s odpady	39
9.D.4 Koncepce občanského vybavení	40
9.D.5 Koncepce veřejných prostranství.....	40
9.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	40
9.E.1-3	40
9.E.4 Územní systém ekologické stability	40

9.E.5 Prostupnost krajiny	41
9.E.6 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi	41
9.E.7 Dobývání nerostů, poddolovaná a sesuvná území	41
9.F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	41
9.G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	42
VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	42
9.I. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY	42
9.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	42
9.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU	42
9.L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	42
9.M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	43
9.N. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ	43
10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ ..	43
11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	43
12. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	44
13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	44
13.1. VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU	44
13.2. VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	60
14. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	64

PŘÍLOHA

Text s vyznačením změn

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Změna č. 3 ÚP Lužice je pořizovaná dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Dle ustanovení § 59 a § 323 odst. 6 zákona 283/2021 Sb. je dokumentace zpracována v jednotném standardu.

Změna č. 3 ÚP Lužice řeší tyto dílčí změny územního plánu:

- ZM3/0** – převedení Územního plánu Lužice
do jednotného standardu územně plánovací dokumentace
- ZM3/1** – vymezení transformační plochy T.7 OU
- ZM3/2** – zrušení transformační plochy T.1 OU – vymezení zeleně všeobecné dle stavu v území
- ZM3/3** – úprava vymezení lokality Lužák, včetně vymezení transformační plochy T.8 OU, zastavitelných ploch Z.26a-c RU a veřejného prostranství Z.28 PU
- ZM3/4** – úprava vymezení zastavitelné plochy Z.20 VU
- ZM3/5** – vymezení transformační plochy T.9 VU
- ZM3/6** – vymezení lokality Písečné dle stavu v území
- ZM3/7** – rozšíření zastavitelné plochy Z.4 BI, stanovení podmínky územní studie
- ZM3/8** – vymezení zastavitelné plochy Z.23 BI, včetně veřejného prostranství Z.29 PU, stanovení podmínky regulačního plánu
- ZM3/9** – vymezení zastavitelných ploch Z.24a-b BI, včetně veřejného prostranství Z.31 PU
- ZM3/10** – vymezení transformační plochy T.10 BI, včetně veřejného prostranství Z.30 PU
- ZM3/11** – vymezení zastavitelné plochy Z.25 BI
- ZM3/12** – vymezení zastavitelné plochy Z.27 DS
- ZM3/13a-d** – zabezpečení prostupnosti území – veřejná prostranství Z.32-Z.35 PU
- ZM3/14** – úprava vymezení lokality Kratiny jako ploch změn v krajině K.1a-c MX
- ZM3/15** – úprava vymezení ploch Z.17 DU a K.6 MU
- ZM3/16** – úprava vymezení ploch K.5a-d MU, včetně úpravy vymezení ÚSES
- ZM3/17** – úprava vymezení ploch Z.18a-b DU a K.8a-b MU, zrušení plochy K.7 MU, vymezení ploch dle stavu v území, včetně úpravy vymezení ÚSES
- ZM3/18** – další úpravy ve vymezení ÚSES (bez dopadu do vymezení ploch s RZV), bez označení dílčí změny v grafické části
- ZM3/19** – vymezení účelové komunikace dle stavu v území
- ZM3/20** – rozšíření stabilizovaných ploch bydlení individuálního na úkor zeleně všeobecné
- ZM3/reg** – stanovení prvků regulačního plánu pro lokality rekreace v zahrádkářských osadách
- ZM3/Xa-j** – aktualizace zastavěného území a stabilizovaných ploch
 - a** – plocha T.2 OU (tzn. ruší se)
 - b** – plocha T.4 OU (tzn. ruší se)
 - c** – plocha Z.8 ZU (tzn. ruší se), včetně úpravy vymezení zastavěného území
 - d** – část plochy Z.16 DX, zbylá část se ruší (tzn. ruší se)
 - e** – vymezení zastavěného území mezi obytnou zástavbou a Lužákem dle stavu v území

- f** – vymezení ploch dle stavu v území včetně úpravy vymezení zastavěného území
- g** – vymezení ploch dle stavu v území včetně úpravy vymezení zastavěného území
- h** – vymezení ploch dle stavu v území včetně úpravy vymezení zastavěného území
- i** – úprava vymezení zastavěného území za účelem sjednocení metodiky
- j** – úprava vymezení zastavěného území za účelem sjednocení metodiky
- – drobné zastavěné plochy v rekreačních lokalitách a v krajině (jednotlivé objekty dle katastru nemovitostí), bez označení dílčí změny v grafické části

řešené území

Řešené území je vymezeno v rozsahu dílčích změn, viz výše a viz grafická část.

identifikace a vymezení dílčích změn

Dílčí změny jsou označeny písmeny (ZM) a číslem značícím pořadové číslo změny ÚP (ZM3); číslo za lomítkem označuje pořadové číslo dílčí změny (např. ZM3/1).

V grafické části jsou vyznačeny pouze ty změny, které mají do grafiky dopad.

identifikace ploch změn

Plochy změn jsou označeny písmenem Z (zastavitelné plochy), písmenem T (transformační plochy) anebo písmenem K (plochy změn v krajině) a pořadovým číslem, které je pokračováním číselné řady, vymezené v platném ÚP.

text s vyznačením změn

Text ÚP Lužice, s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 3, je zpracován v samostatném oddílu, jako příloha textové části odůvodnění změny č. 3, následujícím způsobem:

nově doplňovaný text je uveden podtrženým modrým písmem,

zrušený text je uveden ~~přeškrtnutým červeným písmem~~.

1. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

ÚZEMNÍ PLÁN LUŽICE

Dosavadní závaznou územně plánovací dokumentací obce Lužice je Územní plán Lužice v úplném znění po poslední změně č. 2 vydané usnesením Zastupitelstva obce Lužice č. 22/2.3 ze dne 08.09.2022 formou opatření obecné povahy s účinností ode dne 24.09.2022.

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LUŽICE V UPLYNULÉM OBDOBÍ 07/2019 – 03/2025

Pořízení Změny č. 3 ÚP Lužice (dále také „změna č. 3“) vyplynulo ze Zprávy o uplatňování Územního plánu Lužice v uplynulém období 07/2019 – 03/2025 (dále také „Zpráva o uplatňování“), schválené usnesením Zastupitelstva obce Lužice č. 18/5 dne 16.10.2025 s použitím § 107 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také stavební zákon“). Zastupitelstvo obce Lužice zároveň s použitím § 111 odst. 4 stavebního zákona rozhodlo o sloučení společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 3.

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU LUŽICE

Pořizovatelem změny č. 3 je Obecní úřad Lužice jakožto úřad splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti (dále jen „pořizovatel“) příslušný podle § 46 odst. 1 stavebního zákona prostřednictvím jiné fyzické osoby na základě příkazní smlouvy (tj. Bc. Tomáš Konečný, se sídlem J. Suka 2944/5, 695 01 Hodonín, IČ: 062 55 060). Určeným zastupitelem spolupracujícím s pořizovatelem v rámci celého procesu pořízení změny č. 3 byl jmenován Mgr. Tomáš Klásek, starosta obce. Zpracovatelem změny č. 3 je Ing. arch. Ivana Machek, autorizovaný architekt, číslo autorizace 04941, IČO 19101937, se sídlem třída Kpt. Jaroše 1943/30, 602 00 Brno.

Změna územně plánovací dokumentace se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.

Zpracování návrhu změny č. 3

Na základě schváleného zadání, obsaženého ve Zprávě o uplatňování zajistil pořizovatel u zpracovatele zpracování návrhu změny č. 3. Po zpracování návrhu změny č. 3 jej zpracovatel dne 23.07.2026 předal pořizovateli k vyhodnocení zejména jeho úplnosti, souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, souladu se zadáním a souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a k následnému projednání postupem podle stavebního zákona.

Bude doplněno po projednání.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Platný územní plán je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, rozvojové plochy řešené změnou č. 3 jsou rozsahu a charakteru, který tento soulad i nadále zachovává.

Změna č. 3 respektuje podmínky pro udržitelný rozvoj území, které jsou definovány platným územním plánem. Jsou respektovány priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulované v rámci PÚR ČR, viz odůvodnění, kap. 4.1. a priority pro zajištění udržitelného rozvoje kraje formulované v rámci ZÚR JMK, viz odůvodnění, kap. 4.3.

Jsou respektovány podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území definované v platném ÚP.

Ochrana krajiny a nezastavěného území je zajištěna stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovenými podmínkami pro ochranu hodnot území a ochranu krajinného rázu v platném územním plánu a změnou č. 3 je respektována.

Navrhované změny byly prověřeny a byly posouzeny jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území. Nové plochy jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a v zastavěném území anebo v jeho návaznosti.

Změna č. 3 respektuje koncepci platného územního plánu a navrhuje pouze nezbytně nutné plochy s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů.

VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 3 územního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto stavebnímu zákonu (dále jen SZ).

Změnou č. 3 se územní plán uvádí do souladu s požadavky §59 SZ a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Struktura textové části územního plánu (výroku) je v rámci změny č. 3 upravena tak, aby byla v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. Jednotlivé kapitoly textové části územního plánu jsou měněny a doplňovány pouze tam, kde navrhované řešení vyvolalo jejich změnu nebo úpravu.

Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. Samostatně je zpracován srovnávací text, který obsahuje platný územní plán s vyznačenými změnami. K tomuto byl použit systém zpracování formou revizí.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

3.1. SOULAD S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Požadavky jsou řešeny v územním plánu v platném znění a změnou č. 3 územního plánu je toto řešení respektováno.

Změnou č. 3 územního plánu nevznikají nové požadavky v souvislosti s obranou státu, civilní ochranou ani ochranou před povodněmi.

3.2. SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Bude doplněno po projednání.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

4.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změna č. 3 Územního plánu Lužice je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 schválenou usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.07. 2009 ve znění Aktualizace č. 1, která byla schválena usnesením vlády České republiky č. 276 ze dne 15.04.2015, Aktualizace č. 2 a 3, které byly schváleny usnesením vlády České republiky č. 629 a 630 ze dne 2.9.2019, Aktualizace č. 5, která byla schválena usnesením vlády České republiky č. 833 ze dne 17.08.2020, Aktualizace č. 4, která byla schválena usnesením vlády České republiky č. 618 ze dne 12.07.2021, Aktualizace č. 6, která byla schválena usnesením vlády České republiky č. 542 ze dne 1.09.2023, Aktualizace č. 7, která byla schválena usnesením vlády České republiky č. 89/2024 ze dne 7.02.2024, Změny č. 9 PÚR ČR, která byla schválena usnesením vlády ze dne 29. 1. 2025 č. 64 a nabyla účinnost 1.3.2025 a Změny č. 8 PÚR ČR, která byla schválena usnesením vlády ze dne 27. 8. 2025 č. 64 a nabyla účinnost 1.10.2025.

Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje

Platný územní plán Lužice ve znění po změně č. 2 je v souladu s celostátními prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, změna č. 3 řešení respektuje a rozvíjí je takto:

- (14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivita. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Změnou č. 3 ÚP jsou respektovány podmínky pro ochranu a rozvoj kulturních, přírodních a civilizačních hodnot území definované v platném ÚP. Změnou č. 3 územního plánu jsou pro část zastavěného území stanoveny prvky regulačního plánu, které podpoří záměr ochrany hodnot a charakteru venkova a krajiny.

- (19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Změna č. 3 ÚP přispívá k hospodárnému využívání zastavěného území a k zajištění ochrany nezastavěného území. Změnou č. 3 jsou vymezeny záměry v prolukách zastavěného území anebo takové, které bezprostředně navazují na zastavěné území.

- (20) *Záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Veškeré limity ochrany přírody a životního prostředí jsou respektovány. Změnou č. 3 je provedena revize a optimalizace vymezení územního systému ekologické stability. Ochrana krajinného rázu je zabezpečena mimo jiné stanovením podrobnějších podmínek pro využití ploch RZ a MX.

- (22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Změnou č. 3 jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj cestovního ruchu a rekreace vymezením ploch pro rozšíření a dovybavení rekreačního areálu u vodní plochy Lužák.

- (23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace 15 krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

Je vymezen koridor CNZ.DS06 pro záměr dálnice D55 v úseku Rohatec – Hodonín – D2.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu*

Jsou vymezeny koridory pro protipovodňová opatření. Podél jihovýchodní hranice katastrálního území je vymezen koridor CNZ.POP04 pro přírodně blízká protipovodňová opatření na vodních tocích Dyje a Kyjovka, dle nadřazené dokumentace ZÚR JMK. V jižní části katastrálního území je územním plánem vymezen koridor CNU.POP pro protipovodňovou hráz navazující na k.ú. Mikulčice, dle 5. Úplné aktualizace ÚAP ORP Hodonín.

- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Změnou č. 3 ÚP je vymezena plocha pro občanské vybavení (pro sociální služby, dům pro seniory/dům s pečovatelskou službou) v centru obce. Jsou vymezeny stabilizované i návrhové plochy veřejných prostranství, zejména pro obsluhu nových rozvojových lokalit a pro zabezpečení budoucí prostupnosti území.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy

SO ORP Hodonín, jehož je obec Lužice součástí, leží v rozvojové ose OS11, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. silnici I/55, záměr připravované dálnice D55 a II. a III. TŽK v úseku Lipník nad Bečvou–Přerov a II. TŽK v úseku Přerov–Břeclav.

Požadavky a úkoly pro územní plánování z tohoto vyplývající jsou zpřesněny a stanoveny v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje. V platném územním plánu Lužice ve znění po změně č. 2 jsou zapracovány. Změna č. 3 řešení respektuje.

Specifické oblasti

SO ORP Hodonín, jehož je obec Lužice součástí, leží ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Přesto, že tato specifická oblast byla vymezena v PÚR ČR až po vydání ÚP Lužice, lze konstatovat, že z ní vyplývající úkoly pro územní plánování byly zapracovány již v platném územním plánu Lužice ve znění po změně č. 2 a změnou č. 3 jsou respektovány:

ÚP Lužice vytváří územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, stanovuje zásady ochrany před větrnou a vodní erozí a navrhuje v postižených plochách v rámci územního systému ekologické stability realizovat nové prvky ÚSES, resp. doplnění biokoridorů a rozšíření biocentra, které budou plnit současně protierozní funkci; respektuje plochy lesní a navrhuje jejich doplnění.

Záměry dopravní a technické infrastruktury

SO ORP Hodonín, jehož je obec Lužice součástí, prochází koridor silniční dopravy pro záměr dálnice SD11 pro D55 úseky Olomouc–Přerov a dále Otrokovice–Napajedla–Uherské Hradiště–Hodonín–D2. Zpřesnění koridoru je provedeno v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje. V ZÚR JMK je koridor označen DS06 a vede správním územím obce Lužice.

V platném územním plánu Lužice ve znění po změně č. 2 byl koridor zpracován jako překryvná zastavitelná plocha silniční dopravy Z.15. Změna č. 3 respektuje a přebírá územní vymezení, z důvodu převedení územního plánu Lužice do jednotného standardu územně plánovací dokumentace je ovšem záměr vymezen jako koridor CNZ.DS06 pro dopravní infrastrukturu nad plochami s rozdílným způsobem využití.

4.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Územní rozvojový plán zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

Územní rozvojový plán byl vydán 28.08.2024 usnesením vlády č. 581. Podle § 318 odst.1 a §319 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, nadále zůstává platná Politika územního rozvoje.

ÚRP vymezuje na území obce Lužice následující záměry:

DS11: dálnice – Koridor dálnice D55 úseky Olomouc–Přerov a dále Otrokovice–Napajedla –Uherské Hradiště – Hodonín–D2 (včetně odpovídající VPS)

V platném územním plánu Lužice ve znění po změně č. 2 je záměr zpracován, jelikož je součástí Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje.

DS11 je zpracován pod označením CNZ.DS06 (původně zastavitelná plocha Z.15).

4.3. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změna č. 3 Územního plánu Lužice je zpracována v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR JMK), které byly vydány zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 5.10.2016 na 29. zasedání, usnesením č. 2891/16/Z 29 formou opatření obecné povahy (účinnosti nabyly dne 3.11.2016), ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (úplné znění nabylo účinnosti dne 18.04.2025).

Priority územního plánování JMK pro zajištění udržitelného rozvoje území

Platný územní plán Lužice ve znění po změně č. 2 je v souladu s krajskými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, změna č. 3 řešení respektuje a rozvíjí je takto:

- (7) *Vytvářet územní podmínky pro kvalitní dopravní napojení Jihomoravského kraje na evropskou dopravní síť včetně zajištění požadované úrovně a parametrů procházejících multimodálních koridorů. Vytvářet podmínky pro zajištění kvalitní dopravní infrastruktury pro propojení Jihomoravského kraje s okolními kraji, státy a dalšími evropskými regiony. U dálnic a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí.*

Je vymezen koridor CNZ.DS06 pro záměr dálnice D55 v úseku Rohatec – Hodonín – D2.

- (14) *Podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje.*

Změnou č. 3 územního plánu jsou pro část zastavěného území stanoveny prvky regulačního plánu, které podpoří záměr ochrany hodnot a charakteru venkova a krajiny. Ochrana krajinného rázu je zabezpečena mimo jiné stanovením podrobnějších podmínek pro využití ploch RZ a MX.

- (16) *Podporovat stabilizaci a rozvoj hospodářských funkcí a sociální soudržnosti v území kraje. Zvláště v metropolitní rozvojové oblasti Brno a rozvojových osách vymezených podle politiky územního rozvoje a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu usilovat o koordinaci ekonomických, sociálních a environmentálních požadavků na uspořádání území. Dbát zvláště na:*

a) vytváření územních podmínek pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou, podpořit příznivá urbanistická a architektonická řešení, zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny;

b) vytváření územních podmínek pro přednostní využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů (včetně brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského nebo jiného původu) před výstavbou ve volné krajině;

c) vytváření územních podmínek pro zachování a zhodnocení stávající zástavby před demolice či rozsáhlými asanacemi;

d) vytváření územních podmínek pro rozvoj udržitelných aktivit rekreace, cestovního ruchu, turistiky a lázeňství na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v dotčeném území a s využitím kulturního potenciálu území při zachování a rozvoji jeho kulturních hodnot.

Změnou č. 3 ÚP je vymezena plocha pro občanské vybavení (pro sociální služby, dům pro seniory/dům s pečovatelskou službou) v centru obce; jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj cestovního ruchu a rekreace vymezením ploch pro rozšíření a dovybavení rekreačního areálu u vodní plochy Lužák.

- (18) *Vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem jim předcházet a minimalizovat negativní dopady z působení přírodních sil v území.*

Jsou vymezeny koridory pro protipovodňová opatření. Podél jihovýchodní hranice katastrálního území je vymezen koridor CNZ.POP04 pro přírodně blízká protipovodňová opatření na vodních tocích Dyje a Kyjovka, dle nadřazené dokumentace ZÚR JMK. V jižní části katastrálního území je územním plánem vymezen koridor CNU.POP pro protipovodňovou hráz navazující na k.ú Mikulčice, dle 5. Úplné aktualizace ÚAP ORP Hodonín.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Obec Lužice je dle ZÚR JMK součástí **rozvojové osy OS11 Lipník nad Bečvou – Přerov – Uherské Hradiště – Břeclav – hranice ČR / Rakousko** zpřesněné z PÚR ČR. Z toho vyplývající úkoly pro územní plánování jsou v platném územním plánu Lužice ve znění po změně č. 2 zpracovány. Změna č. 3 řešení respektuje.

Specifické oblasti

Aktualizací č. 4 Zásady územního rozvoje JMK přebírají vymezení **specifické oblasti SOB9**, ve které **se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**, vymezené v PÚR ČR na území celého Jihomoravského kraje. Stanovují požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování shodné s PÚR ČR. Tyto byly zpracovány již v platném územním plánu Lužice ve znění po změně č. 2 a změnou č. 3 jsou respektovány, podrobněji viz vyhodnocení souladu s PÚR ČR

Plochy a koridory veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv

ZÚR JMK zpřesňují a vymezují na území obce Lužice plochy a koridory veřejné infrastruktury. V platném územním plánu Lužice ve znění po změně č. 2 jsou tyto záměry zapracovány. Změna č. 3 řešení respektuje, z důvodu převedení územního plánu Lužice do jednotného standardu územně plánovací dokumentace byl pouze upraven způsob vymezení prvků a název.

označení v ZÚR JMK	název v ZÚR JMK	označení v platném ÚP Lužice	označení po změně č. 3 ÚP Lužice
DS06	Dálnice D55 Rohatec – Hodonín – D2	Z.15 (překryvná zastavitelná plocha silniční dopravy)	CNZ.DS06 (koridor pro dopravní infrastrukturu nad plochami s rozdílným způsobem využití)
POP04	Přírodě blízká protipovodňová opatření Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka	N.9 (překryvná plocha změny v krajině vodní a vodohospodářská)	CNZ.POP04 (koridor pro protipovodňová opatření nad plochami s rozdílným způsobem využití)

Záměry jsou zároveň vymezeny jako veřejně prospěšné stavby a opatření.

Prvky ÚSES ani územní rezervy nejsou v ZÚR JMK na území obce Lužice vymezeny. Z aktualizací ZÚR JMK provedených po nabytí účinnosti platného územního plánu nevyplynuly nové požadavky na plochy a koridory.

ZÚR JMK vymezují na území obce Lužice koridory cyklistické dopravy nadmístního významu. Mezinárodní cyklistický koridor Moravská stezka vede zejména jihovýchodně mimo správní území obce Lužice podél vodního toku Moravy, alternativně je ovšem možné v trase Moravské stezky vedení ve správním území obce po stávající účelové komunikaci podél železniční trati jihovýchodně, anebo přes zastavěné území po ulici Velkomoravské, Zahrádkářské a kolem rekreačního areálu Lužáku. Vedení krajské sítě cyklistických koridorů Blučina – Klobouky u Brna – Mutěnice – Hodonín je pravděpodobné mimo správní území obce Lužice přímějším stávajícím cyklistickým propojením mezi Hodonínem a Mutěnicemi, alternativně je ovšem možné vedení přes Lužice po ulicích Ploštiny a Březová kolem rekreačního areálu Lužáku a parku Ploštiny.

Cílové charakteristiky krajiny

Na území obce Lužice jsou dle ZÚR JMK vymezeny krajinné celky 4 Dyjsko-moravský, 5 Dubňanský a 7 Velkobílovický.

Platný územní plán ve znění po změně č. 2 splňuje požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování stanovené pro dané krajinné celky vlastní koncepcí uspořádání krajiny a podmínkami využití ploch v krajině v krajině. Změna č. 3 řešení respektuje.

4.4. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Územně analytické podklady Jihomoravského kraje

V době zpracování změny č. 3 územního plánu jsou platné Územně analytické podklady Jihomoravského kraje ve znění 5. úplné aktualizace z roku 2022.

Z podkladů vyplývají následující problémy k řešení a územní plán je řeší takto:

Problém/závada	Řešení v ÚP anebo změně č. 3
Plošná nerovnoměrnost socioekonomického rozvoje	
Podporovat zaměstnanost v ohroženém území – vytvářet územní podmínky pro rozvoj ekonomických aktivit a využití nezastavěného území k tradiční zemědělské výrobě. Vytvářet územní podmínky pro zlepšení dopravní a technické infrastruktury v dotčených oblastech.	Platný územní plán vymezuje dostatek ploch různých typů výroby a vytváří tak podmínky pro rozvoj zaměstnanosti v regionu. Převážná část zastavěného území obce je vymezena jako plochy smíšené obytné, které kromě bydlení umožňují i rozvoj nerušících podnikatelských aktivit.
Nedostatečná vodohospodářská infrastruktura	
Vytvářet územní podmínky pro zlepšení vodohospodářské infrastruktury v postiženém území včetně protipovodňových opatření.	Platný územní plán vytváří územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností.
Území zranitelných oblastí	
Týká se území s ohrožením kvality podzemních i povrchových vod zemědělskou činností. Zranitelné oblasti v území Jihomoravského kraje jsou vymezeny nařízením vlády č. 262/2012 Sb. Provéřít územní podmínky pro využívání zemědělské půdy minimalizující negativní dopady na vodní režim v krajině. Podporovat ekologické hospodaření na zemědělské půdě.	Katastrální území Lužice není vymezeno jako zranitelná oblast.
Poddolovaná území	
Omezení využití území v důsledku nepříznivých inženýrskogeologických poměrů nebo těžby nerostných surovin.	Jedná se o limit území, se kterým musí obec nevyhnutelně pracovat, pro plochy změn dotčené vlivem poddolovaných území je stanovena podmínka „respektování podmínek a zásad pro navrhování objektů na poddolovaném území,“.
Sucho	
Vytvářet územní podmínky pro zadržení vody v krajině, hospodaření s dešťovou vodou v krajině vsakováním do půdy a pro obnovu a vybudování zavlažovacích systémů v postiženém území. Chránit potenciální lokality pro akumulaci povrchových vod do doby než stát rozhodne.	Platný územní plán vytváří územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností.

Vodní a větrná eroze	
Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci vodní a větrné eroze, prověřit možnosti opatření proti účinkům vodní a větrné eroze – přírodě blízká protierozní opatření, pásy zatravnění, zalesnění apod.	Platný územní plán stanovuje zásady ochrany před větrnou a vodní erozí a navrhuje v postižených plochách v rámci územního systému ekologické stability realizovat nové prvky ÚSES, resp. doplnění biokoridorů a rozšíření biocentra, které budou plnit současně protierozní funkci; respektuje plochy lesní a navrhuje jejich doplnění.
Špatná dopravní dostupnost do krajského města	
Provéřít územní podmínky pro možnost zlepšení dopravní a technické infrastruktury v postiženém území.	Platný územní plán vymezuje koridor CNZ.DS06 pro záměr dálnice D55 v úseku Rohatec – Hodonín – D2 dle nadřazené územně plánovací dokumentace.
Nevyváženost územních podmínek udržitelného rozvoje území	
Nástroji územního plánování podporovat zejména rozvoj veřejné infrastruktury, zemědělství, udržitelné využívání krajiny, lepší dopravní propojení okrajových částí s centrem kraje a využití místních specifik a zlepšení kvality života v marginálních územích.	Změnou č. 3 ÚP je vymezena plocha pro občanské vybavení (pro sociální služby, dům pro seniory/dům s pečovatelskou službou) v centru obce; jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj cestovního ruchu a rekreace vymezením ploch pro rozšíření a dovybavení rekreačního areálu u vodní plochy Lužák.

Územně analytické podklady ORP Hodonín

V době zpracování změny č. 3 územního plánu jsou platné Územně analytické podklady ORP Hodonín ve znění Úplné aktualizace č. 6 z roku 2024.

Z podkladů vyplývají následující problémy k řešení a územní plán je řeší takto:

Problém/závada	Charakteristika	Řešení v ÚP anebo změně č. 3
Urbanistické problémy/závady		
nedostatek volných pozemků pro bytovou výstavbu	dle dotazníku	Změnou č. 3 územního plánu se vymezují nové lokality pro bydlení individuální dílčími změnami ZM3/8 (U Staré šachty), ZM3/9 (Česká) a ZM3/10 (Zahrádkářská).
absence domova pro seniory		Změnou č. 3 ÚP se vymezuje plocha pro občanské vybavení (pro sociální služby, dům pro seniory/dům s pečovatelskou službou) v centru obce dílčí změnou ZM3/1.
Ohrožení území rizikovými přírodními jevy		
staré důlní dílo		Limity jsou respektovány.
území (staré) ekologické zátěže	na území obce vymezeny staré ekologické zátěže, potenciálně kontaminované	
chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry	jev omezující rozvoj území	
objekty skupiny A nebo B s umístěnými nebezpečnými látkami	jev omezující rozvoj území	
poddolované území	limit bránící v rozvoji obce	

aktivní zóna záplavového území	vyhlášené pro tok Kyjovka	Jsou vymezeny koridory pro protipovodňová opatření. Podél jihovýchodní hranice katastrálního území je vymezen koridor CNZ.POP04 pro přírodě blízká protipovodňová opatření na vodních tocích Dyje a Kyjovka, dle nadřazené dokumentace ZÚR JMK. V jižní části katastrálního území je územním plánem vymezen koridor CNU.POP pro protipovodňovou hráz navazující na k.ú Mikulčice, dle 5. Úplné aktualizace ÚAP ORP Hodonín.
zranitelná oblast	obec je vymezena ve zranitelné oblasti překročením hodnot dusičnanu	Nenáleží řešení územního plánu.
vodní eroze	zejména na blocích orné půdy	Platný územní plán stanovuje zásady ochrany před větrnou a vodní erozí a navrhuje v postižených plochách v rámci územního systému ekologické stability realizovat nové prvky ÚSES, resp. doplnění biokoridorů a rozšíření biocentra, které budou plnit současně protierozní funkci; respektuje plochy lesní a navrhuje jejich doplnění.
větrná eroze	zejména na blocích orné půdy	

Identifikované střety v území se většinou týkají střetu záměrů přebíraných z nadřazené územně plánovací dokumentace a hodnot anebo limitů přebíraných z územně analytických podkladů, na úrovni územního plánu tedy nejsou řešitelné.

Další střety jsou mezi vymezenými plochami změn a BPEJ vyšší třídy ochrany ZPF. Plochy vymezené platným územním plánem Lužice, změnami č. 1 a č. 2 i plochy nově vymezované změnou č. 3 ÚP mají řádně odůvodněn zábor ZPF.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Změna č. 3 je zpracována na základě pokynů pro zpracování Změny č. 3 ÚP Lužice v rozsahu zadání uvedených ve *Zprávě o uplatňování Územního plánu Lužice v uplynulém období 07/2019–03/2025*, schválené Zastupitelstvem obce Lužice usnesením č. 18/5 ze dne 16.10.2025. Požadavky byly v rámci řešení změny č. 3 prověřeny a zapracovány následovně:

5.1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚP

1) Aktualizovat hranici zastavěného území ke dni zpracování následné změny ÚP nad aktuálním mapovým podkladem (katastrální mapou). Vymezení zastavěného území bude provedeno v souladu s § 116 stavebního zákona.

Splněno, podrobněji viz odůvodnění dílčí změny **ZM3/Xa-j** – aktualizace zastavěného území a stabilizovaných ploch.

2) Provéřít závady/ problémy a střety v území identifikované v platných Územně analytických podkladech ORP Hodonín a v platných Územně analytických podkladech Jihomoravského kraje a zohlednit v rámci návrhu změny ÚP.

Splněno, podrobněji viz kapitola 4.4. odůvodnění.

3) Provéřít a uvést ÚP do souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění následných aktualizací.

Splněno, podrobněji viz kapitola 4.3. odůvodnění.

4) *Provéřit a uvést ÚP do souladu s Územním rozvojovým plánem.*

Splněno, podrobněji viz kapitola 4.2. odůvodnění.

5) *Provéřit a uvést ÚP do souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění následných aktualizací a změn.*

Splněno, podrobněji viz kapitola 4.1. odůvodnění.

6) *Provést změnu ploch s rozdílným způsobem využití v návaznosti na zákonnou povinnost převedení vybraných částí ÚP do jednotného standardu ve smyslu vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění. Plochy s rozdílným způsobem využití budou vymezeny podle stávajícího nebo nově požadovaného způsobu využití jako stabilizované nebo návrhové (viz § 14 vyhlášky).*

Splněno, podrobněji viz odůvodnění dílčí změny **ZM3/0** – převedení Územního plánu Lužice do jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

7) *Provést změnu podmínek využití ploch zahrádkářských lokalit, a to jak ve vztahu ke skutečnému způsobu využití těchto ploch, tak rovněž v návaznosti na zákonnou povinnost převedení vybraných částí ÚP do jednotného standardu. Zahrádkářské lokality budou vymezeny jako součást ploch rekreace – zahrádkářské osady (viz § 16 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění). Nadále bude podmínkami předmětné plochy znemožněno jejich využití pro trvalé bydlení.*

V platném územním plánu byly lokality rekreace v krajině v okolí Lužáku a za tratí vymezeny jako stabilizované plochy zemědělské – zahrádkářské lokality, tato stejná funkce byla vymezena i jako plocha změny v krajině N.1 pro lokalitu Kratiny.

Změnou č. 3 se v rámci převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace i s ohledem na požadavek zprávy o uplatňování tyto lokality vymezují pro odlišný způsob využití. Toto vymezení zároveň reflektuje stav v území a žádoucí budoucí využití ploch.

Lokality v okolí Lužáku a za tratí, které jsou intenzivněji využívány a zastavěné rekreačními objekty jsou vymezeny jako stabilizované plochy rekreace v zahrádkářských osadách RZ.

Lokalita Kratiny, která má extenzivnější přírodě bližší charakter s vysokým podílem vinic, sadů a políček je vymezena jako plocha změn v krajině K.1a-c smíšená krajinná jiná MX.

8) *Zvážit způsob vymezení lokality Kratiny, a to jak ve vztahu ke skutečnému způsobu využití těchto ploch, tak rovněž v návaznosti na zákonnou povinnost převedení vybraných částí ÚP do jednotného standardu. V platném ÚP je předmětné území zemědělské krajiny (zahrádky, pole, vinohrady, ovocné sady apod.) vymezeno jako součást návrhové plochy zemědělské – zahrádkářské lokality.*

Splněno, podrobněji viz bod výše i odůvodnění dílčí změny **ZM3/14** – úprava vymezení lokality Kratiny jako ploch změn v krajině K.1a-c MX.

9) *Zrevidovat všechny vymezené zastavitelné plochy a posoudit jejich skutečnou potřebu dle aktuálních požadavků. Zastavěné pozemky v rámci těchto zastavitelných ploch budou aktualizací zastavěného území převedeny do stabilizovaných ploch s odpovídajícím způsobem využití.*

Splněno, podrobněji viz odůvodnění dílčí změny **ZM3/Xa-j** – aktualizace zastavěného území a stabilizovaných ploch.

10) *Provéřit možnost přiměřeného rozšíření v ÚP vymezených zastavitelných ploch bydlení, příp. vhodných lokalit pro vymezení nových zastavitelných ploch bydlení v přímé návaznosti na zastavěné území a s vazbou na stabilizované plochy se stejným (nebo funkčně slučitelným) způsobem využití*

(např. podél ul. České, Zahrádkářské, U Staré šachty, Písečné, v prodloužení ul. U Vrchnice a nedaleko ul. Naftařů). Přitom bude přihlédnuto k aktuálnímu demografickému vývoji obyvatelstva v obci, k podmínkám ochrany zemědělského půdního fondu apod.

Splněno, jednotlivé lokality byly prověřeny a plochy bydlení byly vymezeny dílčími změnami **ZM3/8** (U Staré šachty), **ZM3/9** (Česká) a **ZM3/10** (Zahrádkářská). Lokalita Písečné byla vymezena dle stavu v území dílčí změnou **ZM3/6**.

Lokalita v prodloužení ulice u Vrchnice byla vyhodnocena jako nevhodná k vymezení ploch bydlení. Z nutnosti dodržení ochranného pásma lesa by musela být stavební čára odsunuta dozadu mimo stavební čáru stávajících staveb v ulici, vymezení veřejného prostranství v zákonem stanovené šířce 8 metrů by zasáhlo některé stávající objekty.

Lokalita u ulice Naftařů (Trhaniska) byla vyloučena z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu státní správy lesů s prověřením předmětného podnětu v rámci projednání návrhu Zprávy o uplatňování.

11) Prověřit lokalitu a vymezit zastavitelnou plochu (plochu přestavby) pro funkci občanského vybavení za účelem následné realizace domu seniorů, resp. domu s pečovatelskou službou, sociálního bydlení apod.

Splněno, podrobněji viz odůvodnění dílčí změny **ZM3/1** – vymezení transformační plochy T.7 OU.

12) Zahrnout vymezenou plochu přestavby P.2 pro funkci občanského vybavení v centru obce v ul. Velkomoravské (bývalý areál Montpetrol, kde byl zrealizován Dům zdraví) do stabilizovaných ploch. Současně zvážit zahrnutí plochy před tímto objektem dle skutečného způsobu využití do ploch veřejných prostranství.

Splněno, podrobněji viz odůvodnění dílčí změny **ZM3/Xa** – aktualizace zastavěného území a stabilizovaných ploch.

13) Zahrnout vymezenou plochu přestavby P.4 pro funkci občanského vybavení v ul. České (služebna obecní policie) do stabilizovaných ploch.

Splněno, podrobněji viz odůvodnění dílčí změny **ZM3/Xb** – aktualizace zastavěného území a stabilizovaných ploch.

14) Prověřit potřebu vymezení plochy přestavby P.1 v lokalitě u mateřské školy pro funkci občanského vybavení. V opačném případě lze tuto plochu vyloučit a území zahrnout dle skutečného způsobu využití např. do ploch veřejných prostranství.

Splněno, podrobněji viz odůvodnění dílčí změny **ZM3/2** – zrušení transformační plochy T.1 OU – vymezení zeleně všeobecné dle stavu v území.

15) Prověřit potřebu vymezení plochy přestavby pro funkci občanského vybavení za účelem připravované realizace nového objektu restaurace v rámci rekreačního areálu v lokalitě Cihelna (Lužák).

Splněno, podrobněji viz odůvodnění dílčí změny **ZM3/3** – úprava vymezení lokality Lužák, včetně vymezení transformační plochy T.8 OU, zastavitelných ploch Z.26a-c RU a veřejného prostranství Z.28 PU.

16) Prověřit potřebu změny ÚP v návaznosti na obnovu a rozšíření rekreačního areálu v lokalitě Cihelna (Lužák) – přiměřeně rozšířit plochu rekreace na úkor stabilizované plochy lesní na jihozápadním okraji rekreačního areálu; zahrnout zrealizované parkoviště mezi stabilizované plochy dopravní infrastruktury; plochu mezi rekreačním areálem a účelovou komunikací v ul. Zahrádkářské zahrnout do stabilizovaných ploch rekreace.

Splněno, podrobněji viz odůvodnění dílčí změny **ZM3/3** – úprava vymezení lokality Lužák, včetně vymezení transformační plochy T.8 OU, zastavitelných ploch Z.26a-c RU a veřejného prostranství Z.28 PU.

17) Zahrnout vymezenou zastavitelnou plochu Z.8 pro funkci veřejných prostranství v lokalitě Ploštiny, kde byl vybudován Park Ploštiny do stabilizovaných ploch.

Splněno, podrobněji viz odůvodnění dílčí změny **ZM3/Xc** – aktualizace zastavěného území a stabilizovaných ploch.

18) Provéřit vymezení nových zastavitelných ploch (ploch přestavby) pro rozšíření veřejných prostranství v návaznosti na případné nové zastavitelné plochy (pro umístění souvisejících staveb dopravní a technické infrastruktury).

Splněno, nové plochy změn jsou vždy vymezovány spolu s odpovídajícími veřejnými prostranstvími.

19) Provéřit polohu a šířkové parametry koridoru pro dálnici D55 v návaznosti na aktuální požadavky, projekční přípravu záměru a koordinaci územně plánovacích dokumentací sousedních obcí.

Splněno, koridor dálnice D55 Rohatec – Hodonín – D2 je vymezen s ohledem na jednotný standard územně plánovací dokumentace jako koridor z nadřazené dokumentace pro dopravní infrastrukturu nad plochami s rozdílným způsobem využití v územním rozsahu shodném jako v územním plánu v platném znění.

20) Aktualizovat síť účelových komunikací v rámci volné krajiny za účelem zajištění dopravní obsluhy ploch ve volné krajině (zejména zemědělsky využívaných ploch).

Splněno, aktualizace sítě účelových komunikací byla provedena v rámci převedení územního plánu Lužice do jednotného standardu územně plánovací dokumentace (podrobněji viz odůvodnění dílčí změny ZM3/0).

21) Navrhnout trasu a odpovídající zastavitelnou plochu pro mezinárodní cyklistický koridor Moravská stezka (viz Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje).

Mezinárodní cyklistický koridor Moravská stezka vede zejména jihovýchodně mimo správní území obce Lužice podél vodního toku Moravy, alternativně je ovšem možné v trase Moravské stezky vedení ve správním území obce po stávající účelové komunikaci podél železniční trati jihovýchodně, anebo přes zastavěné území po ulici Velkomoravské, Zahrádkářské a kolem rekreačního areálu Lužáku. Vymezení zastavitelné plochy pro tento záměr bylo prověřeno a vyhodnoceno jako nadbytečné.

22) Zrevidovat návrhové plochy pro umístění sídelní zeleně (např. v lokalitě Ploštiny, podél železniční trati apod.) a současně prověřit potřebu vymezení nových ploch (obnova veřejné a sídelní zeleně v zastavěném území, obnova zeleně v rámci volné krajiny – škody na plochách zeleně způsobené tornádem v r. 2021).

Splněno, podrobněji viz odůvodnění dílčích změn **ZM3/15**, **ZM3/16**, **ZM3/2** a **ZM3/Xc**.

23) Zrevidovat a případně navrhnout podmínky a odpovídající plochy pro realizaci protierozních opatření v krajině (snížení dopadů vodní a větrné eroze zejména na velkých blocích zemědělské půdy).

Splněno, na základě konzultace s obcí nevystala potřeba vymezení ploch pro protierozní opatření.

24) Z důvodu zajištění koordinace širších územních vztahů prověřit, zda na sebe jednotlivé skladebné části ÚSES vymezené na území obce a územích sousedních obcí v místě hranic jednotlivých katastrálních území plynule navazují. Veškeré změny a úpravy návrhu ÚSES budou zpracovány oprávněnou autorizovanou osobou.

Splněno, návaznosti ÚSES byly prověřeny a jsou v pořádku, návrh ÚSES byl zrevidován oprávněnou autorizovanou osobou, podrobněji viz odůvodnění dílčích změn **ZM3/16, ZM3/17 a ZM3/18**.

25) Zrevidovat a případně aktualizovat výčet výhradních ložisek nerostů, dobývacích prostorů, chráněných ložiskových území, poddolovaných území a průzkumných území včetně jejich vymezení v grafické části ÚP (koordinační výkres).

Splněno, aktualizováno dle SURIS České geologické služby.

26) Zrevidovat vymezené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Zvážit potřebu případného doplnění výčtu veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření v návaznosti na příp. nové zastavitelné plochy, plochy přestavby či nové plochy změn v krajině.

Splněno, podrobněji viz kapitola 9.G. odůvodnění.

27) Vzhledem ke zrušení institutu uplatňování předkupního práva vyplývá požadavek dále v ÚP nevymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo.

Splněno, podrobněji viz kapitola 9..H. odůvodnění.

28) Prodloužit lhůtu pro pořízení regulačního plánu, který bude podmínkou pro rozhodování v zastavitelné ploše bydlení Z.2 a související zastavitelné ploše veřejných prostranství Z.9 v lokalitě Záhumenice. Regulační plán musí nabýt účinnosti do 6 let od nabytí účinnosti změny č. 3 ÚP.

Splněno.

29) Zahrnout plochy zahrádkářských lokalit do území s prvky regulačního plánu (předpokládá se vymezení podrobných podmínek regulujících umístování zahradních domků – maximální zastavěná plocha zahradního domku (doporučeno 40 m² a současně plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku), maximální výška zahradního domku (výška střešního hřebene doporučena max. 6 m od úrovně upraveného terénu) a tvar střechy (doporučena šikmá – sedlová, valbová, polovalbová, pultová).

Lokality v okolí Lužáku a za tratí, které jsou intenzivněji využívány a zastavěné rekreačními objekty jsou vymezeny jako stabilizované plochy rekreace v zahrádkářských osadách RZ.

Pro tyto lokality jsou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání a prvky regulačního plánu dle požadavku s ohledem na skutečnost, že se jedná o lokality zasazené ve volné krajině mající vliv na krajinný ráz. V plochách je znemožněno trvalé bydlení.

30) Rozšířit textovou částí ÚP o novou kapitolu použitých zkratk a pojmů. Uváděné pojmy, které nejsou definovány platnými právními předpisy budou v této kapitole jednoznačně vymezeny a definovány.

Splněno, kapitola byla doplněna.

31) Provéřit, zda je účelné v ÚP vymezit plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

Splněno, tyto plochy a koridory nejsou Změnou č. 3 ÚP vymezeny.

5.2. VLASTNÍ PODNĚTY SCHVALUJÍCÍHO ORGÁNU (OBCE)

01) Vyloučeno z prověření.

O2) Plocha pro výstavbu zařízení veřejné občanské vybavenosti při ul. Pekařské

Splněno, podrobněji viz odůvodnění dílčí změny **ZM3/1** – vymezení transformační plochy T.7 OU.

O3) Plochy pro výstavbu rodinných domů (ul. Česká, Zahradkářská, v lokalitách U Staré šachty a Písečné)

Splněno, jednotlivé lokality byly prověřeny a plochy bydlení byly vymezeny dílčími změnami **ZM3/8** (U Staré šachty), **ZM3/9** (Česká) a **ZM3/10** (Zahradkářská). Lokalita Písečné byla vymezena dle stavu v území dílčí změnou **ZM3/6**.

O4) Ul. Dobrovolského – umožnění doplňkových staveb na pozemcích rodinných domů (při zachování platného regulačního plánu)

Úprava podmínek platného regulačního plánu nenáleží kompetenci změny územního plánu.

O5) Vyloučeno z prověření.

O6) Lokalita Cihelna

Splněno, podrobněji viz odůvodnění dílčí změny **ZM3/3** – úprava vymezení lokality Lužák, včetně vymezení transformační plochy T.8 OU, zastavitelných ploch Z.26a-c RU a veřejného prostranství Z.28 PU.

O7) Redukce zastavitelné plochy Z.20 navržené pro plochy výroby a skladování – průmysl (VP) v jihozápadní části obce

Splněno, podrobněji viz odůvodnění dílčí změny **ZM3/4** – úprava vymezení zastavitelné plochy Z.20 VU.

O8) Vymezení účelové komunikace mezi ul. U Vrchnice a ul. Zahradkářskou

Splněno, podrobněji viz odůvodnění dílčí změny **ZM3/19** – vymezení účelové komunikace dle stavu v území.

O9) Prověření znemožnění realizace přípojek el. energie v nezastavěném území v lokalitě Kratiny. (Pořizovatel tento podnět ke změně ÚP nedoporučuje.)

Regulace intenzity nově vznikající zástavby v lokalitě Kratiny, kterou tento požadavek sledoval, je ošetřena dílčí změnou **ZM3/14** – úprava vymezení lokality Kratiny jako ploch změn v krajině K.1a-c MX, podrobněji viz její odůvodnění.

5.3. PODNĚTY OBČANŮ OBCE NEBO OSOB, KTERÉ MAJÍ VLASTNICKÁ NEBO JINÁ VĚCNÁ PRÁVA K POZEMKU NEBO STAVBĚ NA ÚZEMÍ OBCE

P1) Prověřit změnu využití stabilizované plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (VZ) v rozsahu pozemku p.č. 2561/20 v k.ú. Lužice u Hodonína ve prospěch rozšíření ploch bydlení v rodinných domech (BI).

Splněno, podrobněji viz odůvodnění dílčí změny **ZM3/20** – rozšíření stabilizovaných ploch bydlení individuálního na úkor zeleně všeobecné.

P2) Vyloučeno z prověření.

P3) Provéřít změnu využití stabilizované plochy dopravní infrastruktury – železniční doprava (DZ) v rozsahu pozemku p.č. 2848/9 v k.ú. Lužice u Hodonína ve prospěch nové zastavitelné plochy dopravní infrastruktury umožňující výstavbu řadových garáží.

Splněno, podrobněji viz odůvodnění dílčí změny **ZM3/12** – vymezení zastavitelné plochy Z.27 DS.

P4) Provéřít změnu využití území v prodloužení ul. U Vrchnice až po pozemek p.č. 2441/2 (orná půda; 902 m²) z návrhové plochy pro rozšíření ploch zemědělských – zahrádkářské lokality (NZZ) na plochu bydlení v rodinných domech (BI) + prodloužení VP.

Lokalita v prodloužení ulice u Vrchnice byla vyhodnocena jako nevhodná k vymezení ploch bydlení. Z nutnosti dodržení ochranného pásma lesa by musela být stavební čára odsunuta dozadu mimo stavební čáru stávajících staveb v ulici, vymezení veřejného prostranství v zákonem stanovené šířce 8 metrů by zasáhlo některé stávající objekty.

P5) Provéřít změnu využití území v rozsahu pozemku p.č. 1756/4 (zahrada; 37 m²) v ul. Hraničky ze stabilizované plochy bydlení v rodinných domech (BI) na plochu přestavby ve prospěch veřejného prostranství za účelem zajištění dopravní obsluhy pozemku vinohradu.

Úprava vyhodnocena jako nadbytečná, plochy bydlení individuálního umožňují umístění související dopravní infrastruktury, obsluha vinohradu tedy není problémem při současném vymezení.

Naopak vymezení veřejného prostranství, které by potenciálně mohlo umožnit vybudování stavebního objektu v závleku, je nežádoucí.

P6) Provéřít změnu využití území v rozsahu pozemku p.č. 2477 (zahrada; 733 m²) na jižním okraji obce nedaleko ul. U Lidového domu a ul. Kratiny z návrhové plochy zemědělské – zahrádkářské lokality (NZZ) na plochu bydlení v rodinných domech (BI).

Splněno, podrobněji viz odůvodnění dílčí změny **ZM3/11** – vymezení zastavitelné plochy Z.25 BI.

6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ Vlivů NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ Vlivů NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ Vlivu NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Změna č. 3 je zpracována na základě pokynů pro zpracování Změny č. 3 ÚP Lužice v rozsahu zadání uvedených ve *Zprávě o uplatňování Územního plánu Lužice v uplynulém období 07/2019–03/2025*. Pořizovatel si k návrhu zprávy o uplatňování ÚP vyžádal stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o ochraně přírody a krajiny"), ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na předmět ochrany evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti soustavy Natura 2000 a dále stanoviska příslušného úřadu podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o posuzování vlivů na životní prostředí"), ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí vydal stanovisko č.j. JMK 77297/2025 ze dne 28. 05. 2025, kterým uplatnil z pozice dotčeného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí požadavek na vyhodnocení vlivů Změny č. 3 ÚP Lužice na životní prostředí (SEA vyhodnocení) k dílčímu podnětu schvalujícího orgánu (obce) č. 5 – farmový chov lesní zvěře na ploše cca 25 ha v lokalitě Hájek. Příslušný orgán ochrany přírody v rámci téhož stanoviska vyloučil významný vliv změny na předmět ochrany evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti soustavy Natura 2000.

Požadavek na vyhodnocení vlivů Změny č. 3 ÚP Lužice na životní prostředí (SEA vyhodnocení) byl uplatněn pouze k dílčímu podnětu schvalujícího orgánu (obce) č. 5 – farmový chov lesní zvěře na ploše cca 25 ha v lokalitě Hájek. Neboť tento podnět byl na základě usnesení zastupitelstva obce ze dne 26. 06. 2025 dodatečně vyloučen a není tedy předmětem Změny č. 3 ÚP Lužice, pozbyly také důvody ke zpracování posouzení vlivů změny na životní prostředí a rovněž vyhodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území.

7. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Nebude zpracováno viz kap.6 textové části Odůvodnění.

8. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Nebude zpracováno viz kap.6 textové části Odůvodnění.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3

9.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (AKTUALIZACE)

Změnou č. 3 ÚP je aktualizováno zastavěné území k datu 20.1.2026, podrobněji viz odůvodnění dílčí změny ZM3/Xa-j.

9.B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Základní koncepce rozvoje území obce, včetně podmínek ochrany a rozvoje hodnot v území, stanovené v platném ÚP, zůstávají beze změny.

9.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Změna č. 3 územního plánu Lužice nemění urbanistickou koncepci platného územního plánu. Jsou navrhovány pouze dílčí změny.

Odůvodnění dílčích změn Změny č. 3 územního plánu Lužice:

ZM3/0 – převedení Územního plánu Lužice do jednotného standardu územně plánovací dokumentace

Změnou č. 3 se územní plán uvádí do souladu s požadavky §59 SZ a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Struktura textové části územního plánu (nápisy) je v rámci změny č. 3 upravena tak, aby byla v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.

Jednotný standard územně plánovací dokumentace stanovuje požadavky na jednotnou datovou strukturu a názvosloví vybraných částí územních plánů.

Upravují se kódy a názvy některých typů ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byly v souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Upravuje se identifikace ploch změn tak, aby byla v souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy přestavby jsou nově označeny jako transformační plochy.

Dále se upravují identifikace a názvy koridorů vymezených územním plánem, veřejně prospěšných staveb, prvků ÚSES a územních studií tak, aby byly v souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Na základě domluvy s pořizovatelem, se upravuje také grafické vyjádření vybraných jevů ve výkresové části dokumentace, dle verze úpravy vyhlášky č. 157/2024 Sb. platné do 31.12.2025.

Pro převod ploch s rozdílným způsobem využití byl využit následující klíč:

PLOCHY BYDLENÍ			
BI		PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech	
BH		PLOCHY BYDLENÍ v bytových domech	
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ			
SO		PLOCHY SMÍŠENÉ obytné	
PLOCHY REKREACE			
R		PLOCHY REKREACE	
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ			
OV		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ veřejná vybavenost, komerční zařízení, služby	
OH		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ hřištiny	
OS		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ sportovní vybavenost	
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ			
VK		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ místní komunikace a inženýrské sítě	
VZ		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň	
PLOCHY DOPR. INFRASTRUKTURY			
DS		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY silniční doprava	
DZ		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY železniční doprava	
DU		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY účelové komunikace	
PLOCHY TECH. INFRASTRUKTURY			
TI		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ			
VP		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ průmysl	
VD		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ drobná řemeslná výroba a služby	
PL. VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ			
W		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
WR		VODNÍ PLOCHA PRO REKREACI	
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ			
NZO		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ orná půda	
NZZ		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ zahrádkářské lokality	
NZV		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ sady, vinice	
NZT		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ trvalé travní porosty	
PLOCHY LESNÍ			
NL		PLOCHY LESNÍ	
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAV. ÚZEMÍ			
SNK		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ krajinná zeleň	
SND		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ drobná drážba	

PLOCHY BYDLENÍ			
BH		bydlení hromadné	
BI		bydlení individuální	
PLOCHY SMÍŠENÉ			
SU		smíšené obytné všeobecné	
PLOCHY REKREACE			
RU		rekreace všeobecná	
RZ		rekreace v zahrádkářských osadách	
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ			
OU		občanské vybavení všeobecné	
OH		občanské vybavení hřištiny	
OS		občanské vybavení sport	
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ			
PU		veřejná prostranství všeobecná	
PLOCHY ZELENĚ			
ZU		zeleň všeobecná	
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY			
DS		doprava silniční	
DD		doprava drážní	
DX		doprava jiná	
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY			
TU		technická infrastruktura všeobecná	
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ			
VU		výroba všeobecná	
VD		výroba drobná a služby	
VE		výroba energie z obnovitelných zdrojů	(nová plocha)
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ			
WU		vodní a vodohospodářské všeobecné	
WX		vodní a vodohospodářské jiné	
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ			
AP		orná půda	
AL		trvalé travní porosty	
AT		trvalé kultury	
PLOCHY LESNÍ			
LU		lesní všeobecné	
PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ			
MU		smíšené krajinné všeobecné	
MX		smíšené krajinné jiné	

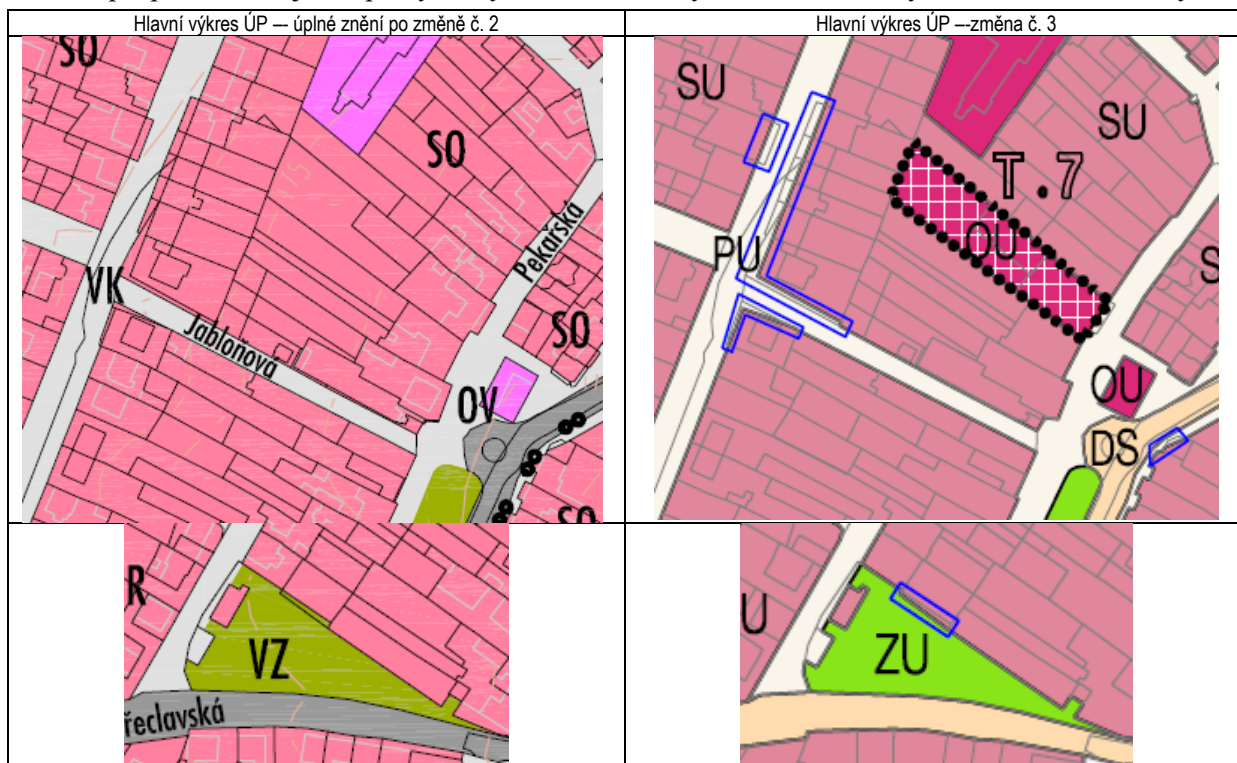
V platném územním plánu Lužice ve znění po změně č. 2 byl koridor pro dálnici D55 zapracován jako překryvná zastavitelná plocha silniční dopravy Z.15. Změna č. 3 respektuje a přebírá územní vymezení, z důvodu převedení územního plánu Lužice do jednotného standardu územně plánovací dokumentace je ovšem záměr vymezen jako koridor CNZ.DS06 pro dopravní infrastrukturu nad plochami s rozdílným způsobem využití.

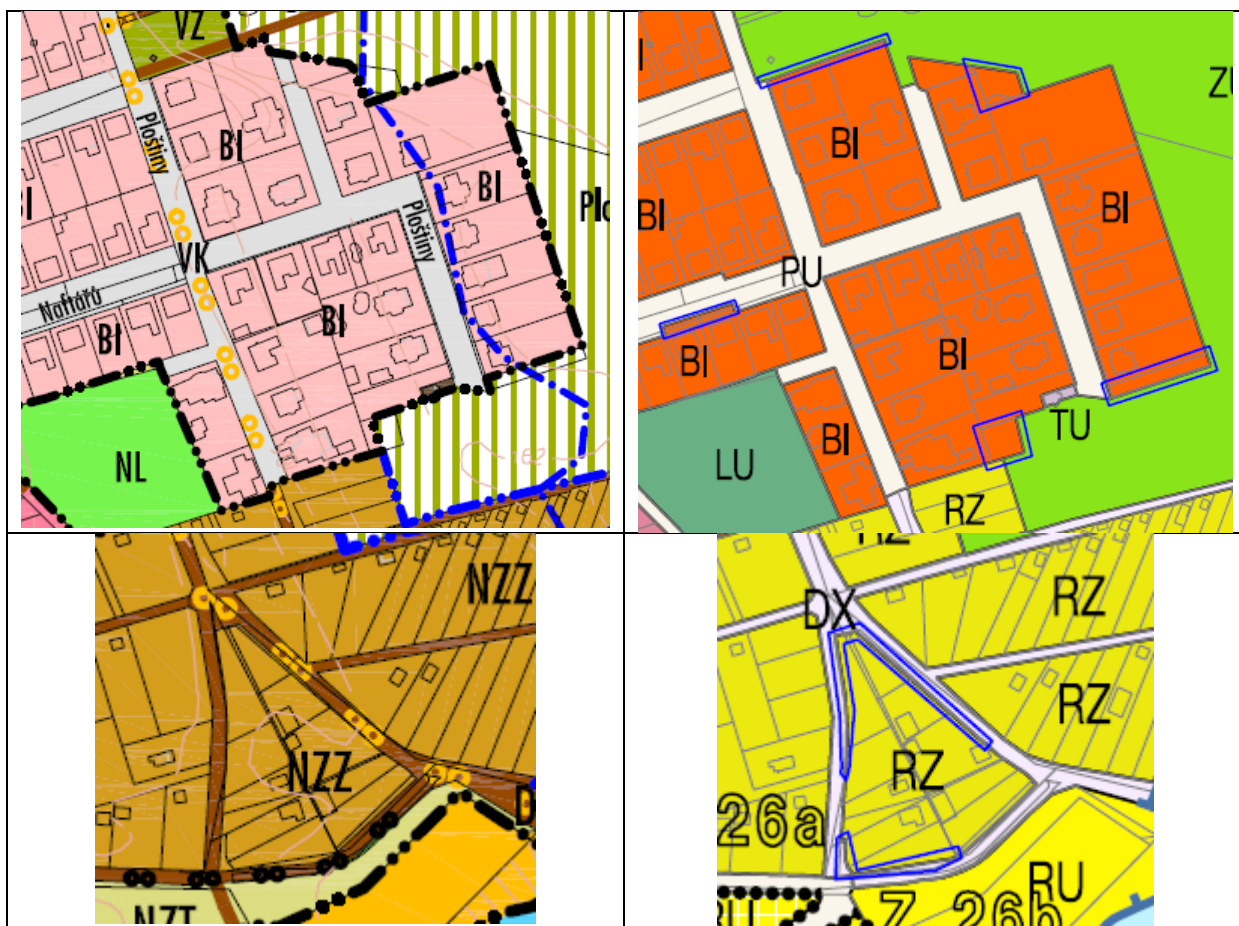
V platném územním plánu Lužice ve znění po změně č. 2 byly protipovodňová opatření zapracovány jako překryvné plochy změn v krajině vodní a vodohospodářské N.9 a N.10. Změna č. 3 respektuje a přebírá územní vymezení, z důvodu převedení územního plánu Lužice do jednotného standardu územně plánovací dokumentace jsou ovšem záměry vymezeny jako koridory CNZ.POP04 a CNU.POP pro protipovodňová opatření nad plochami s rozdílným způsobem využití.

V rámci převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace byla provedena revize vymezení ploch s ohledem na stav v území. Z toho vyplynuly následující úpravy ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití:

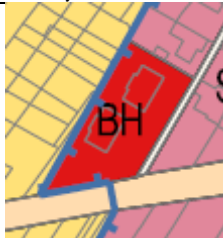
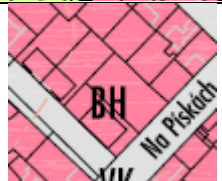
- Bylo upraveno rozhraní ploch veřejných prostranství (PU i zeleně ZU) a ploch smíšených obytných všeobecných SU anebo bydlení individuálního BI dle jednotného klíče – veškeré pozemky ve vlastnictví obce na tomto rozhraní byly vymezeny jako součást veřejných prostranství; soukromé pozemky, pokud nebyly zaplacené, byly vymezeny jako součást veřejných prostranství, pokud byly zaplacené, byly vymezeny jako plochy SU anebo BI.

Pro lepší přehlednost jsou úpravy ve výřeze Hlavního výkresu ÚP – změny č. 3 modře olemovány.

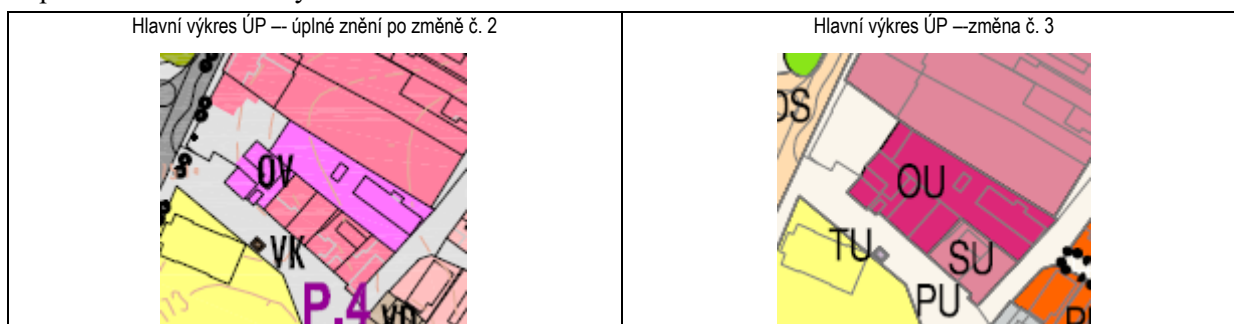




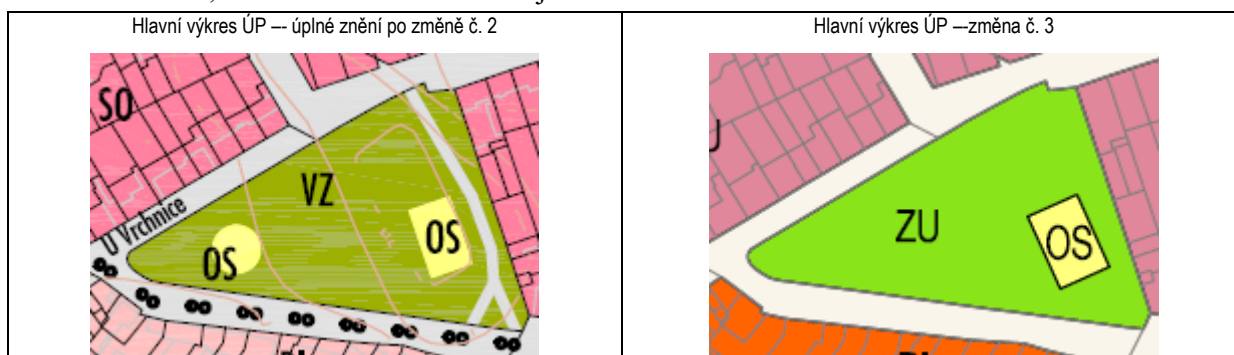
- Bylo opraveno zakreslení ploch bydlení hromadného BH; v ÚP v platném znění byl někdy uveden pouze kód bez odpovídající barvy plochy (ulice Havířská a V Chalupách).

Hlavní výkres ÚP — úplné znění po změně č. 2	Hlavní výkres ÚP — změna č. 3
	
	

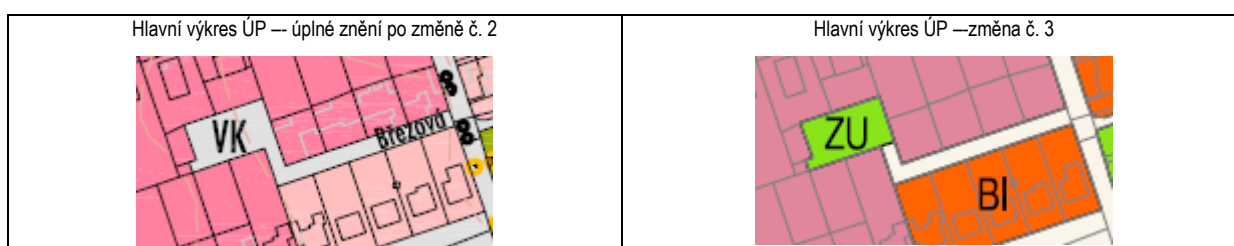
- Bylo opraveno vymezení ploch občanského vybavení všeobecného OV a ploch veřejných prostranství všeobecných PU dle stavu v území v lokalitě u obecního úřadu.



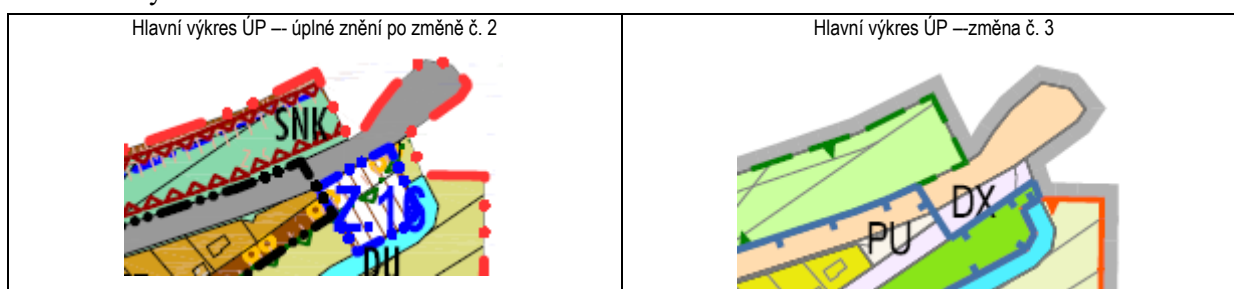
- Stávající dětské hřiště v parku U Vrchnice bylo vymezeno jako součást stabilizované plochy zeleně všeobecné ZU, která dětská hřiště umožňuje.



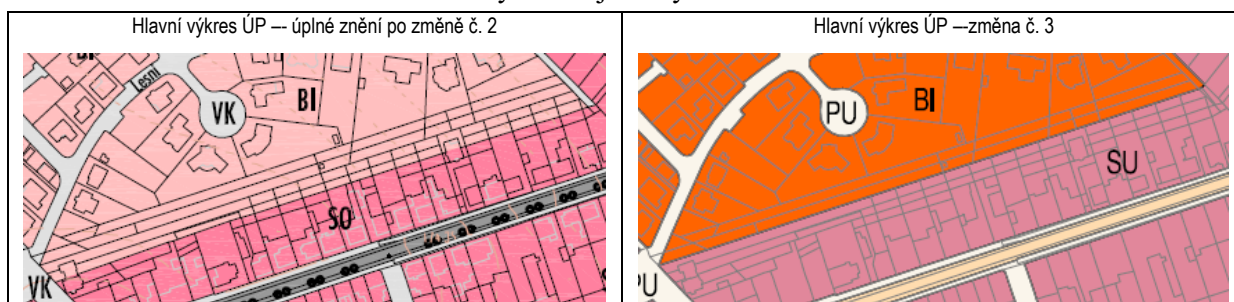
- Na konci ulice Březové byla vymezena stabilizovaná plocha zeleně všeobecné ZU dle stavu v území.



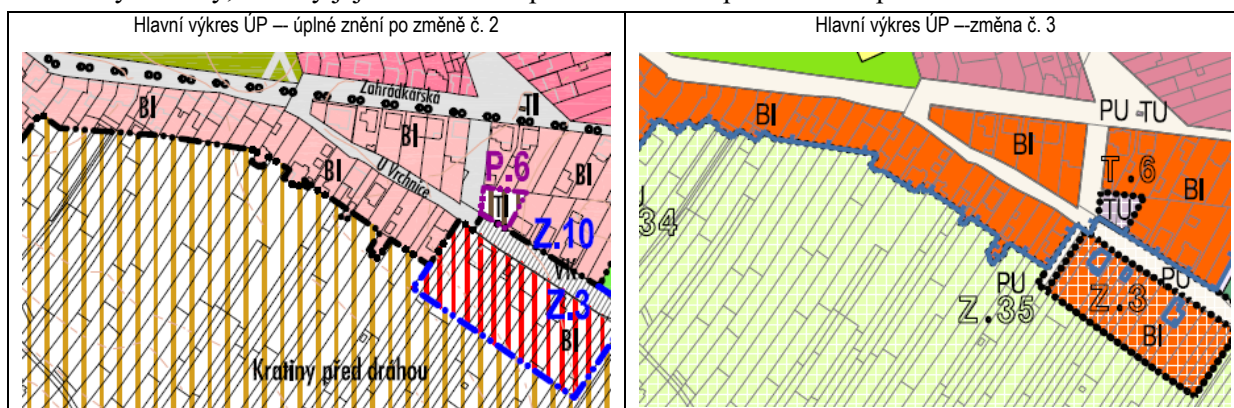
- Na souběhu ulic Velkomoravské a Březové byla vymezena stabilizovaná veřejných prostranství všeobecných PU dle stavu v území.



- Bylo upraveno rozhraní stabilizovaných ploch smíšených obytných všeobecných SU a bydlení individuálního BI v lokalitě Vinohrádky dle majetkových vztahů a stavu v území.



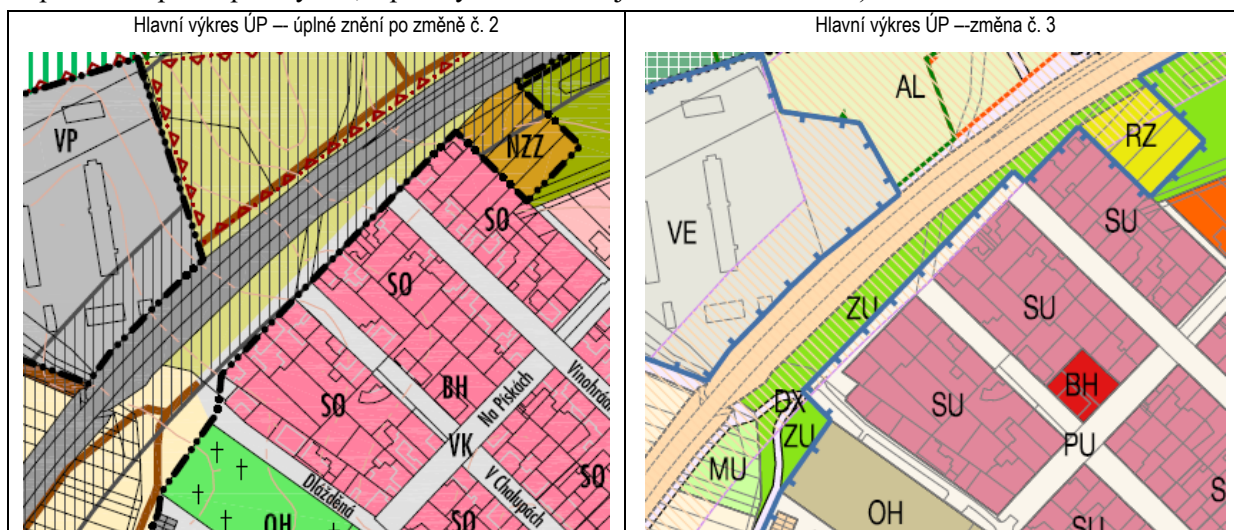
- Bylo upraveno rozhraní stabilizovaných i návrhových ploch bydlení individuálního na okraji lokality Kratiny, tak aby jejich hranice odpovídala vedení po hranicích parcel.



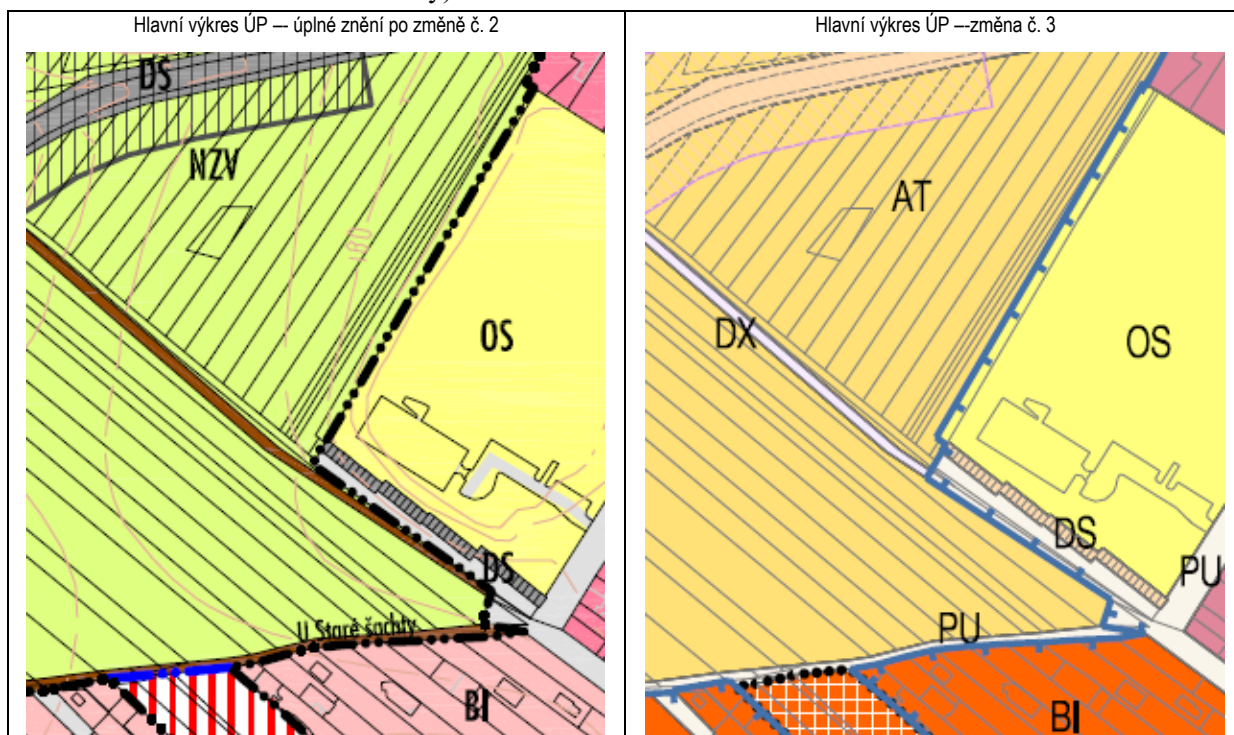
- Byla vymezena plocha výroby energie z obnovitelných zdrojů VE dle stavu v území (doplňen funkční typ plochy, areál rozšířen dle stavu v území).



- Lokalita mezi zastavěným územím a silnicí I/55 byla vymezena dle stavu v území (vymezení plochy veřejného prostranství všeobecného PU, plochy zeleně všeobecné ZU, včetně jejího průchodu podél plochy RZ, a plochy smíšené krajinné všeobecné MU).



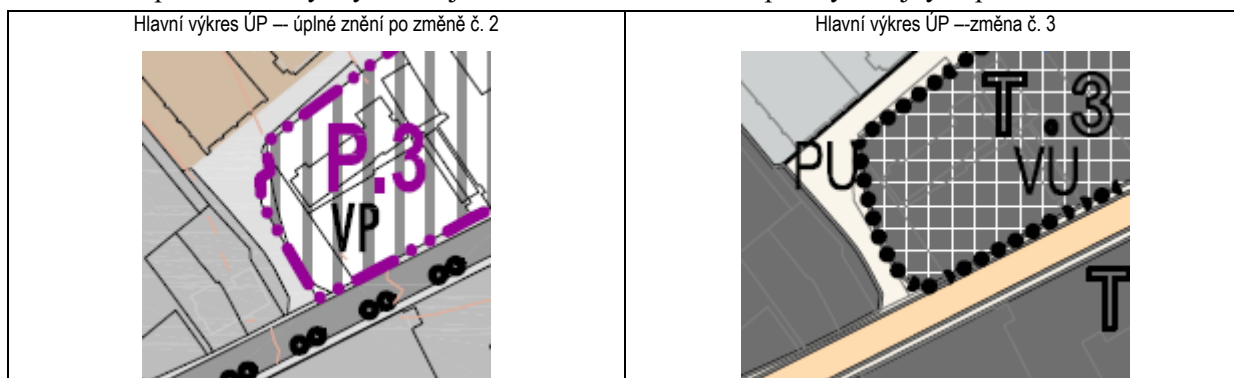
- Lokalita u fotbalového hřiště byla vymezena dle stavu v území (mírné rozšíření areálu občanského vybavení - sportu OS o pozemky izolační zeleně, které jsou jeho součástí; vymezení stabilizovaných ploch veřejných prostranství všeobecných PU dle stavu v území – včetně komunikace v ulici U Staré šachty).



- Lokalita U jalové cesty byla vymezena dle stavu v území (skutečný rozsah ploch rekreace v zahrádkářských osadách RZ, plocha smíšená krajinná všeobecná MU).

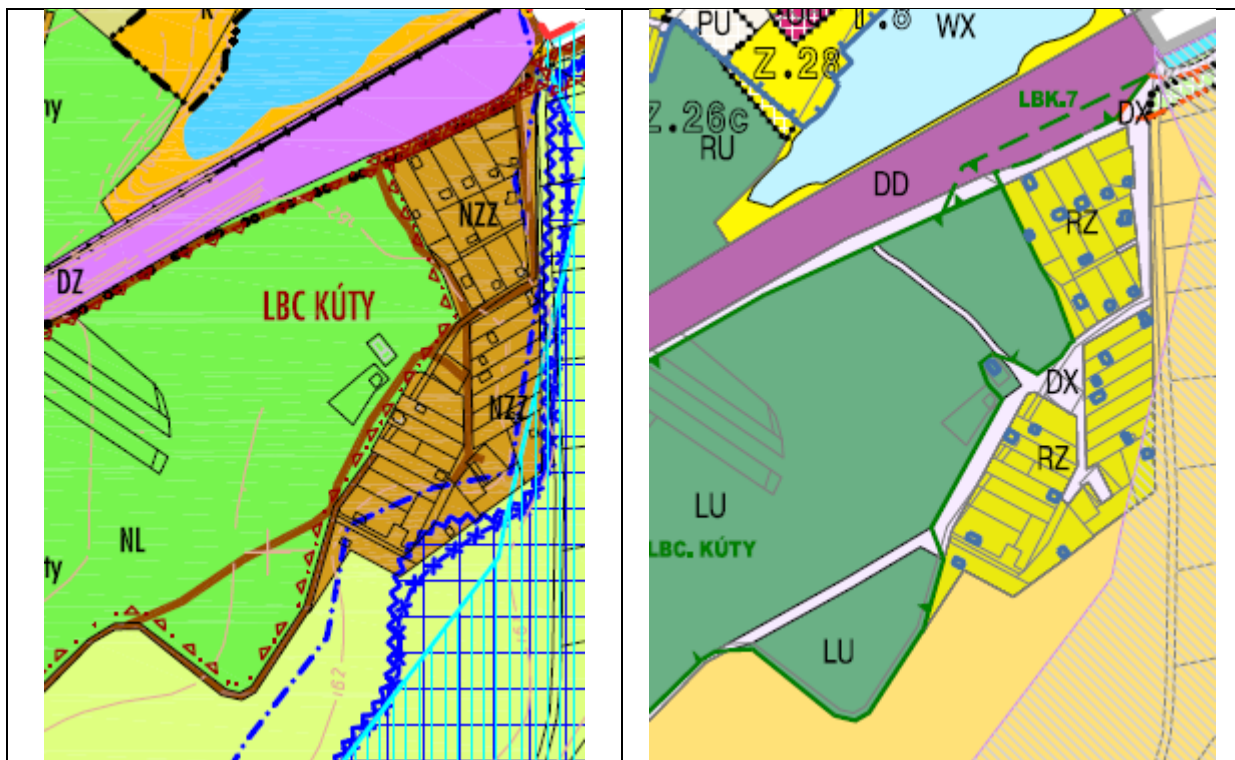


- Pozemek p.č. 1593/3 byl vymezen jako součást stabilizované plochy veřejných prostranství PU.

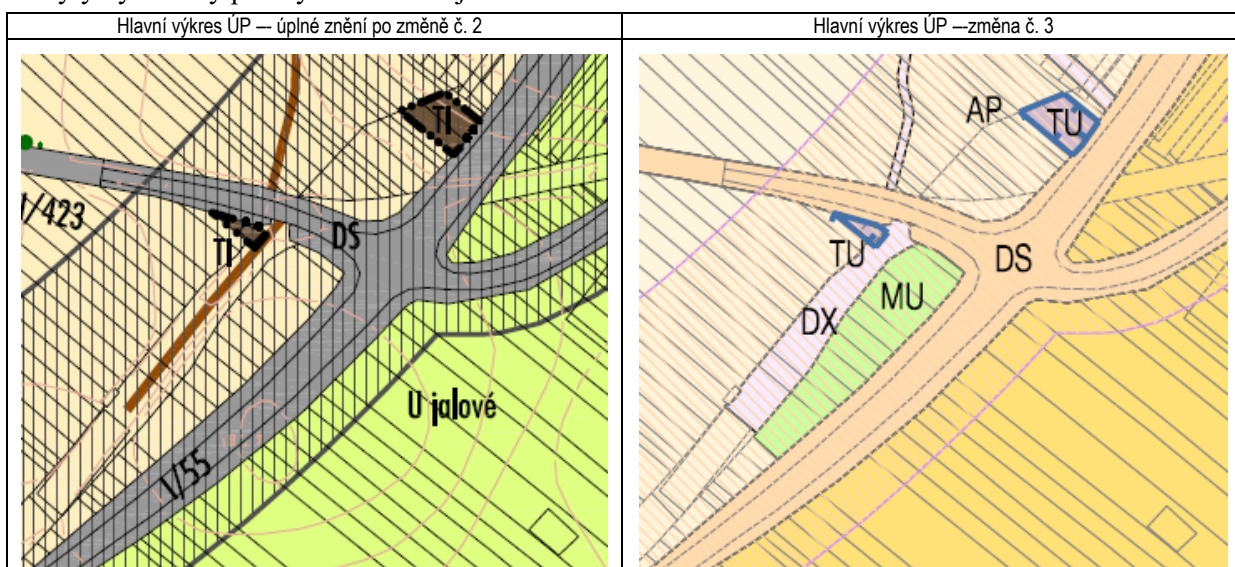


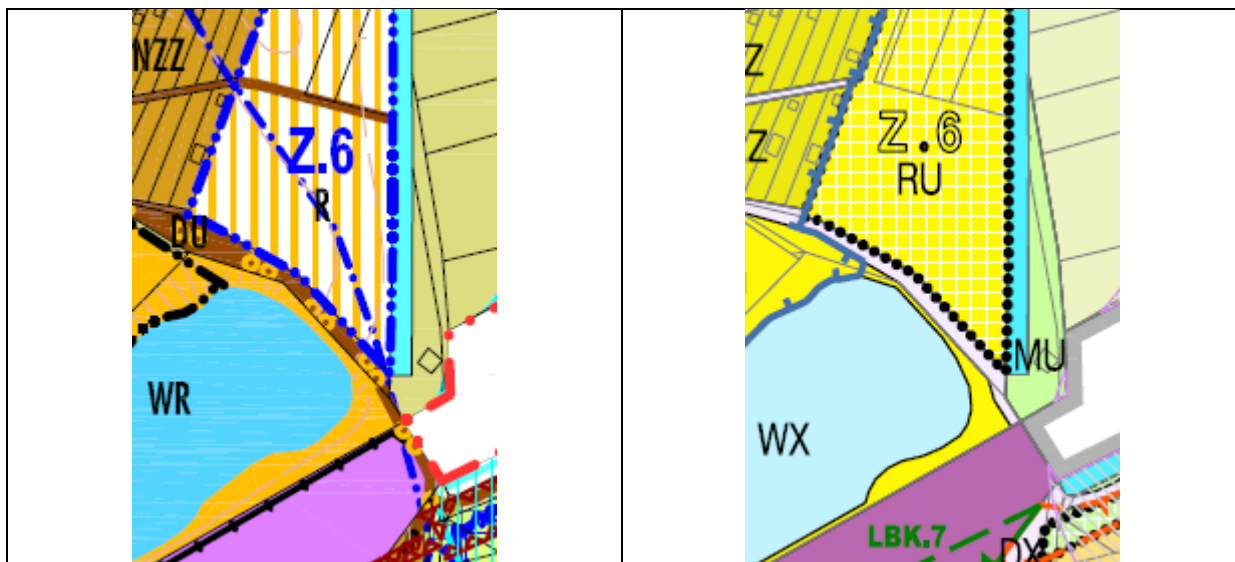
- Bylo opraveno vymezení účelových komunikací v krajině (plochy dopravy jiné DX) dle stavu v území.



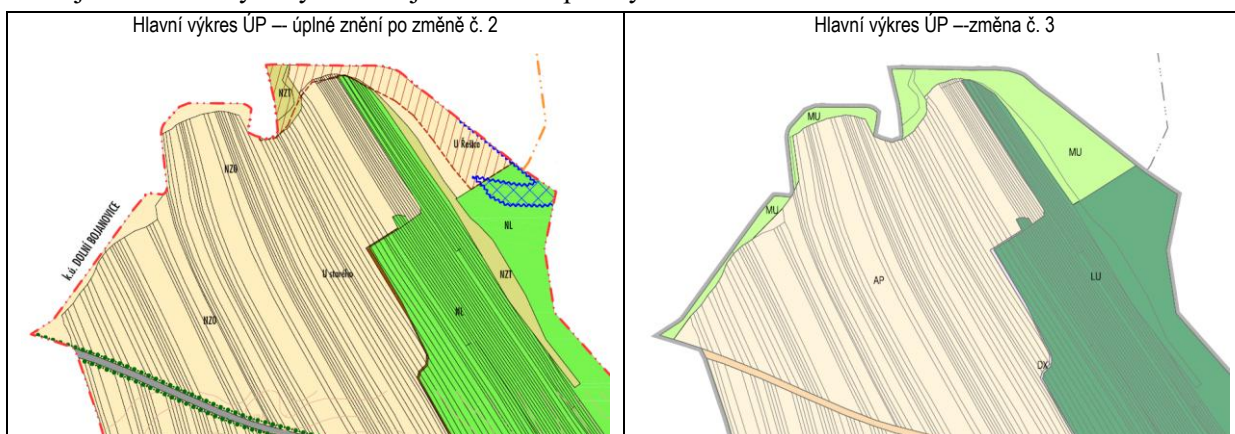


- Byly vymezeny plochy smíšené krajinné všeobecné MU dle stavu v území.





- Byly vymezeny plochy smíšené krajinné všeobecné MU dle stavu v území v místě doprovodní zeleně vodních ploch a remízů na severním okraji katastrálního území, pokračování tohoto pásu krajinné zeleně bylo vymezeno jako součást plochy lesní všeobecné LU



- Plochy vodní a vodohospodářské v rámci ploch LU (Hájek) a MU severozápadně od silnice I/55 nejsou nadále vymezovány graficky. Plochy vodní a vodohospodářské jsou přípustné v rámci podmínek pro plochy LU a MU.

ZM3/1 – vymezení transformační plochy T.7 OU

Změnou je řešen požadavek obce na vymezení ploch pro občanské vybavení (pro sociální služby, dům pro seniory/dům s pečovatelskou službou). Požadavek je vymezen jako transformační plocha T.7 OU v zastavěném území na pozemcích p.č. 99 (zastavěná plocha a nádvoří; výměra 738 m²), p.č. 100 (zahradka; výměra 1.258 m²) a p.č. 101 (vinice; výměra 386 m²) všechny v k.ú. Lužice u Hodonína, které obec během zpracování změny územního plánu získala do svého vlastnictví, nachází se v centru obce v příznivé docházkové vzdálenosti od zařízení veřejného vybavení obce (dům zdraví, obchodní zařízení apod.) a zastávek autobusové dopravy. Doplnění tohoto typu občanského vybavení v obci je ve veřejném zájmu.

ZM3/2 – zrušení transformační plochy T.1 OU – vymezení zeleně všeobecné dle stavu v území

Změnou je řešen požadavek obce, která ustoupila od záměru realizace občanské vybavenosti v této lokalitě, proto je zastavitelná plocha T.1 OU (původně P.1 OV) v územním plánu zrušena. Plocha je vymezena dle stavu v území jako stabilizovaná plocha ZU zezeň všeobecná.

ZM3/3 – úprava vymezení lokality Lužák, včetně vymezení transformační plochy T.8 OU, zastavitelných ploch Z.26a-c RU a veřejného prostranství Z.28 PU

Změnou je řešen požadavek obce na úpravu územního plánu umožňující realizaci úprav lokality Lužák dle projektové dokumentace „Komunikace, sadové úpravy a pumptrack v rekreační oblasti Lužák“ - Létařská inženýři, s.r.o. Brno; 06/2023. Je vymezena transformační plocha T.8 OU pro realizaci stavby restaurace a návrhová plocha Z.28 PU pro realizaci parkoviště, aby parkování návštěvníků areálu nezatěžovalo okolní komunikace. V rámci revize ploch prováděné při převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace byly plochy původně vymezené jako trvalé travní porosty a účelové komunikace vymezené dle stavu v území jako plochy veřejných prostranství a plochy rekreace všeobecné, místy stavem a místy jako zastavitelné plochy Z.26a-c. Areál Lužák je zavedenou a hojně navštěvovanou rekreační lokalitou v obci, rozvoj tohoto typu vybavení v obci je ve veřejném zájmu.

ZM3/4 – úprava vymezení zastavitelné plochy Z.20 VU

Změnou je řešen požadavek obce na zmenšení zastavitelné plochy Z.20 VU vymezené v platném územním plánu o pozemky v soukromém vlastnictví, tj. část p.č. 1568/1 (orná půda; 1.083 m²), p.č. 1566/4 (orná půda; 565 m²), p.č. 1566/1 (orná půda; 648 m²), p.č. 1568/7 (orná půda; 70 m²). Tyto pozemky jsou změnou územního plánu vymezeny jako součást navazující související stabilizované plochy SU smíšené obytné všeobecné.

V rámci revize ploch prováděné při převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace zároveň dochází ke zvětšení zastavitelné plochy Z.20 VU o části pozemků na jihovýchodní hranici plochy, které byly chybně vymezeny jako stabilizované plochy VU. Využití této části pozemků zůstává stejné (výroba všeobecná), ovšem dle stavu v území se upravuje stav na návrhový.

ZM3/5 – vymezení transformační plochy T.9 VU

V rámci revize ploch prováděné při převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace bylo zjištěno, že vymezení lokality jako stabilizované plochy bydlení hromadného již neodpovídá stavu v území. S ohledem na skutečnost, že plocha sousedí s železniční dráhou a je obklopena výrobní zónou, bylo ponechání vymezení plochy pro bydlení i po konzultaci s obcí vyhodnoceno jako nevhodné. Lokalita byla vymezena jako transformační plocha T.9 VU, pro další doplnění rozvoje výrobní zóny, využívající stávající dopravní a technickou infrastrukturu v zastavěném území.

ZM3/6 – vymezení lokality Písečné dle stavu v území

Změnou je řešen požadavek obce na prověření možnosti výstavby rodinných domů v izolované stabilizované ploše bydlení v lokalitě Písečné v rozsahu pozemků p.č. 2143 (zastavěná plocha a nádvoří; výměra 472 m²), p.č. 2144 (zahrada; výměra 297 m²), p.č. 2145 (zastavěná plocha a nádvoří; výměra 486 m²), p.č. 2146/3 (zahrada; výměra 284 m²) všechny v k.ú. Lužice u Hodonína a ve vlastnictví spol. Rybářství Hodonín, s.r.o.

Z prověření vyplynulo, že předmětné pozemky jsou v platném územním plánu vymezené jako stabilizované plochy bydlení v bytových domech, přestože se dle stavu v území jedná o pozemky rodinných domů. Tyto pozemky jsou proto změnou územního plánu vymezeny jako stabilizované plochy SU smíšené obytné všeobecné.

V rámci revize ploch prováděné při převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace bylo zároveň dle stavu v území vymezeno stabilizované veřejné prostranství pro obslužnou komunikaci a stabilizované plochy smíšené krajinné jiné odpovídající drobnému samozásobitelskému využití zahrad na navazujících pozemcích.

ZM3/7 – rozšíření zastavitelné plochy Z.4 BI, stanovení podmínky územní studie

V rámci revize ploch prováděné při převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace bylo zjištěno, že vymezení pozemků p.č. 1696/2 a p.č. 1696/3 jako součásti stabilizované plochy výroby všeobecné neodpovídá stavu v území. Pozemky jsou nezastavěné a funkčně ani majetkově nesouvisí s přilehlým výrobním areálem firmy GALUR, s.r.o..

Předmětné pozemky jsou proto změnou územního plánu vymezeny jako součást zastavitelné plochy Z.4 BI pro bydlení individuální. Zároveň se pro plochu Z.4 stanovuje podmínka zpracování územní studie za účelem koncepčního vyřešení dopravní a technické obsluhy území, jeho přeparcelace a vhodného odclonění od výrobního areálu.

ZM3/8 – vymezení zastavitelné plochy Z.23 BI, včetně veřejného prostranství Z.29 PU, stanovení podmínky regulačního plánu

Změnou je řešen požadavek obce na prověření možnosti vymezení nových rozvojových ploch pro výstavbu rodinných domů.

V lokalitě U Staré šachty na území vymezeném pozemky p.č. 1687/1 (orná půda; výměra 1.083 m²), p.č. 1697/1 (orná půda; výměra 490 m²), p.č. 1697/2 (orná půda; výměra 351 m²), p.č. 1697/3 (orná půda; výměra 343 m²), všechny v k.ú. Lužice u Hodonína a v soukromém vlastnictví, bylo zřízeno zázemí (stavební dvůr) spol. GALUR, s.r.o. v rozporu s podmínkami využití plochy dle územního plánu (pozn. plochy smíšeného nezastavěného území – drobná drážba (SND), nově by odpovídalo MX). Pozemky jsou dle KN ornou půdou s ochranou ZPF. Přestože spol. GALUR, s.r.o. navrhuje zohlednit aktuální způsob využití a vymezit v odpovídajícím rozsahu plochu výrobního charakteru umožňující dodatečnou legalizaci užívaného stavu, obec požaduje prověření změny využití této části území a vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech.

V lokalitě U Staré šachty platný územní plán již vymezuje zastavitelnou plochu bydlení Z.4 BI pro bydlení individuální. Území také navazuje na zahrady stabilizovaných ploch SU smíšených obytných všeobecných v ulici Velkomoravská. Není tedy žádoucí zde kotvit způsob využití území, který by mohl mít negativní dopad na obytnou zástavbu např. zvýšeným hlukem, prašností či vibracemi. Lokalita doplňuje zastavěné území obce do kompaktního tvaru, navazuje na stabilizované lokality smíšené obytné všeobecné a lokality bydlení individuálního a je v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Vymezením ploch bydlení nedojde k narušení hodnot území.

Na základě prověření se tedy vyhovuje námětu obce a v lokalitě se vymezuje zastavitelná plocha Z.23 BI pro bydlení individuální včetně veřejného prostranství Z.29 PU pro zabezpečení dopravní a technické obsluhy území v odpovídajících parametrech (8m).

Pro plochu Z.23 se stanovuje podmínka zpracování regulačního plánu za účelem koncepčního vyřešení vnitřní dopravní a technické obsluhy území, jeho přeparcelace, vhodného odclonění od výrobního areálu a stanovení podrobnějších prvků prostorové regulace a ochrany krajinného rázu.

ZM3/9 – vymezení zastavitelných ploch Z.24a-b BI, včetně veřejného prostranství Z.31 PU

Změnou je řešen požadavek obce na prověření možnosti vymezení nových rozvojových ploch pro výstavbu rodinných domů. Požadavek zrcadlí podněty vlastníků pozemků v těchto lokalitách.

Plocha v prodloužení ulice České je v současnosti využívána pro rekreaci v zahrádkářských osadách, na pozemcích již stojí několik drobnějších objektů.

Lokalita doplňuje zastavěné území obce do kompaktního tvaru, navazuje na stabilizované lokality smíšené obytné všeobecné a je v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Vymezením ploch bydlení nedojde k narušení hodnot území.

Na základě prověření se vyhovuje námětu obce a v lokalitě se vymezují zastavitelné plochy Z.24a-b pro bydlení individuální včetně veřejného prostranství Z.30 PU pro zabezpečení dopravní a technické obsluhy území v odpovídajících parametrech (8m), které využívají oboustranně.

ZM3/10 – vymezení transformační plochy T.10 BI, včetně veřejného prostranství Z.30 PU

Změnou je řešen požadavek obce na prověření možnosti vymezení nových rozvojových ploch pro výstavbu rodinných domů. Požadavek zrcadlí podněty vlastníků pozemků v těchto lokalitách. Plocha v ulici Zahrádkářské je v současnosti využívána pro rekreaci v zahrádkářských osadách, na pozemcích již stojí několik drobnějších objektů.

Lokalita je v zastavěném území obce (viz dílčí změna ZM3/Xe), navazuje na stabilizované lokality bydlení individuálního a částečně lokality smíšené obytné všeobecné a je v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Od rekreačního areálu Lužák je odcloněna plochami rekreace v zahrádkářských osadách. Vymezením ploch bydlení nedojde k narušení hodnot území.

Na základě prověření se vyhovuje námětu obce a v lokalitě se vymezuje transformační plocha T.10 BI pro bydlení individuální včetně veřejného prostranství Z.30 PU pro zabezpečení dopravní a technické obsluhy území v odpovídajících parametrech (8m).

ZM3/11 – vymezení zastavitelné plochy Z.25 BI

Změnou je řešen požadavek vlastníka a uživatele pozemku, který má záměr na svém pozemku realizovat výstavbu v souladu s podmínkami pro využívání ploch bydlení individuálního.

Lokalita navazuje na zastavěné území obce a na stabilizované lokality bydlení individuálního a je v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Vymezením ploch bydlení nedojde k narušení hodnot území.

Na základě prověření se vyhovuje požadavku vlastníka a v lokalitě se vymezuje zastavitelná plocha Z.25 BI pro bydlení individuální. Veřejné prostranství Z.34 PU pro zabezpečení dopravní a technické obsluhy území v odpovídajících parametrech (8m), je vymezeno v rámci dílčí změny ZM3/13a-d.

Nutno považovat pro tuto chvíli za poslední rozvoj bydlení individuálního v předmětné lokalitě, případný další rozvoj bydlení směrem do lokality Kratiny je nutno řešit koncepčně a v širších souvislostech pro lokalitu jako celek.

ZM3/12 – vymezení zastavitelné plochy Z.27 DS

Změnou je řešen požadavek vlastníka a uživatele pozemku, který má záměr na svém pozemku realizovat výstavbu řadových garáží.

Úzký pozemek je orientovaný podél železniční dráhy a podél stávající místní komunikace v návaznosti na stabilizované lokality smíšené obytné všeobecné. Řadové garáže se nacházejí na několika místech v obci a jsou využívány. Vymezením plochy dopravní infrastruktury nedojde k narušení hodnot území.

Na základě prověření se vyhovuje požadavku vlastníka a v lokalitě se vymezuje zastavitelná plocha Z.27 DS pro dopravu silniční.

ZM3/13a-d – zabezpečení prostupnosti území – veřejná prostranství Z.32-Z.35 PU

Změnou je řešena problematika, která vyvstala při prověřování způsobu vymezení lokality Kratiny samotné i při prověřování požadavků na jejím okraji.

Lokalita Kratiny je jedinou opravdu kapacitní rozvojovou lokalitou obce ve vzdálenějším časovém horizontu, z jedné strany je územní rozvoj zastavěného území obce limitován dálnicí a ze druhé železnicí. Ačkoliv se v současné době s intenzivním rozvojem lokality nepočítá, právě naopak, nově stanovené podmínky směřují spíše k přírodě bližšímu využití s povolením pouze drobných objektů, zabezpečení prostupnosti do této lokality je s ohledem na její příští potenciál a zachování možnosti její nekonfliktní transformace klíčové.

Změnou územního plánu jsou vymezeny čtyři návrhové plochy veřejných prostranství Z.32, Z.33, Z.34 a Z.35 po obvodu lokality Kratiny.

ZM3/14 – úprava vymezení lokality Kratiny jako ploch změn v krajině K.1a-c MX

V platném územním plánu byla lokalita Kratiny vymezena jako plocha změny v krajině N.1 plochy zemědělské – zahrádkářské lokality, tato stejná funkce byla vymezena i na stávajících lokalitách rekreace v krajině v okolí Lužáku a za tratí.

Změnou č. 3 se v rámci převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace i s ohledem na požadavek zprávy o uplatňování tyto lokality vymezují pro odlišný způsob využití. Toto vymezení zároveň reflektuje stav v území a žádoucí budoucí využití ploch.

Lokality v okolí Lužáku a za tratí, které jsou intenzivněji využívány a zastavěné rekreačními objekty jsou vymezeny jako stabilizované plochy rekreace v zahrádkářských osadách RZ.

Lokalita Kratiny, která má extenzivnější přírodě bližší charakter s vysokým podílem menších vinic, sadů a políček je vymezena jako plocha změn v krajině K.1a-c smíšená krajinná jiná MX.

S ohledem na zachování charakteru území a snahu zamezit intenzivní zástavbě trvalejšího charakteru v lokalitě, jsou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání.

ZM3/15 – úprava vymezení ploch Z.17 DX a K.6 MU

V rámci revize ploch prováděné při převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace bylo zjištěno, že návrhová plocha účelové komunikace Z.17 podél železniční dráhy severozápadně je vymezená spíše koncepčně, jako naprosto rovný a široký „koridor“ nerefluktující stav v území, přičemž mezi ní a dráhou byly vymezeny stabilizované plochy krajinné zeleně, které se v území ve skutečnosti nenacházejí. Plocha změny v krajině N.6 zároveň byla vymezena jako liniový prvek, což neodpovídá metodice jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

Na základě domluvy s obcí bylo vymezení ploch Z.17 DX a K.6 MU upraveno tak, aby reflektovalo stávající stav a potřeby v území a aby bylo v souladu se standardem.

ZM3/16 – úprava vymezení ploch K.5a-d MU, včetně úpravy vymezení ÚSES

V rámci revize ploch prováděné při převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace bylo zjištěno, že byla nově vybudována účelová komunikace podél železniční dráhy jihovýchodně, tato účelová komunikace byla změnou vymezena dle stavu v území.

V rámci revize územního systému ekologické stability bylo vyhodnoceno, že návrhový lokální biokoridor LBK.4, vymezený podél této účelové komunikace a podél dráhy má nadbytečné parametry. S ohledem na skutečnost, že návrhový biokoridor, a tedy i plochy změn v krajině K.5a-d MU pro jeho realizaci, zasahují stávající vinohrady a sady, byly jeho parametry optimalizované při zachování funkčnosti do podoby navržené změnou územního plánu.

ZM3/17 – úprava vymezení ploch Z.18a-b DX a K.8a-b MU, zrušení plochy K.7 MU, vymezení ploch dle stavu v území, včetně úpravy vymezení ÚSES

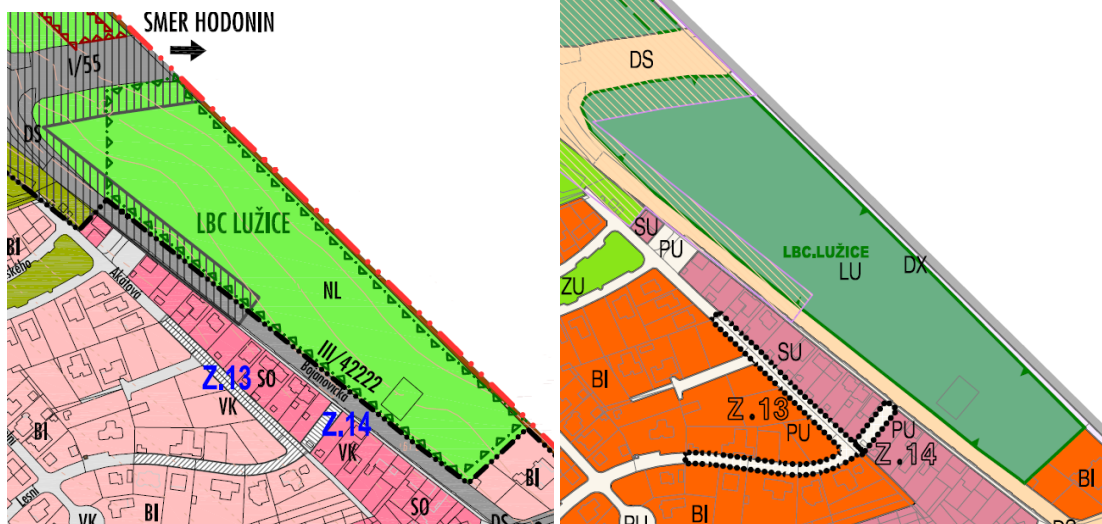
V rámci revize ploch prováděné při převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace bylo zjištěno, že navržená trasa účelové komunikace zcela nenavazuje na stávající průchod ve větrolamu (podél hranice k.ú. Lužice a k.ú. Mikulčice) pod elektrickým vedením, který je vhodné využít, vedení účelové komunikace včetně doprovodných ploch smíšených krajinných všeobecných a biokoridoru LBK.3 bylo proto mírně upraveno.

V rámci revize územního systému ekologické stability bylo vyhodnoceno, že návrhový lokální biokoridor LBK.2, vymezený podél hranice katastrálního území jihovýchodním směrem (plocha K.7 MU, původně N.7 SNK) není v území opodstatněný, tímto směrem nemá v území návaznosti, jelikož je přerušena silnicí I/55 (záměr dálnice D55), výrobní zónou a zastavěným územím. Tato plocha a návrhový biokoridor se proto ruší. Naopak bylo vyhodnoceno, že vhodné a funkční je propojení stávajícím větrolamem podél hranice katastrálního území severozápadním směrem. Větrolam tedy byl vymezen jako stabilizovaná plocha smíšená krajinná všeobecná MU a existující prvek ÚSES LBK.2.

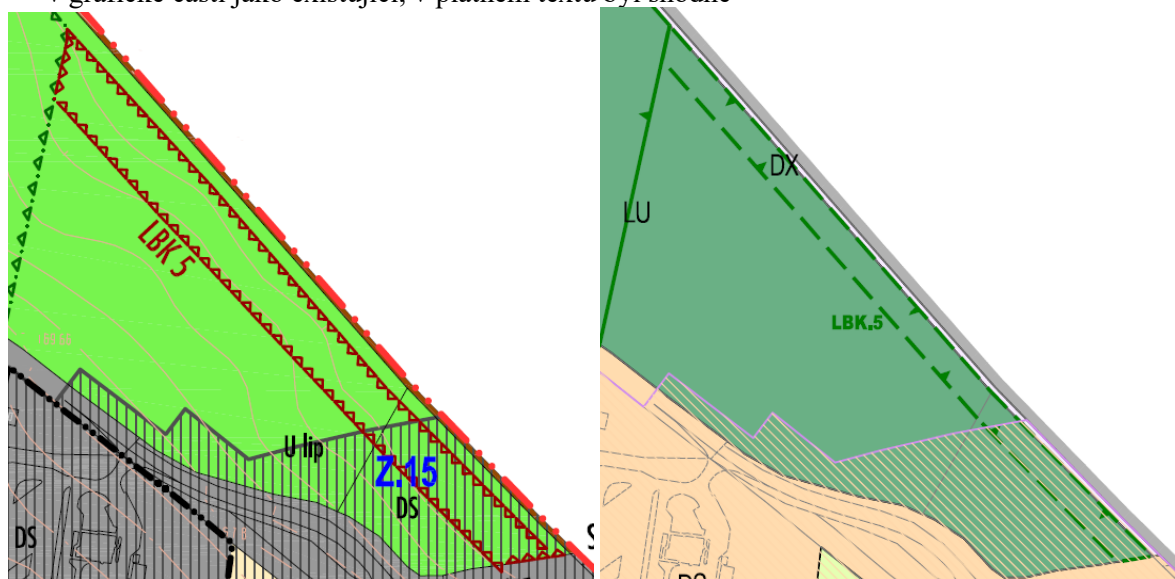
**ZM3/18 – další úpravy ve vymezení ÚSES (bez dopadu do vymezení ploch s RZV),
bez označení dílčí změny v grafické části**

V rámci revize územního systému ekologické stability byly provedeny následující úpravy ve vymezení ÚSES:

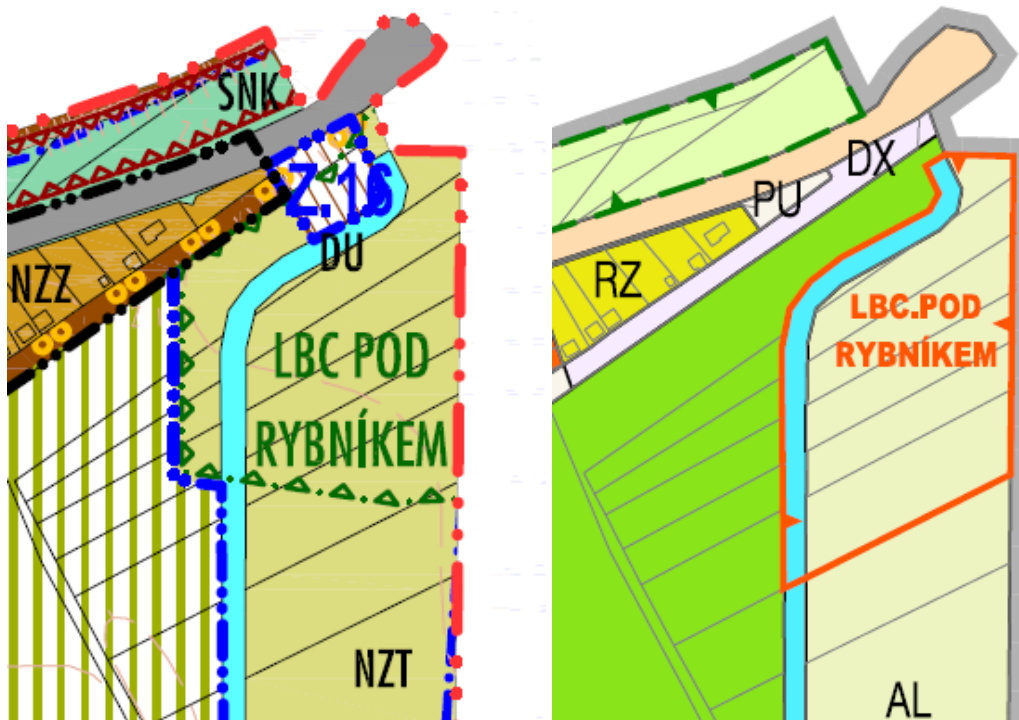
- vedení biokoridorů bylo upraveno tak, aby pokud možno neobsahovaly účelové komunikace v podélném směru (LBK.3 stav i návrh, LBK.7)
- do LBC.Lužice byl zahrnut i cíp u křižovatky silnice I/55



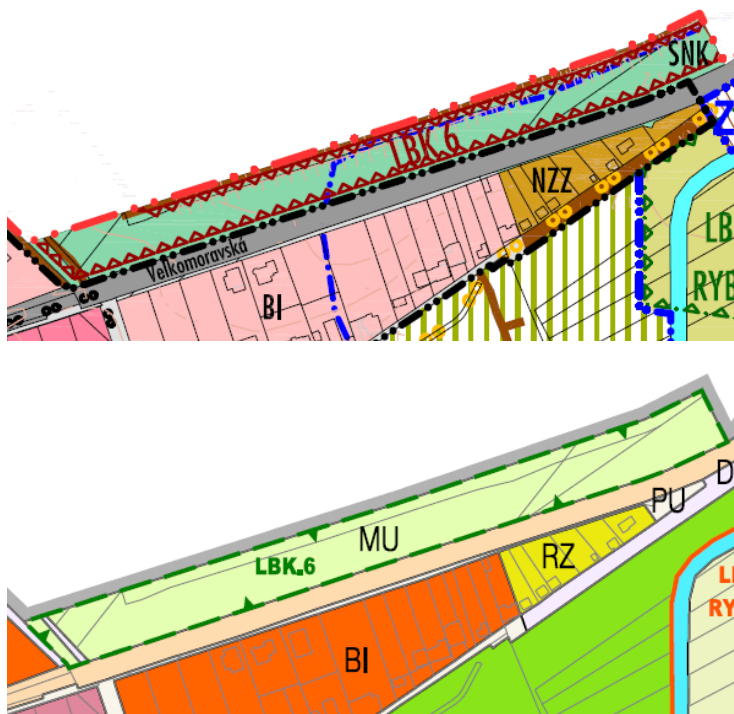
- vymezení koridoru LBK.5 bylo přisunuto ke hranici katastrálního území; LBK.5 byl vymezen i v grafické části jako existující, v platném textu byl shodně



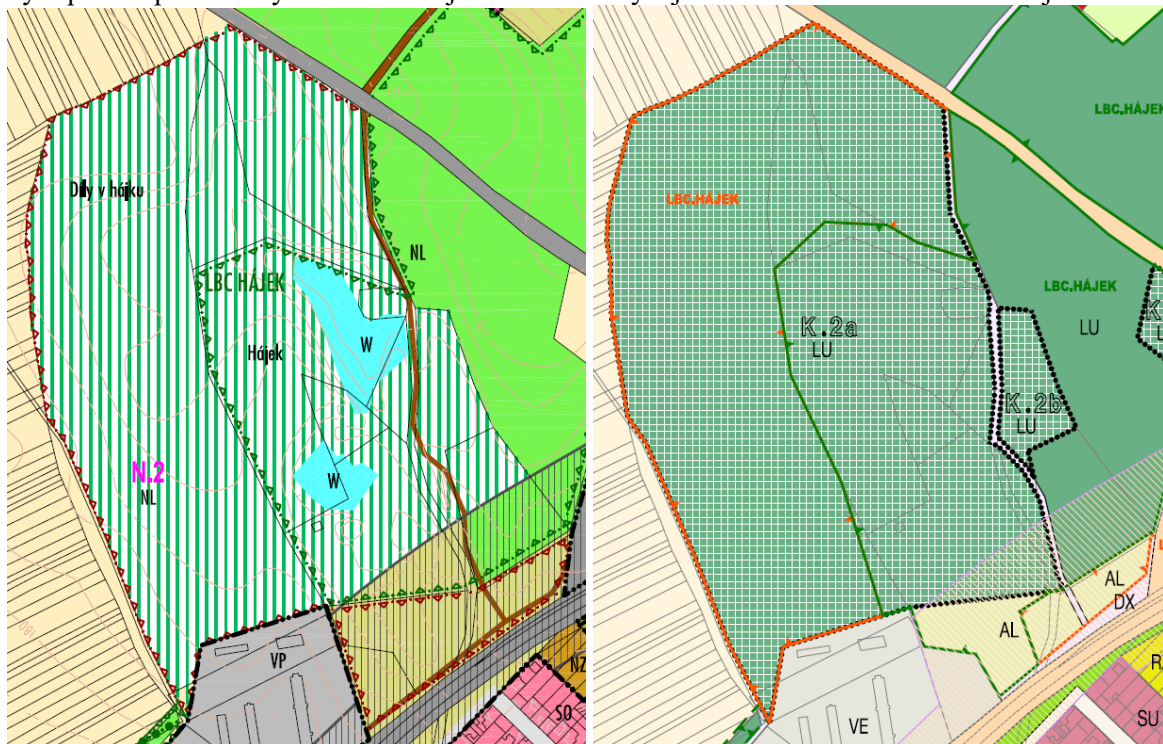
- vymezení LBC.Pod Rybníkem bylo upraveno tak, aby nezahrnovalo části revitalizovaného parku Ploštiny; LBC.Pod Rybníkem byl vymezen i v grafické části jako chybějící, v platném textu byl shodně



- LBK.6 byl vymezen jako existující



- byl upraven poměr a vymezení existujících versus chybějících částí u biocentra LBC.Hájek



a u biokoridorů LBK.2 a LBK.7.



ZM3/19 – vymezení účelové komunikace dle stavu v území

Změnou je řešen požadavek obce na vymezení účelové komunikace na obecním lesním pozemku p.č. 2167/1 dle stavu v území.

Propojení mezi ulicí U Vrchnice a ulicí Zahrádkářskou (a lokalitou Lužák) je v území stabilizované, vymezením plochy nedojde k narušení hodnot území, v územním plánu je tedy změnou vymezena účelová komunikace dle stavu v území.

ZM3/20 – rozšíření stabilizovaných ploch bydlení individuálního na úkor zeleně všeobecné

Změnou je řešen požadavek vlastníka a uživatele pozemku, který má záměr svůj pozemek využívat v souladu s podmínkami pro využívání ploch bydlení individuálního.

Úzký pozemek navazuje na stabilizovanou plochu pozemku zastavěného rodinným domem a garáží, jednalo by se tedy v podstatě o rozšíření zahrady. Plocha zeleně všeobecné, kterou je pozemek součástí, je zbytkovou plochou mezi pozemkem rodinného bydlení a pozemkem sběrného dvora, vymezením plochy nedojde k narušení hodnot území. V územním plánu je tedy pozemek změnou vymezen jako stabilizovaná plocha bydlení individuálního.

ZM3/reg – stanovení prvků regulačního plánu pro lokality rekreace v zahrádkářských osadách

V platném územním plánu byly lokality rekreace v krajině v okolí Lužáku a za tratí vymezeny jako stabilizované plochy zemědělské – zahrádkářské lokality, tato stejná funkce byla vymezena i jako plocha změny v krajině N.1 pro lokalitu Kratiny.

Změnou č. 3 se v rámci převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace i s ohledem na požadavek zprávy o uplatňování tyto lokality vymezují pro odlišný způsob využití. Toto vymezení zároveň reflektuje stav v území a žádoucí budoucí využití ploch. Lokality v okolí Lužáku a za tratí, které jsou intenzivněji využívány a zastavěné rekreačními objekty jsou vymezeny jako stabilizované plochy rekreace v zahrádkářských osadách RZ.

Lokalita Kratiny, která má extenzivnější přírodě bližší charakter s vysokým podílem menších vinic, sadů a políček je vymezena jako plocha změn v krajině K.1a-c smíšená krajinná jiná MX.

Pro lokality rekreace v zahrádkářských osadách jsou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání a prvky regulačního plánu s ohledem na skutečnost, že se jedná o lokality zasazené ve volné krajině mající vliv na krajinný ráz. V plochách je znemožněno trvalé bydlení.

ZM3/Xa-j – aktualizace zastavěného území a stabilizovaných ploch

Změnou č. 3 ÚP je aktualizováno zastavěné území k datu 20.01.2026.

označení změny	plocha v platném ÚP	stav dle změny č. 3	odůvodnění
ZM3/Xa	T.2 OU	OU, PU	V transformační ploše byla zrealizována zástavba. Stabilizovány ve funkci OU jsou pozemky, které tvoří souvislý funkční a prostorový celek s realizovanými stavbami. Parkoviště před objektem je vymezeno jako stav PU.
ZM3/Xb	T.4 OU	OU	V transformační ploše byla zrealizována zástavba. Stabilizovány ve funkci OU jsou pozemky, které tvoří souvislý funkční a prostorový celek s realizovanými stavbami.
ZM3/Xc	Z.8 ZU	ZU	V návrhové ploše byl zrealizován park Ploštiny.
ZM3/Xd	Z.16 DX	DX, ZU	Stabilizována ve funkci DX je část návrhové plochy, na které byla realizována účelová komunikace (cyklostezka). Zbylá část návrhové plochy je vymezena dle stavu území jako stav ZU.
ZM3/Xe	vymezení zastavěného území	dle stavu v území	Do zastavěného území byla zahrnuta část území, která byla „mezerou“ mezi dvěma zastavěnými územími – hlavním zastavěným územím sídla a zastavěným územím lokality Lužák. Území je převážně vymezeno jako stabilizované plochy RZ a jako transformační plocha T.10 BI. Dle katastru nemovitostí se v lokalitě nachází množství drobných zastavěných ploch (objekty rekreace/zahradních domků), toto území bylo do zastavěného území zahrnuto jako celek.

ZM3/Xf	-	DD	Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky, na kterých stojí stavby (včetně vlakové stanice Lužice).
ZM3/Xg	-	OS, PU	Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky vymezené jako stabilizované plochy OS (součást areálu fotbalového hřiště) a stabilizované plochy PU (pro dopravní obsluhu stávajících garáží). Úprava souvisí s revizí ploch prováděné při převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace.
ZM3/Xh	-	VE	Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky vymezené jako stabilizované plochy VE (součást stabilizovaného areálu FVE). Úprava souvisí s revizí ploch prováděné při převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace.
ZM3/Xi	-	PU	Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky vymezené jako stabilizované plochy PU (veřejné prostranství pro obsluhu stabilizované obytné zástavby v ulici U Hájku). Úprava souvisí s revizí ploch prováděné při převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace.
ZM3/Xj	-	ZU	Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky vymezené jako stabilizované plochy ZU, stejně jak je součástí zastavěného území celá navazující lokalita ZU.

9.D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

9.D.1 Koncepce dopravní infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována. Plochy změn, vymezené změnou č. 3, budou napojeny ze stávajících a navržených ploch veřejných prostranství.

Upravuje se identifikace koridorů dopravní infrastruktury vymezených územním plánem, tak, aby byla v souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb.

V platném územním plánu Lužice ve znění po změně č. 2 byl koridor pro dálnici D55 zapracován jako překryvná zastavitelná plocha silniční dopravy Z.15. Změna č. 3 respektuje a přebírá územní vymezení, z důvodu převedení územního plánu Lužice do jednotného standardu územně plánovací dokumentace je ovšem záměr vymezen jako koridor CNZ.DS06 pro dopravní infrastrukturu nad plochami s rozdílným způsobem využití.

Změnou č. 3 se převádí do stavu část návrhové plochy Z.16 DX, její zbývající část se ruší.

Dále se mírně upravuje vedení návrhových ploch Z.17 DX a Z.18a-b DX.

Nově se vymezují návrhové plochy veřejných prostranství všeobecných PU pro obsluhu rozvojových lokalit (U Staré šachty (Z.29), Zahradkářská (Z.30), Česká (Z.31)) a pro zabezpečení budoucí propustnosti území v lokalitě Kratiny (Z.32-Z.35).

Pro řešení dopravy v klidu se vymezuje návrhová plocha veřejných prostranství všeobecných Z.28 PU (parkoviště v lokalitě Lužák) a zastavitelná plocha dopravy silniční Z.27 DS (řadové garáže u železniční dráhy).

9.D.2 Koncepce technické infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována. Plochy změn, vymezené změnou č. 3, budou napojeny ze stávajících a navržených inženýrských sítí.

9.D.3 Nakládání s odpady

Koncepce, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována.

9.D.4 Koncepce občanského vybavení

Změnou č. 3 se převádějí do stavu transformační plochy T.2 OU, ve které byl zrealizován Dům zdraví, a T.4 OU, ve které byla zrealizována služebna městské policie.

Ruší se transformační plocha T.1 OU, jelikož obec upustila od záměru stavět v této lokalitě.

Nově se vymezují transformační plochy T.8 OU, pro záměr domu pro seniory/domu s pečovatelskou službou v centru obce, a T.9 OU, pro záměr restaurace v rekreační lokalitě Lužák.

9.D.5 Koncepce veřejných prostranství

Koncepce, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována.

Změnou č. 3 se převádí do stavu návrhová plocha Z.8, ve které byl zrealizován park Ploštiny.

9.E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

9.E.1-3

Upravuje se zařazení, kódy a názvy ploch s rozdílným způsobem využití v krajině tak, aby byly v souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb.

V platném územním plánu byly lokality rekreace v krajině v okolí Lužáku a za tratí vymezeny jako stabilizované plochy zemědělské – zahrádkářské lokality, tato stejná funkce byla vymezena i jako plocha změny v krajině N.1 pro lokalitu Kratiny.

Změnou č. 3 se v rámci převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace i s ohledem na požadavek zprávy o uplatňování tyto lokality vymezují pro odlišný způsob využití. Toto vymezení zároveň reflektuje stav v území a žádoucí budoucí využití ploch.

Lokality v okolí Lužáku a za tratí, které jsou intenzivněji využívány a zastavěné rekreačními objekty jsou vymezeny jako stabilizované plochy rekreace v zahrádkářských osadách RZ.

Lokalita Kratiny, která má extenzivnější přírodě bližší charakter s vysokým podílem menších vinic, sadů a políček je vymezena jako plocha změn v krajině K.1a-c smíšená krajinná jiná MX.

9.E.4 Územní systém ekologické stability

Koncepce územního systému ekologické stability, vymezená v platném územním plánu, zůstává zachována.

Upravuje se identifikace prvků ÚSES tak, aby byla v souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Upravuje se také grafické vyjádření vybraných jevů ve výkresové části dokumentace.

Jsou provedeny následující úpravy ve vymezení prvků ÚSES:

- U biokoridorů s výrazně nadlimitní šířkou, která není územně opodstatněna, dochází k úpravě na minimální parametry.
- U LBC.Pod Rybníkem dochází k částečné úpravě vymezení na východní břeh občasné vodoteče mimo plochu parku Ploštiny. Důvodem je klidová poloha biocentra mimo plochu parku s rekreačním využitím.
- Trasa LBK.2 severozápadně od silnice I/55 je zkrácena do místa spojení s LBK.3. Z důvodu nadbytečnosti vymezení segmentu biokoridoru směrem k silnici I/55, kde nemá dále návaznost, je část trasy LBK vypuštěna. Původně biokoridor směřoval přes urbanizované území obce Mikulčice do LBC.U Stáně a dále ke Kyjovce. Ve vydaném ÚP Mikulčice již trasa vymezena není.
- LBK.2 trasovaný severozápadně od Kyjovky prochází před zaústěním do LBC.U Stráně přes částečně urbanizované plochy. Vzhledem k majetkoprávním vztahům v území a současnému využití se v budoucnu doporučuje prověření trasy biokoridoru v širším zájmovém území. Obdobně

se doporučuje budoucí prověření trasy LBK.4 (propojující LBC.U Stráně a LBC.Kúty) s využitím stávajících krajinných struktur v klidové poloze jižně.

- Trasa LBK.3 propojuje LBC.Hájek s LBK.2 a LBC.Díly u Studánek (k. ú. Mikulčice). Současná trasa je vymezena při stávajícím větrolamu a zčásti v bloku orné půdy. Severozápadním směrem od současné trasy biokoridoru jsou struktury vzniklých po těžbě lignitu. Vzhledem k tomu, že terénní deprese zahrnují vodní a mokřadní plochy se značným potenciálem pro okolní krajinu se doporučuje budoucí prověření úpravy trasy biokoridoru tímto směrem.
- LBK 7 je trasován v území s obtížnou prostupností. Trasa kompromisně využívá stávající zeleň při železniční trati.

9.E.5 Prostupnost krajiny

Koncepce, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována.

9.E.6 Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Koncepce, stanovená v platném ÚP, zůstává zachována.

V platném územním plánu Lužice ve znění po změně č. 2 byly protipovodňová opatření zapracovány jako překryvné plochy změn v krajině vodní a vodohospodářské N.9 a N.10. Změna č. 3 respektuje a přebírá územní vymezení, z důvodu převedení územního plánu Lužice do jednotného standardu územně plánovací dokumentace jsou ovšem záměry vymezeny jako koridory CNZ.POP04 a CNU.POP pro protipovodňová opatření nad plochami s rozdílným způsobem využití.

9.E.7 Dobývání nerostů, poddolovaná a sesuvná území

Změnou č. 3 územního plánu jsou kapitola i vymezení jevů v grafické části aktualizovány na základě údajů ze Surovinového informačního systému SurIS České geologické služby.

9.F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Upravuje se zařazení, kódy a názvy ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byly v souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se změnou č. 3 územního plánu zásadním způsobem nemění.

V platném územním plánu byly lokality rekreace v krajině v okolí Lužáku a za tratí vymezeny jako stabilizované plochy zemědělské – zahrádkářské lokality, tato stejná funkce byla vymezena i jako plocha změny v krajině N.1 pro lokalitu Kratiny.

Změnou č. 3 se v rámci převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace i s ohledem na požadavek zprávy o uplatňování tyto lokality vymezují pro odlišný způsob využití. Toto vymezení zároveň reflektuje stav v území a žádoucí budoucí využití ploch. Lokality v okolí Lužáku a za tratí, které jsou intenzivněji využívány a zastavěné rekreačními objekty jsou vymezeny jako stabilizované plochy rekreace v zahrádkářských osadách RZ.

Lokalita Kratiny, která má extenzivnější přírodě bližší charakter s vysokým podílem menších vinic, sadů a políček je vymezena jako plocha změn v krajině K.1a-c smíšená krajinná jiná MX.

Pro plochy RZ a MX jsou stanoveny/zrevidovány podmínky pro využití ploch.

Pro lokality rekreace v zahrádkářských osadách jsou stanoveny i podrobnější podmínky prostorového uspořádání a prvky regulačního plánu s ohledem na skutečnost, že se jedná o lokality zasazené ve volné krajině mající vliv na krajinný ráz. V plochách je znemožněno trvalé bydlení.

Je doplněn nový typ plochy výroby a skladování VE výroba energie z obnovitelných zdrojů včetně stanovení podmínek pro využití ploch.

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

Upravuje se zařazení a označení veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO) tak, aby byly v souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Upravuje se také grafické vyjádření vybraných jevů ve výkresové části dokumentace.

Nově jsou vymezeny VPS pro veřejná prostranství VP.5, VP.6 a VP.7 pro zabezpečení dopravní a technické obsluhy nových rozvojových lokalit bydlení a pro veřejná prostranství VP.8 až VP.11 za účelem zabezpečení prostupnosti území do Lokality Kratiny.

Je zrušeno VPO pro územní systém ekologické stability s původním označením VUS 1, jelikož byl zrušen záměr doplnění LBK.2 (plocha změny v krajině N.7). Nově je vymezeno VPO pro územní systém ekologické stability VU.6 pro realizaci biocentra LBC. Pod rybníkem.

VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Zákon č. 283/2021 (nový stavební zákon) neumožňuje v územních plánech vymezovat předkupní právo ve smyslu § 101 zákona č. 183/2006 (starý stavební zákon). Kapitola se tedy ruší.

Z vyhodnocení uplatňování ÚP v uplynulém období vyplývá, že veřejně prospěšná stavba rekreace v lokalitě U cihelny „PO 1“ (Z.6) je v současnosti v realizaci a veřejně prospěšná stavba veřejného prostranství – veřejné zeleně v lokalitě Ploštiny „PV 2“ (Z.8) je již zrealizována. VPS, pro které bylo možné uplatnit předkupní právo, vymezené platným územním plánem, tedy není potřeba převádět do VPS pro vyvlastnění.

9.I. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Platný územní plán ani změna č. 3 nestanovují žádná kompenzační opatření.

9.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Platný územní plán ani změna č. 3 nevymezují územní rezervy.

9.K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU

Platný územní plán ani změna č. 3 nevymezují plochy ani koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou.

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

Změnou č. 3 územního plánu je stanovena podmínka zpracování územní studie US.1 pro zastavitelnou plochu bydlení individuálního Z.4 v lokalitě u Staré šachty. Podmínka se stanovuje s ohledem na malou uliční šířku a velkou hloubku zastavitelné plochy, zejména za účelem prověření vnitřní obsluhy plochy dopravní a technickou infrastrukturou. Bude navržena slepá komunikace s obratištěm, případně studie prověří možnost zaokružování dopravní obsluhy lokality do ulice U Staré šachty přes stávající stabilizované plochy.

9.M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Změnou č. 3 územního plánu je respektována podmínka zpracování regulačního plánu pro zastavitelnou plochu bydlení individuálního Z.2 a zastavitelnou plochu veřejných prostranství všeobecných Z.9 v lokalitě Záhumenice. Regulační plán je označen RP.1 a je prodloužena lhůta pro nabytí jeho účinnosti na 6 let od nabytí účinnosti úplného znění územního plánu po změně č. 3.

Upravuje identifikace rezervy tak, aby byla v souladu s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Upravuje se také grafické vyjádření vybraných jevů ve výkresové části dokumentace.

Změnou č. 3 územního plánu je dále stanovena nová podmínka zpracování regulačního plánu RP.2 pro zastavitelnou plochu bydlení individuálního Z.23 a zastavitelnou plochu veřejných prostranství všeobecných Z.29 v lokalitě u Staré šachty. Podmínka se stanovuje s ohledem na větší rozměry zastavitelné plochy, zejména za účelem prověření vnitřní obsluhy plochy dopravní a technickou infrastrukturou, kterou územní plán nechtěl předurčovat.

9.N. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ

Je doplněna kapitola s definicí vybraných pojmů, aby se zamezilo spekulativním výkladům podmínek stanovených územním plánem.

10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změnou č. 3 nejsou vymezeny záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR JMK.

11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Přestože z vyhodnocení uplatňování ÚP vyplynulo pouze částečné využití zastavitelných ploch bydlení (zejména z důvodu majetkoprávních poměrů a absence dostupné dopravní a technické infrastruktury v blízkosti návrhových ploch) je zde požadavek obce na vymezení dalších rozvojových lokalit bydlení. Lokality požadované na prověření obcí zároveň reflektují žádosti konkrétních vlastníků v předmětných lokalitách realizovat výstavbu bydlení.

„Nedostatek volných pozemků pro bytovou výstavbu“ je i urbanistický problém k řešení vyplývající z Územně analytických podkladů ORP Hodonín ve znění Úplné aktualizace č. 6 z roku 2024.

Na základě prověření vhodnosti požadavků jsou vymezeny nové lokality pro rozvoj bydlení U Staré šachty, Česká a Zahrádkářská. Pro rozvoj zastavitelných ploch jsou přednostně využity pozemky navazující na zastavěné území, které jsou převážně zařazeny do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.

12. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Pro lokality rekreace v zahrádkářských osadách jsou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání a prvky regulačního plánu dle požadavku zadání s ohledem na skutečnost, že se jedná o lokality zasazené ve volné krajině mající vliv na krajinný ráz.

Stanoveny jsou následující prvky regulačního plánu:

- tvar střechy

13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

13.1. VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond je provedeno ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb., vyhlášky č. 271/2019 Ministerstva životního prostředí, kterou se stanovují postupy k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Přiřazení jednotlivých tříd ochrany kódům BPEJ respektuje vyhlášku č. 48/2011 Sb.

Při vyhodnocení jednotlivých lokalit byla použita aktuální katastrální mapa. Kvalita zemědělské půdy byla určena dle podkladu BPEJ poskytnutých z územně analytických podkladů ORP Hodonín.

Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky. Obec Lužice byla historicky založena na půdách nižší kvality. Zastavěné území se nachází převážně na půdách IV. třídy ochrany, enklávovitě na půdách II. třídy ochrany. Většina zastavitelných ploch je vymezena na půdách nižší bonity IV. třídy ochrany ZPF.

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace, předmět změny č. 1, údaje o celkovém úhrnu záboru ZPF

Změna č. 1 identifikuje jednotlivé požadavky jako dílčí změny. Dílčí změny jsou označeny písmeny (ZM) a číslem značícím pořadové číslo změny ÚP (ZM3); číslo za lomítkem označuje pořadové číslo dílčí změny (např. ZM/1). Předběžné vyhodnocení dílčích změn je provedeno v následující tabulce (Tab.1).

Celkový úhrn záboru ZPF v rámci změny č. 3 činí 7,2 ha, přičemž 5,32 ha připadá na půdu nižší bonity (IV. třída ochrany ZPF) a 1,87 ha na půdu II. třídy ochrany ZPF.

Kompletní přehled všech ploch s dopadem do ZPF je uveden v Tab. 4 kapitoly 13.1.

Vyhodnocení jednotlivých dílčích změn

Tab. 1. Přehled navržených zastavitelných ploch a ploch změn v krajině s dopadem do ZPF

dílčí změna	popis změny	dopad do ZPF
ZM3/1	vymezení transformační plochy T.7 OU	ANO
ZM3/3	úprava vymezení lokality Lužák, včetně vymezení transformační plochy T.8 OU, zastavitelných ploch Z.26a-c RU a veřejného prostranství Z.28 PU	ANO
ZM3/4	úprava vymezení zastavitelné plochy Z.20 VU	ANO
ZM3/8	vymezení zastavitelné plochy Z.23 BI, včetně veřejného prostranství Z.29 PU, stanovení podmínky regulačního plánu	ANO
ZM3/9	vymezení zastavitelných ploch Z.24a-b BI, včetně veřejného prostranství Z.31 PU	ANO
ZM3/10	vymezení transformační plochy T.10 BI, včetně veřejného prostranství Z.30 PU	ANO
ZM3/11	vymezení zastavitelné plochy Z.25 BI	ANO
ZM3/13a-d	zabezpečení prostupnosti území – veřejná prostranství Z.32-Z.35 PU	ANO
ZM3/15	úprava vymezení plochy Z.17 DX	ANO
ZM3/17	úprava vymezení ploch Z.18a-b vymezení ploch dle stavu v území	ANO

Plochy vymezené na nezemědělské půdě bez dopadu do ZPF: Z.26a-c, T.9, Z.4, Z.27 a Z.30.

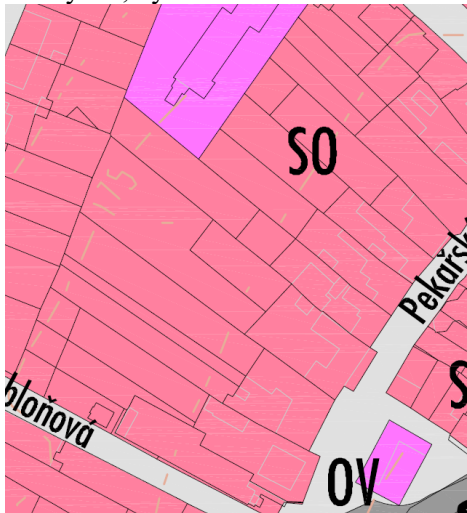
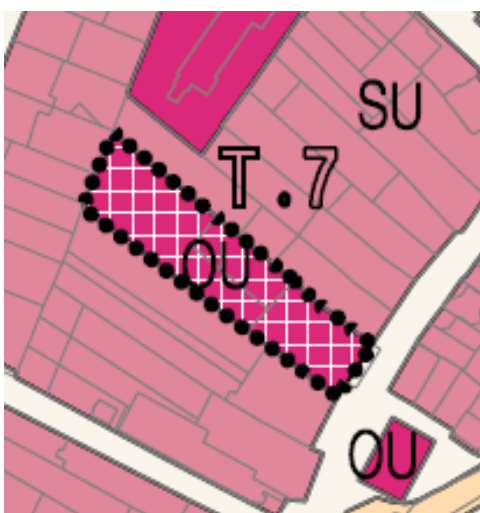
Plochy, kde je částečně využita nezemědělská půda: T.7, T.8, T.10, Z.28, Z.29, Z.31-Z.34 a Z.17.

Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami, využití ploch, které byly již orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny

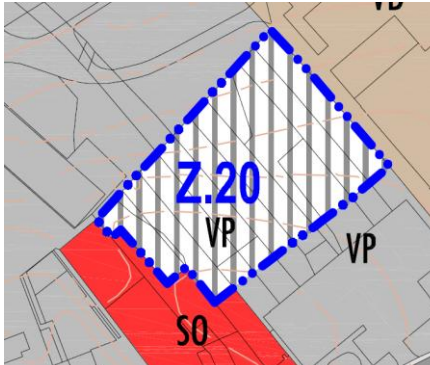
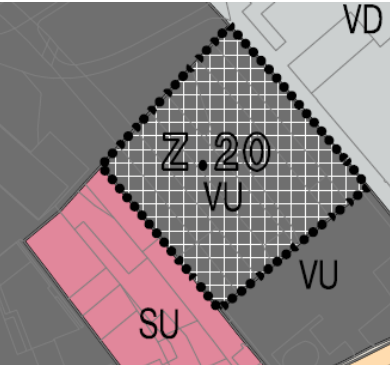
Řešení změny č. 3 nebylo zpracováno variantně, neboť navržené dílčí změny vycházejí z konkrétních požadavků vlastníka a z podmínek v území. Pro rozvoj zastavitelných ploch jsou přednostně využity pozemky navazující na zastavěné území, které jsou převážně zařazeny do IV. třídy ochrany

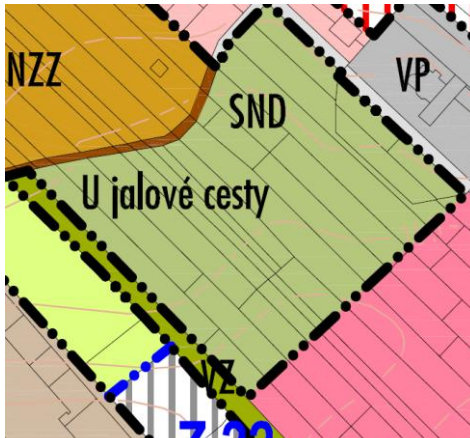
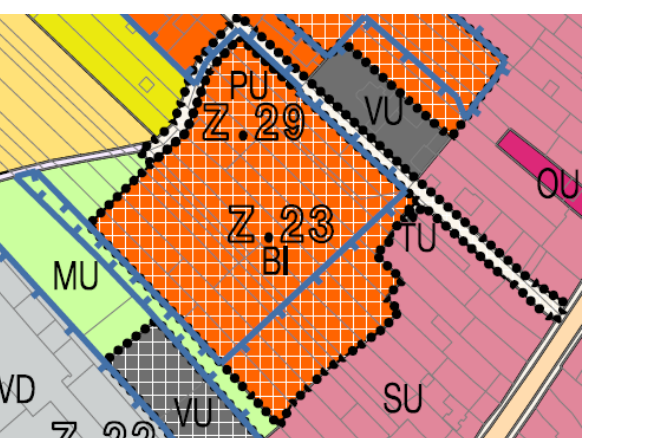
zemědělského půdního fondu. S ohledem na tyto podmínky se v řešeném území nenabízí jiné řešení, které by bylo z hlediska ochrany ZPF prokazatelně vhodnější.

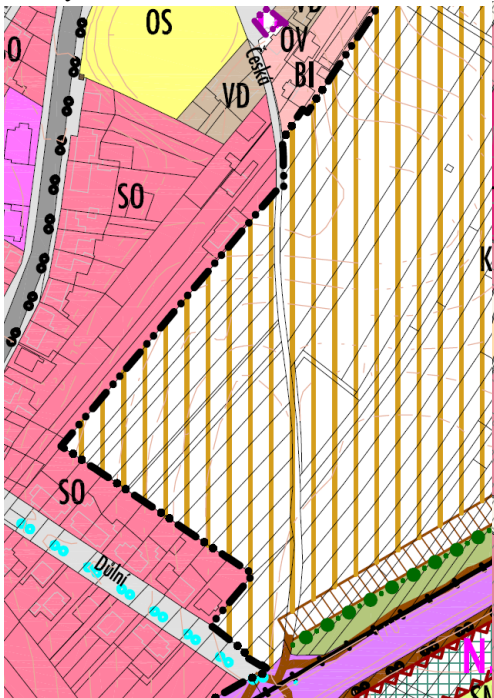
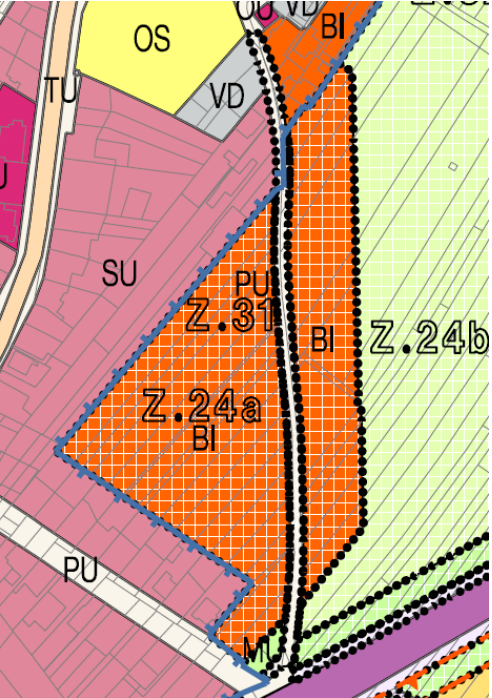
Tab. 2. Přehledná tabulka všech dílčích změn řešených změnou č. 3 s dopadem do ZPF, včetně jejich odůvodnění:

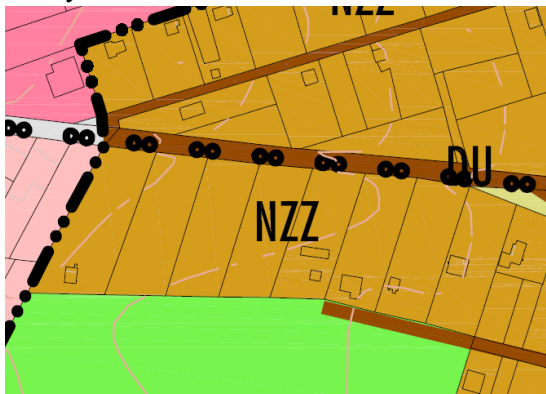
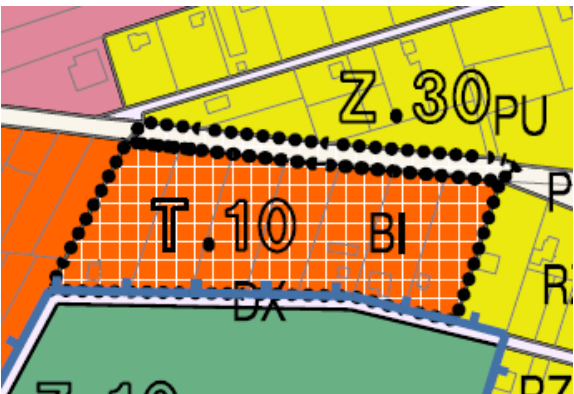
odůvodnění	
ZM3/1	T.7 OU
Změna územního plánu reaguje na požadavek obce na vytvoření podmínek pro umístění občanského vybavení určeného pro sociální služby, zejména domu pro seniory nebo domu s pečovatelskou službou. Za tímto účelem je vymezena transformační plocha T.7 OU v zastavěném území obce na pozemcích p. č. 99 (zastavěná plocha a nádvoří, 738 m²), p. č. 100 (zahrada, 1 258 m²) a p. č. 101 (vinice, 386 m²), vše v katastrálním území Lužice u Hodonína. Předmětné pozemky obec v průběhu pořizování změny územního plánu nabyla do svého vlastnictví. Lokalita se nachází v centrální části obce a vyznačuje se dobrou dostupností k zařízením veřejného vybavení, jako je dům zdraví, obchodní zařízení či zastávky autobusové dopravy, což z ní činí vhodné místo pro umístění zařízení sociálních služeb. Navržené doplnění občanského vybavení přispěje k posílení sociální infrastruktury obce a k zajištění potřeb obyvatel, zejména seniorů a osob vyžadujících podporu v každodenním životě. Vymezení transformační plochy T.7 OU je proto odůvodněno veřejným zájmem. Z výše uvedených důvodů převažuje tento veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Plocha je vymezena na zemědělsky těžko využitelné půdě nižší bonity (IV. třída ochrany ZPF), která je v zastavěném území. Část plochy je vymezena na nezemědělské půdě.	
Platný ÚP, výřez části řešeného území 	Změna č. 3 

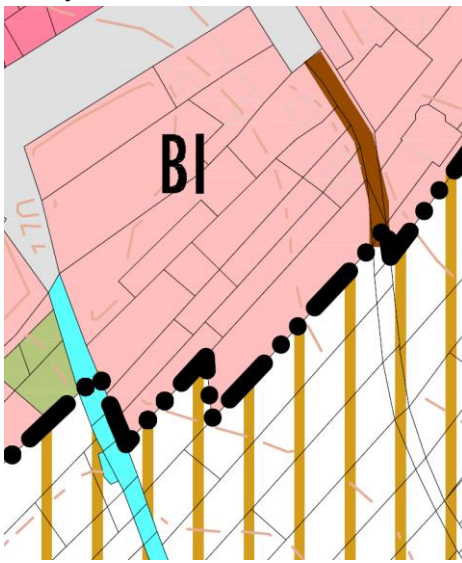
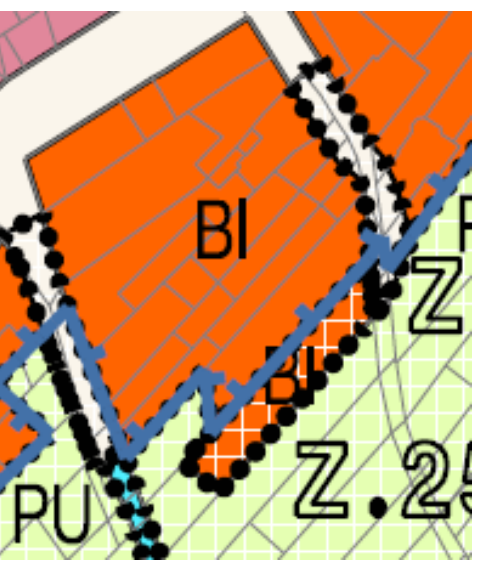
ZM3/3	T.8 OU, Z.28 PU, Z.26a–c. RU
Změna územního plánu reaguje na požadavek obce upravit regulaci území tak, aby bylo možné realizovat záměr řešený projektovou dokumentací „Komunikace, sadové úpravy a pumptrack v rekreační oblasti Lužák“. Za tímto účelem je vymezena transformační plocha T.8 OU určená pro výstavbu restaurace a návrhová plocha Z.28 PU pro realizaci parkoviště, které zajistí odpovídající kapacitu pro návštěvníky areálu a omezí zatěžování okolních komunikací parkujícími vozidly. Součástí změny je rovněž revize stávajících ploch provedená v rámci převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Plochy původně vedené jako trvalé travní porosty a účelové komunikace byly podle skutečného stavu v území nově zařazeny mezi plochy veřejných prostranství a plochy rekreace všeobecné, a to částečně jako stabilizované plochy a částečně jako zastavitelné plochy Z.26a–c. Rekreační areál Lužák představuje dlouhodobě využívanou a vyhledávanou lokalitu s významným rekreačním zájmem pro obyvatele obce i její návštěvníky. Navržené úpravy umožní další zkvalitnění a rozvoj tohoto areálu, což je z hlediska podpory rekreace a občanského vybavení obce považováno za opatření ve veřejném zájmu. Z výše uvedených důvodů převažuje tento veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Plochy s dopadem do ZPF jsou vymezeny na zemědělsky těžko využitelné půdě nižší bonity (IV. třída ochrany ZPF), zábor ZPF je zde minimální. Část ploch je vymezena na nezemědělské půdě.	
Platný ÚP	Změna č. 3

ZM3/4	Z.20 VU
Změna územního plánu řeší požadavek obce na úpravu rozsahu zastavitelné plochy Z.20 VU vymezené v platném územním plánu. Plocha je zmenšena o pozemky v soukromém vlastnictví, konkrétně o část pozemku p. č. 1568/1 (orná půda, 1 083 m²) a dále o pozemky p. č. 1566/4 (orná půda, 565 m²), 1566/1 (orná půda, 648 m²) a 1568/7 (orná půda, 70 m²), vše v katastrálním území Lužice u Hodonína. Tyto pozemky jsou nově zařazeny do navazující stabilizované plochy SU – smíšené obytné všeobecné, čímž je zajištěna návaznost na okolní obytné území a současný způsob využívání. Současně byla v rámci revize ploch prováděné při převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace provedena korekce jihovýchodní hranice zastavitelné plochy Z.20 VU. Do plochy jsou nově zahrnuty části pozemků, které byly v platném územním plánu chybně vedeny jako stabilizované plochy VU, přestože podle skutečného stavu v území dosud nebyly zastavěny. Funkční využití těchto pozemků zůstává beze změny, tedy výroba všeobecná, upravuje se však jejich zařazení ze stabilizovaného stavu na stav návrhový. Plocha je vymezena na zemědělsky těžko využitelné půdě nižší bonity (IV. třída ochrany ZPF), která je v zastavěném území.	
Platný ÚP 	Změna č. 3 

ZM3/8	Z.23 BI, včetně veřejného prostranství Z.29 PU
Změna územního plánu reaguje na požadavek obce prověřit možnost vymezení nových rozvojových ploch pro výstavbu rodinných domů v lokalitě U Staré šachty. Posuzované území zahrnuje pozemky p. č. 1687/1 (orná půda, 1 083 m²), 1697/1 (orná půda, 490 m²), 1697/2 (orná půda, 351 m²) a 1697/3 (orná půda, 343 m²), vše v katastrálním území Lužice u Hodonína. Na těchto pozemcích bylo v rozporu s platným územním plánem zřízeno zázemí (stavební dvůr) společnosti GALUR, s r.o.. Platný územní plán zde vymezuje plochy smíšeného nezastavěného území – drobná držba (SND), nově odpovídající plochám MX. Přestože vlastník navrhoval zohlednit stávající využití a vymezit plochu výrobního charakteru umožňující dodatečnou legalizaci současného stavu, obec požadovala prověřit změnu využití území směrem k obytné funkci. V lokalitě již platný územní plán vymezuje zastavitelnou plochu Z.4 BI pro individuální bydlení a území bezprostředně navazuje na zahrady stabilizovaných ploch SU – smíšené obytné všeobecné v ulici Velkomoravská. S ohledem na existující a navrhovanou obytnou zástavbu není vhodné v této části obce stabilizovat využití výrobního charakteru, které by mohlo negativně ovlivňovat kvalitu bydlení zvýšeným hlukem, prašností nebo vibracemi. Prověřením bylo dále zjištěno, že lokalita vhodně doplňuje zastavěné území obce do kompaktního tvaru, navazuje na stabilizované plochy smíšené obytné i individuálního bydlení a nachází se v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Vymezení ploch pro bydlení proto nepředstavuje narušení hodnot území. Na základě výsledků prověření se vyhovuje požadavku obce a vymezuje se zastavitelná plocha Z.23 BI pro individuální bydlení a související plocha veřejného prostranství Z.29 PU, určená k zajištění dopravní a technické obsluhy území v odpovídajících parametrech (šířka 8 m). Pro plochu Z.23 je současně stanovena podmínka zpracování regulačního plánu, jehož úkolem bude koncepčně řešit vnitřní dopravní a technickou infrastrukturu, přeparcelaci území, vhodné oddělení obytné zástavby od sousedního výrobního areálu a stanovení podrobnějších podmínek prostorové regulace a ochrany krajinného rázu. Změna upřednostňuje zemědělskou půdu v ploše navazující na zastavěné území a nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu a síť účelových komunikací, což je v souladu s §4 odst. 1 bodem b) a d) zákona o ochraně ZPF. Plocha je vymezena v lokalitě záhumenků s charakterem drobné držby, která z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nevykazuje potenciál pro efektivní zemědělské obhospodařování. Pozemky jsou v současné době využívány především pro samozásobitelské hospodaření. V případě realizace rodinných domů bude tento způsob využití zachován formou soukromých zahrad, které budou i nadále plnit produkční i krajinnou funkci. Plocha je vymezena na půdě nižší bonity (IV. třída ochrany ZPF).	
Platný ÚP 	Změna č. 3 

ZM3/9	Z.24a-b BI, včetně veřejného prostranství Z.31 PU
Změna územního plánu řeší požadavek obce na prověření možnosti vymezení nových rozvojových ploch pro výstavbu rodinných domů, přičemž tento požadavek vychází také z podnětů vlastníků dotčených pozemků. Plocha v prodloužení ulice Česká je v současnosti využívána převážně k rekreačním účelům v rámci zahrádkářských osad a na pozemcích se již nachází několik drobných staveb. Prověřením bylo zjištěno, že lokalita vhodně doplňuje zastavěné území obce do kompaktního urbanistického tvaru, navazuje na stabilizované plochy SU – smíšené obytné všeobecné a nachází se v dosahu stávající dopravní i technické infrastruktury. Vymezení ploch pro bydlení proto nepředstavuje zásah do hodnot území ani nenarušuje jeho urbanistickou strukturu. Na základě výsledků prověření se požadavku obce vyhovuje a v lokalitě se vymezují zastavitelné plochy Z.24a a Z.24b pro individuální bydlení. Současně je vymezena plocha veřejného prostranství Z.30 PU, určená k zajištění dopravní a technické obsluhy území v odpovídajících parametrech (šířka 8 m), která bude sloužit oboustranně pro obě navrhované plochy bydlení. Změna upřednostňuje zemědělskou půdu v ploše navazující na zastavěné území a nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu a síť účelových komunikací, což je v souladu s §4 odst. 1 bodem b) a d) zákona o ochraně ZPF. Plochy jsou vymezeny v lokalitě s charakterem drobné držby, která z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nevykazuje potenciál pro efektivní zemědělské obhospodařování. Pozemky jsou v současné době využívány především pro samozásobitelské hospodaření. V případě realizace rodinných domů bude tento způsob využití zachován formou soukromých zahrad, které budou i nadále plnit produkční i krajinotvornou funkci. Plochy jsou vymezeny převážně na půdě nižší bonity (IV. třída ochrany ZPF) a částečně na II. třídě ochrany ZPF.	
Platný ÚP 	Změna č. 3 

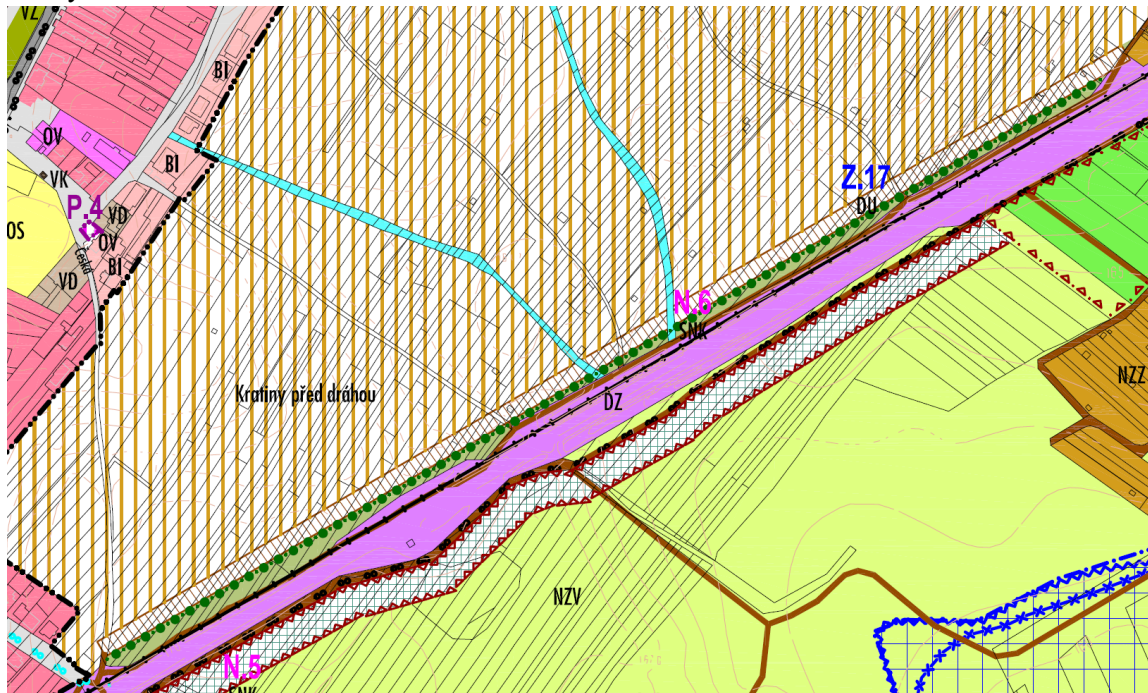
ZM3/10	T.10 BI, včetně veřejného prostranství Z.30 PU
Změna územního plánu řeší požadavek obce na prověření možnosti vymezení nové rozvojové plochy pro výstavbu rodinných domů, přičemž požadavek vychází také z podnětů vlastníků dotčených pozemků. Plocha v ulici Zahrádkářská je v současnosti využívána převážně k rekreačním účelům v rámci zahrádkářských osad a na pozemcích se již nachází několik drobných staveb. Lokalita se nachází v zastavěném území obce (viz dílčí změna ZM3/Xe), navazuje na stabilizované plochy BI – bydlení individuální a částečně také na plochy SU – smíšené obytné všeobecné. Území je zároveň dobře dostupné z hlediska dopravní a technické infrastruktury. Od rekreačního areálu Lužák je odděleno pásmem ploch rekreace v zahrádkářských osadách, což omezuje možné vzájemné konflikty mezi rekreačním a obytným využitím. Prověřením bylo potvrzeno, že navrhovaná změna nenaruší hodnoty území ani jeho urbanistickou strukturu. Na základě výsledků prověření se proto požadavku obce vyhovuje a v lokalitě se vymezuje transformační plocha T.10 BI pro individuální bydlení. Současně je vymezena plocha veřejného prostranství Z.30 PU, určená k zajištění dopravní a technické obsluhy území v odpovídajících parametrech (šířka 8 m). Plocha je vymezena na půdě nižší bonity (IV. třída ochrany ZPF) na stávajících oplocených zahradách, které nemají potenciál být efektivně zemědělsky využívány, ale slouží spíš k samozásobitelskému hospodaření. V případě realizace rodinných domů bude tento způsob využití zachován formou soukromých zahrad, které budou i nadále plnit produkční i krajinnotvornou funkci.	
Platný ÚP 	Změna č. 3 

ZM3/11	Z.25 BI
Změna reaguje na požadavek vlastníka a uživatele pozemku, který zamýšlí na svém pozemku realizovat výstavbu v souladu s podmínkami využití ploch bydlení individuálního. Řešená lokalita navazuje na zastavěné území obce i na stabilizované plochy individuálního bydlení a nachází se v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Vymezením nových ploch bydlení nedojde k narušení hodnot území. Na základě provedeného prověření je požadavku vlastníka vyhověno a v lokalitě se vymezuje zastavitelná plocha Z.25 BI určená pro individuální bydlení. Současně je v rámci dílčí změny ZM3/13a–d vymezeno veřejné prostranství Z.34 PU zajišťující dopravní a technickou obsluhu území v odpovídajících parametrech (šířka 8 m). Pro tuto chvíli je vhodné považovat tento záměr za poslední etapu rozvoje individuálního bydlení v dané lokalitě. Případný další rozvoj směrem do lokality Kratiny je nutné řešit koncepčně a v širších územních souvislostech s ohledem na lokalitu jako celek. Změna upřednostňuje zemědělskou půdu v ploše navazující na zastavěné území a nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu a síť účelových komunikací, což je v souladu s §4 odst. 1 bodem b) a d) zákona o ochraně ZPF. Plocha je vymezena v lokalitě s charakterem drobné držby na oplocené zahradě, která z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nevykazuje potenciál pro efektivní zemědělské obhospodařování. V případě realizace rodinného domu bude tento způsob využití zachován. Plocha je vymezena na půdě nižší bonity (IV. třída ochrany ZPF).	
Platný ÚP 	Změna č. 3 

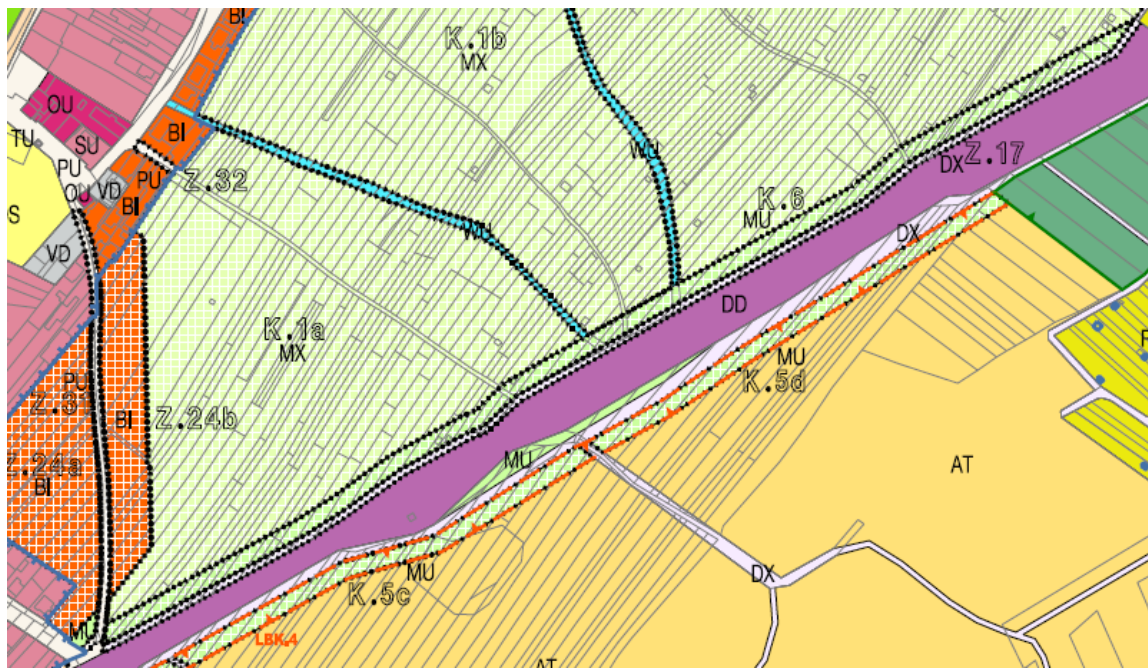
ZM3/13a-d	Z.32-Z.35 PU
Změna územního plánu řeší problematiku identifikovanou v rámci prověřování vymezení lokality Kratiny a posouzení požadavků uplatněných v jejím okrajovém území. Lokalita Kratiny představuje z hlediska dlouhodobého rozvojového potenciálu jedinou kapacitní rozvojovou rezervu obce. Rozvoj zastavěného území je v ostatních směrech významně limitován dopravní infrastrukturou, zejména dálnicí a železniční tratí. Přestože se v současné době nepředpokládá intenzivní urbanizace této lokality, nově stanovené podmínky využití směřují k přírodě bližšímu charakteru území a připouštějí pouze umístění drobných staveb. Současně je nezbytné zachovat dostatečnou prostupnost území, která je z hlediska budoucího rozvojového potenciálu lokality a možnosti její případné nekonfliktní transformace klíčová. Z uvedených důvodů jsou změnou územního plánu po obvodu lokality Kratiny vymezeny čtyři návrhové plochy veřejných prostranství Z.32, Z.33, Z.34 a Z.35. V rámci těchto ploch dochází k minimálnímu záboru půd nižší bonity IV. třídy ochrany ZPF, která je prakticky nevyužitelná pro zemědělské účely.	
ZM3/14	K.1a-c MX
Vymezení ploch K.1a–K.1c vychází z převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace a současně z požadavků vyplývajících ze zprávy o uplatňování územního plánu. Cílem změny je zpřesnit funkční vymezení lokalit podle jejich skutečného charakteru a způsobu využívání. Lokalita Kratiny byla již v platném územním plánu vymezena jako plocha změny v krajině určená pro zemědělské – zahrádkářské využití. Změnou č. 3 je nově zařazena do ploch smíšených krajinných jiných (MX), což lépe odpovídá jejímu přírodě blízkému charakteru s převahou drobných vinic, sadů, políček a extenzivně obhospodařovaných pozemků. Současně jsou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání, jejichž cílem je zachovat stávající krajinný ráz lokality a zamezit rozvoji intenzivní zástavby trvalejšího charakteru. Navržené řešení nepředstavuje nový zábor zemědělského půdního fondu ani změnu dosavadního způsobu hospodaření. Vymezení ploch pouze reflektuje skutečný stav a upravuje jejich funkční zařazení v souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace. Nadále se předpokládá zachování stávajícího způsobu zemědělského využívání pozemků, nedochází proto ke snížení produkční funkce zemědělského půdního fondu ani k jeho faktickému odnětí.	

ZM3/15	<u>Z.17 DX, K.6 MU</u>
	Při revizi ploch prováděné v souvislosti s převodem územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace bylo zjištěno, že návrhová plocha účelové komunikace Z.17 vedená podél železniční tratě v severozápadní části území je vymezena převážně koncepčně, a to jako rovný a prostorově naddimenzovaný koridor, který dostatečně nereflektuje skutečný stav v území. Současně byly mezi touto plochou a železniční tratí vymezeny stabilizované plochy krajinné zeleně, které se v řešeném území fakticky nenacházejí. Plocha změny v krajině N.6 byla původně vymezena jako liniový prvek, což není v souladu s metodikou jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Na základě dohody s obcí bylo proto upraveno vymezení ploch Z.17 (DX) a K.6 (MU) tak, aby odpovídalo skutečnému stavu a potřebám v území a současně bylo v souladu s požadavky jednotného standardu územně plánovací dokumentace. V rámci nově vymezené plochy Z.17 dochází pouze k minimálnímu záboru půd II. a IV. třídy ochrany ZPF. Dotčené pozemky mají vzhledem ke své poloze a charakteru jen omezený potenciál pro efektivní zemědělské využití. Plocha K.6 je vymezena zčásti na ploše původně navržené Z.17 a zčásti na pozemcích, které jsou v platném územním plánu vymezeny jako plocha pro liniovou zeleň. Změna tak nepředstavuje zábor nových zemědělsky využitelných ploch v plném rozsahu, ale z převážné části upravuje již dříve vymezené funkční využití území. Změnou není narušena organizace zemědělského půdního fondu ani stávající síť účelových komunikací, což je v souladu s §4 odst. 1 bodem d) zákona o ZPF. Vzhledem k výše uvedenému je zábor ZPF opodstatněný.

Platný ÚP

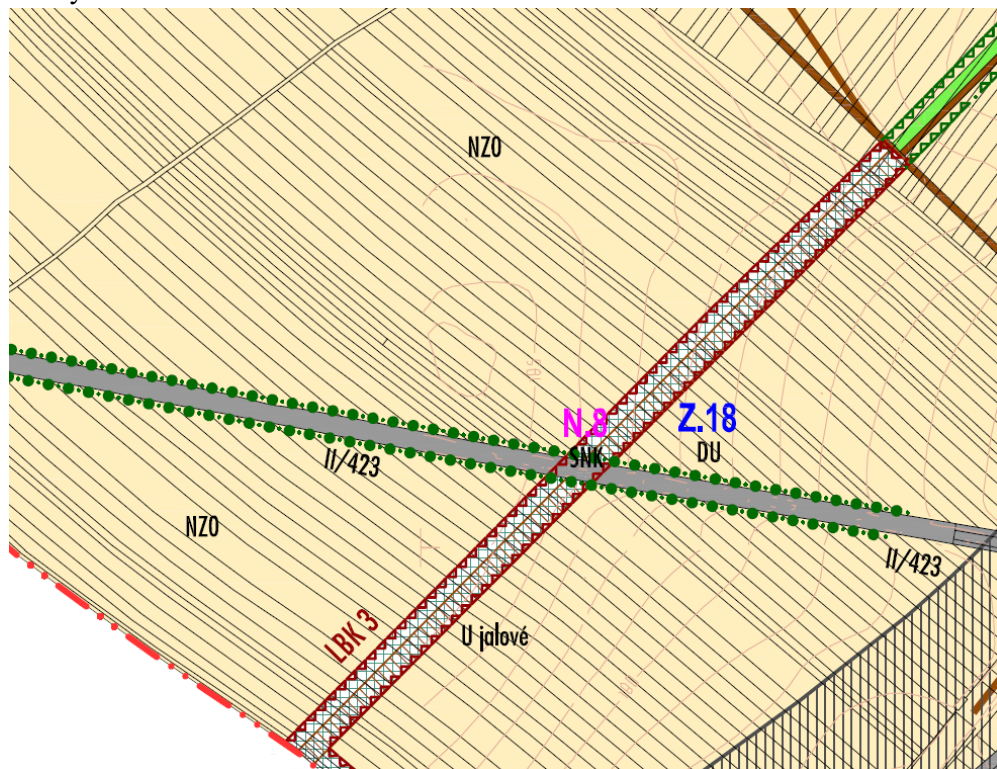


Změna č. 3



ZM3/16	<u>K.5a-d MU</u>
V rámci revize ploch prováděné při převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace bylo zjištěno, že jihovýchodně od zastavěného území byla nově vybudována účelová komunikace vedená podél železniční tratě. Změnou územního plánu byla tato komunikace vymezena v souladu se skutečným stavem v území. Současně byla v rámci revize územního systému ekologické stability přehodnocena trasa návrhového lokálního biokoridoru LBK.4, vedeného podél této účelové komunikace a železniční tratě. Bylo vyhodnoceno, že jeho původně navržené parametry jsou nadbytečné. Vzhledem k tomu, že navržený biokoridor, a tedy i plochy změn v krajině K.5a–d (MU) určené pro jeho realizaci, zasahují do stávajících vinic a sadů, byly jeho parametry optimalizovány při zachování požadované funkčnosti. Nejedná se tedy o nový zábor ZPF.	
ZM3/17	<u>Z.18a-b DX, a K.8a-b MU</u>
V rámci revize ploch prováděné při převodu územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace bylo zjištěno, že navržená trasa účelové komunikace zcela nenavazuje na stávající průchod ve větrolamu pod elektrickým vedením podél hranice katastrálních území Lužice a Mikulčice. Tento průchod je vhodné pro vedení komunikace využít, proto byla trasa účelové komunikace včetně navazujících ploch smíšených krajinných všeobecných a lokálního biokoridoru LBK.3 mírně upravena. V rámci revize územního systému ekologické stability bylo dále vyhodnoceno, že návrhový lokální biokoridor LBK.2 vymezený podél hranice katastrálního území jihovýchodním směrem (plocha K.7 MU, původně N.7 SNK) není v území opodstatněný. Tímto směrem nemá potřebné návaznosti, neboť je přerušen silnicí I/55 (záměrem dálnice D55), výrobní zónou a zastavěným územím. Z uvedeného důvodu se plocha K.7 MU i návrhový biokoridor LBK.2 ruší. Naopak jako vhodné a funkční bylo vyhodnoceno propojení vedené stávajícím větrolamem podél hranice katastrálního území severozápadním směrem. Větrolam byl proto vymezen jako stabilizovaná plocha smíšená krajinná všeobecná MU a zároveň jako existující prvek ÚSES – lokální biokoridor LBK.2. V rámci ploch dopravní infrastruktury s dopadem do ZPF dochází k minimálnímu záboru půd II. třídy ochrany ZPF, která je prakticky nevyužitelná pro zemědělské účely. Změnou není narušena organizace zemědělského půdního fondu ani stávající síť účelových komunikací, což je v souladu s §4 odst. 1 bodem d) zákona o ZPF. Vzhledem k výše uvedenému je zábor ZPF opodstatněný. Plochy K.8a a K.8b navazují na řešení obsažené v platném územním plánu, ve kterém byly vymezeny v téměř totožné poloze, avšak ve větším rozsahu. Změnou územního plánu dochází k jejich zpřesnění a zúžení tak, aby lépe odpovídaly skutečnému stavu a potřebám v území při zachování jejich zamýšlené funkce. Navržené řešení proto nepředstavuje nový koncepční zásah do zemědělského půdního fondu, ale optimalizaci již dříve schváleného řešení.	

Platný ÚP



Změna č. 3



Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

Změnou č. 3 nejsou dotčeny.

Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy

Komplexní pozemkové úpravy nejsou zpracovány. Uspořádání zemědělského půdního fondu není změnou č. 3 narušeno.

Opatření k zajištění ekologické stability

Změnou č. 3 je upraven lokální biokoridor LBK.2, LBK.3 a LBK.4.

Sít' zemědělských účelových komunikací

Navrhovaná změna č. 3 nesnižuje přístup do krajiny nebo jiným způsobem neomezuje prostupnost území. Navrhované řešení změny č. 3 vymezuje zastavitelné plochy Z.17, Z.18a a Z.18b dopravy jiné – účelové komunikace. Prostupnost v území a obsluha navazujících ploch je zajištěna.

Investice do půdy

V řešeném území není realizováno odvodnění (meliorace zemědělské půdy).

Využití ploch získaných odstraněním budov a proluk

Změnou č. 3 není navrženo.

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

Změnou č. 3 není měněna organizace a uspořádání zemědělské půdy, není narušena krajina nebo její funkce.

Ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů a stávajících melioračních zařízení v území

Řešením změny č. 3 územního plánu nejsou navrhovány žádné zásadní změny hydrologických a odtokových poměrů. V případě navýšení zastavitelných ploch je nutno řešit zejména odvod dešťových vod (preferenční zasakování), a to dle platných předpisů.

Kvalita zemědělské půdy dle BPEJ a tříd ochrany

Je uvedena v příložené tabulkové části – na konci kapitoly. Zařazení BPEJ do tříd ochrany odpovídá vyhl. 48/2011 Sb. v platném znění. Změnou č. 3 je vymezením zastavitelných ploch dotčena zemědělská půda II., a IV. třídy ochrany.

Etapizace výstavby

Etapizace změnou č. 3 není stanovena.

13.2. VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změnou č. 3 jsou dotčeny plochy PUPFL. Jedná se o plochu Z.26a (RU), která je vymezena na PUPFL, konkrétně na lesním typu 1S1 – svěží doubrava. Plocha má výměru 0,0471 ha.

Plocha Z.26c je vymezena především pro realizaci zeleně s doplňkovou a ochrannou funkcí, která bude sloužit k vytvoření bezpečnostního odstupu od navazujících venkovních oplocených hřišť a vhodného začlenění sportovního využití do okolního území. V ploše se nepředpokládá umístění staveb.

Ochranné pásmo lesa zasahuje do zastavitelných ploch: Z.10 (BI), Z.18 (DX), Z.28 (PU)

Tab. 3. Tabelární vyhodnocení jednotlivých lokalit:

číslo	kód funkčního využití	celková výměra plochy (ha)	zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu (ha)	celkový zábor ZPF (ha)	nezemědělská půda /vodní plochy a toky(ha)	Informace o existenci závlah/odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)	katastrální území	poznámka
			I.	II.	III.	IV.	V.								
T.7	OU	0,2336				0,1644			0,1644	0,0692	ne			Lužice u Hodonína	Plocha nad rámec platného ÚP.
T.8	OU	0,0816				0,0429			0,0429	0,0387	ne			Lužice u Hodonína	Plocha nad rámec platného ÚP.
OU		0,3152	0,0000	0,0000	0,0000	0,2073	0,0000	0,0000	0,2073	0,1079					
Z.26a	RU	0,1058							-	0,1058	ne			Lužice u Hodonína	Plocha nad rámec platného ÚP.
Z.26b	RU	0,0417							-	0,0417	ne			Lužice u Hodonína	Plocha nad rámec platného ÚP.
Z.26c	RU	0,0471							-	0,0471	ne			Lužice u Hodonína	Plocha nad rámec platného ÚP. Zábor PUPFL.
RU		0,1946	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1946					
Z.20	VU	0,1915				0,1915			0,1915		ne			Lužice u Hodonína	Rozšíření zastavitelné plochy.
T.9	VU	0,1196							-	0,1196	ne			Lužice u Hodonína	Plocha nad rámec platného ÚP.
RU		0,3111	0,0000	0,0000	0,0000	0,1915	0,0000	0,0000	0,1915	0,1196					
Z.4	BI	0,1313							-	0,1313	ne			Lužice u Hodonína	Rozšíření zastavitelné plochy.
Z.23	BI	1,8051				1,8051			1,8051		ne			Lužice u Hodonína	Plocha nad rámec platného ÚP.
Z.24a	BI	1,7666		0,6844		1,0823			1,7666		ne			Lužice u Hodonína	Plocha nad rámec platného ÚP.

číslo	kód funkčního využití	celková výměra plochy (ha)	zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu (ha)	celkový zábor ZPF (ha)	nezemědělská půda /vodní plochy a toky(ha)	Informace o existenci závlah/odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)	katastrální území	poznámka
			I.	II.	III.	IV.	V.								
Z.24b	BI	1,0430		0,4738		0,5692			<u>1,0430</u>		ne			Lužice u Hodonína	Plocha nad rámec platného ÚP.
T.10	BI	0,7528				0,7374			<u>0,7374</u>	0,0154	ne			Lužice u Hodonína	Plocha nad rámec platného ÚP.
Z.25	BI	0,1313				0,1313			<u>0,1313</u>		ne			Lužice u Hodonína	Plocha nad rámec platného ÚP.
BI		5,6301	0,0000	1,1582	0,0000	4,3253	0,0000	0,0000	5,4834	0,1467					
Z.28	PU	0,1372				0,1160			<u>0,1160</u>	0,0212	ne			Lužice u Hodonína	Plocha nad rámec platného ÚP.
Z.29	PU	0,2576				0,0487			<u>0,0487</u>	0,2089	ne			Lužice u Hodonína	Rozšíření zastavitelné plochy.
Z.30	PU	0,1133							-	0,1133	ne			Lužice u Hodonína	Plocha nad rámec platného ÚP.
Z.31	PU	0,3077		0,0582		0,0814			<u>0,1396</u>	0,1682	ne			Lužice u Hodonína	Plocha nad rámec platného ÚP.
Z.32	PU	0,0328				0,0057			<u>0,0057</u>	0,0271	ne			Lužice u Hodonína	Plocha nad rámec platného ÚP.
Z.33	PU	0,0536				0,0079			<u>0,0079</u>	0,0457	ne			Lužice u Hodonína	Plocha nad rámec platného ÚP.
Z.34	PU	0,0581				0,0131			<u>0,0131</u>	0,0450	ne			Lužice u Hodonína	Plocha nad rámec platného ÚP.
Z.35	PU	0,0404				0,0404			<u>0,0404</u>		ne			Lužice u Hodonína	Plocha nad rámec platného ÚP.
PU		1,0007	0,0000	0,0582	0,0000	0,3132	0,0000	0,0000	0,3714	0,6294					
Z.27	DS	0,0650							-	0,0650	ne			Lužice u Hodonína	Plocha nad rámec platného ÚP.

číslo	kód funkčního využití	celková výměra plochy (ha)	zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu (ha)	celkový zábor ZPF (ha)	nezemědělská půda /vodní plochy a toky(ha)	Informace o existenci závlah/odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)	katastrální území	poznámka
			I.	II.	III.	IV.	V.								
DS		0,0650	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0650					
Z.17	DX	0,6377		0,1765		0,2867			<u>0,4632</u>	0,1745	ne			Lužice u Hodonína	Úprava plochy z platného ÚP.
Z.18a	DX	0,2458		0,2458					<u>0,2458</u>		ano			Lužice u Hodonína	Úprava plochy z platného ÚP.
Z.18b	DX	0,2330		0,2330					<u>0,2330</u>		ne			Lužice u Hodonína	Úprava plochy z platného ÚP.
DX		1,1165	0,0000	0,6553	0,0000	0,2867	0,0000	0,0000	<u>0,9420</u>	0,1745					
Celková suma zastavitelných ploch nad rámec platného ÚP		8,6332	0,0000	1,8717	0,0000	5,3240	0,0000	0,0000	<u>7,1956</u>	1,4377					

Pozn.: U ploch Z.20, Z.4 a Z.29 je v tabulkové části uvedena výměra, o kterou byla plocha rozšířena nad rámec platného ÚP.

14. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po projednání.