

**NÁVRH ZMĚNY č. 1A**  
**ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠATOV**

**06/2013**

Schvalující správní orgán:	Zastupitelstvo městyse Šatov	Razítko
Datum nabytí účinnosti změny č.1:		
Pořizovatel:	MěÚ Znojmo, odbor výstavby, oddělení územního plánování	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:		
Jméno a příjmení:	Dana Spoustová	
Funkce:	referent oddělení územního plánování	
Podpis:		

Zpracovatel:	A-PROJEKT, s.r.o., Dvořákova 21, 66902 Znojmo	
Oprávněná osoba:	Ing. arch. Josef Kolman	

## Obsah:

### I. Textová část

1. Vymezení zastavěného území
2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
3. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, propustnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně jeho prověření
10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování
11. Stanovení pořadí změn v území
12. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů

### II. Odůvodnění

#### Úvod

- a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- b) Údaje o splnění zadání
- c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
- d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno
- e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

### III. Grafická část:

- |  |                |
|--|----------------|
| 1. Hlavní výkres - výkres základního členění - výřez | měř: 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres - výřez                             | měř: 1 : 5 000 |
| 01. Odůvodnění - koordinací výkres - výřez           | měř: 1 : 5 000 |
| 02. Odůvodnění - výkres záborů ZPF - výřez           | měř: 1 : 5 000 |

## TEXTOVÁ ČÁST.

### 1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území se změnou č.1A nemění.

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

Koncepce rozvoje území městyse se nemění. Ochrana hodnot území není narušena. Změna vymezuje novou plochu smíšenou obytnou.

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

Urbanistická koncepce obce se nemění. Nová zastavitelná plocha je vymezena pro bydlení, jako plocha smíšená obytná.

Přehled navrhovaných změn:

#### Lokalita Z. 1.01

Územní plán:

plochy zemědělské Po

Požadovaná změna:

**plochy smíšené obytné Bs**

Je navržena plocha smíšená obytná, navazující na stávající zástavbu a umožňující další plynulý rozvoj městyse. Návrh plochy smíšené obytné umožňuje bydlení spojené s dalším přípustným využitím, ve vesnické zástavbě tradičním a obvyklým.

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

Změnou č. 1A územního plánu nedojde ke změnám základní koncepce veřejné infrastruktury, stanovené územním plánem. Změna navrhuje novou plochu smíšenou obytnou Bs (lokalita Z. 1.01). Plocha bude napojena na stávající veřejnou infrastrukturu ve svém nejbližším okolí.

### 5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, propustnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin

Koncepce uspořádání krajiny a prostupnost krajiny zůstává zachována dle platného územního plánu. Návrh nových ploch bydlení navazuje na návrhové plochy bydlení vymezené územním plánem a na stávající plochy bydlení. Územní systém ekologické stability zůstává zachován dle platného územního plánu. Řešením Změny č. 1A nebude narušeno využití krajiny pro rekreaci. Vhodnost navrhovaného řešení – vymezení nové zastavitelné plochy – byla prověřena samostatným krajinářským posouzením (blíže popsáno v kapitole c) textové části odůvodnění.

- 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněčně přípustné využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

**Lokalita Z. 1.01**

Územní plán obce: plochy zemědělské Po  
Požadovaná změna: plochy smíšené obytné Bs

Pro tuto plochu platí regulativy určené platnou územně plánovací dokumentací (Územní plán Šatov).

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

Změna č. 1A ÚP Šatov **nevymezuje** žádnou veřejně prospěšnou stavbu ani veřejně prospěšné opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

- 8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Změnou č. 1A nejsou vymezeny.

- 9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně jeho prověření**

Územní rezervy nejsou změnou č. 1A vymezeny.

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

Pro řešenou lokalitu bude pořizena územní studie. Lhůta pořizení studie se stanoví na dobu **3 roky** od vydání změny.

- 11. Stanovení pořadí změn v území**

Nestanoví se.

- 12. Údaje o počtu listů územního plánu a počtů výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část ZMĚNY č. 1A ÚP Šatov má 5 stránek formátu A4.

**III. Grafická část:**

- |  |                |
|--|----------------|
| 1. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ - (výřez) | měř: 1 : 5 000 |
| 2. HLAVNÍ VÝKRES - (výřez)             | měř: 1 : 5 000 |

## II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠATOV

### Úvod

Obec má platný *Územní plán Šatov*, který byl vydaný Zastupitelstvem městyse dne 17.12.2009 formou opatření obecné povahy s účinností od 2.1.2010. O pořízení ZMĚNY č. 1 ÚP Šatov rozhodlo zastupitelstvo městyse. Návrh zadání Změny č. 1 územního plánu Šatov byl zpracován pořizovatelem (Městský úřad Znojmo, odbor výstavby, oddělení územního plánování) v rozsahu stanoveném přílohou č. 6 vyhlášky a byl projednán postupem podle § 45 odst. 2 stavebního zákona.

Návrh zadání byl zpracován v rozsahu stanoveném přílohou č. 6 vyhlášky a byl projednán postupem podle § 47 odst. 2 stavebního zákona v době od 27.8.2012 do 26.9.2012. Dne 22.2.2013 pořizovatel společně s určeným zastupitelem (Petr Javůrek) v souladu s ust. § 47 odst. 4 stavebního zákona vyhodnotil uplatněné požadavky dotčených orgánů a připomínky ostatních účastníků projednání. Na základě výsledků projednání bylo rozhodnuto o tom, že předmětná změna bude dále rozdělena na dvě části: Změna č.1 A a Změna č. 1 B. Každá ze změn bude dokončena samostatně. Zadání změny č.1A s pokyny pro zpracování návrhu Změny č.1A bylo schváleno zastupitelstvem městyse Šatov dne 28.5.2013.

Odůvodnění tohoto rozhodnutí:

*Vzhledem ke skutečnosti, že předmětná plocha (přestavba a dostavba objektu Kellova mlýna) se v současné době nachází ve stanoveném záplavovém území toku Daníže a v bezprostřední blízkosti stanovené aktivní zóny bylo k tomuto záměru doručeno vyjádření příslušného vodoprávního úřadu (ze dne 17.8.2012) v tom smyslu, že s tímto návrhem lze souhlasit za podmínky, že po realizaci protipovodňových opatření bude v řešeném území změněna hranice záplavového území, včetně aktivní zóny tak, že řešený objekt, ve kterém je navrženo bydlení, bude mimo toto území (minimálně mimo aktivní zónu). V této souvislosti zahájil vlastník předmětných pozemků příslušná jednání o změně hranice záplavového území a aktivní zóny. Na základě těchto jednání požádal správce toku, kterým je v tomto případě Povodí Moravy, s.p., Brno, dopisem ze dne 20.12.2012 o aktualizaci záplavového území a aktivní zóny toku Daníže v km 20,102 – 19,908 v k.ú. Šatov, příslušný vodoprávní úřad, při odboru životního prostředí Jihomoravského kraje. Tento úřad po obdržení všech potřebných podkladů zahájil dne 11.2.2013 řízení o požadované změně. Dne 22.2.2013 pořizovatel společně s určeným zastupitelem (Petr Javůrek) v souladu s ust. § 47 odst. 4 stavebního zákona vyhodnotil uplatněné požadavky dotčených orgánů a připomínky ostatních účastníků projednání. Na základě výsledků projednání bylo rozhodnuto o tom, že předmětná změna bude dále rozdělena na dvě části: Změna č.1 A a Změna č.1 B. Každá ze změn bude dokončena samostatně. Dálší změna 1.1.tedy bude dále zpracována až na základě výsledku řízení o změně záplavového území a aktivní zóny, které probíhá v samostatném procesu, mimo pořizování předmětné změny a bude řešena ve změně č.1 B.*

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

Lokalita je malého plošného rozsahu, svým charakterem neovlivní území z hlediska širších vztahů. Z Politiky územního rozvoje České republiky, vydané vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20.7.2009, nevyplývají pro území řešené Změnou č. 1A územního plánu Šatov žádné požadavky.

Pro území okresu Znojmo není platná žádná územně plánovací dokumentace vydaná krajem. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, které byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 22.9.2011, byly rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21.6.2012, který nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení, zrušeny.

Současně s územním plánem je vyhotoven plán ÚSES, jako jeho nedílná část. Vymezené prvky ÚSES na všech úrovních jsou akceptovány platným Územním plánem Šatov a změnou č. 1A nebudou dotčeny. Nedojde ke snížení ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridorů, proti současnému stavu, ani nedojde ke znemožnění založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnu. Z širších územních vztahů nevyplývají žádné další skutečnosti, které by měly dopad na zpracování Změny č. 1A ÚP Šatov.

Podkladem pro vypracování tohoto návrhu změny byly Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Znojmo, jehož součástí je i katastrální území Šatov. Pro uvažované záměry na změny v území vyplývá potřeba respektování stávajících přírodních a technických limitů a jejich ochranných a bezpečnostních pásem. Dalším podkladem pro vypracování změny byl platný územní plán Šatova a průzkumy projektanta.

## **b) Údaje o splnění zadání**

Požadovaná změna: prověřit možnost změny části stávající plochy s funkčním využitím jako zemědělská plocha – orná půda (Po) dle platného ÚP na plochu pro bydlení (Bs). Navrhovanou změnou dojde k vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení v návaznosti na stávající zastavěné území. Tímto návrhem dojde k záboru zemědělského půdního fondu, neboť se dle katastru nemovitostí jedná o plochu orné půdy.

Požadavky uvedené v Zadání změny č. 1A územního plánu Šatov jsou Změnou č. 1A splněny. Blíže jsou jednotlivé požadavky popsány v jednotlivých kapitolách textové části změny a znázorněny v grafické části.

## **c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

Řešení je v souladu s principy udržitelného rozvoje území. Je v souladu s koncepcí rozvoje obce. Nedojde k větší změně základní koncepce veřejné infrastruktury. Tato změna nepředpokládá změnu základní koncepce návrhu veřejné technické a dopravní infrastruktury.

K záměru na změnu funkčního využití řešené plochy byl doručen dne 23.8.2012 požadavek příslušného dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny, kterým je odbor životního prostředí při MěÚ Znojmo, ve kterém se požaduje zpracování aktuálního vyhodnocení záměru z krajinářského hlediska odborně způsobilou osobou. Upřesnění tohoto požadavku bylo konzultováno při ústním jednání dne 28.11.2012 na pracovním jednání, které svolal pořizovatel za účasti příslušného dotčeného orgánu a zástupce vlastníka předmětné plochy. Na tomto jednání bylo dohodnuto, že vlastník zpracuje na své náklady požadované posouzení a předloží jej odboru životního prostředí při MěÚ ve Znojmě. Tento na základě předloženého posudku vydal dne 11.12.2012 nové vyjádření. V tomto se konstatuje, že vzhledem k charakteru lokality lze souhlasit se závěrem předloženého hodnocení, ve kterém je uvedeno, že cit.: „Záměr je hodnocen jako únosný zásah do krajinného rázu ...“. Dotčený orgán však ve svém vyjádření důrazně požaduje, aby pro využití dotčené lokality, jako lokality pro bydlení, byla pořízena územní studie, která prověří uspořádání území a navrhne plošné a výškové regulativy staveb ve vztahu zejména k estetické hodnotě dochovaného krajinného rázu. Dále požaduje, aby byl přizván k projednání návrhu územní studie. Uvedený návrh opatření byl dohodnut s orgánem ochrany přírody a krajiny při odboru životního prostředí MěÚ Znojmo dne 25.2.2013.

**d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno**

Na základě doručeného stanoviska ze dne 10.9.2012 dotčeného orgánu – Krajského úřadu Jihomoravského kraje - podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů - se **vylučuje významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000**, protože hodnocený záměr je svou lokalizací zcela mimo území prvků soustavy Natura 2000 a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a příznivý stav předmětu ochrany. Při posouzení dle zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, konstatuje dotčený orgán, že předložená dokumentace **nestanoví rámec** pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č.1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a není tedy koncepcí ve smyslu ustanovení §10a a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Tím však v žádném případě není dotčena povinnost investorů – oznamovatelů konkrétních záměrů uvedených v §4 odst.1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, postupovat ve smyslu ustanovení §6 a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které upravují posuzování záměrů.

**e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Zemědělský půdní fond (ZPF).

Dojde k záboru ZPF.

Vyhodnocení záboru je provedeno podle zák. č. 334/1992 Sb. a vyhl. č.13/1994 Sb.

a) Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona č. 10/1993 Sb., § 3 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 č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších právních předpisů. Metodika: Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu (společné metodické doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP 07/2011).

b) Struktura půdního fondu v území

c) Struktura PF pro k.ú. Šatov

d) Investice do půdy

e) Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

f) Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy

g) Opatření k zajištění ekologické stability

Obsah kapitol b) – g) se touto změnou nemění, jde o popisné informace o území, které jsou uvedeny v odůvodnění územního plánu Šatov. Jak je výše uvedeno, pro vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond bylo použito citovaných předpisů a ostatní popisné informace o území.



#### h. Tabulka záborů ZPF

Č. lokality na mapě	Navržený zp. využití	Výměra v ha	BPEJ	Třída ochrany ZPF	Pozn.
1	Z 1.01 Plochy smíšené obytné jižně od městyse Bs	0,9900	00 100	I.	orná půda
celkem		0,9900			

i. Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami z hlediska ochrany ZPF

#### 1. Z 1.01 Plochy smíšené obytné jižně od městyse Bs

Změna funkčního využití plochy určené platnou územně plánovací dokumentací jako **plocha zemědělská na plochu smíšenou obytnou Bs**. Jedná se o parcelu č. 4696, jejíž současné využití dle katastru nemovitostí je orná půda. Touto změnou dojde k vymezení nové zastavitelné plochy v návaznosti na stávající a navržené plochy bydlení. Touto změnou dojde rovněž k záboru zemědělského půdního fondu. Regulativy funkčního využití Plocha pro smíšené bydlení je vymezena na jižním okraji obce, v místech, kde je uvažováno s dalším rozšiřováním obce.

#### Zhodnocení

Zařazení do tříd ochrany zemědělského půdního fondu bylo provedeno dle metodického pokynu ze dne 1. 10. 1996. Lokalita k výstavbě je navržena na zemědělské půdě I. třídy ochrany (orná půda). Jedná se o nejcennější půdy v daném klimatickém regionu. Tyto půdy se nachází v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze ZPF pouze výjimečně. Změna č. 1 je řešena pouze na plochách s I. třídou ochrany ZPF (orná půda).

Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPL).

Tato změna nenavrhuje zábor PUPFL.

#### III. Grafická část:

01. ODŮVODNĚNÍ - KOORDINAČNÍ VÝKRES

měř. 1 : 5 000

02. ODŮVODNĚNÍ - VÝKRES ZÁBORŮ ZPF - (výřez)

měř: 1 : 5 000