

NÁVRH ZMĚNY č. 1B
ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠATOV

07/2013

Schvalující správní orgán:	Zastupitelstvo městyse Šatov	Razítko
Datum nabytí účinnosti změny č.1B:		
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 - KOORDINAČNÍ VÝKRES – výřez | měř. 1 : 5 000 |

TEXTOVÁ ČÁST.

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území se změnou č.1B 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 ve stávajícím zastavěném území.

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

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

Přehled navrhovaných změn:

Lokalita Z. 1.02

Územní plán:

plochy pro výrobu a skladování Vs2

Požadovaná změna:

plocha smíšená obytná zvláštního určení Bsx

Je navržena plocha smíšená obytná v místech mimo aktivní zónu záplavového území toku Daníž, ale v její blízkosti. 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 umístění

Změnou č. 1B územního plánu nedojde ke změnám základní koncepce veřejné infrastruktury, stanovené územním plánem. Změna navrhuje plochu smíšenou obytnou zvláštního určení Bsx (lokalita Z. 1.02). 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. 1B nebude narušeno využití krajiny pro rekreaci. Plocha se nachází v blízkosti aktivní zóny záplavového území toku Daníž.

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

Lokalita Z. 1.02

Územní plán obce:

plochy pro výrobu a skladování Vs2

Požadovaná změna:

plochy smíšené obytné zvláštního určení Bsx

Pro tuto plochu platí obdobné podmínky využití stanovené v platném územním plánu Šatov, tak jak jsou stanoveny v kapitole F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro plochy smíšené obytné Bs s tím, že je doplněna nová podmínka v zásadách pro podmíněné využití.

Plochy smíšené obytné zvláštního určení Bsx

Hlavní využití

- bydlení

Přípustné využití

- občanské vybavení (maloobchod, stravování, ubytování, sportovní zařízení)
- rodinná rekreace
- veřejná prostranství, zeleň
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním ploch

Podmíněné využití

- rekreace a agroturistika, gastroturistika, cykloturistika, vinařská turistika
- drobné provozovny řemesel, podnikatelská činnost služeb
- drobná pěstitelská a chovatelská činnost

Zásady pro podmíněné využití

- Veškeré podmíněné přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi, zápachem a znečišťováním ovzduší narušit pohodu bydlení. Případný rozsah vlivu je třeba prověřit v rámci přípravy stavby v příslušných řízeních.
- Při návrhu nové výstavby bude provedeno posouzení návrhu z hlediska hlukové zátěže na stávající plochy bydlení a navržena podmíněná využitelnost plochy s podmínkou že:
V navazujících řízeních (např. podle zákona č. 100/2001 Sb., stavebního zákona, ...) bude prokázáno, že celková hluková zátěž na hranici funkční plochy nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.
- V záplavovém území mimo aktivní zónu nebudou umísťovány ve stávající zástavbě podsklepené stavby a stavby, jejichž přízemní podlaží není vyvýšeno nad okolní terén a dále rizikové objekty typu bytové výstavby, nemocnic, domovů důchodců, či školních a předškolních zařízení.

Nepřípustné využití

- průmyslová výroba
- zemědělská výroba
- živočišná velkovýroba
- stavby pro obchod nad 500 m² prodejní plochy
- těžba

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška: dvě nadzemní podlaží + střecha (využitelná jako podkroví)
- dodržovat historickou strukturu obce
- měřítko a výšku staveb přizpůsobit vždy s ohledem na okolní zástavbu
- v záplavovém území, mimo aktivní zónu, bude přízemní podlaží vyvýšeno nad okolní terén
- v záplavovém území, mimo aktivní zónu nebudou navrhovány podsklepené stavby (pokud u nich nebudou provedeny stavební úpravy, zamezující zatopení podzemních prostor)

Poznámka:

- převažující výška: jedno nadzemní podlaží + střecha (využitelná jako podkroví) je navržena pro dostavby a přestavby stávajících objektů

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. 1B 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. 1B nejsou vymezeny.

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

Územní rezervy nejsou změnou č. 1B vymezeny.

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

Změnou č. 1B nejsou vymezeny.

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. 1B ÚP Šatov má 6 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. 1B ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠATOV

Úvod

Obec má platný *Územní plán Šatov*, který byl vydán 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.1A a Změna č. 1B. Každá ze změn bude dokončena samostatně. Zadání změny č.1B s pokyny pro zpracování návrhu Změny č.1B bylo schváleno zastupitelstvem městyse Šatov dne 25.6.2013.

Odůvodnění tohoto rozhodnutí:

Vzhledem ke skutečnosti, že předmětná plocha (přestavba a dostavba objektu Kellerova mlýna) se v současné době nachází ve stanoveném záplavovém území toku Daníž 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 Daníž 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. Dílčí změna 1.2. je zpracována na základě výsledku řízení o změně záplavového území a aktivní zóny, které probíhá v samostatném procesu.

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. 1B 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. 1B 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. 1B 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 plocha výroby a skladování – Vs2, dle platného ÚP, na plochu smíšenou obytnou zvláštního určení Bsx. Navrhovanou změnou dojde k vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení ve stávajícím zastavěném území. Tímto návrhem nedojde k záboru zemědělského půdního fondu, neboť se dle katastru nemovitostí jedná o zastavěnou plochu a nádvoří. Je třeba respektovat nově vyhlášené záplavové území a aktivní zónu na toku Daníž, jako nový údaj o území, který vznikl po vydání územního plánu Šatov. Na základě sdělení správce toku ze dne 16.5.2013 k záměru: „Výstavba bytového domu na p.č.55, 56, 68/1 a 68/3 v k.ú. Šatov – změna územního plánu“ a po dohodě s příslušným vodoprávním úřadem je v návrhu předmětné změny ÚP změněn návrh funkčního využití pouze pro stávající plochy mimo vymezenou aktivní zónu záplavového území toku Daníž. Podmínkou pro využití této plochy bude v souladu s Nařízením Jihomoravského kraje ze dne 26.11.2009, kterým se vydává závazná část Plánu oblasti povodí Dyje následující podmínka: v záplavovém území mimo aktivní zónu nebudou umístovány ve stávající zástavbě podsklepené stavby a stavby jejichž přízemní podlaží není vyvýšeno nad okolní terén a dále rizikové objekty typu bytové výstavby, nemocnic, domovů důchodců, či školních a předškolních zařízení. Pro potřeby Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje, územní odboru Znojmo, bude vyžíván stávající vodovod v obci a sousední vodní tok Daníž.

Požadavky uvedené v Zadání změny č. 1B územního plánu Šatov jsou Změnou č. 1B 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. Změna nepředpokládá změnu základní koncepce návrhu veřejné technické a dopravní infrastruktury. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětná plocha se v současné době nachází ve stanoveném záplavovém území toku Daníž 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 Daníž 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. Na základě sdělení správce toku ze dne 16.5.2013 k záměru: „Výstavba bytového domu na p.č.55, 56, 68/1 a 68/3 v k.ú. Šatov – změna územního plánu“ a po dohodě s příslušným vodoprávním úřadem bude v návrhu předmětné změny ÚP změněn návrh funkčního využití pouze pro stávající plochy mimo vymezenou aktivní zónu záplavového území toku Daníž. Podmínkou pro využití této plochy bude v souladu s Nařízením Jihomoravského kraje ze dne 26.11.2009, kterým se vydává závazná část Plánu oblasti povodí Dyje následující podmínka: v záplavovém území mimo aktivní zónu nebudou umístovány ve stávající zástavbě podsklepené stavby a stavby jejichž přízemní podlaží není vyvýšeno nad okolní terén a dále rizikové objekty typu bytové výstavby, nemocnic, domovů důchodců, či školních a předškolních zařízení. V souvislosti s výše uvedeným budou pro tuto plochu stanoveny nové podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Plocha bude vymezena jako plocha smíšená obytná zvláštního určení Bsx. Její regulativ bude obdobný regulativu Bs platného územního plánu Šatov, tak jak je stanoven v kapitole F dokumentace s tím, že jeho podmíněné využití bude obsahovat výše uvedenou podmínku a že podmínky prostorového uspořádání budou této podmínce přizpůsobeny.

Uvedený návrh opatření byl dohodnut s vodoprávním úřadem při MěÚ Znojmo dne 21.5.2013.

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

Nedojde k záboru ZPF.

Pro výpočet záborů ploch byla použita 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). Bod 2 – zásady řešení záboru ZPF – V zastavěných územích se nevyhodnocuje zábor lokality do výměry 2 000 m². Plocha zahrady, navržená k zástavbě, má výměru 327 m².

Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPL).

Tato změna nenavrhuje zábor PUPFL.

III. Grafická část:

01. ODŮVODNĚNÍ - KOORDINAČNÍ VÝKRES - (výřez)

měř. 1 : 5 000