

Akce :

**T E T Ě I C E**

ZMĚNA č. III ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU  
III. etapa

Evidenční číslo :

26-001-073

**Pořizovatel :**

Městský úřad Rosice  
odbor územního plánování

**Zhotovitel:**

Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.

Jednatelé společnosti :

Ing. arch. Vladimír Klajmon  
Ing. arch. Pavel Mackerle

Projektanti:

hlavní projektant:

Ing. arch. Pavel Mackerle

urbanismus:

Ing. arch. Dana Schwarzová

dopravní řešení:

Ing. Blanka Ježková

vodní hospodářství:

Ing. Pavel Veselý

energetika:

Ing. Pavel Veselý

zábor ZPF, PUPFL:

Mgr. Martin Novotný

ekologie:

Mgr. Martin Novotný

digitalizace:

Vlasta Jelínková

Brno, XII. 2007

ZMĚNA č.III ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU T E T Č I C E

<b>Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I</b>	
<b>Vydal správní orgán :</b> Zastupitelstvo obce Tetčice	
Číslo jednací :	1031/2006
Datum vydání :	9. 4. 2008
Datum nabytí účinnosti :	24. 4. 2008
<b>Pořizovatel :</b> Městský úřad Rosice odbor územního plánování	
Jméno a příjmení :	Ing. Kamil Ferda
Funkce :	vedoucí odboru územního plánování
Podpis :	
Razítko :	

<b>Zhotovitel :</b> Urbanistické středisko Brno spol. s r.o.		Razítko:
Jméno a příjmení :	Ing.arch. Pavel Mackerle	
Funkce :	hlavní projektant	
Podpis :		

# T E T Ě I C E

## ZMĚNA č. III ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

### NÁVRH

---

Seznam příloh :

#### A. GRAFICKÁ ČÁST :

Výkres základního členění území	1:5000
1. Hlavní výkres	
Komplexní urbanistický návrh	1:5000
2. Zásady uspořádání dopravy a technického vybavení	1:5000
3. Veřejně prospěšné stavby a opatření	1:5000
4. Výkres předpokládaných záborů půdy	1:5000
Schválený územní plán + změny č.I a II :	
1. Komplexní urbanistický návrh	1:5000

#### B. TEXTOVÁ ČÁST

##### **I. NÁVRH ZMĚNY č. III ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU TETČICE**

##### **II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. III ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU TETČICE**

##### **III. REGISTRAČNÍ LIST**

## **I. NÁVRH ZMĚNY Č. III ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU TETČICE**

Obsah textové části:

1.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	5
1.1.	Vymezení řešeného území změny č.III.....	5
2.	KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	
2.1.	Základní předpoklady a podmínky, hlavní cíle rozvoje obce.....	5
2.2.	Cíle ochrany a rozvoje hodnot území.....	6
3.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	
3.1.	Návrh urbanistické koncepce a plošného i prostorového uspořádání území.....	6
3.2.	Vymezení zastavitelných ploch, návrh sídelní zeleně .....	6
4.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ	
4.1.	Dopravní infrastruktura.....	7
4.2.	Technická infrastruktura.....	8
4.3.	Občanské vybavení, veřejná prostranství.....	9
5.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	
5.1.	Vymezení ploch s rozdílným využitím v krajině.....	10
5.2.	Vymezení ploch pro územní systém ekologické stability.....	10
5.3.	Prostupnost krajiny, protierozní opatření, opatření proti povodním.....	10
5.4.	Podmínky pro rekreační využívání krajiny.....	10
5.5.	Vymezení ploch pro dobývání nerostů.....	10
6.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	
6.1.	Plochy řešené změnou č.III a podmínky jejich využití.....	11
III/1 -	ul. Neslovická, změna zóny ZPF na plochu pro bydlení.....	11
III/2 -	U cihelny, změna zóny ZPF na plochu pro bydlení.....	12
III/3 -	změna umístění plochy pro penzion pro staré občany.....	12
a)	Záhumenice, změna rozvojové plochy občanského vybavení na plochu pro bydlení	
b)	ul. Tyršova, změna rozvojové plochy bydlení na plochu pro občanské vybavení	
III/4 -	ul.Mlýnská, změna krajinné zeleně na plochu pro bydlení a dopravu.....	13
III/5 -	ul. Kříby, úprava současně zastavěného území a návrh ploch pro bydlení.....	14
III/6 -	Špice, změna zóny ZPF a plochy pro bydlení na plochu pro obč. vybavení.....	15
III/7 -	u nádraží, změna plochy výroby na plochu pro dopravu (zastávka IDS).....	15
III/8 -	zákres vodního zdroje, Tetčice jih - Kopec Petr.....	16
III/9 -	zákres plochy meziskládky ornice Tetčice východ.....	16
Úprava	směrné části - změna funkčního typu využití plochy výroby u ul. Palackého.....	16
7.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ....	17
8.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	17

## **II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.III ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU TETČICE**

1.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	18
2.	ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ .....	19
3.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	19
4.	VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	19
5.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL.....	20

## **III. REGISTRAČNÍ LIST**..... 23

# **I. NÁVRH ZMĚNY Č. III ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU TETČICE**

## **1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Je respektována hranice zastavěného území obce vymezená ve schváleném Územním plánu sídelního útvaru Tetčice (k datu 5.2.1997) a jeho schválených změnách č. I a II.

Změnou č. III je navržena úprava současně zastavěného území v jižní a severní části sídla, kde je stanovena nová hranice a to v rámci řešeného území dílčích změn:

- III/1 ul. Neslovická a III/6 ul. Palackého, kde je upravena hranice zastavěného území dle již realizované zástavby
- III/5 část Kříby, kde je úprava zastavěného území předmětem změny

### **1.1. Vymezení řešeného území změny č. III a identifikace dílčích změn**

Řešené území změny č. III se nachází na k.ú. Tetčice a je vymezeno v rozsahu ploch dílčích změn a nejbližšího okolí, které bude dotčeno. Rozsah je vymezen v grafické části elaborátu, a to ve Výkresu základního členění území a ve výřezu z Hlavního výkresu schváleného ÚPNSÚ Tetčice a jeho schválených změn č. I a II.

Identifikace ploch řešených změnou č. III:

Změna je označena číslem, které označuje celkové pořadí zpracovávané změny (III) a postupnou řadu dílčích změn (III/1 – 9). Označení je pro celý elaborát jednotné.

Na základě požadavku obce a schváleného zadání změny č. III byly navrženy tyto dílčí změny :

číslo návrh změny funkčního využití

- III/1 ul. Neslovická, změna zóny zemědělského půdního fondu na plochu pro bydlení
- III/2 U cihelny, změna zóny zemědělského půdního fondu na plochu pro bydlení
- III/3 změna umístění plochy pro penzion pro staré občany
  - a) Záhumenice, změna rozvojové plochy občanského vybavení na plochu pro bydlení
  - b) ul. Tyršova, změna rozvojové plochy bydlení na plochu pro občanské vybavení
- III/4 ul. Mlýnská, změna krajinné zeleně na plochu pro bydlení a dopravu
- III/5 ul. Kříby, úprava současně zastavěného území a návrh ploch pro bydlení
- III/6 Špice, změna zóny zemědělského půdního fondu a plochy pro bydlení na plochu pro občanské vybavení
- III/7 u nádraží, změna plochy výroby na plochu pro dopravu (zastávka IDS)
- III/8 zákres vodního zdroje, Tetčice jih - Kopec Petr
- III/9 zákres meziskládky ornice Tetčice východ

Úprava směrné části - změna funkčního typu využití plochy výroby u ul. Palackého

## **2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

### **2.1. Základní předpoklady a podmínky, hlavní cíle rozvoje obce**

Demografické a sociální podmínky rozvoje:

- s ohledem na dlouhodobé trendy vývoje zůstanou beze změny. Řešení změny č. III navrhuje nové plochy bydlení s omezenou kapacitou, proto nedojde ke změně navrženého počtu obyvatel.

Hospodářsko ekonomické podmínky :

- v rámci změny č. III územního plánu není počítáno s rozšířením ploch výroby a se změnou hospodářsko ekonomických podmínek.

#### Cíle, které má změna územního plánu splnit:

- doplnění návrhu funkčního využití území o nové rozvojové plochy pro bydlení, občanské vybavení a dopravu
- prověření způsobu napojení nových rozvojových ploch na veřejnou infrastrukturu
- stanovení a upřesnění podmínek pro využití ploch řešených změnou územního plánu

## **2.2. Cíle ochrany a rozvoje hodnot území**

#### Ochrana přírodních hodnot území :

- v řešeném území změny č. III se nenachází žádná chráněná území přírody a Natury 2000
- je nutno respektovat krajinný ráz a krajinářské hodnoty, zejména u lokality III/5 (bydlení, ul. Kříby)

#### Ochrana civilizačních a kulturních hodnot území :

- obec Tetčice jako urbanistický celek není památkově chráněným územím, je však třeba zachovat identitu sídla z dálkových pohledů, z tohoto důvodu je nutno respektovat současnou hladinu zástavby
- v blízkosti změny III/7 u nádraží se nachází kulturní památky zapsané v ÚSKP ČR: socha sv. Jana Nepomuckého (č. rejstř. 29453/7 1024 a Kalvárie (č. rejstř. 24432/7-1025), které je třeba respektovat
- řešené území změny č. III se nachází v oblasti s možnými archeologickými nálezy, je proto třeba respektovat zákon č. 20/1987 a umožnit případný záchranný archeologický výzkum.

## **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

### **3.1. Návrh urbanistické koncepce**

Celková urbanistická koncepce schváleného Územního plánu sídelního útvaru Tetčice zůstává beze změny.

Předmětem řešení změny č. III ÚPNSÚ Tetčice je návrh rozvojových a zákres stávajících ploch pro:

- bydlení – lokality III/1 ul. Neslovická (cca 8 RD), III/2 – u cihelny, III/3a Záhumenice (cca 4 RD), III/4 ul. Mlýnská (cca 2 RD), III/5 ul. Kříby (cca 2 RD)
- občanské vybavení – lokality III/6 ul. Palackého (komerční aktivity), III/3b u. Tyršova (penzion pro staré občany)
- dopravu – lokalita u nádraží (stanice IDS)
- technické vybavení – zákres lokalit stávajících zařízení – III/8 – vodní zdroj Kopec Petr III/9 – meziskládky ornice u ČOV

### **3.2. Vymezení zastavitelných ploch, návrh sídelní zeleně**

Nové rozvojové plochy řešené změnou č. III/1-7 jsou definovány jako zastavitelné území, kromě lokalit III/8 (vodní zdroj) a III/9 (meziskládky ornice).

Dílečnou změnou III/4 (bydlení, ul. Mlýnská) je redukována plocha zeleně v zastavěném území obce. S ohledem na charakter tohoto území (bývalý lom, náletová nekvalitní zeleň) a dostatek lesních ploch v přímé návaznosti na zastavěné území obce nedojde ke zhoršení životního prostředí v sídle.

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

### 4.1. Dopravní infrastruktura

Nadřazený a základní komunikační systém dle schváleného ÚPNSÚ Tetčice a jeho změn č. I a II zůstává nezměněn.

Plochy navržené změnou č.III budou napojeny na stávající komunikace. Odstavné a parkovací plochy budou řešeny na vlastním pozemku nových zařízení a staveb.

Dopravní plochy a zařízení jsou doplněny o návrh přestupní stanice integrovaného dopravního systému u nádraží ČD v Tetčicích (změna III/7).

#### Hluk:

V rámci změny č.III územního plánu jsou přehodnocena hygienická hluková pásma u stávající silnice II/394 Rosice – Neslovice - Ivančice v prostoru změny III/1 (bydlení) a podél železnice u lokality III/3b (penzion).

Hluk ve vnějším prostředí je posuzován na základě Nařízení vlády č. 148/2006 Sb., jež nahrazuje Nařízení vlády č. 88/2004 Sb. s platností od 1.června 2006. Hodnota hluku ve venkovním prostoru se vyjadřuje ekvivalentní hladinou akustického tlaku A. Nejvyšší přípustná ekvivalentní hladina akustického tlaku A ve venkovním prostoru se stanoví součtem základní hladiny hluku 50 dB a příslušné korekce pro denní nebo noční dobu a místo.

V denní době u obytné zástavby nesmí být překročena hodnota 55 dB a v noční době 45 dB od silniční resp. 50 dB od železniční dopravy, pokud se nezohlední další korekce, což v případě železnice představuje 60 dB v denní a 55 dB v noční době v OPŽ a v případě hlavních komunikací (sil. I. a II.tř.) představuje 60 dB v denní a 50 dB v noční době.

Pro výpočet hluku ve vnějším prostředí jsou směrodatné "Metodické pokyny pro navrhování sídelních útvarů z hlediska ochrany obyvatelstva před nadměrným hlukem z dopravy", jejichž znění bylo novelizováno.

#### Hluk ze silniční dopravy:

Pro výpočet jsou použity intenzity silniční dopravy stanovené pro návrhové období r. 2010, které byly odvozeny z výsledků celostátního sčítání dopravy z r.2005 pomocí růstových koeficientů pro období 2000 - 2030 stanovených ŘSD ČR Praha.

#### Silnice II/394 do doby vybudování obchvatu (sč. st. 6-1870)

$T = 1523 \cdot 1,23/1,13 = 1657$  voz/24 hod,  $v = 50$  km/hod

$O = 7417 \cdot 1,25/1,14 = 8133$  voz/24 hod

$S = 9790$  voz/24 hod

DEN:

$F_1 = 32,746005 \cdot 10^6$   $F_2 = 1,13$   $F_3 = 1,0$

$Y = 65,6$ dB - ve vzdálenosti 7,5 m - rozhodující

60 dB – ve vzdálenosti 17,7 m - rozhodující vzdálenost pro návrh staveb pro bydlení u hlavní komunikace

NOC:

$F_1 = 1,758246 \cdot 10^6$   $F_2 = 1,13$   $F_3 = 1,0$

$Y = 52,9$ dB - ve vzdálenosti 7,5 m

50 dB – ve vzdálenosti 12,0 m

#### Hluk ze železniční dopravy:

Hluk od železniční dopravy byl vypočten podle platné metodiky a činí pro motorovou trakci a rychlost 80 km/h ve dne 67,8 dB a v noci 65,4 dB.

Den:

60 dB – ve vzdálenosti 23,9 m od osy krajní koleje

55 dB – ve vzdálenosti 46,7 m od osy krajní koleje

#### Noc:

55 dB – 33,9 m - rozhodující vzdálenost pro návrh staveb pro bydlení v ochranném železničním pásmu, které činí 60 m, zde je nutné realizaci staveb v ochranném pásmu dráhy projednat v souladu se zákonem č. 266/94Sb. o drahách.

50 dB – 65,8 m - rozhodující vzdálenost pro návrh staveb pro bydlení mimo ochranné pásmo dráhy

## **4.2. Technická infrastruktura**

### Vodní hospodářství:

#### *Zásobování vodou*

Koncepce zásobování vodou obce dle schváleného ÚPNSÚ Tetčice a jeho změn č. I a II zůstává nezměněna. V rámci změny č. III bylo s ohledem na požadavky obce zakresleno stávající využití prameniště Tetčice, kde jsou v provozu dva zdroje vody HV 11 a HV 12, které dodávají vodu do systému skupinového vodovodu Rosice - Ivančice. Zbývající dva vrty HV 2 a HV 125 nejsou využívány.

Podle nadřazené dokumentace je i nadále počítáno s napojením na Vířský oblastní vodovod.

Lokality navržené změnou č. III územního plánu sídelního útvaru Tetčice budou napojeny na stávající rozvodnou síť obce. Bilance potřeby vody bude řešena podrobnou dokumentací jednotlivých lokalit.

#### *Odkanalizování*

Koncepce odkanalizování obce dle schváleného ÚPNSÚ Tetčice zůstává nezměněna.

Odpadní vody z lokalit řešených změnou č. III budou odvedeny kanalizací na čistírnu odpadních vod v Tetčicích. Dešťové vody budou zachyceny na pozemcích lokalit.

### Energetika, spoje

#### *Zásobování elektrickou energií:*

Koncepce zásobování obce el. energií dle schváleného ÚPNSÚ Tetčice a jeho změn č. I a II zůstává nezměněna. Je navržena přeložka nadzemního vedení u lokality III/4 ul. Mlýnská, která je odůvodněna průchodem zónou bydlení. Řešení přeložky je navrženo přechodem do podzemního kabelového vedení vn v prostoru ulice Mlýnské.

Zvýšený odběr el. energie bude možno pokrýt ze stávajících stanic, kde v případě potřeby bude provedena rekonstrukce.

#### Vyhodnocení výkonové bilance pro lokality navrhované změnou č. III:

- lokalita III/1, cca 8 RD u ul. Neslovické  
předpokládaný odběr – cca 10 kW, napojení na stávající síť nn
- lokalita III/2, cca 2RD u cihelny  
předpokládaný odběr – cca 3 kW, napojení na stávající síť nn
- lokalita III/3a, cca 4 RD Záhumenice  
předpokládaný odběr – cca 6 kW, napojení na stávající síť nn
- lokalita III/3b, penzion Tyršova  
předpokládaný odběr – cca 15 kW, napojení na stávající síť nn
- lokalita III/4, cca 2 RD ul. Mlýnská  
předpokládaný odběr – cca 3 kW, napojení na stávající síť nn
- lokalita III/5, cca 2 RD Kříby  
předpokládaný odběr – cca 3 kW, napojení na stávající síť nn
- lokalita III/6, služby Špice  
předpokládaný odběr – cca 10 kW, napojení na stávající síť nn
- lokality III/7,8,9 nemají nároky na odběr el. energie



### *Zásobování plynem*

Koncepce zásobování obce plynem dle schváleného ÚPNSÚ Tetčice a změn č. I a II zůstává nezměněna.

U lokalit III/1 - 6 se předpokládá napojení na stávající plynovodní síť.  
Lokalit III/7 - 9 nebudou plynofikovány.

### *Produktovody*

Katastrálním územím Tetčic prochází v dálkovém koridoru produktovody a nachází se zde stanice katodové ochrany. Lokalit III/4 u ul. Mlýnské se okrajově dotýká ochranné pásmo dálkovodů (300 m).

#### Ochranné pásmo produktovodů:

Ochranné pásmo je definováno jako prostor určený k zabezpečení plynulého provozu dálkovodů a k zajištění bezpečnosti osob a majetku. Ochranné pásmo je vymezeno svislými plochami vedenými ve vodorovné vzdálenosti 300 m po obou stranách od osy potrubí (krajního dálkovodu). Vlastníci (uživatelé) nemovitostí v ochranném pásmu jsou povinni zdržet se všeho, co by mohlo ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu.

Omezení stanovená v ochranném pásmu dálkovodů hořlavých kapalin:

Vládní nařízení č. 29/1959 Sb. stanoví:

- 1) V ochranném pásmu je zakázáno zřizovat zvláště důležité objekty, jakož i vtažné jámy průzkumných a těžebních podniků a odvaly hlušin.
- 2) Uvnitř ochranného pásma je zakázáno:
  - a) do vzdálenosti 200 m od osy potrubí zřizovat mosty a vodní díla po směru toku vody, jde-li potrubí přes řeku
  - b) do vzdálenosti 150 m provádět souvislé zastavění měst a sídlišť a budovat ostatní důležité objekty a železniční tratě podél potrubí
  - c) do vzdálenosti 100 m budovat jakékoli objekty a souvislé zastavění vesnic
  - d) do vzdálenosti 50 m provádět stavby menšího významu a kanalizační sítě
  - e) do vzdálenosti 20 m zřizovat potrubí pro jiné látky než hořlavé kapaliny I. a II. třídy
  - f) do vzdálenosti 3 m provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu, např. výkopy, odklizování zemin, jejich navršování, sondy a vysazování stromů

U zařízení katodové ochrany je třeba zachovat vzdálenost nejméně 40 m od podzemních liniových zařízení, mimo zastavěné území musí být vzdálenost větší než 100 m.

Závěr:

Všechny lokality řešené změnou č. III ÚPNSÚ Tetčice se nachází mimo minimální vzdálenost stanovenou vládním nařízením pro souvislé zastavění vesnic (100 m).

### *Spoje a zařízení spojů*

Změna č. III ÚPNSÚ Tetčice respektuje stávající trasy dálkových sdělovacích kabelů. V rámci změny č. III byla zakreslena trasa DOK v souběhu s produktovody.  
Nová zařízení spojů nejsou navrhována.

### **4.3. Občanské vybavení, veřejná prostranství**

Je navržena změna umístění penzionu pro staré občany a to z lokality Záhumenice (III/3a) na plochu za ul. Tyršovou (III/3b).

V lokalitě III/6 ul. Palackého je navržena plocha pro komerční aktivity.  
Změna veřejných prostranství není navrhována.

## **5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

### **5.1. Vymezení ploch s rozdílným využitím v krajině**

Koncepce uspořádání krajiny zůstává zachována dle schváleného ÚPNSÚ Tetčice a jeho změn č. I a II.

Změnou č. III je navržena změna zóny zemědělského půdního fondu a zóny krajinné zeleně na plochy zastavitelné pro využití území na plochy bydlení, občanského vybavení a dopravy v rozsahu stanoveném dílčími změnami III/1 - 6. U ostatních lokalit nejde o trvalou změnu krajinných zón na zastavěné území.

### **5.2. Vymezení ploch pro územní systém ekologické stability území**

Řešená změna č. III respektuje nadmístní ÚSES dle územně technických podkladů Jihomoravského kraje - Přírodní limity. Místní systém ekologické stability byl upraven dle oborové koordinační dokumentace z roku 2002 (okresní generel ÚSES pro okres Brno-venkov, Ageris, r. 2002). Aktualizován byl rozsah regionálního biocentra Bučín (změna III/5), které se nachází pouze v jižní části plochy a v severovýchodní a východní části území byl aktualizován rozsah místního ÚSES, dle výše zmíněných podkladů.

### **5.3. Prostupnost krajiny, protierozní opatření, opatření proti povodním**

Změnou č. III ÚPNSÚ Tetčice zůstává zachována prostupnost krajiny dle schváleného územního plánu.

U lokality III/2 u cihelny je ponechán volný prostor pro průchod dešťových vod a pro zpřístupnění sousedního lesního pozemku.

#### Ochrana před povodněmi, protierozní opatření:

##### *Ochrana proti záplavám a přívalovým vodám:*

V k.ú. Tetčice je stanoveno záplavové území vodního toku Bobravy, které zasahuje do území řešeného změnou č. III. Plocha III/3b Tyršova (penzion) se nachází na okraji záplavového území. Při návrhu objektu je třeba učinit opatření proti možnému zaplavení (zvýšení nivelety podlahy 1. podlaží min. 0,5 m nad hladinou  $Q_{100}$ ), zároveň bude nutné řešit zamezení přístupu záplavových vod propustkem pod tratí vhodným technickým řešením, zároveň bude zajištěno nezaplavení celé části obce Tetčice u ul. Tyršové.

Lokalita III/9, která vymezuje plochu pro meziskládku ornice, byla dle připomínky k zadání, zmenšena po hranici aktivní zóny záplavového území, dle skutečné situace v tomto území se jedná o plochu se zvýšenou úrovní terénu.

Lokalita III/2 u cihelny se nachází v prostoru možného ohrožení přívalovými vodami, je třeba počítat s vybudováním záchytného příkopu a s odvedením do blízké vodoteče Bobravy.

V dokumentaci je zakreslena aktivní zóna záplavového území Bobravy, která neovlivní zastavitelné lokality změny č. III.

Protierozní opatření nejsou změnou č. III navrženy.

### **5.4. Podmínky pro rekreační využívání krajiny**

Stávající využití krajiny pro rekreaci zůstává zachováno.

### **5.5. Vymezení ploch pro dobývání nerostů**

V k.ú. Tetčice je evidováno výhradní ložisko cihlářské suroviny Neslovice 2 – ev.č. ložiska 3 135300, stanovené jako chráněné ložiskové území Neslovice, které však nezasahuje do řešeného území změny č. III.

## **6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

V rozsahu ploch navržené změny č. III je určen převažující účel využití (hlavní využití), přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití těchto ploch a jsou stanoveny podmínky obsluhy území. Dále jsou stanoveny limity využití území a vliv na životní prostředí.

### **6.1. Plochy řešené změnou č.III a podmínky jejich využití**

#### **III/1 - ul. Neslovická, změna zóny zemědělského půdního fondu na plochu pro bydlení**

##### A) Identifikace:

Lokalita je situována v jižní části Tetčic v návaznosti na současně zastavěné území obce, předpokládá se výstavba rodinných domů (výstavba je podmíněna zpracováním studie zástavby), ve schváleném územním plánu jde o plochu zemědělského půdního fondu ornou půdu mimo zastavěné území obce.

##### B) Návrh zásad využití území:

###### Využití plochy ve schváleném územním plánu:

- stávající zóna zemědělského půdního fondu
- funkční typ: Po – orná půda

###### Navržená změna využití plochy:

- návrh plochy pro bydlení, funkční typ: Br – rodinné domy

###### Obsluha území:

Lokalita bude dopravně napojena na ul. Neslovickou, při zpracování studie zástavby bude řešena dopravní obsluha v lokalitě - předpoklad propojení ul. Neslovické a ul. Palackého (silnice II/394 Rosice-Neslovice-Ivančice) za stávající zástavbou.

Napojení na inženýrské sítě – přípojkami na stávající vodovod, kanalizaci, plynovod a síť nn el. energie.

##### C) Podmínky pro využití lokality III/1:

###### Funkční regulace:

- přípustná je funkce obytná a to včetně využití ploch obytných zahrad
- nepřipustnou činností je průmyslová a zemědělská velkovýroba

###### Limity využití území, ochrana životního prostředí :

- respektovat ochranné pásmo silnice II. třídy (15 m)
- lokalita se nachází v ochranném pásmu 2. st. vnějším vodních zdrojů Tetčice, respektovat podmínky využití území
- chráněné plochy a objekty (bydlení, občanské vybavení) musí být umístěny za izofonu nejvyšších přípustných ekvivalentních hladin akustického tlaku stávající silnice II/394, které byly stanoveny výpočtem (viz kapitolu 4.1. Dopravní infrastruktura) dle současně platné legislativy. U silnice II/394 (měřeno od osy krajního jízdního pruhu) se izofona 60 dB (ve dne) nachází ve vzdálenosti 17,7 m což je rozhodující vzdálenost pro posouzení hluku z pozemní dopravy. Po vybudování přeložky silnice II/394 v prostoru mezi Rosicemi a Tetčicemi bude možno přehodnotit využití prostoru blíže ul. Palackého.

### **III/2 - U cihelny, změna zóny zemědělského půdního fondu na plochu pro bydlení**

#### A) Identifikace:

Plocha se nachází u těžebního prostoru bývalé cihelny, je počítáno s výstavbou rodinných domů (Br), jeden objekt je zde již postaven. Ve schváleném územním plánu se jedná o prostor určený k zachytu extravilánových vod.

Lokalita je ornou půdou a loukou o rozloze 0,45 ha mimo zastavěné území obce.

#### B) Návrh zásad využití území:

##### Využití plochy ve schváleném územním plánu:

- stávající zóna zemědělského půdního fondu
- funkční typ: Trv – poldr, louka

##### Navržená změna využití plochy:

- návrh plochy pro bydlení
- funkční typ: Br – rodinné domy

##### Obsluha území:

Lokalita bude dopravně napojena na stávající obslužné komunikace.

Napojení na inženýrské sítě – přípojkami na stávající vodovod, kanalizaci, plynovod a síť nn el. energie, v I. etapě bude řešeno individuálně.

#### C) Podmínky pro využití lokality III/2:

##### Funkční regulace:

- přípustná je funkce obytná a to včetně využití ploch obytných zahrad
- nepřipustnou činností je průmyslová a zemědělská velkovýroba

##### Limity využití území, ochrana životního prostředí :

- část plochy je umístěna v o.p. lesa (50m), v podrobném řešení zástavby je třeba vyžádat stanovisko příslušného orgánu
- plocha se nachází v o.p. 2. st. vnějším vodních zdrojů Tetčice
- je třeba ponechat dostatečný prostor pro odvedení extravilánových vod.
- respektovat dálkový kabel a jeho o.p. východně od lokality
- v sousedních plochách výroby musí být nepříznivé vlivy na životní prostředí omezeny na vlastní výrobní plochy (ve schváleném územním plánu byl stanoven regulativ /x - nutná opatření z hlediska životního prostředí)

### **III/3 - změna umístění plochy pro penzion pro staré občany**

#### **a) Záhumenice, změna rozvojové plochy občanského vybavení na plochu bydlení**

#### **b) ul. Tyršova, změna rozvojové plochy bydlení na plochu pro občanské vybavení**

#### A) Identifikace:

Je počítáno s přesunem plochy pro penzion pro staré občany z lokality Záhumenice do prostoru za ul. Tyršovou. V Záhumenicích se předpokládá výstavba rodinných domů.

Lokalita III/3a Záhumenice o rozloze cca 0,45 ha je v současné době užívána jako orná půda, plocha III/3b (0,90 ha) u ul. Tyršovy je zahradami, obě plochy byly návrhovými plochami schváleného územního plánu a jeho změn č. I a II.

#### B) Návrh zásad využití území:

##### Využití plochy ve schváleném územním plánu:

- a) návrh plochy občanského vybavení (Záhumenice), Oz – zdravotnická a sociální zařízení
- b) návrh plochy bydlení (Tyršova), funkční typy: Br – rodinné domy

##### Navržená změna využití plochy:

- a) návrh plochy bydlení (Záhumenice), funkční typy: Br – rodinné domy

b) návrh plochy občanského vybavení (Tyršova), Oz – zdravotnická a sociální zařízení

Obsluha území:

Lokalita budou dopravně napojeny na obslužné komunikace v obci

Napojení na inženýrské sítě - přípojkami na stávající vodovod, kanalizaci, plynovod a síť nn el. energie.

C) Podmínky pro využití lokalit III/3a,b:

*ad a) Funkční regulace pro plochu bydlení Záhumenice:*

- přípustná je funkce obytná a to včetně využití ploch obytných zahrad
- nepřipustnou činností je průmyslová a zemědělská velkovýroba

*ad b) Funkční regulace pro plochu občanského vybavení Tyršova:*

- přípustné jsou činnosti a zařízení školství a výchovy, kulturní, sportovní a rekreační, zdravotnická a sociální, distribuce, stravování a ubytování, služeb, veřejné správy a administrativy, včetně nezbytné technické a dopravní obslužnosti
- podmíněčně přípustné je funkce obytná (bydlení správců a majitelů)
- nepřipustné - jsou zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a dopravní zařízení)

*Limity využití území, ochrana životního prostředí :*

- plochy se nachází v o.p. 2. st. vnějším vodních zdrojů Tetčice

lokalita III/3a (Záhumenice - bydlení):

- v sousedních plochách výroby musí být nepříznivé vlivy na životní prostředí omezeny na vlastní výrobní plochy (ve schváleném územním plánu byl stanoven regulativ /x - nutná opatření z hlediska životního prostředí)
- jižním okrajem lokality III/3a prochází vedení vn el. energie, je třeba respektovat nezastavitelné území o.p.

lokalita III/3b (Tyršova - penzion):

- plocha u ul. Tyršovy se nachází částečně v záplavovém území – při podrobném řešení objektu je třeba navrhnout technická opatření (nasypání lokality, zvýšení nivelety 1. podlaží apod.)
- chráněné plochy a objekty (bydlení, občanské vybavení) musí být umístěny za izofonou nejvyšších přípustných ekvivalentních hladin akustického tlaku železnice, které byly stanoveny výpočtem v kapitole 4.1. V řešeném území je u železnice je dosažena hladina hluku 50 dB (v noci) ve vzdálenosti 65,8 m od krajní koleje
  - závěr: chráněné plochy v lokalitě III/3b jsou situovány mimo izofonu 50 dB
- plocha se nachází v o.p. 2. st. vnějším vodních zdrojů Tetčice, je třeba respektovat podmínky využití území
- severním okrajem lokality III/3b prochází vedení vn el. energie, je třeba respektovat nezastavitelné území o.p. do doby provedení navrhované přeložky (dle změny č.II)

### **III/4 - ul. Mlýnská, změna krajinné zeleně na plochu pro bydlení a dopravu**

A) Identifikace:

Lokalita se nachází v části Křiby, je navrženo částečné využití pro bydlení (rodinné domy) a odstavné dopravní plochy. Plochou prochází nadzemní vedení el. energie 22 kV.

Lokalita o rozloze cca 1,20 ha je ostatní plochou bývalého lomu se vzrostlou zelení v zastavěném území obce.

B) Návrh zásad využití území:

Využití plochy ve schváleném územním plánu:

- stávající zóna zeleně, funkční typ: Zk – krajinná zeleň

#### Navržená změna využití plochy:

- stávající a navržená plocha bydlení, funkční typ: Br – rodinné domy
- návrh plochy dopravy, funkční typ: Td – dopravní zařízení a plochy

#### Obsluha území:

Lokalita bude dopravně napojena na ul. Mlýnskou.

Napojení na inženýrské sítě - přípojkami na stávající vodovod, kanalizaci, plynovod a síť nn el. energie v ul. Mlýnské, bude počítáno s přeložkou nadzemního vedení el. en. 22 kV.

#### C) Podmínky pro využití lokality III/4:

##### *Funkční regulace pro bydlení:*

- přípustná je funkce obytná a to včetně využití ploch obytných zahrad
- nepřipustnou činností je průmyslová a zemědělská velkovýroba

##### *Funkční regulace pro dopravní plochu:*

- zařízení pro dopravu lze umístit v plochách, ve kterých se stavby tohoto druhu připouštějí a slouží pro obsluhu území

##### *Limity využití území, ochrana životního prostředí :*

- respektovat ochranné pásmo venkovního nadzemního vedení el. energie vn, do doby provedení navrhované přeložky vn (kabel v ul. Mlýnské)
- lokality III/4 se okrajově dotýká ochranné pásmo produktovodů (300m), plocha se však nachází mimo minimální vzdálenost stanovenou pro souvislé zastavění vesnic (100 m)

### **III/5 - ul. Křiby, úprava současně zastavěného území a návrh ploch pro bydlení**

#### A) Identifikace:

Dle stávajícího stavu je nově vymezeno současně zastavěné území severní strany ul. Křiby (dle hranice intravilánu), včetně návrhu doplnění výstavby rodinných domků.

Lokalita je zastavěným územím sídla a pozemky lesa.

#### B) Návrh zásad využití území:

##### Využití plochy ve schváleném územním plánu:

- stávající zóna bydlení, funkční typ: Br – rodinné domy
- stávající zóna zeleně, funkční typ: ZI – lesy

#### Navržená změna využití plochy:

- stávající a navržené plochy bydlení, funkční typ: Br – rodinné domy

#### Obsluha území:

Lokalita bude dopravně napojena ul. Křiby, dopravní obslužnost bude zajištěna po stávající účelové cestě.

Napojení na inženýrské sítě - přípojkami na stávající vodovod, kanalizaci, plynovod a síť nn el. energie v ul. Křiby.

#### C) Podmínky pro využití lokality III/5:

##### *Funkční regulace:*

- přípustná je funkce obytná a to včetně využití ploch obytných zahrad
- nepřipustnou činností je průmyslová a zemědělská velkovýroba

##### *Limity využití území, ochrana životního prostředí :*

- část ploch je umístěna v o.p. lesa (PUPFL) - 50m, v podrobném řešení zástavby je třeba vyžádat stanovisko příslušného orgánu

### **III/6 - Špice, změna zóny zemědělského půdního fondu a plochy bydlení na plochu pro občanského vybavení**

#### A) Identifikace:

Lokalita se nachází v jižní části Tetčic u ul. Palackého, kde bude zakresleno stávající využití území (bydlení, STK) a je počítáno s umístěním dalších komerčních aktivit.

Plocha určená pro komerční aktivity o rozloze cca 0,10 ha je v současné době ornou půdou.

#### B) Návrh zásad využití území:

##### Využití plochy ve schváleném územním plánu:

- stávající zóna zemědělského půdního fondu, funkční typ: Po – orná půda
- návrh plochy bydlení, funkční typ: Br – rodinné domy

##### Navržená změna využití plochy:

- stávající plocha bydlení, funkční typ: Br – rodinné domy
- stávající a navržená plocha občanského vybavení, funkční typ Ok – komerční aktivity

##### Obsluha území:

Lokalita bude dopravně napojena ul. Palackého (silnice II/394 Rosice-Neslovice-Ivančice).

Napojení na inženýrské sítě - přípojkami na stávající vodovod, kanalizaci, plynovod a síť nn el. energie v ul. Palackého.

#### C) Podmínky pro využití lokality III/6:

##### *Funkční regulace pro plochu komerčních aktivit:*

- plochy pro komerční aktivity Ok jsou určeny k umístění zařízení poskytujících služby obyvatelstvu (obchodní a skladová zařízení, vyjma těch uvedených v § 24 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území) a nezbytného dopravního a technického vybavení

##### *Limity využití území, ochrana životního prostředí :*

- respektovat ochranné pásmo silnice II. třídy (15 m)
- plocha se nachází v o.p. 2. st. vnějším vodních zdrojů Tetčice, je třeba respektovat podmínky využití území
- v lokalitě komerčních aktivit nebude počítáno s využitím území pro funkci bydlení

### **III/7 - U nádraží, změna plochy výroby na rozvojovou plochu dopravy (zastávka IDS)**

#### A) Identifikace:

U nádraží ČD bude vybudována přestupní stanice autobusů integrovaného dopravního systému. Ve schváleném územním plánu jde o plochu výroby.

Lokalita o rozloze cca 0,15 ha je v současné době užívána jako zahrada v zastavěném území obce.

#### B) Návrh zásad využití území:

##### Využití plochy ve schváleném územním plánu:

- stávající zóna výroby, funkční typ: Vp – průmyslová výroba

##### Navržená změna využití plochy:

- návrh plochy dopravy, funkční typ : Tids - stanice integrovaného dopravního systému

##### Obsluha území:

Lokalita bude dopravně napojena stávající silnicí II/394.

Napojení na inženýrské sítě – neuvažuje se.

#### C) Podmínky pro využití lokality III/7:

- plocha označená Tids/V je zařazena do veřejně prospěšných staveb na k.ú. Tetčice

*Limity využití území, ochrana životního prostředí :*

- bude respektováno ochranné pásmo železnice (60m od krajní koleje, příp. 30m od kraje železničního pozemku), jakákoliv stavební činnost v ochranném pásmu dráhy je možná jen se souhlasem speciálního stavebního úřadu, kterým je Drážní úřad
- plocha se nachází v o.p. 2. st. vnitřním vodních zdrojů Tetčice, je třeba respektovat podmínky využití území

### **III/8 - zákres vodního zdroje, Tetčice jih - Kopec Petr**

#### A) Identifikace:

Bude zakreslen zdroj vody, který se nachází jihozápadně od obce (parc. č.2976).

#### B) Návrh zásad využití území:

##### Využití plochy ve schváleném územním plánu:

- stávající zóna zemědělského půdního fondu, funkční typ: Po – orná půda

##### Navržená změna využití plochy:

- stávající plocha technického zařízení, funkční typ: Tz – vodní zdroj

#### C) Podmínky pro využití lokality III/8:

*Limity využití území, ochrana životního prostředí :*

- lokalita se nachází v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu, je třeba respektovat ochranné pásmo plynovodu a jeho přístupnost

### **III/9 - zákres plochy meziskládky ornice Tetčice východ**

#### A) Identifikace:

Mezi železnicí a silnicí III/3945 v blízkosti čistírny odpadních vod je situována dočasná meziskládka a překladiště ornice o rozloze 0,35 ha.

#### B) Návrh zásad využití území:

##### Využití plochy ve schváleném územním plánu:

- stávající zóna zemědělského půdního fondu, funkční typ: Pt – louka

##### Navržená změna využití plochy:

- stávající plocha technického zařízení, funkční typ: Ts – skládka

##### Obsluha území:

lokalita je dopravně napojená na silnici III/3945

#### C) Podmínky pro využití lokality III/9:

*Limity využití území, ochrana životního prostředí :*

- bude respektováno ochranné pásmo železnice (60m od krajní koleje, příp. 30m od kraje železničního pozemku), využití území v ochranném pásmu dráhy je nutné projednat v souladu se zákonem č. 266/94Sb. o drahách
- respektovat ochranné pásmo silnice III/3945 (15 m)

### **Úprava směrné části - změna funkčního typu využití plochy výroby u ul. Palackého**

#### A) Identifikace:

Změna funkčního typu (podmínek využití území) bude platná v rozsahu plochy výroby stanovené ve schváleném územním plánu v lokalitě u ul. Palackého (bývalé ACHP), označené funkčním typem Vz.

#### B) Návrh zásad využití území:

##### Návrh využití plochy ve schváleném územním plánu:

- stávající a navržená plocha výroby, funkční typ: Vz – zemědělská výroba



#### Navržená změna využití plochy:

- stávající a navržená plocha výroby, funkční typ: Vp - průmyslová výroba a výrobní aktivity

#### C) Podmínky pro využití lokality:

##### *Funkční regulace plochy výroby:*

funkční typ: Vp - průmyslová výroba a výrobní aktivity

- přípustné činnosti - výroba, sklady, podnikatelské aktivity, výrobní služby, technická a dopravní zařízení
- podmíněčně přípustné - komerční aktivity (obchodní a skladová zařízení, servisní a opravárenské areály s vysokou frekvencí styku s veřejností), občanské vybavení (nevyžadující ochranu z hlediska životního prostředí), byty pro zaměstnance nebo pro majitele provozovny
- nepřipustné - bydlení, občanské vybavení vyžadující nezávadné prostředí, je nutno dbát na opatření na ochranu životního prostředí

## **7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ**

- pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo.

V důsledku řešené změny č. III je v území k.ú. Tetčice doplněn seznam veřejně prospěšných staveb uvedený ve schválené změně č. II územního plánu sídelního útvaru Tetčice.

#### Úpravy a rozšíření seznamu veřejně prospěšných staveb:

##### Veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury

plochy s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva:

T8 - stanice integrovaného dopravního systému (změna III/7)

Te8 – přeložka nadz. vedení el. energie VN 22 kV do podzemního kabelového vedení v ul. Mlýnské

##### Veřejná infrastruktura - občanské vybavení

plocha s možností uplatnění předkupního práva

Oz1 - penzionu pro staré občany za ul. Tyršovu (změna III/3b)

Veřejně prospěšná opatření a asanační úpravy nejsou změnou č. III navrženy.

## **8. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI**

### I. NÁVRH ZMĚNY č. III ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU TETČICE

TEXTOVÁ ČÁST.....	17 listů
GRAFICKÁ ČÁST.....	5 výkresů
Výkres základního členění území.....	1 : 5000
1. Hlavní výkres - Komplexní urbanistický návrh....	1 : 5000
2. Zásady uspořádání dopravy a technického vybavení	1 : 5000
3. Veřejně prospěšné stavby a opatření.....	1 : 5000
Schválený územní plán + změny č.I a II :	
1. Komplexní urbanistický návrh.....	1 : 5000

### II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. III ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU TETČICE

TEXTOVÁ ČÁST.....	5 listů
GRAFICKÁ ČÁST.....	1 výkres
4. Výkres předpokládaných záborů půdy.....	1:5000

<u>III. REGISTRAČNÍ LIST.....</u>	1 list
-----------------------------------	--------

## **II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. III ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU**

### **T E T Ě I C E**

#### **1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

##### Důvody pro pořízení změny územního plánu

Obec Tetčice má zpracovaný územní plán sídelního útvaru (ÚPNSÚ), který byl schválen dne 5.2.1997. Jsou zpracovány a schváleny změny č. I a II.

Zastupitelstvo obce rozhodlo o zpracování změny č. III územního plánu v území sídla, kde není současné nebo zamýšlené využití ploch v souladu se schváleným územním plánem.

Na základě požadavku obce a schváleného zadání byly navrženy tyto dílčí změny č. III Územního plánu sídelního útvaru Tetčice :

- III/1** ul. Neslovická, změna zóny zemědělského půdního fondu na plochu pro bydlení
  - III/2** U cihelny, změna zóny zemědělského půdního fondu na plochu pro bydlení
  - III/3** změna umístění plochy pro penzion pro staré občany
    - a) Záhumenice, změna rozvojové plochy občanského vybavení na plochu pro bydlení
    - b) ul. Tyršova, změna rozvojové plochy bydlení na plochu pro občanské vybavení
  - III/4** ul. Mlýnská, změna krajinné zeleně na plochu pro bydlení a dopravu
  - III/5** ul. Křiby, úprava současně zastavěného území a návrh ploch pro bydlení
  - III/6** Špice, změna zóny zemědělského půdního fondu na plochu pro občanské vybavení
  - III/7** u nádraží, změna plochy výroby na plochu pro dopravu (zastávka IDS)
  - III/8** zákres vodního zdroje, Tetčice jih - Kopec Petr
  - III/9** zákres meziskládky ornice Tetčice východ
- Úprava směrné části - změna funkčního typu využití plochy výroby u ul. Palackého

##### Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

##### Nadřazená územně plánovací dokumentace:

Území města Tetčice náleží do oblasti řešené Územním plánem velkého územního celku Brněnské regionální aglomerace, jehož změna č. 2 byla schválena usnesením vlády ČR 13.9.2000. Rozvojové záměry změny č. III ÚPNSÚ Tetčice jsou koordinovány s touto dokumentací.

##### Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Posouzení vlivu řešené změny č. III ÚPNSÚ na širší vztahy zahrnuje problematiku začlenění nových lokalit do systému osídlení, jejich vazby na veřejnou infrastrukturu místního nebo nadmístního významu a na územní systémy ekologické stability.

Řešené území změny č. III se nachází na katastrálním území obce Tetčice, která je samostatnou obcí v sídelní soustavě Jihomoravského kraje. Obec je součástí sídelní aglomerace Rosice - Tetčice - Zastávka, se kterou má společnou problematiku veřejné infrastruktury, zejména návaznost na dopravní a technické vybavení. Dílčí změny III/1-7 (bydlení a občanské vybavení) navazují na zastavěné území obce Tetčice a budou začleněny do jeho organizmu, včetně vazeb na veřejnou infrastrukturu sídla.

Nadmístní systém ekologické stability je v řešení změny č. III upraven dle aktualizovaného návrhu ÚSES z r. 2002 a to z důvodu dotčení zájmu u lokality III/5 (bydlení Křiby), kde došlo k úpravě rozsahu nadregionálního ÚSES.

## 2. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Změna č. III je zpracována na základě „Zadání pro zpracování Změny č. III územního plánu sídelního útvaru Tetčice“, které bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 12.12.2006.

Změna č. III územního plánu respektuje schválené zadání včetně připomínek, které byly vneseny ze strany dotčených orgánů státní správy, organizací a veřejnosti při projednání návrhu Změny č. III ÚPNSÚ Tetčice.

Vzhledem k připomínkám Zastupitelstva obce Tetčice byly doplněny řešené lokality :

- III/1 u ul. Neslovické o část směrem jižním z důvodu využití navržené komunikace a inženýrských sítí
- III/5 ul. Kříby o plochu pro výstavbu 2. rod. domů na pozemku PUPFL a to z důvodu upřesnění rozsahu regionálního biocentra Bučín, které se již na dotčeném území lesa u lokality III/5 nenachází
- úprava směrné části - změna funkčního typu využití plochy výroby u ul. Palackého z Vz - zemědělská výroba na Vp – průmyslová výroba, výrobní aktivity

## 3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Obec Tetčice má schválený územní plán sídelního útvaru (r.1997) a schválené změny ÚPNSÚ č. I a II, které stanovily závazné směry rozvoje sídla.

Změna č. III navrhuje rozšíření ploch bydlení, občanského vybavení, dopravy a technického vybavení

Lokality navržené pro rozvoj bydlení ve schváleném územním plánu a jeho změnách jsou již z části využité, nebo je vyhotovena zastavovací studie a je počítáno s jejich využitím. V návrhu změny č. III plocha III/1 Neslovická uzavírá rozvoj obce na jižní straně zastavěného území, ostatní lokality pro bydlení pouze doplňují stávající nebo návrhové plochy bydlení.

U ploch občanského vybavení je navrženo minimální rozšíření komerčních aktivit u ul. Palackého. Je počítáno se změnou umístění penzionu pro staré občany z lokality Záhumenice do prostoru za ul. Tyršovou.

Plocha určená pro dopravu – stanici IDS je navržena v zastavěném území obce u nádraží s návazností na silniční síť a železnici.

Jsou zakresleny technická zařízení a to vodní zdroj sloužící dříve k zásobování výrobního areálu v jižní části obce a meziskládky ornice u ČOV.

## 4. INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Změna č. III nebude mít vliv na žádnou z lokalit, které jsou součástí navržené soustavy evropsky významných lokalit Natura 2000, ani ptačích chráněných oblastí a na základě výsledků projednání zadání nepodléhá posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí.

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

### 5.1. Vyhodnocení záboru pozemků zemědělského půdního fondu

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu zákona ČNR č. 334/1992 Sb., vyhlášky č.13 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. 12 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č.10/93Sb., přílohy 3 této vyhlášky a zákona č.98/1999 Sb.

#### Předmět řešení změny č. III a základní členění předpokládaných záborů zemědělské půdy:

Změna č. III územního plánu sídelního útvaru Tetčice sestává z těchto dílčích změn, kde dojde k záboru ZPF:

- III/1 ul. Neslovická, změna zóny zemědělského půdního fondu na plochu pro bydlení  
- dojde k záboru ZPF
- III/2 U cihelny, změna zóny zemědělského půdního fondu na plochu pro bydlení  
- dojde k záboru ZPF
- III/3 změna umístění plochy pro penzion pro staré občany
  - a) Záhumenice, změna rozvojové plochy občanského vybavení na plochu pro bydlení  
- dojde k záboru ZPF, který byl vyhodnocen ve schváleném ÚPNSÚ jako lokalita č. 17
  - b) ul. Tyršova, změna rozvojové plochy bydlení na plochu pro občanské vybavení  
- dojde k záboru ZPF, který byl vyhodnocen ve schváleném ÚPNSÚ jako lokalita č. T/5.03
- III/4 ul. Mlýnská, změna krajinné zeleně na plochu pro bydlení a dopravu  
- nejde o zábor ZPF, lokalita je ostatní plochou (bývalý lom)
- III/5 ul. Kříby, úprava současně zastavěného území a návrh ploch pro bydlení  
- nejde o zábor ZPF, lokalita je současně zastavěnou plochou sídla a plochou PUPFL
- III/6 Špice, změna zóny zemědělského půdního fondu a plochy pro bydlení na plochu pro občanské vybavení  
- dojde k záboru ZPF
- III/7 u nádraží, změna plochy výroby na plochu pro dopravu (zastávka IDS)  
- dojde k záboru ZPF
- III/8 zákres vodního zdroje, Tetčice jih - Kopec Petr  
- nejde o zábor ZPF, technické zařízení je stávající
- III/9 zákres meziskládky ornice, Tetčice východ  
- zábor ZPF je dočasný, je počítáno s rekultivací, proto nebude zábor vyhodnocen

#### Souhrnné údaje o plochách záboru ZPF (výměra v ha)

funkce	celkem	v zastavěném území	mimo zastavěné území	ZPF	nezemědělská půda
bydlení	2,18	0	2,18	2,18	0
občanské vybavení	0,10	0	0,10	0,10	0
doprava	0,08	0,08	0	0,08	0
celkem	2,36	0,08	2,36	2,36	0

#### Dosavadní využití ploch zemědělské a nezemědělské půdy v řešeném území

Jedná se o ornou půdu navazující na jižní část zastavěného území obce (lokality III/1 a III/6) a plochu orné půdy v severní části k.ú. Tetčice (III/2).

#### Důsledky navrhovaného řešení na uspořádání ploch ZPF, kterým by měla být s ohledem na §2 zákona č. 14/92 Sb. co nejméně narušena krajina a její funkce :

Zábor pro změnu III/1 je navržen v rámci bloku orné půdy, na jih od zastavěného území. Navrhovaný záměr navazuje na stávající plochy pro bydlení.

Změna III/2 přímo navazuje na zastavěné území obce a vyplňuje tak proluku vzniklou v rozvojovém území na jihozápadním okraji zastavěného území.

Díličí změny III/3,4,7 se nachází v zastavěném a zastavitelném území sídla.

Ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů a stávajících melioračních zařízení v území:

V řešení změny dojde k lokální změně hydrologických a odtokových poměrů u lokality III/2 u cihelny, kde dochází k průtoku extravilánových vod. Je však ponechán dostatečný prostor pro odtok těchto vod. U ostatních lokalit nedochází k podstatným změnám.

Síť zemědělských komunikací :

Nebude narušena. Přístupová komunikace k lokalitě III/2 využívá existující polní cesty, která bude zachována jako přístup k zemědělským pozemkům.

Návrhy funkčního využití území s ohledem na erozní ohrožení :

Navržené zastavitelné plochy nezvyšují riziko vodní eroze ani nepřispívají svedením dešťových vod do soustředěného odtoku k riziku vzniku strží

Podrobnější dokumentace musí splňovat podmínky § 4 písm.a), b) zákona č. 334/1992 Sb. v platném znění a ve vazbě na čl.III Metodického pokynu MŽP č.j. OOLP/1067/96.

Kvalita zemědělské půdy dle BPEJ a tříd ochrany :

Třída ochrany zemědělské půdy je v území vysoká. tomu odpovídá i podíl zemědělských půd I. a II. třídy navrhovaných k odnětí v rámci změny č. III. Celková podíl ZPF v I. nebo II, třídě ochrany činí 3,60 ha.

Investice do půdy

Změna č.III nezasahuje do ploch zemědělské půdy s realizovaným odvodněním, nebo závlahami.

Opatření k zajištění ekologické stability

Vymezení místního územního systému ekologické stability (ÚSES) je změnou č. III respektováno, s tím že byl upřesněn rozsah regionálního biocentra Bučín.

### **Odůvodnění záboru ZPF s ohledem na I. a II. třídu ochrany ZPF, variantní řešení:**

Schválená územně plánovací dokumentace a využití dosud vymezeného zastavitelného území

Lokality navržené pro rozvoj bydlení dle schváleného územního plánu jsou již z části využité, nebo je vyhotovena zastavovací studie (Záhumenice, pod Bučínem) a je počítáno s jejich využitím.

Variantní řešení nebylo navrženo, vzhledem k jednoznačnému zadání změny č. III (projednaného a schváleného).

Zdůvodnění návrhu lokalit změny č. III vzhledem k záboru ZPF, zvláště ve třídách ochrany I. a II.:

Změnou č. III ÚPNSÚ Tetčice je navrženo rozšíření ploch bydlení a to v lokalitě III/1 Neslovická (0,48 ha I. tř. a 1,25 ha II. tř. ochrany ZPF), kde se počítá s výstavbou cca 8. RD a v lokalitě III/2 u cihelny (0,45 ha II. tř. ochrany ZPF) pro cca 3 RD. Plocha III/4 (2 RD – ostatní plocha) a III/5 (2 RD – lesní fond) nejsou zemědělskou půdou.

U změny III/3a,b jde o změnu umístění penzionu pro staré občany do prostoru u ul. Tyršova a využití původní plochy pro rodinné domy (4 RD). Obě lokality byly vyhodnoceny a odsouhlaseny ve schváleném územním plánu a jeho změnách č. I a II.

Pro stanici integrovaného dopravního systému je počítáno s využitím prostoru u nádraží ČD. Jedná se o jedinou vhodnou plochu III/7 (0,08 ha III. tř. ochrany ZPF) z hlediska dopravní návaznosti na silniční síť a železnici.

Lokalita III/9 je zákresem plochy využívané pro meziskládku ornice s dočasným zábořem ZPF. Po skončení skládkové činnosti bude plocha rekultivována.

Z hlediska kvality ZPF nebylo možno zvažovat umístění na horších bonitních třídách, jelikož se v okolí obce vyskytuje zemědělská půda pouze ve třídách ochrany I. a II. ZPF s ochranou III. a V. na východě území se nachází v ochranných pásmech ČOV a produktovodů a není pro rozvoj obytného území obce vhodné.

#### Tabelární vyhodnocení záboru ZPF změny č. III ÚPNSÚ TETČICE:

Číslo lokality	Navrhované funkční využití lokality	Katastrální území	Úhrnná výměra lokality v ha			Výměra zemědělské půdy v lokalitě dle kultur v ha				Výměra nezem. ploch	Kvalita půd v lokalitě		
			Celkem	zastavěné území		Druh pozemku	Celkem	zastavěné území			BPEJ	třída ochrany ZPF	výměra dle BPEJ v ha
				v	mimo			v	mimo				
III/1	bydlení	Tetčice	1,73	0	1,73	orná půda	1,73	0	1,73	0	2.02.00 2.08.00 2.58.00	I. II.	0,48 1,02 0,23
III/2	bydlení	Tetčice	0,45	0	0,45	orná půda	0,45	0	0,45		2.08.10	II.	0,45
III/4	bydlení	Tetčice	0,30	0	0,30	ostatní plocha	0	0	0	0,30	-	-	-
III/6	občanské vybavení	Tetčice	0,10	0	0,10	orná půda	0,10	0	0,10	0	2.08.00	II.	0,10
III/7	doprava	Tetčice	0,08	0,08	0	zahrady	0,08	0,08	0	0	2.59.00	III.	0,08

Pozn.: lokality, pro které není vyhodnocen zábor ZPF:

- III/3a a III/3b byly odsouhlaseny ve schváleném ÚPNSÚ a změně č. II pod čísly 17 a T/5.03
- lokalita III/5 je zábořem PUPFL
- lokalita III/8 je stávající tech. zařízení (vodní zdroj)
- lokalita III/9 není trvalým zábořem ZPF (dočasná meziskládka ornice)

## 5.2. Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkce lesa

### Všeobecné údaje o lesích:

#### Výměra a rozložení lesů v území, lesnatost

Lesnatost v řešeném území je poměrně nízká. V širším územním obvodu je zastoupení lesních porostů vysoké, je soustředěno do větších lesních celků

#### Členění lesů podle kategorií

V řešeném území jsou zastoupeny lesy hospodářské.

#### Věková a druhová skladba

Převažují středněvěké porosty s proměnnou druhovou skladbou. Převažují porosty smrku a borovice, s porostními skupinami s druhově pestrým zastoupením přírodě blízké dřevinné skladby.

#### Navrhovaná opatření - vyhodnocení požadavků na zábory PUPFL

##### III/5 – plocha pro bydlení

- navržen je zábor dvou lokalit o rozloze cca 0,16 ha a 0,10 ha PUPFL pro výstavbu 2. rodinných domů
- předpokládá se trvalý zábor pozemků

#### Charakteristika dotčených porostů

Lokalita č. III/5 - smrko-borové porosty, mírně svažité terén. Lesní typ: 2K3.

#### Vymezení staveb veřejně prospěšných

Navrhované lokalita není navrhována jako veřejně prospěšná stavba.

#### Zdůvodnění navrhovaného řešení, řešení varianty

V lokalitě III/5 je navržena výstavba 2. rodinných domů v části Křiby na pozemcích PUPFL, které v současné době nejsou zalesněny a nejedná se o území s ochranou přírody. Dojde k doplnění bloku stávající zástavby a s další výstavbou v tomto území není uvažováno.

Variantské řešení není navrženo, vzhledem k jednoznačnému zadání změny č.III.

**REGISTRAČNÍ LIST  
ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY**

<b>Název:</b>	<b>ZMĚNA Č. III ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU TETČICE</b>
<b>Řešené území :</b>	k.ú obce Tetčice

číslo ( kód):

Pořizovatel: Městský úřad Rosice, odbor územního plánování

Vydávající orgán: Zastupitelstvo obce

Zhotovitel: - jméno a příjmení nebo obchodní firma: Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.  
- identifikační číslo: 18 824 463

Projektant - jméno a příjmení: Ing. arch. Pavel Mackerle  
- číslo autorizace: ČKA 00243

Etapy :	Akce :	Datum :	Poznámka
Zahájení prací	schválení pořízení	27.9.2005	Usnesení č. 7
Zadání	zahájení projednání	30.6.2006	
	schválení	12.12.2006	Usnesení č. 1
Koncept řešení	zahájení projednání	-	Nebyl projednáván
Pokyny pro zpracování návrhu	schválení	-	Nejsou
Návrh	zahájení projednání	14.5.2007	
	stanovisko krajského úřadu	2.8.2007	
	vydání	9.4.2008	Opatření obecné povahy č. 1
	nabytí účinnosti	24.4.2008	
Zpráva o uplatňování územního plánu	schválení		Usnesení
Ukončení platnosti	ke dni		Opatření obecné povahy

Použitá technologie zpracování: digitální  
Měřítko hlavního výkresu: 1 : 5 000  
Dokumentace je přístupná na webové adrese:  
[www.rosice.cz](http://www.rosice.cz)

Záznam proveden dne: 9.4.2008  
Zaznamenal(a): Ing. Kamil Ferda  
telefon: 546 492 188  
e-mail: [ferda@mesto.rosice.cz](mailto:ferda@mesto.rosice.cz)

Pozn.:

Příloha k registračnímu listu obsahující Seznam vymezených zastavitelných ploch nad 10 ha, není doložena neboť navrhované plochy nedosahují této výměry.