



ZMĚNA Č. I ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

TVAROŽNÁ

TEXTOVÁ ČÁST

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán vydávající změnu:
Zastupitelstvo obce Tvarožná

razítko

Číslo jednací:

Datum vydání:

Datum nabytí účinnosti:

Podpis:

Jméno a příjmení: František Kopecký

Funkce: starosta

Pořizovatel: MěÚ Šlapanice, stavební úřad

Podpis:

Jméno a příjmení: Ing. Hana Meitnerová

Funkce: vedoucí stavebního úřadu

Zpracovatel: Ing. arch. Jana Benešová, Atelier URBI

Podpis:

Jméno a příjmení: Ing. arch. Jana Benešová

Funkce: projektant

Ing. arch. Jana Benešová, Atelier URBI
urbanisticko architektonická projekční kancelář
Talichova 39, 623 00 Brno
tel.: 547 381 708, tel/fax: 547 221 410
e-mail: atelier-urbi@volny.cz

TVAROŽNÁ

Změna č. I ÚP obce

Průvodní zpráva

Grafická část

Zakázkové číslo: 06 – 03 – 06

Objednatel: Obec Tvarožná

Pořizovatel: Městský úřad Šlapanice, stavební úřad

Urbanistické řešení

Veřejná vybavenost

Zásobování el. energií, spoje

Zábor ZPF

Digitální zpracování

Ing. arch. Jana Benešová

Ing. arch. Jiří Augustín

Ing. arch. Jana Benešová

Ing. Jaroslav Opat

Ing. arch. Jiří Augustín

Ing. arch. Jana Benešová

Ing. arch. Jiří Augustín

Brno, září 2007

číslo výtisku:

Obsah:

A.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	2
1.	Důvody pro pořízení změny č. I ÚPO Tvarožná, hlavní cíle řešení	2
2.	Zhodnocení dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace	2
3.	Dílčí projednání.....	2
B.	ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. I ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
1.	Vymezení zastavěného území.....	3
2.	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
3.	Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch.....	3
4.	Koncepce veřejné infrastruktury	4
5.	Koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability	6
6.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, prostorové uspořádání.....	6
7.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanaci.....	6
8.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.....	7
9.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	7
10.	Vymezení území, pro které může vypracovávat podrobnější dokumentaci jen autorizovaný architekt.....	8
11.	Údaje o počtu výkresů a počtu listů průvodní zprávy	8
C.	ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	8
1.	Soulad s nadřazenou ÚPD, koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	8
2.	Údaje o splnění zadání	8
3.	Zdůvodnění přijatého řešení.....	8
4.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.....	9
D.	GRAFICKÉ PŘÍLOHY K ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. I	13

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. Důvody pro pořízení změny č. I ÚPO Tvarožná, hlavní cíle řešení

Na základě požadavků občanů - vlastníků pozemků schválilo Zastupitelstvo obce Tvarožná usnesením ze dne 22. 6. 2006 pořízení změny č. I ÚPO. Změna č. I (její tři dílčí změny) se týká katastrálního území obce, ve kterém zasahuje především do funkčního využití ploch a ovlivňuje dopravní řešení a řešení technické vybavenosti území.

Zadání změny č. I schválilo Zastupitelstvo obce Tvarožná dne 20. 12. 2006.

Zpracovatelem změny č. I je firma Jana Benešová, Atelier URBI, pořizovatelem dokumentace je Městský úřad Šlapanice, stavební úřad.

Popis dílčích změn ÚPO č. I dle schváleného zadání:

I.1 Změna ze stávajících ploch orné půdy **PO** a zahrad a sadů **PZ** na návrhové plochy čistého bydlení **BC** (p.č. 495, 497/3,4, 501, 503/2,3, 504, 505/2,3,4,7,8 506/1, 509/1,2,3 510/1,2,3, 512, 513/1,2,3, 514/1,2,3, 515/1, 516/1,2,3, 518, 519/1,2,3, 521, 522/1,2,3, 525, 526/2,4,5,6,7, 528/2,6, 529/1) a na plochy smíšené se zemědělskou výrobou **SZ** (p.č. 1067/5 část, 528/1 část) – jedná se o rozšíření návrhových ploch.

Lokalita se nachází západně od ulice Hlinky.

I.2 Změna ze stávajících ploch orné půdy **PO** na plochy drobné výroby a skladování **VD** - firma Alumatik (p.č. 1082/3 část, 1082/8, 9, 12, 16)

Lokalita se nachází mezi dálnicí D1 a silnicí II/430 u Rohlenky, na hranici katastru s Jiříkovicemi, kde má firma Alumatik stávající provozovnu.

I.3 Změna ze stávajících a návrhových ploch drobné výroby **VD** (nyní objekty cihelny) na návrhové plochy smíšené - bydlení, obchod, služby **SO** (p.č. 438, 442, 443, 444/1,2, 445/3 – část) a změna z návrhových ploch smíšených - bydlení, drobná výroba, služby **SD** (v současnosti nevyužívané plochy bývalého těžebního prostoru, ruderální plochy) na návrhové plochy čistého bydlení **BC** (p.č.445/1, 445/3 – část, 448/1, 1068/2,3,6).

Lokalita se nazývá „stará cihelna“, leží v severní části zastavěného území obce.

Navrhovanou změnou č. I dojde k rozšíření zastavitelného území obce. Hranice dílčích změn jsou zakresleny v grafické části dokumentace.

2. Zhodnocení dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace

Tvarožná má platný územní plán obce z r. 2004, schválený Zastupitelstvem obce Tvarožná dne 23. 11. 2004. Změny dosud zpracovány nebyly.

3. Dílčí projednání

V průběhu zpracování návrhu změny č. I ÚPO Tvarožná probíhala průběžně potřebná pracovní jednání. Změna č. I ÚPO byla dále projednávána pořizovatelem dokumentace a dle výsledků projednání byl návrh doplněn.

B. ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. I ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Vymezení zastavěného území

Změna č. I ÚPO Tvarožná, respektive její dílčí změny I.1 – I.3 řeší lokality na katastrálním území obce Tvarožná.

V ÚPO obce Tvarožná z r. 2004 je hranice zastavěného území zakreslena ve výkrese č. 1 – Hlavní výkres – plán využití území.

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

Koncepce rozvoje území obce daná platným územním plánem je změnou č. I ÚPO respektována.

Limity využití území se v řešených dílčích změnách ÚPO Tvarožná vztahují na:

- I.1 území archeologického zájmu,
- I.2 území archeologického zájmu,
památková zóna Bojiště u Slavkova,
OP dálnice D1, OP silnice II/430,
hlukové pásmo silnice II/430,
- I.3 území archeologického zájmu,
CHLÚ nevýhradní ložisko
OP VN 22 kV

Výše uvedené limity využití území jsou řešením změny č. I ÚPO Tvarožná respektovány s výjimkou chráněného ložiskového území nevýhradního ložiska cihlářských hlín, které je nutno na základě požadavku investora zrušit.

3. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch

Regionální vztahy, širší vztahy a základní identifikace řešeného území:

Dle dosud platného ÚPO.

Rozvojové předpoklady území, základní urbanistická koncepce, prostorové uspořádání:

Změnou č. I územního plánu obce Tvarožná dochází k dalšímu rozšíření zastavitelného území obce, které je důsledkem velkého zájmu o výstavbu rodinných domů i o výstavbu provozoven drobné výroby v okolí Brna. Navrhované řešení podstatně ovlivňuje skutečnost, že rozvojové lokality pro výstavbu v obci, stanovené dosud platným územním plánem jsou mnohdy situovány na pozemcích, které nelze s ohledem na majetkoprávní vztahy okamžitě zastavět.

Rozšíření zastavitelného území obce nemá vliv na základní koncepci řešení platného územního plánu obce. Hranice zastavitelného území byla v rozsahu řešených změn nově zakreslena.

Demografický potenciál, ekonomický potenciál, organizace sídla:

Beze změn. Nárůst obyvatel v důsledku výstavby cca 70 RD nebude mít vliv na situování občanského vybavení v obci (základní občanské vybavení je dostatečné).

Kulturně historický potenciál:

Pro řešení změny č. I ÚPO Tvarožná vyplývá požadavek respektovat historické, kulturní, urbanistické a přírodní hodnoty území. Památkově chráněné objekty nejsou řešením změny č. I dotčeny.

Území se nachází v památkové zóně Bojiště bitvy u Slavkova a je pohledově exponované - zejména z vrchu Santon. Začlenění stávající zástavby do krajiny je velmi příznivé.

Nová zástavba musí být řešena tak, aby charakter obce nenarušila. Bude řešena maximálně jako dvoupodlažní s možností využití podkroví v případě zastřešení sklonitými střechami.

Návrh zásad využití území, regulační podmínky:

- Regulativy stanovené pro jednotlivé funkční typy dle současně platného územního plánu obce nebyly v rámci změny č. I měněny. Zůstávají v platnosti (viz legendy výkresů platného ÚPO a obecně závazná vyhláška). Výstavba na Rohlence - firma Alumatic - bude regulována v dokumentaci pro územní řízení – záměr zatím není podrobněji specifikován. Dle platného ÚPO je zástavba v navržených plochách smíšených a plochách drobné výroby a skladování omezena výškově (max. 2 podlaží) i objemově - velkoplošné halové objekty se zde nepřipouští, nebudou vytvářeny stavební dominanty. Zastřešení může být plochou střechou v případě, že okolní stavby jsou takto zastřešeny. Parkování uživatelů musí být řešeno převážně na pozemku provozovny, areály doplněny zelení.

4. Koncepce veřejné infrastruktury

4.1 Koncepce řešení občanského vybavení

Beze změny, dle platného ÚPO.

4.2 Dopravní řešení

Koncepce celkového řešení dopravy dle současně platného územního plánu obce nebyla měněna. Dálnice D1 a silniční síť beze změny. Navržený koridor JV tangenty není změnou č. I dotčen.

Dopravní napojení lokality dílčí změny č. I.1 je zabezpečeno navrhovanou místní komunikací odbočující ze stávající ulice Hlinky v místě současné účelové cesty. Zemědělská doprava bude vedena severně lokality I.1 a to i doprava do viničních tratí Vinohrady.

Západní hranici řešeného území bude tvořit účelová cesta (I. etapa), posléze místní komunikace, podél níž bude převážná část lokality odkanalizována. Bylo nutno změnit nápojný bod v ulici Gastl, nově je místní komunikace vedena prolukou kolem parcel p.č. 523 a 524 (dle platného ÚPO je napojení situováno západněji, podél parcely p.č. 1066/4). Nepříznivě je tak zkrácena vzdálenost křižovatek ulice Gastl s místními komunikacemi a to na 35 m. Nápojné body v ulici Hlinky a Gastl jsou závazné, komunikace uvnitř lokality vč. situování ploch pro parkování budou prověřeny podrobnější dokumentací - urbanistickou studií.

Dopravní napojení lokality dílčí změny č. I.2 je navrženo vjezdem ze silnice II/430 Brno-Holubice-Rousínov-Vyškov, řešení je nutno prověřit podrobnější dokumentací. Bude respektováno OP dálnice.

Dopravní napojení lokality dílčí změny č. I.3 – dle platného ÚPO.

4.3 Vodní hospodářství

Koncepce řešení vodního hospodářství dle současně platného územního plánu nebyla měněna.

V obci byl realizován vodovod, řešená lokalita I.1 vyžaduje doplnění vodovodní sítě nad rámec vodovodů navržených v platném ÚPO. Nové vodovodní řady jsou navrženy podél navrhovaných místních komunikací a zaokruhovány napojením na stávající vodovody v ulicích Hlinky a Gastl.

V obci dosud nebylo započato s realizací splašková kanalizace (uvažuje se letos). Odkanalizování lokalit je proto třeba řešit oddílnou kanalizací ve vazbě na platný ÚPO.

Z lokality změny č. I.1 je tato kanalizace vedena gravitačně do nejnižšího místa pod lokalitou v ulici Gastl. I. etapa výstavby v severní části lokality bude napojena na kanalizaci v ulici Hlinky. V podrobnější územní studii je v souvislosti s etapizací možno prověřit výtlač do nápojného bodu poblíž ulice Hlinky.

Lokalita č. I.2 – v sousedství lokality je vedena splašková kanalizace z Rohlenky a je zde situována malá ČOV, západně lokality je navržena trasa hlavního sběrače F III. odkanalizování nového areálu firmy Alumatic bude provedeno dle dohod soukromých subjektů v území.

Lokalita č. I.3 – dle platného ÚPO.

Změny č. I nejsou řešeny v ochranných pásmech vodních zdrojů, nejsou řešeny ani v blízkosti vodních toků a hranice změn nezasahují do provozních pásem (manipulačního prostoru) pro údržbu toků.

Záplavová území toků nejsou dotčena.

4.4 Energetika

Koncepce zásobování plynem není řešenými dílčími změnami ÚPO měněna. V obci je vybudován nízkotlaký rozvod plynu.

Dílčí změna č. I.1 vyžaduje doplnění veřejných plynovodních řadů v rozsahu navrhované zástavby. Přeložky stávajících řadů nejsou potřebné.

Koncepce zásobování elektrickou energií není řešenými dílčími změnami ÚPO měněna. Trasy volných vedení VN 22 kV nejsou dotčeny, telekomunikační trasy jsou v blízkosti prostoru dílčích změn č. I.1. a č. I.3.

Trafostanice do 400 kVA u Cihelny osazená transformátorem 400 kVA, umístěná u hranic lokality dílčí změny č. I.1 a č. I.3 je řešením respektována. Vzhledem k navrhované zástavbě v těchto lokalitách v rozsahu cca 70 rodinných domů (cca 40 RD lokalita č. I.1 a cca 30 RD případně bytů v bytových domech s nižší energetickou náročností oproti RD - lokalita č. I.3) bude osazena silnějším transformátorem. Z trafostanice budou provedeny vývody NN do ploch řešených dílčích změn.

Lokalita č. I.2 – rozšíření stávajícího areálu Alumatik na plochy za silnicí II/430. Lokalita bude napojena v rámci instalace odběratele stávajícího připojení, nebo ze sítě NN napájené z trafostanice Santon.

Energetické bilance:

Pro výpočet sítě je uvažováno:

Domy rodinné celkem cca 70 b.j.

Elektrická energie v řešených lokalitách bude využívána jen ke svícení a na provoz běžných domácích spotřebičů. Vytápění domů a příprava TUV bude zajištěna plynovými spotřebiči. Z toho vychází i velikost instalovaného výkonu, soudobého příkonu na jeden dům a velikost hlavního jističe před elektroměrem 3x25 A.

Celkový požadovaný příkon pro lokalitu s respektováním vzájemné soudobosti domů a podílu na večerní špičce je uveden v následující tabulce.

Výkonové požadavky:

Typ domu	P inst. [kW]	Soudobost	P sd [kW]	Počet	koef. podílu fš	P soud [kW]
RD	15,0	0,15	2,25	70	0,85	134
CELKEM						134

Elektrická energie pro napájení nové zástavby bude zajištěna z TR U Cihelny po výměně transformátoru za jednotku 630 kVA a úpravě rozvaděče NN a z nově navržené TR v rámci návrhu územního plánu obce.

Koncepce řešení spojových a radiotelekomunikačních tras v obci není řešením změny ÚPO dotčena.

5. Koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability

Koncepce uspořádání krajiny a řešení územního systému ekologické stability území nejsou řešením změny č. I ÚPO dotčeny.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, prostorové uspořádání

Změnou č. I ÚPO Tvarožná nedochází k výrazným změnám v urbanistické koncepci řešení obce a její veřejné vybavenosti.

Funkční využití ploch

Regulativy stanovené pro jednotlivé funkční typy dle současně platného ÚPO zůstávají v platnosti. Nad rámec platných regulativů nebyly funkční typy doplněny.

Pro změnu č. I ÚPO Tvarožná se uplatňují prostorové regulativy pro výstavbu v rozsahu platného ÚPO.

Zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení

Koncepce celkového řešení dopravy dle současně platného územního plánu obce nebyla měněna.

V prostoru dílčí změny č. I.1 budou trasy místních komunikací řešeny podrobnější urbanistickou studií. Bylo nutno změnit nápojný bod v ulici Gastl, nově je místní komunikace vedena prolukou kolem parcel p.č. 523 a 524. Nepříznivě je tak zkrácena vzdálenost křižovatek ulice Gastl s místními komunikacemi a to na 35 m.

V lokalitách dílčích změn I.2 a I.3 není nutno řešení dle územního plánu doplňovat nebo měnit.

Koncepce řešení vodního hospodářství dle současně platného územního plánu nebyla měněna. V prostoru řešené změny č. I budou veřejné vodovodní řady doplněny dle potřeb navrhované zástavby. V obci není dosud realizována splašková kanalizace, v platném ÚPO je navrženo odkanalizování obce do hlavního sběrače podél Tvaroženského potoka a Rokytnice.

V prostoru řešené změny č. I bude doplněna splašková kanalizace, do doby vybudování kanalizace je ve všech lokalitách nutno řešit likvidaci odpadních vod individuálně (žumpy na vyvážení). Dešťové vody budou odvedeny dešťovou kanalizací a otevřenými příkopy do nejbližších vodotečí nebo budou likvidovány na pozemku stavebníka.

Koncepce zásobování plynem a el. energií a koncepce řešení spojových a radiotelekomunikačních tras v obci není řešením změny č. I ÚPO dotčena. V prostoru řešené změny č. I budou doplněny plynovodní řady dle potřeb navrhované zástavby. Trasy VN a dálkových kabelů nejsou s řešením změny v kolizi a není nutno je překládat.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanaci

V rámci změny č. I ÚPO (dílčí změny č. I.1) budou veřejně prospěšné stavby – místní komunikace a inženýrské sítě, pro které je možno pozemky vyvlastnit zpřesněny v podrobnější dokumentaci – urbanistické studii. Jedná se o:

Komunikace – místní komunikace, účelové a pěší trasy.

Inženýrské sítě – vodovod + zařízení na síti, dešťová a splašková kanalizace + zařízení na síti, plynovod NTL.

Veřejně prospěšná opatření – nestanovena, beze změny dle ÚPO.

Řešení změn nevyvolává asanace v území.

Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo – nebyly vymezeny.

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

Rozšíření návrhových ploch pro bydlení v severní a severovýchodní části obce Změnou č. I ÚPO je nutno prověřit urbanistickými studii, které upřesní zejména trasování místních komunikací a zajistí koordinační podklad pro výstavbu jednotlivých objektů rodinných domů (je nutno zajistit kvalitní řešení veřejných prostorů).

Změna č. I.1 – bude-li urbanistická studie zpracována nad situačním a výškovým zaměřením dané lokality v měřítku 1 : 1 000 nebo podrobnějším, bude podkladem pro územní řízení k vydání územního rozhodnutí na situování místních komunikací a inženýrských sítí. Pro I. etapu výstavby se vzhledem ke značnému rozsahu lokality řešené změny předpokládá napojení pouze místní komunikací odbočující z ulice Hlinky v místě současné účelové cesty. Zemědělská doprava bude vedena severně lokality I.1 a to i doprava do viničních tratí Vinohrady. Západní hranici řešeného území bude tvořit účelová cesta (I. etapa), posléze místní komunikace, podél níž bude jižní část lokality odkanalizována.

V podrobnější dokumentaci bude pamatováno na hřiště pro nejmenší děti a veřejnou zeleň – dle platných regulativů lze plochy veřejné zeleně, drobná dětská a sportovní hřiště sloužící obyvatelům daného území situovat do ploch pro výstavbu rodinných domů.

Změna č. I.03 – bude-li urbanistická studie zpracována nad situačním a výškovým zaměřením dané lokality v měřítku 1 : 1 000 nebo podrobnějším, bude podkladem pro územní řízení k vydání územního rozhodnutí na situování místních komunikací a inženýrských sítí.

Pro I. etapu výstavby na pozemcích stávající cihelny (smíšené plochy) je obsluha území navržena z ulice Hlinky, případně z místní komunikace, navržené jako odbočka z ulice Hlinky již v platném územním plánu. Pro II. etapu výstavby severně cihelny lze obslužné komunikace i trasy inženýrských sítí dle potřeby doplnit.

V podrobnější dokumentaci bude pamatováno na hřiště pro nejmenší děti a veřejnou zeleň – dle platných regulativů lze plochy veřejné zeleně, drobná dětská a sportovní hřiště sloužící obyvatelům daného území situovat do ploch pro výstavbu rodinných domů.

Urbanistická studie na lokalitu změny č. I.1 je v současné době rozpracována.

9. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace byla v platném ÚPO popsána pouze rámcově (nebylo nutné ji jednoznačně stanovit). Hranice jednotlivých etap nejsou v grafické části dokumentace vykresleny.

V lokalitách I.1 a I.3 je možné rozdělení výstavby do dvou i více etap (pokud to bude nutné).

Popis etapizace:

- I.1 – I. etapa kolem navržené místní komunikace odbočující z ulice Hlinky na západ
- II. etapa jižně od I. etapy výstavby ve směru k ulici Gastl

- I.2 I. etapa výstavby v prostoru cihelny a jejím okolí
 II. etapa výstavba RD na území severně cihelny a navrhované místní komunikace odbočující z ulice Hlinky východním směrem

10. Vymezení území, pro které může vypracovávat podrobnější dokumentaci jen autorizovaný architekt

Územní studie pro území dílčích změn I.1, I.3 (autorizace „velká“ nebo „urbanismus“).

11. Údaje o počtu výkresů a počtu listů průvodní zprávy

Grafická část:

Širší vztahy (1 příloha)	1 : 25 000
Hlavní výkres (2 přílohy)	1 : 5 000
Hlavní výkres – platný ÚPO (2 přílohy)	1 : 5 000
Legenda	
Dopravní řešení (1 příloha)	1 : 5 000
Zásobování vodou (1 příloha)	1 : 5 000
Odkanalizování (1 příloha)	1 : 5 000
Energetika, spoje (1 příloha)	1 : 5 000
Zábor ZPF (2 přílohy)	1 : 5 000
Veřejně prospěšné stavby, asanace (1 příloha)	1 : 5 000

Textová část: 13 stran

C. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Soulad s nadřazenou ÚPD, koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Řešené území je zahrnuto v územním plánu velkého územního celku Brněnské sídelní regionální aglomerace (ÚPN VÚC BSRA). Jeho závazná část je vymezena v souladu s § 187 odst. 7 zák. č. 183/2006 Sb. Řešené lokality nejsou přímo dotčeny rozvojovými plochami nadmístního významu.

Návrh změny č. I ÚPO nemá vliv na řešení širších vztahů v území.

2. Údaje o splnění zadání

Návrh změny č. I ÚPO respektuje schválené zadání bez odchylek.

3. Zdůvodnění přijatého řešení

Změna č. I byla zadána jednoznačně, varianty nebyly posuzovány: dílčí změna č. I.2 je určena pro situování jednoho výrobního areálu. Dílčí změny v lokalitách I.1 a I.3 vyžadují řešení urbanistickými studii, v nich bude prověřeno situování jednotlivých objektů ve variantách.

4. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu vyhlášky 13/93 Sb., vydanou Ministerstvem životního prostředí dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č. 10/1993 Sb., § 3 (k § 5 zákona č. 10/1993 Sb.) a přílohy 3 této vyhlášky a Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1. 10. 1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona ČNR č. 10/1993 Sb.

Struktura půdního fondu v území, bonitované půdně ekologické jednotky

Z hlediska využití území je řešené katastrální území Tvarožná členěno takto (dle údajů Pozemkového úřadu OkÚ Brno-venkov):

T V A R O Ž N Á	plocha (ha)	podíl ploch (%)
Výměra celkem	882,87	100,00
Zemědělská půda celkem	629,94	71,35
z toho orná půda	598,44	67,78
vinice	1,40	0,16
zahrady	20,05	2,27
ovocné sady	2,36	0,27
louky	4,38	0,50
pastviny	3,31	0,37
Lesní pozemky	146,46	16,59
Vodní toky a plochy	5,29	0,60
Zastavěné plochy	16,64	1,88
Ostatní plochy	84,54	9,58

Převážná většina rozlohy katastru Tvarožná (71 %) je součástí zemědělského půdního fondu.

Hlavním způsobem využití je orná půda (68 % celkové rozlohy), převážně v podobě scelených, velkoplošně obhospodařovaných pozemků.

Z dalších způsobů využití území jsou významněji zastoupeny zahrady (především přímo v návaznosti na zástavbu obce) – 2 % rozlohy katastru, jen v malé výměře se zde vyskytují vinice (obec je vinařskou obcí v Brněnské vinařské oblasti) a ovocné sady.

Nízké je zastoupení trvalých travních porostů (luk a pastvin) – méně než 1% celkové rozlohy.

Agronomická kvalita půd

Výchozím podkladem při ochraně zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky. Pětimístný kód půdně ekologických jednotek (dále jen BPEJ) je definován vyhláškou Ministerstva zemědělství č. 327/1998 Sb..

Převážná část řešeného území se nachází v klimatickém regionu T 2 - teplém a suchém, v kódu BPEJ označeném číslicí 2. Sever katastru zasahuje klimatický region T 3 - teplý, mírně vlhký, v kódu BPEJ označeném číslicí 3.

V celém k.ú. obce jsou zastoupeny tyto hlavní půdní jednotky:

01 - Černozemě (typické i karbonátové) na spraši; středně těžké, s převážně příznivým vodním režimem. Dominantní půdní typ v jižní a střední části katastru.

- 06 - Černozemě typické, karbonátové a lužní, na slítných a jílovitých substrátech; těžké půdy, avšak s lehčí ornici a těžkou spodinou, občasně převlhčené. Nacházejí se pouze v nepatrné výměře ve východní části území.
- 08 - Černozemě, hnědozemě i slabě oglejené, vždy však erodované, převážně na spraších, zpravidla ve vyšší svazitosti; středně těžké. Nacházejí se zejména v jižní a střední části katastru, do značné míry zasahují jih současně zastavěného území, v menší míře i jeho severní cíp.
- 10 - Hnědozemě (typické, černozemní) včetně slabě oglejených forem na spraši; středně těžké s těžší spodinou, s příznivým vodním režimem půd. Nacházejí se v nevelké výměře v severní části zemědělské krajiny katastru.
- 12 - Hnědozemě typické, případně hnědé půdy nasycené a hnědé půdy illimerizované, včetně slabě oglejených forem na svahových hlínách; středně těžké s těžší spodinou; vláhové poměry jsou příznivé, ve spodině se objevuje místy převlhčení. Nacházejí se v severní části zemědělské krajiny katastru.
- 26 - Hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy na různých břidlicích a jim podobných horninách; středně těžké, výjimečně těžší, obvykle šterkovité, s dobrými vláhovými poměry až převlhčením. Zasahují od západu na současně zastavěné území obce, nacházejí se také v severní části zemědělské krajiny katastru.
- 37 - Mělké hnědé půdy na všech horninách; lehké, v ornici většinou středně šterkovité až kamenité, v hloubce 0,3 m silně kamenité až pevná hornina; výsušné půdy (kromě vlhkých oblastí). Nalézají se v několika lokalitách v severní polovině zemědělské krajiny katastru.
- 60 - Lužní půdy na nivních uloženinách a spraši; středně těžké, vláhové poměry příznivé až sklon k převlhčení. Nacházejí se podél Tvaroženského potoka, protékajícího současně zastavěným územím.

Zemědělské půdy tvaroženského katastru jsou převážně vysoce produkční, zařazené do I. a II. třídy ochrany. Půdy nižší kvality se vyskytují zejména v severní části zemědělské krajiny řešeného území, kde je poměrně rozsáhlá lokalita půd s průměrnou produkční schopností ve III. třídě a také půdy s podprůměrnou až nízkou produkční schopností, zařazené do IV. a V. třídy ochrany. Do V. třídy ochrany byla zařazena rovněž lokalita Vinohrady - viničné tratě - severozápadně od obce. Zastavěné území obce je obklopeno pozemky převážně nejlepších bonit.

Investice do půdy

Veškerá zemědělská půda v jižní části katastru je napojena na závlahovou soustavu, v současnosti již několik let nevyužívanou.

V severní části katastru bylo v minulosti v nevelké lokalitě (cca 1 ha) vybudováno odvodnění.

Závlahy a odvodnění se nenacházejí v lokalitách řešené změny č. I ÚPO.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

Zemědělská prvovýroba v území je zaměřena na výrobu rostlinnou i živočišnou. Stávající areál zemědělské výroby se nachází mezi Santonem a Rohlenkou (jihozápadně od obce) - firma Bonagro a.s. Areál má stanovenou pásma hygienické ochrany, vytváří kružnici o poloměru 209 m od emisního středu.

Územní plán navrhuje v areálu jinou funkci – nezemědělskou výrobu.

Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy

Zemědělská půda mimo zastavěné území katastru je povětšinou sloučena do velkých celků orné půdy. Převážnou část pozemků obhospodařuje Bonagro a.s., na menší výměře hospodaří soukromí zemědělci a Agro Podolí a.s.

O zpracování projektu komplexních pozemkových úprav v katastru Tvarožné se doposud neuvažuje.

Opatření k zajištění ekologické stability

Návrh ÚSES pro potřeby nového územního plánu obce vycházel z okresního generelu ÚSES (Ageris s.r.o., 2002). Součástí návrhu ÚSES na území tvaroženského katastru jsou jedna větev nadregionálního ÚSES a pět větví místního ÚSES.

ÚSES není změnou č. I ÚPO dotčen.

Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení

Změna č. I ÚPO byla vymezena v zadání, které bylo projednáno a schváleno.

Lokality záboru zemědělského půdního fondu jsou řešeny pro funkční využití:

bydlení čisté, smíšená zóna se zemědělskou výrobou, zóna drobné výroby a skladování.

Řešené dílčí změny č. I.1 a I.2 vyvolávají zábor ZPF nad rámec dosud platného ÚPO. U změny č. I.1 se jedná o částečný zábor pozemků v rozsahu zastavěných ploch budoucích objektů, změna č. I.2 vyvolává zábor ZPF v celém rozsahu.

V bilančním přehledu jsou u lokality určené pro bydlení v rodinných domech uváděny jednak jejich celkové výměry, jednak plochy předpokládaného reálného záboru (tj. zábor pro jednotlivé domy, případně pro přístupové komunikace, zpevněné plochy apod.), který činí maximálně 1/3 z celkové výměry lokality. Zbývající části dotčených pozemků budou sloužit jako zahrady pro tyto domy a objektech pro

U rozšíření lokality se zemědělskou výrobou (smíšená funkce) se předpokládá maximální možné využití pozemku, zábor je proto uvažován na celou výměru lokality, stejně jako u ostatních funkcí.

Obě lokality nového záboru ZPF jsou navrženy na půdách nejlepších bonit, zařazených do I. a II. třídy ochrany. Vzhledem k tomu, že současně zastavěné území obce a jeho okolí i lokalita Rohlenka jsou tvořeny v drtivé převaze těmito kvalitními půdami, znamenal by striktní požadavek jejich ochrany fakticky znemožnění stavebního rozvoje obce.

Popis jednotlivých lokalit

Dílčí změna č. I.1

Nový zábor ZPF - lokalita západně od ulice Hlinky ve směru k Pod kopečkem. Její jižní část je určena pro čisté bydlení - výstavbu rodinných domů. Jedná se o 3,00 ha orné půdy a 1,17 ha ploch zahrad. Obě kultury se nacházejí ve I. a II. třídě ochrany ZPF, mimo zastavěné území obce, lokalita je mimo odvodňované plochy. Předpokládaný zábor zemědělské půdy činí cca 1,61 ha (tj. 30 % celkové plochy z výměry ZPF). Severní část lokality změny č. I.1 je určena pro plochy smíšené se zemědělskou výrobou - jde o rozšíření návrhových ploch. Zábor činí 0,22 ha orné půdy II. třídy ochrany mimo zastavěné území obce, lokalita je mimo odvodňované plochy. Celkový reálný zábor v dané lokalitě změny č. I.1 tedy činí 1,83 ha.

Dílčí změna č. I.2

Nový zábor ZPF - lokalita západně od motorestu Rohlenka, na hranici katastru s Jiříkovicemi, určena pro doplnění areálu firmy Alumatik - plochy drobné výroby a skladování. Jedná se o 0,96 ha orné půdy v I. a II. třídě ochrany ZPF, v nezastavěném území obce, lokalita je mimo odvodňované plochy. Předpokládaný zábor zemědělské půdy činí 0,96 ha.

Pozemky určené k plnění funkce lesa - nejsou zabírány.

Vyhodnocení změn ÚPO Tvarožná z pohledu předpokládaného záboru ZPF:					
Ozn. lokality	Účel záboru	Vztah k zastavěnému území	Kód BPEJ kultura	Výměra (ha)	Třída ochrany ZPF
I.1	SZ - smíšená funkce		2.08.10		II
		mimo zastavěné území	orná	0,22	
		výměra lokality		0,22	
		z toho zábor		0,22	
BC - bydlení v RD			2.08.10		II
		mimo zastavěné území	orná	1,07	
		mimo zastavěné území	zahrada	0,21	
			2.01.00		I
		mimo zastavěné území	orná	1,93	
		mimo zastavěné území	zahrada	0,96	
	výměra lokality		4,83		
	z toho zábor		1,61		
I.2	VD - výroba, skladování		2.08.10		II
		mimo zastavěné území	orná	0,41	
			2.60.00		I
		mimo zastavěné území	orná	0,55	
		výměra lokality		0,96	
	z toho zábor		0,96		
Výměra navrhovaných lokalit zástavby celkem				6,01	
Reálný zábor ZPF celkem				2,79	

D. GRAFICKÉ PŘÍLOHY K ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. I

Širší vztahy (1 příloha)	1 : 25 000
Hlavní výkres (2 přílohy)	1 : 5 000
Hlavní výkres – platný ÚPO (2 přílohy)	1 : 5 000
Legenda	
Dopravní řešení (1 příloha)	1 : 5 000
Zásobování vodou (1 příloha)	1 : 5 000
Odkanalizování (1 příloha)	1 : 5 000
Energetika, spoje (1 příloha)	1 : 5 000
Zábor ZPF (2 přílohy)	1 : 5 000
Veřejně prospěšné stavby, asanace (1 příloha)	1 : 5 000