

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY
MĚSTYSU OLEKSOVICE

ZMĚNA č. 1

ÚZEMNÍHO PLÁNU
OLEKSOVICE

TEXTOVÁ ČÁST
ODŮVODNĚNÍ – TEXTOVÁ ČÁST

Červen 2021

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Vydávající správní orgán:	Zastupitelstvo městyse Oleksovice	
Datum nabytí účinnosti Změny č 1 územního plánu:		
Pořizovatel:	MěÚ Znojmo, odbor územního plánování	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:		
Jméno a příjmení:	Dana Spoustová	
Funkce:	referent odboru územního plánování	
Podpis:		

Projektant:	Ing. arch. Josef Kolman, Znojemská 321, 67182 Dobšice	autorizovaný architekt autorizace č.: ČKA 01 505
Razítka a podpisy:		

Zastupitelstvo městysu Oleksovice příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

VYDÁVÁ
ZMĚNU č.1
ÚZEMNÍHO PLÁNU OLEKSOVICE
(dále jen Změna č.1 ÚP)

Dokumentaci Změny č. 1 ÚP vypracoval Ing. arch. Josef Kolman, Znojemská 321, 67182 Dobšice, autorizovaný architekt pro obor územní plánování autorizace: ČKA 01 505. Změna č. 1 ÚP obsahuje textovou a grafickou část.

1.

V kapitole A.1.1

- se na konec první odrážky doplňuje čárka a za ni text: jeho aktualizace byla provedena Změnou č.1 ÚP Oleksovice k datu 1.4.2019.
- se za slovo Viz. V posledním odstavci vkládá text: Úplné znění územního plánu po změně č.1 ÚP

2.

V kapitole A.1.2

- se za první odstavec vkládá následující text:
 - hlavní zásady rozvoje
 - posilovat polyfunkční využití obytné části zastavěného území i zastavitelných ploch (bydlení, služby, podnikatelské aktivity) a rozvoj uvnitř obce zastavěním volných proluk, umožněním přestaveb stávajících neužívaných staveb v obci
 - výrobní a skladovací aktivity směřovat především do stávajících ploch výroby, především do bývalých zemědělských areálů
 - umístění a charakter staveb musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí. Forma výstavby bude přizpůsobena stávajícímu charakteru zástavby v obci s převládající zástavbou rodinných domů venkovského typu. Nové objekty ve vazbě na stávající zástavbu budou respektovat stávající formu. Sklon a tvar střech bude korespondovat s navazující zástavbou. U stávajících objektů s tradičním rázem bude tento ráz zachován.
 - revitalizace krajiny bude probíhat s cílem zvýšení její ekologické stability. Bude chráněn a dále rozvíjen územní systém ekologické stability území.
 - využití krajiny pro rekreační účely (turistika, cykloturistika, hipoturistika).
 - Bude podpořena prostupnost krajiny ochranou stávajících cest a obnovou historické cestní sítě.
 - Bude umožněno provádět potřebná protierozní opatření ve všech plochách.
 - koncepce ochrany a rozvoje hodnot území
 - Kromě hodnot území, jejichž ochrana je zajištěna právními předpisy, územní plán určuje tyto hodnoty:
 - urbanistické hodnoty
 - stávající urbanistická koncepce městyse
 - centrum městyse, dominanty, stávající charakter sídla a hladiny zástavby
 - památky místního významu

- kostel, hřbitov v centru obce, kámen na hřbitově, fara při kostele

- významné a hodnotné stavby
 - drobné stavby v krajině (kříže, poklony, kapličky), které nejsou památkově chráněny, původní hospodářské usedlosti, sklepy v okolí kostela
- přírodní hodnoty:
 - lesy a vodní plochy v severní části řešeného území
 - dva vyhlídkové body
 - budou udržovány stávající přírodní plochy a nové jsou navrženy v místech, kde chybí: jednostranné výsadby vhodných dřevin podél polních cest a kolem stávajících vodotečí v k. ú. v úsecích, kde dosud chybí

Zásady pro ochranu uvedených hodnot: Při rozhodování v území je nutné tyto hodnoty chránit před znehodnocením. V případě stromořadí kolem silnic, místních komunikací a polních cest je v případě nutnosti jejich skácení potřeba zajistit jejich obnovu. Nová výstavba bude respektovat historickou strukturu sídla, cenné objekty, dominanty a kulturní památky a další hodnoty území definované v ÚAP. Stavby budou hmotově i výškově odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí. Stávající přírodní krajinné prvky zůstanou zachovány. Nové prvky budou vytvářeny v souladu s koncepcí obnovy krajiny. Ta je podrobně zpracována především v Plánu místního systému ekologické stability (MÚSES), který je do územního plánu zapracován.

3.

V kapitole A.1.3

- se v oddíle koncepce vymezení zastavitelných ploch vkládá v první odrážce za občanské vybavení a komerční vybavení
 - se v oddíle koncepce vymezení zastavitelných ploch nahrazuje v páté odrážce ~~smíšené výrobní komerčního vybavení~~ a slovní spojení ~~v místě nově vysazených~~ se nahrazuje u
 - se v oddíle koncepce vymezení zastavitelných ploch vkládá za sedmou odrážku
- následující text:

- vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán Oleksovice vymezuje jako základní plochy tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

B plochy smíšené obytné, Bd – bydlení v bytových domech

O plochy občanského vybavení Ovs, Oú, Oh, Ok, Oš, Ol

W plochy komerčního vybavenosti

S plochy sportu

Z plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně

VZ plochy veřejné zeleně

H plochy smíšené výrobní

T plochy technické infrastruktury

D plochy dopravní infrastruktury Ds, Dsl

_____ plochy veřejné obsluhy území

I plochy zahrádek

K plochy přírodního charakteru

L plochy lesní

N plochy smíšené nezastavěného území

P plochy zemědělské

V plochy vodní a vodohospodářské

A plochy přírodní AV (vodní), AL (lesní), AN (smíšené nezastavěného území)

- se v oddíle *vymezení zastavitelných ploch* vkládá před poslední větu prvního odstavce následující text:

Jako plochy podřazené plochám občanské vybavenosti jsou vymezeny plochy komerční vybavenosti ((plochy převážně komerční občanské vybavenosti - sloužící například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, sport, nerušící výrobní činnosti; vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nenarušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny).

- se v oddíle *vymezení zastavitelných ploch* vkládá před první tabulku její název *plochy smíšené obytné* *B*, současně se předmětná tabulka upravuje následovně:

Označení	Lokalizace	Specifikace využití lokality, upřesňující podmínky
Bř-1	▪ plocha západně od městyse	▪ původní velká plocha byla během projednávání návrhu ÚP zmenšena
Bř-2	▪ rozvojová plocha východně od městyse	▪ souhlas se zábořem byl dán ve schválené ÚPD
Bř-3	▪ plocha východně od městyse, mimo zastavěné území	▪ plocha východně od městyse, mimo zastavěné území ▪ souhlas se zábořem byl dán ve schválené ÚPD.
Bř-4	▪ plochy západně od městyse, v návaznosti na zastavěné území	▪ nově vymezená zastavitelná plocha
Bř-5	▪ severně od stávající zástavby ve středu městyse, mimo zastavěné území,	▪ nově vymezená zastavitelná plocha nejvhodnější řešení zástavby bude prověřeno územní studií
Bř-6	▪ plocha na jihovýchodním okraji městyse	▪ nově vymezená zastavitelná plocha
Bř-7	▪ malá zastavitelná plocha blízko středu městyse	▪ souhlas se zábořem byl dán ve schválené ÚPD
RB	▪ plocha bydlení jihovýchodně od městyse, vedle komunikace III/41311 vedoucí k silnici I/53	▪ zastavitelná plocha vymezená jako plocha rezervy pro bydlení
B8	▪ <u>severní část stávající plochy areálu bývalého statku v zastavěném území a navazující plocha v nezastavěném území</u>	▪ <u>nejvhodnější řešení zástavby bude prověřeno územní studií</u>

- se v oddíle *vymezení zastavitelných ploch* upravuje tabulka *ploch občanského vybavení* následovně:

Označení	Lokalizace	Specifikace využití lokality, upřesňující podmínky
Ovs	▪ plochy občanského vybavení – plochy vinných sklepů	▪ plochy občanského vybavení – specifické
O1	změna plochy zemědělské na východním okraji na plochu pro občanskou vybavenost	souhlas se zábořem byl dán ve schválené ÚPD

- se v oddíle *vymezení zastavitelných ploch* za tabulku *ploch občanského vybavení* vkládá následující tabulka s názvem *plochy komerčního vybavení W:*

<u>Označení</u>	<u>Lokalizace</u>	<u>Specifikace využití lokality, upřesňující podmínky</u>
<u>W1</u>	▪ <u>jižní část katastrálního území v návaznosti na silnici I/53 a z ní odbočující silnice III/41311</u>	▪ <u>plochy převážně komerční občanské vybavenosti</u>

- se v oddíle *vymezení zastavitelných ploch* upravuje tabulka *ploch sportu* následovně:

Označení	Lokalizace	Specifikace využití lokality, upřesňující podmínky
S1	▪ změna plochy trvalého travního porostu na plochu pro sport	▪ souhlas se zábořem byl dán ve schválené ÚPD
S2	▪ změna plochy lesa, v zastavěném území, na plochy pro sport	▪ navržené sportovní zázemí ploch bydlení (bytové domy), souhlas se zábořem byl dán ve schválené ÚPD
S3	změna plochy zemědělské na plochu pro občanskou vybavenost - sport	plocha vedle stávajícího fotbalového hřiště, (od hřiště je oddělena silnicí), souhlas se zábořem byl dán ve schválené ÚPD

- se v oddíle *vymezení zastavitelných ploch* upravuje tabulka *ploch dopravní infrastruktury* následovně:

Označení	Lokalizace	Specifikace využití lokality, upřesňující podmínky
Ds1	▪ plocha potřebná pro zkapacitnění stávající silnice I/53	▪ souhlas se zábořem byl dán ve schválené ÚPD, veřejně prospěšná stavba

- se v oddíle *vymezení zastavitelných ploch* za tabulku *ploch dopravní infrastruktury* vkládá následující tabulka s názvem *plochy dopravní infrastruktury - parkoviště Dp1:*

<u>Označení</u>	<u>Lokalizace</u>	<u>Specifikace využití lokality, upřesňující podmínky</u>
<u>Dp1</u>	▪ <u>jižní okraj obce, západně od silnice III/41311 na vjezdu do obce</u>	▪ <u>parkování, odstavování a garážování, jako zázemí rodinných domů situovaných východně od přilehlé silnice</u>

- se v oddíle *vymezení zastavitelných ploch* upravuje tabulka *ploch smíšených výrobních* následovně:

Označení	Lokalizace	Specifikace využití lokality, upřesňující podmínky
<u>H1</u>	▪ plocha u silnice II/41311 jižně od městyse, je navržena pro vinařskou výrobu	▪ souhlas se zábořem byl dán ve schválené ÚPD
H3	změna plochy zemědělské na jižním okraji městyse na plochu smíšenou výrobní	vybudování nového stavebního dvora, souhlas se zábořem byl dán ve schválené ÚPD

- se za oddíl *vymezení zastavitelných ploch* vkládá oddíl *vymezení ploch přestaveb* s následujícím obsahem:
nejdou vymezeny
- se za oddíl *vymezení ploch přestaveb* vkládá nadpis oddílu *vymezení systému sídelní zeleně*
- se v oddíle *vymezení systému sídelní zeleně* upravuje tabulka *ploch veřejných prostranství* následovně:

Označení	Lokalizace	Specifikace využití lokality, upřesňující podmínky
Z1	▪ plocha u silnice II/41311, jižně od městyse, je navržena pro veřejné prostranství	▪ v k.m. je plocha vedena jako vodní plocha
Z2	rozšíření současné plochy v severozápadní části městyse	v platném územním plánu obce byla tato plocha navržena jako rozvojová pro bydlení
<u>Z3</u>	<u>plocha mezi stávajícím bydlením a navrženou vodní plochou V3</u>	

- se v oddíle *vymezení systému sídelní zeleně* upravuje tabulka *ploch veřejné zeleně* následovně:

Označení	Lokalizace	Specifikace využití lokality, upřesňující podmínky
VZ	▪ plocha u stávajícího fotbalového hřiště, původně navržena pro sport, je nově vymezena jako plocha veřejné zeleně	▪ souhlas se zábořem byl dán ve schválené ÚPD

4.

V kapitole A.1.4

- se v oddíle *dopravní infrastruktura* ruší první odstavec a nahrazuje se následujícím textem:
Stávající plochy dopravy jsou respektovány a stabilizovány. Plochy silnic a místních komunikací jsou v zastavěném území součástí ploch veřejných prostranství, mimo zastavěné území pak jako silnice.
- se v oddíle *dopravní infrastruktura* v části *koncepce silniční dopravy* vkládá na konec první odrážky následující text:
Pro plochu Ds1 platí, že v ní lze stavět jen ty stavby dopravní infrastruktury, včetně staveb souvisejících či hlavní stavbou vyvolaných, pro které je vymezena. Po vydání stavebního povolení na tyto dopravní stavby a se souhlasem investora je možné plochu dopravní infrastruktury, která nebude stavbou dotčena, využít stejným způsobem, jakým jsou využívány (nebo je navrženo využívat) navazující plochy.
- se v oddíle *dopravní infrastruktura* v části *koncepce silniční dopravy* vkládá za první odrážku nová s následujícím textem:
- základní směry stávajících silnic v řešeném území jsou územně stabilizované a není počítáno se změnami. Připojení plochy W1 na silnici dvěma sjezdy.

- se v oddíle *dopravní infrastruktura* v části *parkování* vkládá první odrážka s následujícím textem:
- je navržena plocha pro parkování, odstavování a garážování, jako zázemí rodinných domů **Dp1**
- se v oddíle *dopravní infrastruktura* ruší část ~~letecká doprava~~
- se v oddíle *technická infrastruktura* v části *koncepce zásobení vodou* ruší text v závorce na konci první věty
- se v oddíle *technická infrastruktura* v části *koncepce zásobení vodou* ruší text čtvrté odrážky a nahrazuje následujícím textem:
- plochu W1 lze zásobovat pitnou vodou z vlastního zdroje
- se v oddíle *technická infrastruktura* v části *koncepce splaškové kanalizace* ruší text třetí odrážky a nahrazuje následujícím textem:
- plochu W1 lze odkanalizovat samostatně (např. jímka na vyvážení)
- se v oddíle *technická infrastruktura* v části *koncepce zásobení plynem* ruší třetí odrážka
- se v oddíle *technická infrastruktura* v části *koncepce zásobení elektrickou energií* upravuje poslední věta čtvrté odrážky následovně:
 Nově realizované trasy NN v zastavěném území a zastavitelných plochách budou přednostně vedeny kabely umístěnými v zemi.

5.

V kapitole A.1.5

- se v oddíle *přehled vymezených ploch vodních* nahrazuje stávající text následujícím textem:
Územní plán vymezuje plochy vodní severně od centra mimo zastavěné území. V1 a V2, změnou č.1 je nově vymezena vodní plocha V3
Specifikace využití lokality, upřesňující podmínky plochy V3
 Využití plochy je podmíněno kompenzací v podobě náhradní výsadby za kácené dřeviny.
 Kompenzace bude provedena v předstihu a nebo nejpozději v souběhu s realizací záměru:
 - výsadbu o celkové rozloze 1 ha, část této výsadby bude realizována přímo na ploše změny Z 1.5. (například v rámci břehových porostů)
 - zbývající kompenzace bude realizována v rámci již vymezené návrhové plochy L1, případně na plochách VZ
 Využití plochy je podmíněno předchozím vyhodnocením vlivu zamýšleného zásahu na zájmy ochrany přírody a krajiny.
- se v oddíle *plochy lesní* upravuje třetí odrážka následovně:
- územní plán nenavrhuje žádné větší rozvojové aktivity na plochách PUPFL, kromě zastavitelné plochy Ovs – plocha vinných sklepů jižně od kostela
- se v oddíle *přehled vymezených ploch lesních* nahrazuje stávající text následujícím textem:
Územní plán vymezuje plochu lesní severovýchodně od obce **L1**
- se v části *ÚSES* ruší původní vyjmenování prvků *ÚSES* a nahrazuje se následovně:
- na nadregionální úrovni

biokoridor K 140MH

biokoridor K 162T

- na regionální úrovni

biocentrum RBC JM37 – Dvorská

- na lokální úrovni

biocentrum C01 – Na Oleksovicích

biocentrum C03 – Nad Spálenou

biocentrum C04 – jižně pod Oleksovicemi

biocentrum C05 – Pustevny

biocentrum C06 – V sadech

biocentrum C07 – Hliniště

biocentrum C08 – U Skaličky

biocentrum C09 – Oleksovický rybník

biocentrum C10 – U vítonických hranic

biokoridor K01 – Pustevny

biokoridor K02 – u sadu

biokoridor K03 – Hliniště

biokoridor K04 – Hliniště

biokoridor K05 – Skalička

biokoridor K06 – Skalička

biokoridor K07 – Oleksovická mokřina

biokoridor K08 – přítok Skaličky

biokoridor K09 – U vítonických hranic

6.

V kapitole A.1.6

- se v úvodu ruší vyjmenování ploch s rozdílným způsobem využití
- se v části *plochy smíšené obytné* ruší v nadpisu ~~B6~~ a doplňuje B8
- se v části *plochy smíšené obytné* doplňuje hlavní využití o text v rodinných domech
- se v části *plochy bydlení v obytných domech* ruší v nadpisu ~~plochy smíšené obytné~~
- se v části *plochy bydlení v obytných domech* doplňuje hlavní využití o text v bytových domech
- se v části *plochy občanského vybavení* doplňuje do nadpisu O1
- se v části *plochy občanského vybavení* upravuje poslední odrážka hlavního využití následovně:
 - veřejnou správu (např. Oú obecní úřad, Ok kostel, Oh hřbitov, ~~hasiči~~)
- se za část *plochy občanského vybavení se specifickým využitím – prostory vinných sklepů* vkládá část Plochy komerční vybavenosti W1 s následujícím obsahem:
H l a v n í v y u ž í t í
 - není stanoveno

P ř í p u s t n é v y u ž í t í

- smíšené komerční areály

- maloobchod

- ubytování
- stravování
- služby
- nerušící výrobní činnosti
- věda a výzkum
- administrativa
- sport
- pohybová rekreace
- veřejná prostranství, zeleň
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy

Podmíněné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- zemědělské a průmyslové areály
- těžba
- stavby definované v § 2 vyhl. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území (ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty apod. vybavené pro poskytování přechodného ubytování)

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- koncepce zástavby bude taková, aby v krajině nevznikly nové dominanty
- objekty jednopodlažní a dvoupodlažní
- minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách a plochách přestavby je stanoveno pro plochu a současně pro pozemek – 20 %
- v plochách zařízení a kolem nich realizovat výsadbu zeleně

- se ruší část ~~*plochy smíšené výrobní H1*~~ včetně celého jejího obsahu
- se v části *plochy dopravní infrastruktury, plochy veřejné obsluhy území* doplňuje *přípustné využití* v první odrážce o text *kromě ploch Ds a Ds1*
- se v části *plochy dopravní infrastruktury, plochy veřejné obsluhy území* doplňuje *poznámka* o druhou odrážku s následujícím textem:
pro plochu Ds1 platí, že v ní lze stavět jen ty stavby dopravní infrastruktury, včetně staveb souvisejících či hlavní stavbou vyvolaných, pro které je vymezena. Po vydání stavebního povolení na tyto dopravní stavby a se souhlasem investora je možné plochu dopravní infrastruktury, která nebude stavbou dotčena, využít stejným způsobem, jakým jsou využívány (nebo je navrženo využívat) navazující plochy
- se za část *plochy dopravní infrastruktury, plochy veřejné obsluhy území* vkládá část *Plochy dopravní infrastruktury – parkování Dp1s* následujícím obsahem:

Hlavní využití

- plochy odstavných stání, parkovišť a garáží

Přípustné využití

- je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití (např. využití pro pěší a cyklistickou dopravu)
- veřejné prostranství,
- veřejná zeleň

- technická infrastruktura spojená s využíváním ploch
- objekty a zařízení pro dopravní infrastrukturu

P o d m í n ě n é v y u ž í t í

- není stanoveno

N e p ř í p u s t n é v y u ž í t í

- bydlení
- rodinná rekreace
- výroba
- zemědělská velkovýroba
- těžba

7.

V kapitole A.2.1

- se v poslední větě ruší ~~smíšené výroby~~ a nahrazuje se komerční vybavenosti a ruší se ~~HH~~ a nahrazuje se WI.

8.

V kapitole A.2.2

- se ruší odstavec ~~US 01~~
- se za US 02: střed obce vkládá zastavitelná plocha smíšená obytná B5
- se za odstavec US 02 vkládá nový odstavec US 03: střed obce – zastavitelná plocha smíšená obytná B8 **US 03**
- se upravuje poslední odstavec následovně:

Lhůta pro jejich pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat ~~o této studii~~ do evidence územně plánovací činnosti je stanovena **do pěti let** ~~po vydání územního plánu~~ po nabytí účinnosti Změny č.1 územního plánu.

9.

V kapitole A.2.3 se ruší celý text.

10.

V kapitole A.1.9 se stávající text nahrazuje textem:

Změnou č.1 ÚP jsou stanovena kompenzační opatření pro plochu V3 vyjádřená v kapitole A.1.5.

Údaje o počtu listů Změny č.1 ÚP Oleksovice a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část výroku změny je zpracována na stránkách 1- 11 tohoto dokumentu.

Grafická část výroku je zpracována formou výřezů řešených lokalit na výkresech:

- výkres základního členění
- hlavní výkres

II. Textová část odůvodnění Změny č. 1 územního plánu Oleksovice

Postup při pořízení změny územního plánu

Dokumentace Změny č. 1 územního plánu Oleksovice je projednávána zkráceným postupem v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platných předpisů (stavební zákon). Zastupitelstvo městyse Oleksovice rozhodlo v souladu s ustanovením § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), po ověření, že změny nevyžadují zpracování variant řešení, o zkráceném postupu pořízení Změny č. 1 územního plánu Oleksovice 21.8.2019. Současně rozhodlo zastupitelstvo městyse o obsahu změny. K návrhu obsahu změny bylo vydáno stanovisko odboru životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje dle § 55a stavebního zákona dne 4.7.2019 pod číslem jednacího JMK 84593/2019. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (zákon o ochraně přírody a krajiny) konstatuje, že hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů dotčený orgán konstatuje, že uplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů navrhované změny č. 1 územního plánu Oleksovice na životní prostředí.

Na podkladě schváleného Obsahu změny č. 1 ÚP Oleksovice vypracoval Ing. arch. Josef Kolman, architekt s autorizací se všeobecnou působností, návrh změny č. 1 ÚP Oleksovice. Protože odborem životního prostředí KrÚ Jm kraje byl uplatněn požadavek na posouzení vlivů změny č. 1 ÚP Oleksovice na životní prostředí, byla zpracována dokumentace Vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí. Jejím zpracovatelem byl ing. Pavel Cetl, držitel autorizace k posuzování vlivů na životní prostředí. Dokumentace Vyhodnocení vlivů Změny č.1 územního plánu Oleksovice na udržitelný rozvoj území zpracoval Ing. arch. Josef Kolman.

Veřejné projednání návrhu změny č.1 územního plánu Oleksovice pořizované zkráceným postupem oznámil pořizovatel přípisem č.j. MUZN 107121/2020/80/SD dne 9.7.2020.

Dokumentace byla vystavena k nahlédnutí ode dne zveřejnění veřejné vyhlášky tj. od 17.7.2020 do 24.8.2020 na úřadě městyse Oleksovice (zejména v úředních hodinách) a na odboru územního plánování a strategického rozvoje, oddělení územního plánování při MěÚ ve Znojmě, Obroková 10, 5.NP, dv.č. 416 (rovněž zejména v úředních hodinách). Projednávaná dokumentace byla současně v elektronické podobě zveřejněna po stanovenou dobu na webové stránce MěÚ Znojmo – <http://www.znojmocity.cz>, pod odkazem Mapový server.

Veřejné projednání a výklad územně plánovací dokumentace se uskutečnil v pondělí 17.8.2020 od 17:00 hodin v zasedací místnosti úřadu městyse Oleksovice. Odborný výklad řešení návrhu změny územního plánu provedl projektant územního plánu Ing. arch. Josef Kolman. Projektant společně s pořizovatelkou zodpověděli následně i všechny dotazy přítomných, přičemž na jednání byl přímo přítomen pouze starosta městyse. Otázky tedy směřovaly zejména k dalšímu postupu projednání a vydání dokumentace.

Dále pořizovatelka seznámila přítomné se stanovisky, námitkami a připomínkami doručenými na adresu pořizovatele v písemné podobě před veřejným projednáním.

Konkrétně uvedla, že byly doručeny čtyři stanoviska dotčených orgánů (Ministerstvo obrany, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Hasičský záchranný sbor a Městský úřad, odbor dopravy).

Připomínky doručeny nebyly. Námitky doručeny nebyly.

V závěru pořizovatelka zopakovala, že dotčené orgány mohou uplatnit v souladu s ust. §55b odst.2 stavebního zákona ve lhůtě nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání tj. do 24.8.2020 stanoviska. Ve stejném termínu může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby námitky. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží.

Po zodpovězení dotazů bylo jednání ukončeno.

Ve lhůtě od veřejného projednání do 24.8.2020 bylo na adresu pořizovatele doručeno stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru dopravy a Ministerstva dopravy. Podmínky dotčených orgánů byly dohodnuty a dohodnutá řešení byla plně akceptována a do dokumentace zapracována před jejím vydáním.

Vypořádání všech stanovisek je podrobně uvedeno v kapitole A.4 tohoto odůvodnění.

Ve lhůtě od veřejného projednání do 24.8.2020 byla na adresu pořizovatele doručena jedna připomínka. Námitky doručeny nebyly.

Vypořádání připomínek je podrobně uvedeno v kapitole F. tohoto odůvodnění.

Dokumentace byla doručena s žádostí o posouzení dle §55b odst. 4 stavebního zákona odboru územního plánování a stavebního řádu při Krajském úřadě Jihomoravského kraje v Brně (dále OÚPSŘ KÚJMK) dopisem ze dne 5.1.2021 pod číslem jednacímu MUZN 1527/2021/2/SD. Dne 4.2.2021 bylo pořizovateli doručeno e-mailové sdělení ke koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území OÚPSŘ KÚJMK v tom smyslu, že z provozních důvodů není schopen v termínu 30 dnů zpracovat předmětné stanovisko k návrhu změny s tím, že ve smyslu §55b odst.4 stavebního zákona je možno proto vydat změnu územního plánu bez stanoviska nadřízeného orgánu. Přesto současně upozornil na to, že do odůvodnění je potřeba opravit údaj data vydání aktualizací č. 1 a 2. PÚR ČR (chybně uvedeno 2.září 209) a doplnit údaje o vydání Aktualizace č. 5 PÚR ČR a vydání Aktualizací č. 1 a 2 ZÚR JMK, a že z nich nevyplynuly žádné nové požadavky pro území obce. Požadovaná doplnění a upřesnění byla do dokumentace zapracována před jejím vydáním.

V souladu s ustanovením odst.1 § 53 stavebního zákona vyhodnotil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání, s ohledem na veřejné zájmy zpracoval vyhodnocení doručené připomínky a doručil je dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je dopisem č.j. MUZN 30491/2021/22/SD ze dne 19.2.2021, aby k němu ve lhůtě do 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Ve stanovené lhůtě bylo na adresu pořizovatele doručeno pouze jedno souhlasné stanovisko dotčeného orgánu - Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje ze dne 23.2.2021. Ostatními dotčenými orgány ani krajským úřadem, jako nadřízeným orgánem, nebyla uplatněna k navrhovanému vypořádání žádná stanoviska.

V souladu s ustanovením odst.5 §55b stavebního zákona zaslal pořizovatel dopisem č. j. MUZN 234/2021/1/SD ze dne 4.1.2021 krajskému úřadu, jako příslušnému úřadu stanoviska, připomínku a výsledky konzultací uplatněných k návrhu změny a vyjádření k vyhodnocení vlivů na životní prostředí jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce. Stanovisko příslušného úřadu bylo vydáno dne 19.1.2021. Stanovisko, včetně jeho podrobného vyhodnocení je uvedeno v kapitolách A.6 a A.7 tohoto odůvodnění.

V souladu s výše uvedenými stanovisky, respektive v návaznosti na jejich řešení (viz příslušné, výše uvedené kapitoly) byla před vydáním tato dokumentace upravena.

Pořizovatel se v záležitosti úprav dokumentace ve smyslu vyhovění požadavkům dotčených orgánů podrobně zabýval otázkou případného opakování veřejného projednání. V této souvislosti se pak zabýval především úvahou, zda se v tomto případě jedná o podstatnou úpravu návrhu podle ustanovení odst.2 § 53 stavebního zákona. Na základě výkladů k této problematice lze dovodit, že je nutné odlišit, zda se jedná o úpravu (při které není nutné nové projednání), nebo o podstatnou úpravu s nutností opakovat veřejné projednání. Zákon nedefinuje podstatnou úpravu, lze však dovodit, že je to taková úprava, která má nově vliv na veřejné zájmy a vyžaduje nové stanovisko některého dotčeného orgánu, nebo se podstatně dotýká práv těch, kteří mohou uplatnit námitky. V případě vyhovění podmínkám dohody s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu dochází ke zmenšení zastavitelné plochy B5. Požadovaná redukce je provedena s ohledem na vymezené záplavové území. Zastavitelná část plochy objekty bydlení je tedy

vymezena mimo záplavové území a zbývající část plochy je nově vymezena jako plocha zahrádek – I, jejichž hlavním využitím je dle platného územního plánu zahrádkaření. Současně platná podmínka prověření využití plochy B5 územní studií bude pro plochu platit i nadále.

Tato redukce nemá nově vliv na veřejné zájmy a nevyžaduje nově stanovisko některého z dotčených orgánů. Redukce je výsledkem dohody uzavřené v rámci řešení nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Ten ve svém stanovisku a následně i při konzultaci konstatoval, že za podmínky přijetí tohoto opatření lze souhlasit s navrhovaným zábořem zemědělské půdy v zastavitelné ploše B8, tak jak ji předkládá návrh Změny č.1 územního plánu (podrobně viz vyhodnocení uvedené v kapitole A.4 tohoto odůvodnění).

Dále se pořizovatel zabýval tím, zda se předmětná redukce dotýká podstatně těch, kteří mohou uplatnit námitky. Pořizovatel má za to, že vlastníci pozemků, na nichž je plocha B5 vymezena jsou tímto řešením omezeni toliko, že části pozemků, limitovaných stanoveným záplavovým územím nelze využít pro zástavbu rodinnými domy. V případě opakování veřejného projednání by v krajním případě vlastníci uplatnili námitky k nevymezení předmětné zastavitelné plochy, přičemž na vymezení zastavitelné plochy prakticky neexistuje právní nárok a předmětné nesouhlasné stanovisko by bylo stejné. Stejně by bylo i plošné vymezení záplavového území.

V případě vyhovění podmínkám stanovených příslušným úřadem ve stanovisku k vyhodnocení koncepce dochází k zapracování upřesňujících požadavků do předmětné dokumentace formou jejich propsání do podmínek koncepce uspořádání krajiny nově vymežované vodní plochy V3.

Pořizovatel se v této souvislosti podrobně zabýval otázkou případného opakování veřejného projednání. V této souvislosti se pak zabýval především úvahou, zda se v tomto případě jedná o podstatnou úpravu návrhu podle ustanovení odst.2 § 53 stavebního zákona. Na základě výkladů k této problematice lze dovodit, že je nutné odlišit, zda se jedná o úpravu (při které není nutné nové projednání), nebo o podstatnou úpravu s nutností opakovat veřejné projednání. Zákon nedefinuje podstatnou úpravu, lze však dovodit, že je to taková úprava, která má nově vliv na veřejné zájmy a vyžaduje nově stanovisko některého dotčeného orgánu, nebo se podstatně dotýká práv těch, kteří mohou uplatnit námitky.

V případě výše uvedeného propsání v SEA stanovených kompenzačních opatření, kterými je dotčena vodní plocha vymežovaná na základě požadavku obce na pozemcích v jejím vlastnictví, lze uvažovat o tom, že jde o úpravu která nemá nově vliv na veřejné zájmy. Současně pořizovatel dospěl k závěru, že tato úprava nevyžaduje nově stanovisko některého dotčeného orgánu.

V průběhu veřejného projednání této dokumentace bylo k předmětnému vymezení vodní plochy doručeno toliko stanovisko příslušného dotčeného orgánu ochrany přírody, jehož podmínky jsou mimo jiné promítnuty do závěrečného stanoviska SEA. Proto dospěl pořizovatel k závěru, že k dotčení zájmů hájených ostatními dotčenými orgány v procesu pořízení územně plánovací dokumentace úpravou nedojde..

Dále se pořizovatel zabýval tím, zda se propsání kompenzačních podmínek dotýká podstatně těch, kteří mohou uplatnit námitky. S přihlédnutím ke skutečnosti, že v průběhu projednání předmětné dokumentaci nebyly k vymežované vodní ploše doručeny žádné připomínky ani námitky a že jsou vymežovanou plochou dotčeny výhradně pozemky ve vlastnictví obce, má pořizovatel za to, že ani v tomto ohledu nelze úpravu považovat za úpravu dotýkající se podstatně těch, kteří mohou uplatnit námitky.

Po provedeném posouzení dospěl pořizovatel k názoru, že případné opakování veřejného projednání by bylo pouhou formalitou, která by nejen zatížila rozpočet obce, ale především nepřiměřeně oddálila termín vydání dokumentace.

A Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

A.1. Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje České republiky, byla vydána vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20.07.2009, ve znění aktualizace č. 1, schválené usnesením vlády ČR dne 15.4.2015 (dále jen PUR), ve znění aktualizace č. 2 a aktualizace č. 3 (obě aktualizace byly vládou projednány a schváleny 2.zářím 2019) a ve znění aktualizace č. 5, která byla schválena usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833. PUR konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech.

Území obce Oleksovice neleží v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose či specifické oblasti vymezené PÚR. Neleží v trase transevropských víceúčelových koridorů, koridorů vysokorychlostních tratí, koridorů dálnic a rychlostních silnic, koridorů vodní dopravy, koridorů elektroenergetiky, koridorů VVTL plynovodů, koridorů pro dálkovody. ÚPD naplňuje požadavky republikových priorit územního plánování stanovené PÚR.

Změna č.1 územního plánu Oleksovice je v souladu s platnou dokumentací Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizace č. 1 a 2 s účinností od 30.10.2020 (dále též „ZÚR JMK“).

Dle dokumentace ZÚR JMK je řešené území součástí rozvojové osy nadmístního významu N-OS1 – rozvojová osa Znojemská. Úkoly pro územní plánování spočívají ve vytváření a udržování územní připravenosti na případné zvýšené požadavky na změny v území a v upřesnění koridoru pro dopravní záměry v rámci rozvojové osy N-OS1- silnice I/53 Znojmo – Pohořelice, homogenizace včetně MÚK. Tento požadavek je v ÚP Oleksovice zohledněn. Změna č.1 ÚP tyto podmínky nemění. Současně již realizovanou část stavby – obchvat Lechovice – vymezuje tato změna ÚP jako stávající plochu dopravy.

Dokumentace ZÚR JMK na území obce Oleksovice vymezuje veřejně prospěšnou stavbu DS21 – nadmístní koridor silnice I. třídy I/53 Znojmo – Pohořelice, homogenizace včetně MÚK a souvisejících staveb (přeložka Lechovice). V ÚP Oleksovice je koridor vymezen jako zastavitelná plocha Ds1 (plocha dopravní infrastruktury). ÚP Oleksovice tedy umožňuje úpravy dopravně-technických parametrů komunikací, čímž vytváří územní podmínky pro záměry a opatření ke zlepšení parametrů dopravní infrastruktury. Záměr DS21 v této ploše doposud nebyl realizován. Změnou č.1 ÚP Oleksovice nejsou předmětné plochy dopravy Ds1 dotčeny.

Na území obce Oleksovice zasahuje dle ZÚR JMK nadregionální biokoridory K 140MH a K 162T. Předmětné biokoridory jsou platným ÚP Oleksovice zpřesněny pod označením NRBK10a-h a NRBK23a a 23b. Změnou č. 1 je provedena úprava názvů těchto koridorů dle ZÚR JMK. Dále ZÚR JMK vymezují v řešeném území regionální biocentrum RBC JM37 – Dvorská, biocentrum RBC 54 – Poštovna a RBC 1985 – Zámecký vrch. Biocentrum RBC JM37 – Dvorská je platným ÚP Oleksovice zpřesněn pod označením RBC217. Změnou č. 1 je provedena úprava názvu tohoto biocentra dle ZÚR JMK. Biocentrum RBC 54 – Poštovna není v řešeném území vymezeno, jeho zpřesnění vymezení je provedeno v sousedních katastrálních územích Borotice a Čejkovice. Biocentrum RBC 1985 – Zámecký vrch není v řešeném území vymezeno, jeho zpřesnění vymezení je provedeno v sousedních katastrálních územích Lechovice a Stošíkovice na Louce.

Území obce Oleksovice leží dle ZÚR JMK v krajinném typu Znojemsko-pohořelickém. ÚP řeší úkoly pro územní plánování, které pro zmiňovaný krajinný typ stanovují ZÚR JMK. ÚP Oleksovice připouští v plochách nezastavěného území doplnění krajinné zeleně (plochy změn v krajině), a tím vytváří územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny s cílem členění souvislých ploch orné půdy. Územním plánem je navržena krajinná zeleň jako plochy přírodní: bariérová zeleň k ochraně zastavěného území a plochy pro založení prvků systému ÚSES na všech jeho

hierarchických úrovních, včetně interakčních prvků, doplnění krajinné zeleně formou stromořadí podél cest a obnovy cestní sítě v krajině. Změnou č.1 není tato koncepce měněna.

ÚP Oleksovice v plochách výroby a skladování a plochách smíšených obytných, ve kterých lze předpokládat prostorově a výškově výrazné stavby, stanovil podmínky prostorového uspořádání tak, aby nemohly vzniknout nežádoucí dominanty v krajině.

Lze konstatovat, že řešení ÚP Oleksovice ani řešení Změny č.1 neovlivňuje negativně okolní obce. Koncepce uspořádání krajiny i koncepce veřejné infrastruktury je koordinována s ohledem na širší územní vztahy.

A.2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Navrhovaným řešením je zajištěn předpoklad pro udržitelný rozvoj území zejména komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, což je v souladu s požadavkem vyjádřeným v odst. 2 § 18 stavebního zákona. Přitom současně ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, zejména pak navrhuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území podle odst.4 §18 stavebního zákona. V návaznosti na ně pak stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu, jakož i stanovuje urbanistické, architektonické a estetické podmínky na využívání území v souladu úkoly územního plánování stanovenými v odst.1 §19 stavebního zákona.

S přihlédnutím k požadavkům na ochranu nezastavěného území a s ohledem na závěry vyhodnocení posouzení vlivů na životní prostředí jsou touto dokumentací stanoveny kompenzační podmínky pro využití ploch Z 1.5 a Z 1.6, respektive pro plochu se způsobem využití V3.

V rámci konzultace zpracování upřesňujících požadavků do předmětné dokumentace přistoupil pořizovatel k jejich propsání do podmínek koncepce uspořádání krajiny nově vymezované vodní plochy V3 následujícím způsobem:

Specifikace využití lokality, upřesňující podmínky plochy V3

Využití plochy je podmíněno kompenzací v podobě náhradní výsadby zá kácené dřeviny.

Kompenzace bude provedena v předstihu a nebo nejpozději v souběhu s realizací záměru:

- výsadbu o celkové rozloze 1 ha, část této výsadby bude realizována přímo na ploše změny Z 1.5. (například v rámci břehových porostů)
- zbývající kompenzace bude realizována v rámci již vymezené návrhové plochy L1, případně na plochách VZ

Realizace kompenzací bude provedena nejpozději v souběhu s výstavbou na ploše Z 1.5, především z důvodu koordinace rozsahu kompenzací (dodržení celkové rozlohy).

Využití plochy je podmíněno předchozím vyhodnocením vlivu zamýšleného zásahu na zájmy ochrany přírody a krajiny.

Popsaným řešením naplňuje Změna č. 1 územního plánu Oleksovice cíle a úkoly územního plánování specifikované v § 18 a § 19 stavebního zákona.

A.3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Návrh Změny č. 1 územního plánu Oleksovice byl zpracován podle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

Změna č. 1 územního plánu Oleksovice je po stránce obsahové v souladu se stavebním zákonem a

jeho prováděcími předpisy.

Na základě prověření aktuálního stavu v území byla aktualizována hranice zastavěného území k datu 1.4.2019. Hranice byla přizpůsobena nové digitalizované katastrální mapě.

A.4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Řešení č. 1 územního plánu Oleksovice je zpracováno v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Limity využití území

Řešení této změny respektuje limity využití území, které vyplývají ze zvláštních právních předpisů na úseku památkové péče, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí, vodního hospodářství, energetiky, ochrany přírodního bohatství, dopravy, včetně podmínek jejich ochrany a ochrany veřejného zájmu ve smyslu zajištění obrany a bezpečnosti státu. Graficky zobrazitelné limity jsou vyznačeny v odůvodnění v koordinačním výkrese.

V blízkosti řešených ploch, nebo přímo v nich, jde především o následující limity:

- záplavové území a aktivní zóna záplavového území vodního toku Skalička
- území zvláštní povodně pod vodním dílem
- ochranné pásmo elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany na stanovišti Božice
- vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách
- ochranné pásmo radiolokačního zařízení
- ochranné pásmo silnice

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- Zájmovém území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany na stanovišti Božice-

Ve vymezeném území do 10 km od stanoviště lze umístit a povolit výstavbu a rekonstrukci výškových staveb, větrných elektráren, průmyslových zón a průmyslových staveb (výrobních hal, skladů, sil, hangárů apod.), vedení vn a vvn, výkonných vysílačů, převaděčů, základnových stanic mobilních operátorů a podobných technologií v celém kmítočtovém pásmu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Ve vymezeném území do 5 km od stanoviště lze umístit a povolit výstavbu a rekonstrukci objektů s předpokládaným provozem zařízení způsobujících elektromagnetické rušení (sváření, velké elektromotory, generátory elektrického proudu, trolejová vedení a jiné výkonné zdroje elektromagnetického záření) a staveb uvedených ve vymezeném území do 10 km jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany
V tomto vymezeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách

V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz. jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ověření souladu s požadavky zvláštních právních předpisů bylo provedeno výše popsanou formou projednání návrhu s dotčenými orgány a ostatními správci veřejné infrastruktury (oprávněnými investory).

V rámci veřejného projednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi a obcí Oleksovice podle §55b stavebního zákona, v platném znění byla ve stanovené lhůtě do 24.8.2020 na adresu pořizovatele doručena následující stanoviska dotčených orgánů:

1. Hasičský záchranný sbor ze dne 16.7.2020
2. Městský úřad Znojmo, odbor dopravy ze dne 16.7.2020
3. Ministerstvo průmyslu a obchodu ze dne 21.7.2020
4. Ministerstvo obrany ze dne 28.7.2020
5. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí ze dne 17.8.2020
6. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu ze dne 18.8.2020
7. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy ze dne 19.8.2020
8. Ministerstvo dopravy ze dne 24.8.2020

Vypořádání stanovisek dotčených orgánů:

Stanoviska 1, 2, 3 a 6 byla souhlasná, bez dalších připomínek.

4. Ministerstvo obrany ze dne 28.7.2020

Obsah stanoviska:

A - Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- Zájmovém území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany na stanovišti Božice

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové

části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do koordinačního výkresu (vymezené území do 5 km od stanoviště). Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v zájmovém území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany na stanovišti Božice”.

B - Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.

C - Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.

D - Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Řešení:

Ad.A – Projektant zpracuje požadovanou informaci do textové části odůvodnění Změny č. 1 do kapitoly A.4 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů. Současně doplní do koordinačního výkresu textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v zájmovém území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany na stanovišti Božice”.

Ad.B - Projektant zpracuje požadovanou informaci do textové části odůvodnění Změny č. 1 do kapitoly A.4 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů. Současně vyznačí ochranné pásmo v koordinačním výkresu.

Ad.C - Projektant zpracuje požadovanou informaci do textové části odůvodnění Změny č. 1 do kapitoly A.4 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů. Současně vyznačí vymezené území v koordinačním výkresu.

Ad.D – Projektant zpracuje požadovanou informaci do textové části odůvodnění Změny č. 1 do kapitoly II.6 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů. Projektant doplní do koordinačního výkresu textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

5. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí ze dne 17.8.2020

Obsah stanoviska:

Předmětné stanovisko obsahuje dílčí stanoviska:

1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):

OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF krajského úřadu příslušný dle ust. § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF posoudil předmětný návrh změny územního plánu z hlediska zájmů ochrany ZPF a v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje nesouhlasné stanovisko k „Návrhu změny č. 1 územního plánu Oleksovice.

Své stanovisko orgán ochrany ZPF krajského úřadu zdůvodňuje následovně:

Jak vyplývá z textové části odůvodnění, „Platný územní plán vymezuje na půdách zařazených do I. a II. třídy ochrany následující plochy (*):

- zastavitelná plocha pro bydlení B1, jejíž celkový navržený zábor je 0,8984 ha, z toho na půdách I. třídy ochrany 0,3143 ha. Touto změnou se tato plocha nemění.

- zastavitelná plocha pro bydlení B2, jejíž celkový navržený zábor je 0,9888 ha, z toho na půdách I. třídy ochrany 0,0268 ha. Touto změnou se tato plocha nemění.
- zastavitelná plocha pro bydlení B5, jejíž celkový navržený zábor je 3,1018 ha, z toho na půdách I. třídy ochrany 2,1042 ha. Touto změnou se tato plocha nemění.
- zastavitelná plocha pro bydlení B7, jejíž celkový navržený zábor je 0,1215 ha, celá plocha je na půdách I. třídy ochrany. Touto změnou se tato plocha nemění.

Zcela zásadní informací je, že v rámci nově projednávané změny územního plánu nedochází ke změně citovaných stávajících zastavitelných ploch pro bydlení. Z této informace totiž vyplývá, že ve stávajících zastavitelných plochách dosud nebyla zahájena nezemědělská činnost, a to v dlouhodobém časovém horizontu, neboť ověřením orgánu ochrany ZPF byly tyto plochy vymezeny platným územním plánem účinným již 05.12.2014. Část stávajících zastavitelných ploch, jmenovitě plochy B1 – B3 a B7, byla přitom přebírána z předchozího platného územního plánu a jeho následujících tří změn:

označení záboru	navržený způsob využití, kód plochy s rozdílným způsobem využití	zábor ZPF (ha)	druh pozemku	BPEJ	třída ochrany BPEJ	poznámka
z1	bydlení B1	0,8984	orná půda	0.01.00 0.04.01 0.21.10	I. IV. IV.	lokalita západně od městyse
z2	bydlení B2	0,9620 0,0268	orná půda zahrady	0.04.01 0.01.00	IV. I.	lokalita na východním okraji městyse
z3	bydlení B3	0,4953	orná půda, zahrada	0.04.01	IV.	lokalita na východním okraji městyse
z4	bydlení B7	0,1215	orná půda	0.01.00	I.	malá lokalita západně od středu městyse
	celkem	2,5040				

Zbývající část návrhových ploch byla v rámci platného územního plánu navržena nově a orgánem ochrany ZPF byla odsouhlasena:

označení záboru	navržený způsob využití, kód plochy s rozdílným způsobem využití	zábor ZPF (ha)	druh pozemku	BPEJ	třída ochrany BPEJ	poznámka
z11	bydlení B4	1,7809	orná půda	0.21.10	IV.	
z12	bydlení B5	2,1042 0,9976	orná půda	0.01.00 0.62.00	I. II.	
z13	bydlení B6	1,5487	orná půda	0.04.01	IV.	
	celkem	6,4314				

(*Výše uvedenou citaci je třeba uvést na pravou míru v tom, že převážná část stávajících návrhových ploch je situována rovněž na zemědělských půdách IV. třídy ochrany, viz dva tabelární přehledy výše. Požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení Z1.1 (B8) situované v celém rozsahu na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany proto nelze v tomto kontextu považovat za nejvýhodnější řešení, tak jak to ukládá ust. § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF.) Vzhledem k rozsahu stávajících zastavitelných ploch pro bydlení, které dosud dlouhodobě nebyly vyčerpány, nelze požadavek na vymezení jakékoliv nové zastavitelné plochy pro bydlení, tedy i plochy Z1.1 (B8), považovat za nezbytný případ. Příkrý rozpor s touto základní zásadou ochrany ZPF vyplývající z ust. § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF (tj. odnímat zemědělskou půdu jen v nezbytně nutném případě) umocňuje dále skutečnost, že plocha Z1.1 (B8) je navržena na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany, jejichž ochrana je dle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF ve veřejném zájmu. Prokázání jiného převažujícího veřejného zájmu v případě, kdy nelze relevantně prokázat v první řadě potřebu a nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití, je dle názoru orgánu ochrany ZPF krajského úřadu de facto nemožné.

Výše zjištěné rozpory se základními zásadami ochrany ZPF nemůže eliminovat požadavek na zrušení stávající zastavitelné plochy Z1.2 (B6), který Návrh změny č. 1 územního plánu Oleksovice rovněž předkládá.

Nesouhlasné stanovisko k návrhové ploše Z1.3 (W1) – komerční vybavenost je zdůvodněno ve své podstatě tím, že „došlo na základě změny vlastnických vztahů ke změně navrhované koncepce využití tohoto území“, což je z hlediska zájmů ochrany ZPF vzhledem k rozsahu navrhovaného nezemědělského využití v rozsahu 4,5429 ha zcela nedostačující, bez ohledu na dotčení zemědělských půd IV. třídy ochrany.

Z konfrontace výkresu záborů ZPF s ortofotomapou KN (viz snímek níže) vyplývá, že stávající zastavěné území, vymezené v rámci změny 1.3 není dlouhodobě zcela využito (zastavěno, zpevněno), v této souvislosti je tedy zcela na místě upozornit na zásadu ochrany ZPF vyplývající z ust. § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF: „přednostně pro nezemědělské účely používat nezastavěné a nedostatečně využívané pozemky v zastavěném území...“.

2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“):

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný podle § 77a odst. 4 písm. x) výše uvedeného zákona uplatňuje stanovisko k předloženému „Návrhu změny č. 1 územního plánu Oleksovice“ a doplňuje v návaznosti na vyhodnocení vlivu územně plánovací dokumentace na životní prostředí informace k ploše dílčí změny Z 1.5.

Plocha vodní a vodohospodářská V3 je navržena v biotopu zachovalého lužního lesa (údolní jasanovo-olšové luhy) s vysokým potenciálem výskytu zvláště chráněných druhů vázaných zejm. na staré a odumírající stromy a zaplavované plochy. Význam lokality dokládají i územně analytické podklady poskytované AOPK, kde je tato lokalita součástí širšího území s výskytem národně významného druhu, drobné ryby sekavce (*Cobitis* spp.) vázaného na tok Skaličky a její záplavové území.

Vzhledem k těmto skutečnostem bude orgán ochrany přírody dle § 67 ZOPK požadovat v navazujících řízeních po investorovi provedení hodnocení vlivu předmětného záměru na zájmy chráněné podle ZOPK (dále jen „hodnocení“), s důrazem na část pátou, týkající se zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Náležitosti tohoto hodnocení jsou upřesněny v § 7 vyhlášky č. 142/2018 Sb., o náležitostech posouzení vlivu záměru a koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a o náležitostech hodnocení vlivu závažného zásahu na zájmy ochrany přírody a krajiny. Součástí obsahu je mimo jiné identifikace zvláště chráněných druhů, které budou pravděpodobně zásahem ovlivněny. U těchto druhů bude nutné dle § 56 ZOPK požádat zdejší orgán ochrany přírody o udělení výjimky z jejich zákazů (§§ 49 a 50 ZOPK). Výjimky ze zákazů se povolují ve správním řízení.

Orgán ochrany přírody považuje za vhodné, aby zmíněné informace byly např. ve formě poznámky součástí podmínek pro využití plochy V3. Využitelnost plochy pro následné záměry bude závislá na výsledku hodnocení a na následném průběhu a závěru správního řízení.

3. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon):

Předložený záměr nespadá do působnosti vodoprávního úřadu Krajského úřadu Jihomoravského kraje. Dotčeným věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem je dle § 106 odst. 2 vodního zákona vodoprávní úřad obce s rozšířenou působností v místě požadované činnosti nebo stavby - Městský úřad Znojmo, odbor životního prostředí.

4. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

OŽP není věcně příslušný orgán státní správy lesů.

5. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán ochrany ovzduší příslušný dle ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší uplatňuje k „Návrhu změny č. 1 územního plánu Oleksovice“ stanovisko v tom smyslu, že po posouzení předložené dokumentace nemá k předloženému návrhu připomínky.

6. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako orgán příslušný podle ust. § 22 písm. e) výše uvedeného zákona v této fázi projednávání předloženého návrhu územního plánu konstatuje, že nemá k návrhu změny č. 1 územního plánu Oleksovice ani k vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území připomínky.

Stanovisko k vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí ve smyslu ustanovení § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen SEA stanovisko) bude vydáno samostatně poté, co pořizovatel předloží ve smyslu § 50 odst. 5 stavebního zákona Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, kopie stanovisek a připomínek k problematice životního prostředí.

Řešení:

Ad.1 - V souvislosti s uplatněným nesouhlasným stanoviskem svolal pořizovatel, po dohodě s městysem Oleksovice (respektive s určeným zastupitelem, kterým je starostka městyse pan Koukal) ústní jednání. Toto se uskutečnilo dne 21.10.2020 v kanceláři Krajského úřadu Jihomoravského kraje u pana Ing. Krejzka Ph.D., za účasti pana starosty, zástupce vlastníka pozemků v řešené lokalitě pro bydlení a zástupce vlastníka pozemků v řešené lokalitě pro komerční aktivity, dotčeného orgánu ochrany ZPF Ing. Krejzka Ph.D. a pořizovatelky předmětné dokumentace paní Spoustové. V návaznosti na toto jednání byla dne 13.11.2020 uzavřena dohoda mezi dotčeným orgánem a pořizovatelem s následujícím závěrem:

Zastavitelná plocha B8 pro bydlení bude v návrhu ponechána v navrhovaném rozsahu. Současně ale bude upraven návrh zastavitelné plochy pro bydlení B5 a to zejména ve vztahu k vymezenému záplavovému území. Toto řešení bude v příslušných kapitolách projednáváné dokumentace upřesněno a odůvodněno.

Zastavitelná plocha pro komerční vybavení W1 bude v návrhu ponechána v navrhovaném rozsahu. Odůvodnění navrhovaných záborů zemědělské půdy bude doplněno ve smyslu výše uvedené konzultace.

Podrobně je dohoda popsána výše v úvodu tohoto odůvodnění - Postup při pořízení změny územního plánu, její výsledky jsou zapracovány do kapitoly D Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa tohoto odůvodnění a kopie dohody je přílohou odůvodnění.

Ad.2 – Dotčený orgán upozorňuje na skutečnost, že v souvislosti se záměrem v ploše Z.1.5 bude požadovat v navazujících řízeních po investorovi provedení hodnocení vlivu předmětného záměru na zájmy chráněné podle ZOPK (dále jen „hodnocení“), s důrazem na část pátou, týkající se zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. V souvislosti s řešením tohoto požadavku, který byl následně promítnut i do stanoviska SEA došlo k propsání požadavků do podmínek koncepce uspořádání krajiny nově vymezované vodní plochy V3 následujícím způsobem:

Využití plochy je podmíněno předchozím vyhodnocením vlivu zamýšleného zásahu na zájmy ochrany přírody a krajiny. Pořizovatel v řešení požadavku odkazuje dále na kapitoly A.6 a A.7 věnující se podrobně řešení vyhodnocení vlivů řešené změny č.1 územního plánu na životní prostředí ve smyslu ustanovení § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (SEA).

Ad. 3, 4 a 5 – bez dopadu na řešení.

Ad.6 – Řešení je uvedeno dále v kapitolách A.6 a A.7 věnujících se podrobně řešení vyhodnocení vlivů řešené změny č.1 územního plánu na životní prostředí ve smyslu ustanovení § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (SEA).

7. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy ze dne 19.8.2020

Obsah stanoviska:

Vymezení plochy změny W1 bude z hlediska řešení silnice III/41311 podmíněno maximálně dvěma novými připojeními plochy na silnici, v poloze 1x nad a 1x pod provozovnou Vinné sklepy Lechovice.

Řešení:

Projektant doplní do textové části odůvodňující komplexní řešení, že z hlediska řešení silnice III/41311 je využití plochy W1 podmíněno maximálně dvěma novými připojeními na silnici, v poloze 1x nad a 1x pod provozovnou Vinné sklepy Lechovice tak, aby vzájemné vzdálenosti připojení na silnici byly únosné z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu.

8. Ministerstvo dopravy ze dne 24.8.2020

Obsah stanoviska:

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy, souhlasíme s projednávaným Návrhem změny č. 1 územního plánu Oleskovice, při splnění následující podmínky:

1. Požadujeme zakreslit do územního plánu Oleskovice těleso přeložky silnice I/53 shodně s aktuálním stavem včetně ochranného pásma v souladu s §30 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích.

Odůvodnění:

Ad doprava na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy,

Ad 1)

Stavba přeložky silnice I/53 „Lechovice obchvat“ již byla uvedena do provozu, z těchto důvodů je nutné uvést územní plán do souladu s aktuálním stavem a v koordinačním výkresu vyznačit ochranné pásmo této silnice, jak je požadováno ve výroku. Projednávaná změna je první změnou územního plánu od roku 2014.

Řešení:

V souvislosti s řešením tohoto stanoviska byla dne 24.11.2020 uzavřena dohoda mezi dotčeným orgánem a pořizovatelem s následujícím závěrem:

Předmětná změna ÚP se zpracovává nad současně platným novým mapovým podkladem. Součástí katastrální mapy jsou mimo jiné i pozemky, které jsou fyzicky součástí tělesa nové trasy silnice I/53 včetně souvisejících staveb. V dokumentaci úplného znění ÚP Oleskovice po vydání změny č. 1 budou předmětné plochy, dotčené novým tělesem silnice, vyznačeny jako stávající plochy dopravy D. Tyto stávající plochy pak již nebudou součástí výkresu veřejně prospěšných staveb, kde budou i nadále vyznačeny plochy dosud nerealizované části navrhované homogenizace silnice I/53 v řešeném území (ve výkresu VPS označeno WD01). Příslušné ochranné pásmo pak bude součástí koordinačního výkresu.

Pozemky stávajícího tělesa realizované stavby silnice jsou dle evidence katastru nemovitostí vedeny v převážné většině jako druh pozemku orná půda, některé jako les nebo ostatní plocha.

Kopie dohody je přílohou odůvodnění.

A.5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

K návrhu obsahu změny bylo vydáno stanovisko odboru životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje dle § 55a stavebního zákona dne 4.7.2019 pod číslem jednací JMK 84593/2019.

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“):

K možnosti existence vlivu výše uvedeného doplnění koncepce na lokality soustavy Natura 2000 vydává OŽP jako orgán ochrany přírody, příslušný na základě ustanovení § 77a odstavce 4 písmeno n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů stanovisko podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocené doplnění koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že navrhované doplnění obsahu změny

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OLEKSOVICE

územního plánu se nachází zcela mimo lokality soustavy Natura 2000 a svou věcnou povahou nemá potenciál samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi či záměry významně ovlivnit jejich celistvost nebo jejich předměty ochrany.

Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle ust. § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí tímto uplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů navrhované změny č. 1 územního plánu Oleksovice na životní prostředí. Navrhovaný obsah změny č. 1 územního plánu Oleksovice, dílčí změna č. 5 obsahuje požadavek na plochu vodní a vodohospodářskou o rozloze cca 20 000 m².

OŽP upozorňuje, že k Navrhované změně č. 1 územního plánu Oleksovice, dílčím změnám č. 1 – 4 bylo dne 09.01.2019 vydáno stanovisko pod č. j. JMK 168618/2018, ve kterém nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů navrhované změny č. 1 územního plánu Oleksovice, dílčí změny č. 1–4 na životní prostředí. V případě pořizování změny č. 1 ÚP Oleksovice společně pro lokality č. 1–5 musí vyhodnocení vlivů na životní prostředí zahrnovat i lokality č. 1–4, přestože tyto dílčí změny samy o sobě nevyvolávají požadavek na posuzování.

Toto vyhodnocení musí být zpracováno osobou s autorizací podle § 19 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Rámcový obsah vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí je uveden v příloze stavebního zákona. Vyhodnocení se zaměří zejména na možné střety s ochranou přírody a krajiny, na krajinný ráz, na ochranu ploch lesních, na ochranu zemědělského půdního fondu a na ochranu zdraví obyvatel (bez požadavku na zpracování HIA autorizovanou osobou).

Z výše uvedeného plyne, že navrhovaný obsah změny územního plánu může stanovit rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, územní plán je tedy koncepcí ve smyslu ustanovení § 10a odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Je proto třeba řešit možné střety s ochranou životního prostředí. Budoucí využití ploch může mít negativní vliv na složky životního prostředí, ochranu přírody a krajiny, ploch určených k plnění funkce lesa, zemědělského půdního fondu a zdraví obyvatel, a proto byl uplatněn požadavek na SEA vyhodnocení.

Vyhodnocení bude zpracováno v rozsahu úměrném velikosti a složitosti řešeného území. S ohledem na obsah územního plánu a charakter řešeného území se vyhodnocení zaměří zejména:

- ☐ na problematiku ochrany zemědělského půdního fondu související s budoucím využitím navrhovaných ploch pro bydlení (dílčí změna č. 1),
- ☐ kolizi ložiska nevyhrazeného nerostu štěrkopísku s dílčí změnou č. 3
- ☐ na problematiku ochrany ploch určených k plnění funkce lesa související s budoucím využitím navrhovaných ploch vodních a vodohospodářských (dílčí změna č. 5), územní studie krajiny v uvedené ploše nenavrhuje zřízení ploch vodních, naopak z územní studie upozorňuje na nízkou lesnatost území,
- ☐ na krajinný ráz a ochranu před větrnou erozí,
- ☐ na řešení ochrany před povodněmi ve východní části obce, viz obr. níže.



Všechny návrhové plochy budou posouzeny ve vzájemných vztazích, aby byly eliminovány budoucí střety vyplývající z rozdílného funkčního využití. OŽP neuplatňuje požadavek na zpracování variantního řešení. Vyhodnocení bude obsahovat návrh stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných výroků, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení jednotlivých návrhových ploch a schválení navrhované změny územního plánu jako celku, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k minimalizaci vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.

OŽP požaduje, aby v příslušné části odůvodnění návrhu územního plánu bylo uvedeno, jak byly do návrhu územního plánu zapracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy a koridory ve vyhodnocení, případně bylo odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené ve vyhodnocení zapracovány nebyly. Uvedený požadavek vyplývá z ustanovení § 53 odst. 5 písm. b) stavebního zákona.

A.6. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko krajského úřadu bylo vydáno dne 19.1.2021 pod číslem jednací JMK 8188/2021.

Stanovisko příslušného úřadu k vyhodnocení koncepce (územně plánovací dokumentace)

Na základě „Návrhu změny č. 1 územního plánu Oleksovice“, vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí a po posouzení vyjádření dotčených územních samosprávných celků, dotčených orgánů a po veřejném projednání Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako příslušný orgán podle ustanovení § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů vydává ve smyslu ustanovení § 10g a § 10i zákona

STANOVISKO

k návrhu změny č. 1 územního plánu Oleksovice

a uplatňuje následující požadavky na řešení:

1. Před vlastní realizací ploch Z 1.5, Z 1.6 bude provedeno hodnocení vlivu předmětného záměru na zájmy chráněné podle § 67 ZOPK, s důrazem na část pátou, týkající se zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Náležitosti tohoto hodnocení jsou upřesněny v § 7 vyhlášky č. 142/2018 Sb., o náležitostech posouzení vlivu záměru a koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a o náležitostech hodnocení vlivu závažného zásahu na zájmy ochrany přírody a krajiny. Součástí obsahu je mimo jiné identifikace zvláště chráněných druhů, které budou pravděpodobně zásahem ovlivněny. U těchto druhů bude nutné dle § 56 ZOPK požádat zdejší orgán ochrany přírody o udělení výjimky z jejich zákazů (§§ 49 a 50 ZOPK).
2. Požadavek na shora uvedené hodnocení v požadovaném znění bude součástí územního plánu a bude zanesen do podmínek využití plochy.
3. Biologický průzkum a zhodnocení lokality z pohledu potenciálního výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů budou zaměřeny také na případný přenos/transfer obojživelníků.
4. V řešeném území budou v rámci pořizování změny č. 1 vymezeny plochy vhodného funkčního využití

(např. plochy lesní) ve srovnatelné výměře jako vymezované plochy Z 1.5 a Z 1.6 (cca 2 ha) k provedení náhradní výsadby ze dřeviny odstraněné v plochách Z 1.5 a Z 1.6. Náhradní výsadba bude provedena stanovištně odpovídajícími druhy dřevin (olše lepkavá, vrba křehká, dub letní, jasan ztepilý, brslen evropský, střemcha obecná apod.).

5. Realizace záměrů v plochách Z 1.5 a Z 1.6 je podmíněna předešlou realizací náhradní výsadby dle požadavku uvedeného v bodě č. 4.

6. Kácení dřevin bude minimalizováno na nezbytně nutný rozsah věcně související s realizací vodních ploch a provedeno mimo vegetační období.

7. V rámci realizace plochy Z 1.5 budou zohledněny biologické zásady zakládání vodních nádrží – bude se jednat o přírodně blízkou vodní plochu/nádrž s břehovkou, jež umožní vznik litorálních a mokřadních společenstev. Pokud budou v rámci záměru navrženy výsadby dřevin, bude se jednat o druhovou skladbu odpovídající výsledným biotopům lužního či mokřadního charakteru s využitím autochtonních zástupců jako jsou olše lepkavá, vrba křehká, dub letní, jasan ztepilý, brslen evropský, střemcha obecná apod.

Odůvodnění:

Jednotlivé návrhové plochy a koridory vymezené změnou územního plánu byly podrobeny hodnocení možných vlivů na složky životního prostředí, hmotné statky, obyvatelstvo a lidské zdraví. V rámci tohoto posouzení byla identifikována plocha Z 1.5, která byla vyhodnocena s potenciálně významně negativním vlivem na přírodu a krajinu a krajinný ráz a s významně negativním vlivem na plochy lesní. Ostatní dílčí změny návrhu změny č. 1 územního plánu Oleksovice jsou z hlediska všech zvažovaných faktorů (příroda a krajina, krajinný ráz, voda, zemědělský půdní fond, hluk, ovzduší a klima, veřejné zdraví a faktory pohody, resp. ostatní) převážně nevýznamné, bez potenciálu negativního ovlivnění složek životního prostředí, resp. veřejného zdraví městyse a jeho obyvatel.

Požadavek hodnotitele na náhradní výsadbu za plochy lesní na místě budoucích ploch vodních a vodohospodářských Z 1.5 a plochy Z 1.6 je řešením, jak umožnit realizaci ploch vodních. V současné době klimatických změn, kdy zvláště v klimatických podmínkách jižní Moravy je potřeba navyšovat plochy lesní a plochy zeleně obecně, nelze bez náhrady umožnit odstranění tak rozsáhlé plochy lesní. Plochy lesní i plochy vodní mají pozitivní význam v oblasti ochrany krajiny před negativními vlivy změny klimatu, zvláště z hlediska zadržování vody v krajině, avšak plochy lesní v tomto ohledu mají aktivní roli, díky plochám lesním a plochám zeleně dochází k zadržování vody v půdě, ke zvyšování vlhkosti ovzduší v okolí lesů atd., v tomto ohledu mají plochy vodní jistě také pozitivní roli, avšak pouze pasivní. Ve srovnání ploch vodních a ploch lesních mají plochy lesní pro zmírnění klimatických změn důležitější úlohu, díky nim dochází k ochlazení okolí, zadržování vody v půdě atd. Nezanedbatelná je také úloha lesa a zeleně v ochraně před větrnou erozí obecně, a zvláště pak v ochraně obyvatel před prašností, i proto je nezbytné kompenzovat ztrátu lesa o rozloze cca 20 000 m² náhradní výsadbou na plochách (nejlépe lesních) srovnatelné výměry a k tomu účelu vymezených. Vzhledem k tomu, že plocha vodní není realizovatelná na jiném místě, jeví se řešení vymezení náhradních ploch (nejlépe lesních) v rámci katastru obce jako vhodné, i za tu cenu, že k plnohodnotné náhradě lesa novou výsadbou dojde až za několik desetiletí.

Vliv na soustavu Natura 2000 byl vyloučen stanoviskem krajského úřadu Jihomoravského kraje vydaným pod č. j. JMK 84593/2019 dne 04.07.2019 podle §45i odstavce 1 zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Je nutno zdůraznit, že územní plán vymezuje plochy, nikoliv konkrétní způsob realizace, provozní podmínky apod. Podrobnější hodnocení vlivů konkrétní realizace záměrů na vymezených plochách bude – pokud to bude vyplývat z požadavků zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí – provedeno pro jednotlivé záměry v rámci zjišťovacího řízení.

S ohledem na závěry SEA vyhodnocení tak lze konstatovat, že ÚP jako celek nevyvolá, při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků v tomto SEA stanovisku, závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví a lze jej proto považovat z hlediska vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví za akceptovatelný.

A.7. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Jak je výše (kapitola A.6) uvedeno, stanoviskem podle §50 odst.5 byly uplatněny požadavky týkající se změnou vymezovaných ploch v lokalitách Z.1.5 a Z.1.6.

Zohlednění požadavků v bodech 1 – 3 stanoviska:

využití plochy je podmíněno předchozím vyhodnocením vlivu zamýšleného zásahu na zájmy ochrany přírody a krajiny.

Zohlednění požadavků v bodech 4 – 7 stanoviska:

využití plochy je podmíněno kompenzací v podobě náhradní výsadby za kácené dřeviny.

Kompenzace bude provedena v předstihu a nebo nejpozději v souběhu s realizací záměru:

- výsadbu o celkové rozloze 1 ha, část této výsadby bude realizována přímo na ploše změny Z 1.5. (například v rámci břehových porostů)
- zbývající kompenzace bude realizována v rámci již vymezené návrhové plochy L1, případně na plochách VZ

V souvislosti s řešením požadavků v bodech 1 – 3 pořizovatel odkazuje na stanovisko dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny uplatněné v rámci veřejného projednání. Předmětné stanovisko, včetně jeho vypořádání je uvedeno výše v kapitole A.4 tohoto odůvodnění.

V souvislosti s řešením požadavků v bodech 4 – 7 jednal pořizovatel s příslušným úřadem o možnostech a formě jejich zapracování na několika jednáních v období od 1.3.2021 do 20.5.2021.

V rámci dohodnutí řešení se uskutečnily dvě osobní schůzky za účasti zástupců pořizovatele (MěÚ Znojmo OÚPaSR, Ing. Šišková, Spoustová), zástupců příslušného úřadu (KÚ Jmk OŽP, Ing. Hájek, Bc Daňková), zástupců nadřízeného orgánu pořizovatele (KÚ Jmk OÚPSŘ Ing. arch. Janíková) a zpracovatele vyhodnocení vlivů předmětné územně plánovací dokumentace na životní prostředí (Ing. Cetl). Další konzultace probíhaly prostřednictvím telefonické a e-mailové korespondence.

Při první konzultaci dospěli přítomní ke společnému závěru, že pro další jednání je nezbytné, aby zpracovatel vyhodnocení vlivů předmětné územně plánovací dokumentace na životní prostředí (dále též SEA) posoudil, zda jím stanovené podmínky v SEA byly příslušným úřadem uchopeny správně, respektive, zda ve stanovisku vyjádřené podmínky vyhovují a vystihují podmínky SEA. Ve vztahu k požadovanému kompenzačnímu zalesnění je pak nezbytné vyjádření posuzovatele, zda hodnotil v SEA „stav“ nebo „návrh“ území a to zda při hodnocení byla zohledněna skutečnost, že platným územním plánem je vymezena rozvojová plocha určená k zalesnění. Nejasnost byla dále shledána i v časovém horizontu požadovaného kompenzačního opatření, což je rovněž nezbytné upřesnit posuzovatelem. Následně posuzovatel prověřil v hodnocení stanovené požadavky a provedl jejich upřesnění, které bylo předmětem další ústní konzultace. Současně bylo konzultováno jejich možné zapracování do projednávané dokumentace.

Posuzovatel po provedeném prověření upřesnil podmínky uložené v rámci SEA následovně:

Upřesnění se týká změny na ploše číslo Z 1.5 a Z 1.6:

Pro tyto plochy byly v rámci SEA vyhodnocení navrženy následující podmínky:

- Před vlastní realizací ploch Z 1.5, Z 1.6 bude proveden biologický průzkum a zhodnocení lokality z pohledu potenciálního výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, zaměřený na případný přenos/transfěr obojživelníků;
- Kácení dřevin bude minimalizováno na nezbytně nutný rozsah věcně související s realizací vodních ploch a provedeno mimo vegetační období;
- V rámci realizace plochy Z 1.5 budou zohledněny biologické zásady zakládání vodních nádrží - bude se jednat o přírodně blízkou vodní plochu/nádrž s břehovkou, jež umožní vznik litorálních a mokřadních společenstev. Pokud budou v rámci záměru navrženy výsadby dřevin, bude se jednat o druhovou skladbu odpovídající výsledným biotopům lužního či mokřadního charakteru s využitím autochtonních zástupců jako jsou olše lepkavá, vrba křehká, dub letní, jasan ztepilý, brslen evropský, střemcha obecná apod;
- Provést v řešeném území náhradní výsadby za kácené dřeviny stanovištně odpovídajícími druhy (viz výčet výše).

K těmto podmínkám uvádím následující upřesnění:

Za adekvátní náhradní výsadbu považujeme výsadbu o celkové rozloze 1 ha, část této výsadby předpokládáme realizovat přímo na ploše změny Z 1.5. například v rámci břehových porostů.

Zbývající kompenzace navrhuji uplatnit v rámci již vymezené návrhové plochy L1 vymezené stávajícím územním plánem (tedy například parcely p.č. 10132 a 8126), případně na plochách VZ (např. p.č. 8127).

Realizaci kompenzací předpokládáme provádět v souběhu s výstavbou na ploše Z 1.5, především z důvodu koordinace rozsahu kompenzací (dodržení celkové rozlohy).

V rámci konzultace zpracování upřesňujících požadavků do předmětné dokumentace přistoupil pořizovatel k jejich propsání do podmínek koncepce uspořádání krajiny nově vymezované vodní plochy V3. Pořizovatel se v této souvislosti podrobně zabýval otázkou případného opakování veřejného projednání. V této souvislosti se pak zabýval především úvahou, zda se v tomto případě jedná o podstatnou úpravu návrhu podle ustanovení odst.2 § 53 stavebního zákona. Na základě výkladů k této problematice lze dovodit, že je nutné odlišit, zda se jedná o úpravu (při které není nutné nové projednání), nebo o podstatnou úpravu s nutností opakovat veřejné projednání. Zákon nedefinuje podstatnou úpravu, lze však dovodit, že je to taková úprava, která má nově vliv na veřejné zájmy a vyžaduje nově stanovisko některého dotčeného orgánu, nebo se podstatně dotýká práv těch, kteří mohou uplatnit námitky.

V případě výše uvedeného propsání v SEA stanovených kompenzačních opatření, kterými je dotčena vodní plocha vymezovaná na základě požadavku obce na pozemcích v jejím vlastnictví, lze uvažovat o tom, že jde o úpravu která nemá nově vliv na veřejné zájmy. Současně pořizovatel dospěl k závěru, že tato úprava nevyžaduje nově stanovisko některého dotčeného orgánu.

V průběhu veřejného projednání této dokumentace bylo k předmětnému vymezení vodní plochy doručeno toliko stanovisko příslušného dotčeného orgánu ochrany přírody, jehož podmínky jsou mimo jiné promítnuty do závěrečného stanoviska SEA. Proto dospěl pořizovatel k závěru, že k dotčení zájmů hájených ostatními dotčenými orgány v procesu pořízení územně plánovací dokumentace úpravou nedojde.

Dále se pořizovatel zabýval tím, zda se propsání kompenzačních podmínek dotýká podstatně těch, kteří mohou uplatnit námitky. S přihlédnutím ke skutečnosti, že v průběhu projednání předmětné dokumentaci nebyly k vymezované vodní ploše doručeny žádné připomínky ani námitky a že jsou vymezovanou plochou dotčeny výhradně pozemky ve vlastnictví obce, má pořizovatel za to, že ani v tomto ohledu nelze úpravu považovat za úpravu dotýkající se podstatně těch, kteří mohou uplatnit námitky.

Po provedeném posouzení dospěl pořizovatel k názoru, že případné opakování veřejného projednání by bylo pouhou formalitou, která by nejen zatížila rozpočet obce, ale především nepřiměřeně oddálila termín vydání dokumentace.

B Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Podkladem pro zpracování návrhu Změny č. 1 územního plánu Oleksovice byl Návrh obsahu Změny, který schválilo zastupitelstvo městyse Oleksovice dne 21.8.2019.

Dokumentace Změny č. 1 územního plánu Oleksovice je projednávána zkráceným postupem v souladu s ustanovením § 55a zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platných předpisů (stavební zákon).

Návrh obsahu změny obsahoval následující požadavky:

Lokalita 1

Záměrem změny je prověření možnosti změny způsobu využití části stávající zastavěné plochy pro výrobu a skladování H2 a navazující plochy nezastavěného území vymezené jako plocha orné půdy P na plochu pro bydlení. Tato plocha se nachází v centrální části obce v křižovatce silnic III.třídy. Plocha H2 je v územním plánu vymezena jako plocha přestavby pro pěstitelství, služby, opravárenství, bydlení, občanské vybavení, rekreaci, veřejná prostranství, veřejnou zeleň. V současné době je záměrem obce a vlastníka předmětných pozemků využít severní část plochy a navazující plochu nezastavěného území pro bydlení – B.

Dle katastru nemovitostí se jedná v zastavěném území o pozemky parc. č. 61/1 (ostatní plocha, manipulační

plocha, 18 366 m²), parc. č. 60 (zastavěná plocha a nádvoří, 788 m²). V nezastavěném území o pozemky parc. č. 98 (orná půda, 1314 m²), parc. č. 99 (orná půda, 3052 m²) a parc. č. 100 (orná půda 1314 m²). Tyto plochy orné půdy jsou téměř v celém svém rozsahu zařazeny do půd I. třídy ochrany ZPF.

Tento požadavek je splněn. Dokumentace navrhuje novou zastavitelnou plochu pro bydlení z části v zastavěném území změnou způsobu využití stávající plochy a z části na navazující ploše orné půdy. Plocha pro bydlení je označena B8. Podmínky jejího využití jsou shodné s podmínkami stanovenými pro tento typ ploch platným ÚP Oleksovice. Současně je navržena podmínka pro rozhodování v území – prověření podrobnějšího řešení územní studií.

Lokalita 2

Záměrem změny je prověření možnosti změny způsobu využití plochy, která je v platném ÚP vymezena jako zastavitelná plocha bydlení B6 na jihovýchodním okraji obce. Záměrem je tedy zrušení navrhovaného způsobu využití a plochy budou vymezeny dle jejich stávajícího stavu jako plochy orné půdy – P a plochy smíšené nezastavěného území – N. Plocha

Dle katastru nemovitostí se jedná o pozemky parc. č. 9628 (orná půda, 1000 m²), parc. č. 9620 (orná půda, 2080 m²), parc. č. 9615 (orná půda, 2120 m²), parc. č. 9611 (orná půda, 2600 m²), parc. č. 9599 (orná půda, 1932 m²), parc. č. 9587 (orná půda, 2150 m²), parc. č. 9586 (orná půda, 2156 m²), parc. č. 9592 (orná půda, 141 m²) a parc. č. 9636 (ostatní plocha, neplodná půda, 1484 m²). Plochy orné půdy v této lokalitě jsou v celém svém rozsahu zařazeny do půd II. třídy ochrany ZPF.

Tento požadavek je splněn. Zastavitelná plocha B6 byla zrušena.

Lokalita 3

Záměrem změny je prověření možnosti změny organizace zastavěných a zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP jako plochy stávající a navrhované výroby – H1. Současně je předmětem změny i prověření možnosti změny způsobu jejich využití a to na plochy nevýrobního charakteru se zaměřením na měkké formy komerce a rekreace, podřazené plochám občanské vybavenosti. Tyto plochy se nachází v jižní části katastrálního území v návaznosti na silnici I/53 a z ní odbočující silnice III/41311.

Zmenšena cca o 2/3 bude zastavitelná plocha H1, s tím, že v návrhu bude ponechána část bezprostředně přiléhající k silnici III. třídy. Současně se bude prověřovat možnost navrácení zpět do ZPF a do PUPFL ploch, které již nemají charakter zastavěného území a jsou využívány pro zemědělství (vinice, orná půda). Cílem uvažovaného řešení je sjednocení zastavitelných ploch a jejich situování podél silnici II. třídy, tak aby byla zajištěna budoucí vhodnější organizace ZPF a hospodaření na něm (blíže viz příložený zákres). Celkově lze předpokládat snížení navrhovaných záborů ZPF z původně navrhovaných 4,7516 ha na cca 3,9 ha. V souvislosti s navrácením ploch zpět do ZPF se jedná o výměru cca 1,3 ha. Plochy orné půdy v této lokalitě jsou zařazeny do půd IV. a V. třídy ochrany ZPF.

Požadavek je splněn. Dokumentace navrhuje změnu organizace zastavěných a zastavitelných ploch a změnu jejich způsobu využití. Nově navrhované řešení přispívá především ke zlepšení organizace hospodaření na zemědělské půdě. Nově jsou pozemky soustředěny v jednom celku v bezprostřední návaznosti na přilehlou silnici III. třídy. Současně je využití plochy W1 podmíněno maximálně dvěma novými připojeními na silnici, v poloze 1x nad a 1x pod provozovnou Vinné sklepy Lechovice tak, aby vzájemné vzdálenosti připojení na silnici byly únosné z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu.

Lokalita 4

Záměrem změny je prověření možnosti změny způsobu využití části zastavitelné plochy pro veřejné prostranství a zeleň Z1 na plochu pro dopravu – odstavování a parkování vozidel. Tato plocha se nachází na jižním okraji obce, západně od silnice III/41311 na vjezdu do obce. V současné době je záměrem obce a vlastníka předmětného pozemku využít severní část plochy, těsně přiléhající ke stávající silnici pro parkování, odstavování a garážování, jako zázemí rodinných domů situovaných východně od přilehlé silnice. Tato plocha požadovanému účelu dnes již částečně slouží.

Dle katastru nemovitostí se jedná část pozemku parc. č. 1148 (vodní plocha, 11826 m²) o výměře cca 3 500 m². Navrhovaným záměrem tedy nejsou dotčeny pozemky zemědělského půdního fondu.

Požadavek je splněn. Dokumentace navrhuje změnu způsobu využití části zastavitelné plochy a nově ji navrhuje způsob využití pro parkování a odstavování vozidel.

Lokalita 5

Záměrem změny je prověření možnosti změny způsobu využití plochy, která je v platném ÚP vymezena jako stávající plocha nezastavěného území L – plochy lesní na plochu vodní a vodohospodářskou – V. Plocha se

nachází v severovýchodní části obce, severně od stávajícího vodního roku Skalička. V nově vymezené ploše je záměrem zřídit soustavu více vodních ploch plnících různé funkce (např. rybník. Tůň, mokřad apod.), které mají v území plnit funkci jak retenční, tak i rekreační.

Dle katastru nemovitostí se jedná o pozemky parc. č. 8558 (lesní pozemek, 3729 m²) a parc. č. 8400 (lesní pozemek, 37969 m²). Celková výměra těchto pozemků je cca 4 ha. Předpokládaná rozloha vymezené plochy pro realizaci záměru se v ÚP předpokládá v rozsahu cca 2 ha.

Požadavek je splněn. Dokumentace navrhuje novou vodní plochu a v návaznosti na ni vymezuje současně plochu veřejného prostranství, která bude mít za úkol oddělit novou vodní plochu od ploch stávajícího bydlení v zastavěném území. Současně je využití plochy podmíněno kompenzačním opatřením propsaným do koncepce uspořádání krajiny vztahující se k předmětné ploše.

C Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty

Řešení Změny č. 1 územního plánu Oleksovice neobsahuje varianty ani nebyly varianty prověřovány.

C.1. Odůvodnění urbanistické koncepce

Řešení Změny č. 1 územního plánu Oleksovice respektuje požadavky stanovené v kapitole „A.1.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“ platného ÚP Oleksovice. Řešení respektuje urbanistickou koncepci obsaženou v platném ÚP Oleksovice. Změnou č. 1 jsou navrženy dílčí lokální změny podle aktuálního stavu a potřeb v území. Jevy přesahující hranici území obce byly koordinovány s ÚPD sousedních obcí. Jsou respektovány zásady ochrany přírody a krajiny a krajinného rázu. Dílčí změny byly koordinovány uvnitř vlastního území obce tak, aby nebylo ztíženo ani ohroženo využití ploch navazujících.

C.2 Vyhodnocení souladu řešení s hlavními cíli rozvoje obce a urbanistickou koncepcí

Řešení Změny č. 1 územního plánu Oleksovice respektuje požadavky stanovené v kapitole „A.1.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“ platného ÚP Oleksovice. Řešení respektuje urbanistickou koncepci obsaženou v platném ÚP Oleksovice. Změnou č. 1 jsou navrženy dílčí lokální změny podle aktuálního stavu a potřeb v území. Jevy přesahující hranici území obce byly koordinovány s ÚPD sousedních obcí. Jsou respektovány zásady ochrany přírody a krajiny a krajinného rázu. Dílčí změny byly koordinovány uvnitř vlastního území obce tak, aby nebylo ztíženo ani ohroženo využití ploch navazujících.

C.3 Přehled a odůvodnění nově vymezených zastavitelných ploch

Změna č. 1 územního plánu Oleksovice usiluje o komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání řešeného území. Chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a pozemků nezastavitelných.

Lokalita Z 1.1 – plocha pro bydlení B8

- je navržena změna způsobu využití části stávající zastavěné plochy pro výrobu a skladování H2 a navazující plochy nezastavěného území vymezené jako plocha orné půdy P na plochu pro bydlení. Tato plocha se nachází v centrální části obce. Plocha se tedy nachází částečně v zastavěném území a částečně v nezastavěném území. Z hlediska urbanistické koncepce lze konstatovat, že navrženým řešením budou nastaveny předpoklady pro logické doplnění zástavby dnes z části opuštěných ploch bývalého statku a částí menší souvislé zemědělské plochy, která je vzhledem ke své poloze a rozloze obtížněji obhospodařovatelná než jiné zemědělské pozemky nezastavěného území. Plocha má z urbanistického hlediska výhodnou polohu v centrální části obce. Její dopravní napojení je možné z přilehlé silnice III. třídy na jižním nebo východním

okraji plochy. Jako podmínka pro další rozhodování v této ploše je touto změnou stanovena povinnost jejího prověření zpracováním územní studie.

Lokalita Z 1.3 – Plocha komerční vybavenosti W1

- je navržena změna organizace zastavěných a zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP jako plochy stávající a navrhované výroby – H1. Současně je navržena i změna způsobu jejich využití a to na plochy nevýrobního charakteru se zaměřením na měkké formy komerce a rekreace, podřazené plochám občanské vybavenosti. Tyto plochy se nachází v jižní části katastrálního území. Nově navrhované řešení vymezení ploch přispívá především ke zlepšení organizace hospodaření na zemědělské půdě. Nově jsou pozemky soustředěny v jednom celku v bezprostřední návaznosti na přílehlou silnici III. třídy. Touto změnou jsou současně navrženy nevyužité části původně vymezených ploch zastavěného území a část zastavitelné plochy zpět do ploch zemědělských. Z hlediska řešení silnice III/41311 je využití této plochy podmíněno maximálně dvěma novými připojeními na silnici, v poloze 1x nad a 1x pod provozovnou Vinné sklepy Lechovice tak, aby vzájemné vzdálenosti připojení na silnici byly únosné z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu.

Lokalita Z 1.6 – Plocha veřejného prostranství Z3

- je navržena změna způsobu využití plochy, která je v platném ÚP vymezena jako stávající plocha nezastavěného území L – plochy lesní na plochu veřejného prostranství – Z. Plocha je navržena v návaznosti na nově navrhovanou plochu vodní v lokalitě Z 1.5 a odděluje ji od zastavěného území, od stávajících ploch bydlení.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu budou shodné s již stanovenými podmínkami ploch bydlení, vodních ploch a ploch veřejných prostranství v platné územně plánovací dokumentaci. Nový způsob využití je navržen pro plochy komerční a dopravní – parkování a odstavování vozidel.

C.4 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Z hlediska širších vztahů v území jsou respektovány tyto skutečnosti:

Oleksovice jsou městysem, severovýchodně od Znojma (ve vzdálenosti 15 km), na hranici okresu, poblíž silnice I/53 Znojmo – Brno. Městysem protéká potok Skalička a poblíž městyse se rozkládá velký Oleksovický rybník. Obec sousedí na severu s městem Miroslav a obcí Hostěradice v sousedním ORP Moravský Krumlov. Na západě pak s obcí Vítonice a Stošíkovice na Louce, na jihu pak s obcemi Lechovice, Borotice a Čejkovice, západně pak s obcí Mackovice.

Z hlediska širších vztahů v území dokumentace respektuje tyto skutečnosti:

- všechny stávající vazby v dopravní infrastruktuře – obec je dopravně obsloužena silnicí I/53 spojující Brno se Znojem. Přímo obcí je pak vedena silnice III/41311 ve směru od silnice I/53 přes centrum obce směrem na obec Vítonice. V centrální části obce z ní pak odbočuje silnice III/3971 ve směru na obec Hostěradice. Západním okrajem území obce, zcela mimo zastavěnou část
- významné regionální síť technické infrastruktury (VN 22kV, vedení VTL a STL plynovodu, radiové komunikační vedení, ochranné pásmo elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany na stanovišti Božice, vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách, ochranné pásmo radiolokačního zařízení)
- evropsky významnou lokalitu Oleksovická mokřina, lokalitu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem – Dropí pole Morašicko a Miroslavsko
- Koordinována byla návaznost územního systému ekologické stability na systémy na sousedních katastrálních územích a na systémy ÚSES vymezené na regionální a nadregionální úrovni.

V souvislosti s uvedením do provozu stavby přeložky silnice I/53 „Lechovice obchvat“ uvádí tato

změna územní plán do souladu s aktuálním stavem v území. Dokončená část stavby silnice I. třídy je územním plánem vyznačena jako stávající plocha dopravní infrastruktury a v koordinačním výkrese je vyznačeno její aktuální ochranné pásmo. Současně je tato část silnice vyjmuta i z výkresu veřejně prospěšných staveb.

Koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území dále posoudil ve svém stanovisku krajský úřad podle § 50 odst.7 stavebního zákona..

C.5 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR

Změna územního plánu nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR kraje.

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

D 1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších právních předpisů, zejména pak za použití vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu s účinností od 15.11.2019.

a) Předmět vyhodnocení důsledků územního plánu

PLOCHY NOVÝCH ZÁBORŮ ZPF							
označení a navržené využití plochy, jichž se zábor týká			výměra záboru podle navrženého využití jednotlivých ploch a členění podle tříd ochrany				
označení záboru	označení lokality změny	navržený způsob využití, kód plochy s rozdílným způsobem využití	zábor ZPF (ha)	druh pozemku	BPEJ	třída ochrany	poznámka
z22	Z 1.1	bydlení B8	0,8075	orná půda	0.01.00 0.62.00	I. 0,8015 II 0,0060	
z23	Z 1.3	komerční vybavenost W1	4,5429	orná půda	0.04.01	IV. 4,5429	1), 2), 3), 4)
		souhrn výměr záboru navrhovaných ploch bez ohledu na typ navrženého využití	5,3504				

Poznámka:

- 1) - nový zábor - v ÚP součást plochy rezervy RB – 0,2829 ha
- 2) - nový zábor – 0,4791 ha
- 3) - nový zábor - v ÚP vymezeno jako stávající plocha H1- 0,4287 ha
- 4) - změna způsobu využití – 3,3522 ha

PLOCHY VRÁCENÉ ZPĚT DO ZPF							
označení záboru	označení lokality změny	navržený způsob využití, kód plochy s rozdílným způsobem využití	zábor ZPF (ha)	druh pozemku	BPEJ	třída ochrany BPEJ	poznámka
z13 dle ÚP	Z 1.2	bydlení B6	1,5487	orná půda, zahrada	0.04.01	IV.	
z7 dle ÚP	Z 1.3	plochy smíšené výrobní H1 , vinařství	2,9113	orná půda	0.04.01 0.22.13	IV. V.	5), 6)
z12 dle ÚP		bydlení B5	0,7296 0,8159	orná půda	0.01.00 0.62.00	I. II.	7), 8), 9)
		celkem	6,0055				

Poznámka:

- 5) - zrušen návrh zastavitelné plochy H1 – 1,5472 ha
- 6) - změna způsobu využití na plochu P - v ÚP vymezeno jako stávající plocha H1 – 1,3641 ha
- 7) - ruší se pouze severní část plochy
- 8) - rozhodování v ploše je podmíněno zpracováním územní studie
- 9) - část plochy vrácena zpět do ZPF na základě dohody s dotčeným orgánem

b) informace o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody, v rozsahu územně analytických podkladů

Lokality, které jsou předmětem řešení této změny, nejsou dle územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Znojmo, dle její poslední aktualizace 2016 dotčeny žádným stávajícím zařízením závlah, odvodnění ani stavbou k ochraně pozemku před erozní činností vody. Řešené lokality nejsou dotčeny ani žádným záměrem takového charakteru.

c) informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které

obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto ploch

Platný územní plán vymezuje na půdách zařazených do I. a II. třídy ochrany následující plochy:

- zastavitelná plocha pro bydlení B1, jejíž celkový navržený zábor je 0,8984 ha, z toho na půdách I. třídy ochrany 0,3143 ha. Touto změnou se tato plocha nemění.
- zastavitelná plocha pro bydlení B2, jejíž celkový navržený zábor je 0,9888 ha, z toho na půdách I. třídy ochrany 0,0268 ha. Touto změnou se tato plocha nemění.
- zastavitelná plocha pro bydlení B5, jejíž celkový navržený zábor je dle ÚP 3,1054 ha, z toho na půdách I. třídy ochrany 2,1041 ha a 1,0013 na půdách II. třídy ochrany ZPF. Touto změnou dochází k plošné redukci plochy na základě dohody s dotčeným orgánem. Nová celková výměra této plochy je 1,56 ha, z toho na půdách I. třídy ochrany 1,3745 ha a 0,1854 na půdách II. třídy ochrany ZPF.
- zastavitelná plocha pro bydlení B7, jejíž celkový navržený zábor je 0,1215 ha, celá plocha je na půdách I. třídy ochrany. Touto změnou se tato plocha nemění.
- zastavitelná plocha pro dopravní infrastrukturu Ds1, jejíž celkový navržený zábor je 2,8656 ha, z toho na půdách I. třídy ochrany 1,5096 ha. Touto změnou se tato plocha nemění.
- zastavitelná plocha pro sport S3, jejíž celkový navržený zábor je 1,0524 ha, z toho na půdách I. třídy ochrany 0,7674 ha. Touto změnou se tato plocha nemění.
- zastavitelná plocha pro veřejnou zeleň VZ, jejíž celkový navržený zábor je 1,4148 ha, celá plocha je na půdách I. a II. třídy ochrany. Touto změnou se tato plocha nemění.

d) údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením,

Změnou č.1 územního plánu Oleksovice nedojde k dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest.

e) zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona.

- zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu

Při zpracování Změny č.1 územního plánu projektant posuzoval možnosti využití především nezemědělské půdy, nezastavěných a nedostatečně využitých pozemků v zastavěném území a na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavebních proluk a ploch získaných zbořením přežilých budov a zařízení. Při tomto posouzení dospěl k závěru, že pro požadovaný návrh musí dojít k návrhu odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu. S přihlédnutím k této skutečnosti pak bylo hledáno řešení, které by bylo nejvýhodnější jak z hlediska ochrany ZPF tak i z hlediska ostatních obecných zájmů i urbanistických principů na utváření území.

Přes veškerou snahu nebylo možné se vyhnout záboru zemědělské půdy. Navrhované lokality záboru ZPF jsou dle možnosti co nejmenší a v přímé návaznosti na stávající zastavěné území a zastavitelné plochy.

Nový zábor zemědělské půdy je navržen, jak je patrné z výše uvedené tabulky, v lokalitě Z 1.1 (označení záboru z22) pro bydlení. Zastavitelná plocha je označena v hlavním výkrese způsobem využití B8. Tato plocha se nachází v centrální části obce. V platném územním plánu je tato plocha částečně součástí stávající plochy v zastavěném území s označením H2. Tato část plochy je současně vedena v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha. Část navrhované plochy je pak součástí zemědělské plochy v nezastavěném území. Tato změna tedy navrhuje změnu způsobu využití části stávající zastavěné plochy pro výrobu a

skladování H2 a navazující plochy nezastavěného území vymezené jako plocha orné půdy P na plochu pro bydlení. Z hlediska urbanistické koncepce lze konstatovat, že navrženým řešením budou nastaveny předpoklady pro logické doplnění zástavby dnes z části opuštěných ploch bývalého statku a části menší souvislé zemědělské plochy, která je vzhledem ke své poloze a rozloze obtížněji obhospodařovatelná než jiné zemědělské pozemky nezastavěného území. Plocha má z urbanistického hlediska výhodnou polohu v centrální části obce. Její dopravní napojení je možné z přilehlé silnice III. třídy na jižním nebo východním okraji plochy. Jako podmínka pro další rozhodování v této ploše je touto změnou stanovena povinnost jejího prověření zpracováním územní studie.

- prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu

Část zastavitelné plochy, náležející zemědělskému půdnímu fondu, se nachází na pozemcích s půdou zařazenou do I. třídy ochrany ZPF a jen malá část v severním rohu plochy je na půdách zařazených do II. třídy ochrany ZPF. Z tohoto důvodu je nezbytné odůvodnit navrhovaný zábor nejen urbanisticky, ale především prokázat výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Plocha je vymezena z důvodu naplnění těchto veřejných zájmů:

- veřejného zájmu na rozvoji obce vyjádřeném v § 35 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), v platném znění. Jde především o uspokojování potřeby bydlení

Zábor zemědělské půdy zařazené do I. třídy ochrany ZPF je v této ploše vymezen v rozsahu 0,8015 malá část 0,0060 pak na půdách II. třídy ochrany ZPF. Jak je již výše uvedeno jedná se o menší plochu navrhovaného záboru, ze tří stran je tato plocha orné půdy obklopena nezemědělskou půdou evidovanou jako ostatní plocha – manipulační plocha a z jedné strany plochou evidovanou jako vodní plocha. Jedná se tedy o uzavřenou lokalitu zemědělské půdy. V návaznosti na zastavěnou část sídla se sice vyskytuje zemědělská půda horší kvality, ale je nezbytné konstatovat, že tyto pozemky obklopující zástavbu jsou ve značné míře využívány k zemědělskému využití ve formě zahrad tvořících zázemí stávajícího bydlení. Z tohoto důvodu jsou k zástavbě nevhodné. Součástí této změny je z tohoto důvodu i zrušení zastavitelné plochy bydlení v ÚP označené B6, která je vymezena na zemědělské půdě zařazené do IV třídy ochrany ZPF. Zástavba však v této ploše není realizovatelná právě z důvodu drobné parcelace a intenzivnímu využívání zahrad vlastníky.

- veřejného zájmu na uplatnění urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území vyjádřeného v § 19 odst. 1 písm. d) a j) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Cit., Úkolem územního plánování je zejména d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území“.

Plocha představuje z urbanistického hlediska logické doplnění zástavby v návaznosti na její centrální část. Naplněním této plochy by došlo k vytvoření kompaktního urbanistického celku. Lze konstatovat, že z urbanistického hlediska jde o lokalitu bezprostředně navazující na stávající rostlou zástavbu. Navrženým řešením nedochází k narušení volné nezastavěné krajiny a není zde ani potenciál negativního vlivu narušení krajinného rázu, lokalita není vymezena v žádné pohledově exponované ploše a z dálkových pohledů se nebude uplatňovat. Plocha má svou polohou potenciál doplnit zachovalou urbanistickou strukturu s ohledem na stávající sídelní strukturu a krajinné prostředí.

Další nový zábor zemědělské půdy je navržen, jak je rovněž patrné z výše uvedené tabulky, v lokalitě Z 1.3 (označení záboru z23) pro komerční vybavenost. Zastavitelná plocha je označena v hlavním výkrese způsobem využití W1 společně s ostatními pozemky, ke kterým byl v minulosti udělen souhlas orgánu ochrany ZPF s odnětím zemědělské půdy.

Celá plocha v lokalitě Z 1.3 je složena z několika dílčích ploch. Předmětem nového záboru jsou plochy s označením 1, 2 a 3 (označení ploch dle poznámky pod tabulkou záborů). K jejich vymezení došlo v souvislosti se změnou organizace dříve vymezených zastavěných a zastavitelných ploch, jejichž způsob využití byl stanoven pro výrobu a skladování.

V částech záboru s označením 4 (označení ploch dle poznámky pod tabulkou záborů) navrhuje tato dokumentace změnu navrhovaného způsobu využití.

Původní vymezení ploch v této lokalitě vycházelo z tehdejšího požadavku vlastníka pozemků vycházejícího z projektové přípravy projektu vinařského provozu a souvisejících aktivit.

V současné době došlo na základě změny vlastnických vztahů ke změně navrhované koncepce využití tohoto území. Současně došlo i k prověření stávajícího využití jednotlivých ploch. Nový návrh skutečný stav v území zohledňuje tak, že nevyužité části původně vymezených ploch zastavěného území a část zastavitelné plochy pod označením 5 a 6 (označení ploch dle poznámky pod tabulkou záborů) navrhuje k navrácení zpět do ploch zemědělských. Toto je patrné jak z grafické části, tak i z tabulky výčtu ploch vrácených do ZPF. Nově navrhované řešení vymezení ploch přispívá především ke zlepšení organizace hospodaření na zemědělské půdě. Nově jsou pozemky soustředěny v jednom celku v bezprostřední návaznosti na přilehlou silnici III. třídy. Všechny nově navrhované zastavitelné plochy v lokalitě Z 1.3, jako i plochy s navrhovanou změnou způsobu využití jsou vymezeny na zemědělské půdě IV. třídy ochrany ZPF. Plochy navrhované k vrácení do ploch ZPF se nacházejí na zemědělské půdě IV. a V. třídy ochrany ZPF.

V rámci veřejného projednání této dokumentace bylo na adresu pořizovatele doručeno nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (č. j. JMK 114922/2020 ze dne 17.8.2020).

V souvislosti s uplatněným nesouhlasným stanoviskem svolal pořizovatel, po dohodě s městysem Oleksovice ústní jednání. Toto se uskutečnilo dne 21.10.2020 v kanceláři Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí za účasti zástupce dotčeného orgánu, zástupce městyse, zástupce vlastníka pozemků v řešené lokalitě pro bydlení a zástupce vlastníka pozemků v řešené lokalitě pro komerční aktivity a zástupce pořizovatele předmětné dokumentace.

V návaznosti na toto jednání byla dne 13.11.2020 uzavřena dohoda mezi dotčeným orgánem a pořizovatelem s následujícím závěrem:

Zastavitelná plocha B8 pro bydlení bude v návrhu ponechána v navrhovaném rozsahu. Současně ale bude upraven návrh zastavitelné plochy pro bydlení B5 a to zejména ve vztahu k vymezenému záplavovému území. Toto řešení bude v příslušných kapitolách projednáváné dokumentace upřesněno a odůvodněno.

Zastavitelná plocha pro komerční vybavení W1 bude v návrhu ponechána v navrhovaném rozsahu. Odůvodnění navrhovaných záborů zemědělské půdy bude doplněno ve smyslu výše uvedené konzultace.

Ve věci doplnění odůvodnění odkazuje pořizovatel na úplné znění dohody, které je přílohou tohoto odůvodnění.

D 2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

Stávající pozemky určené k plnění funkce lesa jsou v této změně dotčeny návrhem plochy vodní a vodohospodářské V3 a zastavitelné plochy pro veřejné prostranství Z3. Plochy se nacházejí v severovýchodní části obce, severně od stávajícího vodního toku Skalička. V nově vymezené ploše vodní je záměrem zřídit soustavu více vodních ploch plnících různé funkce (např. rybník, tůň, mokřad apod.), které mají v území plnit funkci jak retenční, tak i rekreační. Plocha veřejného prostranství je pak navržena především z důvodu zajištění vhodného nenásilného přechodu mezi přírodní vodní plochou a stávající obytnou zástavbou,

Dle katastru nemovitostí se jedná o pozemky parc. č. 8558 (lesní pozemek, 3729 m²) a parc. č.

8400 (lesní pozemek, 37969 m²). Celková výměra těchto pozemků je cca 4 ha. Rozloha vymezené plochy pro realizaci záměru je změnou vymezena v rozsahu 1,7528 ha.

Tabulka navrženého záboru PUPFL

PLOCHY NOVÝCH ZÁBORŮ PUPFL					
označení záboru	označení lokality změny	navržený způsob využití, kód plochy s rozdílným způsobem využití	zábor PUPFL (ha)	druh pozemku	poznámka
z24	Z 1.5	vodní V3	1,4250	lesní pozemek	
z25	Z 1.6	veřejné prostranství Z3	0,3278	lesní pozemek	
		celkem	1,7528		

E. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Tato část odůvodnění bude doplněna pořizovatelem až po ukončení projednání této dokumentace.

F. Vyhodnocení připomínek

V rámci projednání návrhu Změny č.1 ÚP Oleksovice podle §55b odst.2 (doručení návrhu veřejnou vyhláškou) zákona č. 183/20016 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, stavební zákon, v platném znění byly ve stanovené lhůtě do 30.9.2020 na adresu pořizovatele doručena jedna připomínka Ředitelství silnic a dálnic ČR ze dne 14.8.2020.

V souladu s ustanovením odst.1 § 53 stavebního zákona vyhodnotil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání, s ohledem na veřejné zájmy zpracoval její vyhodnocení a doručil jej dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je dopisem č.j. MUZN 30491/2021/22/SD ze dne 19.2.2021, aby k návrhu na vypořádání ve lhůtě do 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Ve stanovené lhůtě bylo na adresu pořizovatele doručeno pouze jedno souhlasné stanovisko dotčeného orgánu - Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje ze dne 23.2.2021. Ostatními dotčenými orgány ani krajským úřadem, jako nadřízeným orgánem, nebyla uplatněna k navrhovanému vypořádání žádná stanoviska.

01. Ředitelství silnic a dálnic ČR ze dne 14.8.2020

Vyhodnocení

Připomínka č. 01. Ředitelství silnic a dálnic ČR ze dne 14.8.2020

Obsah podání:

Na základě oznámení o veřejném projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Oleksovice sděluje Ředitelství silnic a dálnic ČR jako majetkový správce dálnic a silnic I. třídy následující:

Předmětem návrhu Změny č. 1 ÚP Oleksovice je několik dílčích změn. Našich zájmů se dotýká pouze dílčí změna Z 1.3 – úprava rozlohy zastavitelné plochy komerční vybavenosti (W1). Tato

plocha přímo sousedí s plochou Ds1 pro umístění veřejně prospěšné stavby – homogenizace silnice I/53. Pokud bude zastavitelná plocha W1 (dílčí změna Z 1.3) dopravně připojena prostřednictvím silnice III/41311, nemáme k jejímu vymezení námitky.

Upozorňujeme, že stavba přeložky silnice I/53 Lechovice, obchvat již byla uvedena do provozu, a proto je nutné uvést ÚP do souladu s aktuálním stavem, tj. zakreslit těleso přeložky silnice včetně jejího ochranného pásma 50 m od osy silnice na obě strany (dle § 30 Zákona č. 13/1997 Sb.).

Řešení:

K dopravnímu napojení navržené zastavitelné plochy W1 na stávající silniční síť:

Dopravní napojení předmětné zastavitelné plochy je uvažováno prostřednictvím stávajícího sjezdu na silnici III/41311 a maximálně dvěma novými připojeními plochy na silnici, v poloze 1x nad a 1x pod provozovnou Vinné sklepy Lechovice na základě požadavku uplatněného odborem dopravy Krajského úřadu Jihomoravského kraje. Na základě tohoto požadavku dotčeného orgánu doplní projektant předmětné změny ÚP informaci o pravidlech pro možné budoucí dopravní napojení plochy W1 do textové části odůvodnění Změny č. 1 do kapitoly A.4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů. Současně bude doplněna i poznámka, že požadavek dotčeného orgánu vyplývá z obecně platného právního předpisu. Konkrétní umístění dopravních připojení vymezené zastavitelné plochy na silnici III.třídy nelze nyní předvídat a bude předmětem řešení následné podrobnější dokumentace zpracované v rámci přípravy dokumentace jednotlivých konkrétních záměrů.

K upozornění, že stavba přeložky silnice I/53 Lechovice, obchvat již byla uvedena do provozu:

V dokumentaci úplného znění ÚP Oleksovice po vydání změny č. 1 budou předmětné plochy, dotčené novým tělesem silnice, vyznačeny jako stávající plochy dopravy D.

V souvislosti s doručeným stanoviskem Ministerstva dopravy, jako dotčeného orgánu z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, jím sledovaných dálnic a silnic I. třídy, pořizovatel zpracoval, ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh dohody, ve které navrhnul dotčenému orgánu řešení jeho požadavku v předmětné dokumentaci. Dotčený orgán potvrdil navržené řešení v dohodě dne 24.11.2020 v následujícím znění:

Předmětná změna ÚP se zpracovává nad současně platným novým mapovým podkladem. Součástí katastrální mapy jsou mimo jiné i pozemky, které jsou fyzicky součástí tělesa nové trasy silnice I/53 včetně souvisejících staveb. V dokumentaci úplného znění ÚP Oleksovice po vydání změny č. 1 budou předmětné plochy, dotčené novým tělesem silnice, vyznačeny jako stávající plochy dopravy D. Tyto stávající plochy pak již nebudou součástí výkresu veřejně prospěšných staveb, kde budou i nadále vyznačeny plochy dosud nerealizované části navrhované homogenizace silnice I/53 v řešeném území (ve výkresu VPS označeno WD01). Příslušné ochranné pásmo pak bude součástí koordinačního výkresu.

Pozemky stávajícího tělesa realizované stavby silnice jsou dle evidence katastru nemovitostí vedeny v převážné většině jako druh pozemku orná půda, některé jako les nebo ostatní plocha.

G Údaje o počtu listů Odůvodnění Změny č.1 ÚP Oleksovice a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část odůvodnění je zpracována na stranách 12 - 38 tohoto dokumentu.

Grafická část odůvodnění je zpracována formou výřezů řešených lokalit na výkresech:

- koordinační výkres
- výkres záborů půdního fondu

H. Srovnávací text

Samostatná příloha tohoto odůvodnění.

CH. příloha – dohody s dotčenými orgány

POUČENÍ

Proti Změně č.1 Územního plánu Oleksovice vydané formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

V Oleksovicích dne:

Zdeněk KOUKAL
starosta městyse Oleksovice

Marek ŠANDOR
místostarosta městyse Oleksovice

razítko

Toto opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne:.....

CH. příloha – dohody s dotčenými orgány**Vypořádání stanoviska Ministerstva dopravy k Návrhu Změny č.1 územního plánu Oleksovice – návrh dohody**

Stanovisko č. j. 559/2020-910-UPR/2 ze dne 24.8.2020	Návrh dohody
Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy, souhlasíme s projednávaným Návrhem změny č. 1 územního plánu Oleksovice, při splnění následujících podmínek: 1. Požadujeme zakreslit do územního plánu Oleksovice těleso přeložky silnice I/53 shodně s aktuálním stavem včetně ochranného pásma v souladu s §30 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích. Odůvodnění: Ad doprava na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy, Ad 1) Stavba přeložky silnice I/53 „Lechovice obchvat“ již byla uvedena do provozu, z těchto důvodů je nutné uvést územní plán do souladu s aktuálním stavem a v koordinačním výkresu vyznačit ochranné pásmo této silnice, jak je požadováno ve výroku. Projednávaná změna je první změnou územního plánu od roku 2014.	Předmětná změna ÚP se zpracovává nad současně platným novým mapovým podkladem. Součástí katastrální mapy jsou mimo jiné i pozemky, které jsou fyzicky součástí tělesa nové trasy silnice I/53 včetně souvisejících staveb. V dokumentaci úplného znění ÚP Oleksovice po vydání změny č. 1 budou předmětné plochy, dotčené novým tělesem silnice, vyznačeny jako stávající plochy dopravy D. Tyto stávající plochy pak již nebudou součástí výkresu veřejně prospěšných staveb, kde budou i nadále vyznačeny plochy dosud nerealizované části navrhované homogenizace silnice I/53 v řešeném území (ve výkresu VPS označeno WD01). Příslušné ochranné pásmo pak bude součástí koordinačního výkresu. Pozemky stávajícího tělesa realizované stavby silnice jsou dle evidence katastru nemovitostí vedeny v převážné většině jako druh pozemku orná půda, některé jako les nebo ostatní plocha.

S návrhem dohody **souhlasíme**.

Za dotčený orgán: Digitálně podepsal Ing.

Marie Soukupová

Datum 24.11.2020 11:50

podpis razítko

Za pořizovatele: Dana Spoustová

Datum 10.11.2020

podpis razítko

Elektronický podpis - 10.11.2020
 Certifikát autora podpisu :
 Jméno : Dana Spoustová
 Vydal : PostSignum Qualified C...
 Platnost do : 20.11.2020 07:41:24-000 +01:0

Vypořádání stanoviska KÚ JmK OŽP k Návrhu Změny č.1 územního plánu Oleksovice – návrh dohody

Stanovisko č. j. JMK 114922/2020 ze dne 17.8.2020	Návrh dohody
1. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon): OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF krajského úřadu dle ust. § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF posoudil předmětný návrh územního plánu z hlediska zájmů ochrany ZPF a v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje nesouhlasné stanovisko k „Návrhu změny č. 1 územního plánu Oleksovice“. Své stanovisko orgán ochrany ZPF krajského úřadu zdůvodňuje následovně: Jak vyplývá z textové části odůvodnění, „<i>Platný územní plán vymezuje na půdách zařazených do I. a II. třídy ochrany následující plochy (*)</i>: - <i>zastavitelná plocha pro bydlení B1, jejíž celkový navržený zábor je 0,8984 ha, z toho na půdách I. třídy ochrany 0,3143 ha. Touto změnou se tato plocha nemění.</i> - <i>zastavitelná plocha pro bydlení B2, jejíž celkový navržený zábor je 0,9888 ha, z toho na půdách I. třídy ochrany 0,0268 ha. Touto změnou se tato plocha nemění.</i> - <i>zastavitelná plocha pro bydlení B5, jejíž celkový navržený zábor je 3,1018 ha, z toho na půdách I. třídy ochrany 2,1042 ha. Touto změnou se tato plocha nemění.</i> - <i>zastavitelná plocha pro bydlení B7, jejíž celkový navržený zábor je 0,1215ha, celá plocha je na půdách I. třídy ochrany. Touto změnou se tato plocha nemění.</i> Zcela zásadní informací je, že v rámci nově projednávané změny územního plánu nedochází ke změně citovaných stávajících zastavitelných ploch pro bydlení. Z této informace totiž vyplývá, že ve stávajících zastavitelných plochách dosud nebyla zahájena nezemědělská činnost, a to v dlouhodobém časovém horizontu, neboť ověřením orgánu ochrany ZPF byly tyto plochy vymezeny platným územním plánem účinným již 05.12.2014. Část stávajících zastavitelných ploch, jmenovitě plochy B1 – B3 a B7, byla přitom přebírána z předchozího platného územního plánu a jeho následujících tří změn:	V souvislosti s uplatněným nesouhlasným stanoviskem svolal pořizovatel, po dohodě s městysem Oleksovice (respektive s určeným zastupitelem, kterým je starostka městyse pan Koukal) ústní jednání. Toto se uskutečnilo dne 21.10.2020 v kanceláři Krajského úřadu Jihomoravského kraje u pana Ing. Krejzky Ph.D., za účasti pana starosty, zástupce vlastníka pozemků v řešené lokalitě pro bydlení a zástupce vlastníka pozemků v řešené lokalitě pro komerční aktivity, dotčeného orgánu ochrany ZPF Ing. Krejzky Ph.D. a pořizovatelky předmětné dokumentace paní Spoustové. Na tomto jednání byly pořizovatelkou a starostou obce sděleny nejprve důvody navrhovaného řešení ve vztahu k rozvoji obce. Následně jednotliví zástupci vlastníků prezentovali rozpracovanost záměrů v konkrétních lokalitách. <u>V rámci konzultace plochy pro bydlení</u>, označené v návrhu změny jako plocha B8 byla prezentována již zpracovaná zastavovací studie plochy, včetně projektové dokumentace dopravního napojení plochy a řešení dopravy v ploše, včetně návaznosti na sousední území. Dále bylo sděleno, že v ploše se v současné době řeší přeložení stávajícího vedení VN, které svou trasou významně ovlivňovalo možné využití plochy. Dotčený orgán ve svém stanovisku k odůvodnění nesouhlasu s vymezením této plochy uvedl mimo jiné, že plocha B8 je „v celém rozsahu“ na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany ZPF. Toto bylo na jednání vyvráceno. Předmětná zastavitelná plocha je vymezena v celkovém rozsahu 2,7 ha, přičemž na zemědělské půdě v rozsahu 0,8 ha. Zbývající část plochy v rozsahu 1,9 ha je ostatní plochou a zastavěnou plochou a nádvořím. Současně je celá nezemědělská část plochy v platném územním plánu součástí zastavěného území, stabilizované plochy H2 – plochy smíšené výrobní. Dále bylo zopakováno, tak jak je uvedeno v odůvodnění záboru předmětné plochy, že tato je vzhledem ke své poloze a rozloze obtížněji obhospodařovatelná než jiné zemědělské pozemky nezastavěného území. Informace byla upřesněna o skutečnost, že zemědělskou plochu lze současně považovat za samostatně fyzicky nepřístupnou, neboť z jižní a východní strany na ni bezprostředně navazuje stávající plocha výroby H2, ze severní strany na ni navazuje

označení zaboru	navržený způsob využití, kód plochy s rozdílným způsobem využití	záběr ZPF (ha)	druh pozemku	BPEJ	třída ochrany BPEJ	poznámka
z1	bydlení B1	0,8984	orná půda	0.01.00 0.04.01 0.21.10	I. IV. IV.	lokalita západně od městyse
z2	bydlení B2	0,9620 0,0268	orná půda zahrady	0.04.01 0.01.00	IV. I.	lokalita na východním okraji městyse
z3	bydlení B3	0,4953	orná půda, zahrada	0.04.01	IV.	lokalita na východním okraji městyse
z4	bydlení B7	0,1215	orná půda	0.01.00	I.	malá lokalita západně od středu městyse
	celkem	2,5040				

Zbývající část návrhových ploch byla v rámci platného územního plánu navržena nově a orgánem ochrany ZPF byla odsouhlasena:

označení zaboru	navržený způsob využití, kód plochy s rozdílným způsobem využití	záběr ZPF (ha)	druh pozemku	BPEJ	třída ochrany BPEJ	poznámka
z11	bydlení B4	1,7809	orná půda	0.21.10	IV.	
z12	bydlení B5	2,1042 0,9976	orná půda	0.01.00 0.62.00	I. II.	
z13	bydlení B6	1,5487	orná půda	0.04.01	IV.	
	celkem	6,4314				

(*Výše uvedenou citaci je třeba uvést na pravou míru v tom, že převážná část stávajících návrhových ploch je situována rovněž na zemědělských půdách IV. třídy ochrany, viz dva tabelární přehledy výše. Požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení Z1.1 (B8) situované v celém rozsahu na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany proto nelze v tomto kontextu považovat za nejvýhodnější řešení, tak jak to ukládá ust. § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF.)

Vzhledem k rozsahu stávajících zastavitelných ploch pro bydlení, které dosud dlouhodobě nebyly vyčerpány, nelze požadavek na vymezení jakékoliv nové zastavitelné plochy pro bydlení, tedy i plochy Z1.1 (B8), považovat za nezbytný případ. Příkrý rozpor s touto základní zásadou ochrany ZPF vyplývající z ust. § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF (tj. odnímat zemědělskou půdu jen v nezbytně nutném případě) umocňuje dále skutečnost, že plocha Z1.1(B8) je navržena na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany, jejichž ochrana je dle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF ve veřejném zájmu. Prokázání jiného převažujícího veřejného zájmu v případě, kdy nelze relevantně prokázat v první řadě potřebu a nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití, je dle názoru orgánu ochrany

plocha smíšená nezastavěného území – N (dle KN druh pozemku vodní plocha) a západně zastavitelná plocha pro bydlení B5.

Dalším důvodem vysloveného nesouhlasu bylo dotčení půd I. a II. třídy ochrany ZPF ve vztahu k již dříve vymezeným zastavitelným plochám bydlení na takto kvalitních půdách s tím, že jejich dotčení nemůže eliminovat ani změnou navrhované zrušení zastavitelné plochy pro bydlení B6 o celkové rozloze 1,5 ha, situované na zemědělské půdě zařazené do IV. třídy ochrany ZPF.

V této souvislosti se tedy rozvinula debata o možném eliminování rozsahu již schválených ploch pro bydlení, kterými jsou dotčeny zemědělské pozemky požívající nejvyšší ochrany ZPF. K tomu se vyjádřil především starosta městyse Oleksovice s tím, že plochy pro bydlení nejsou dosud využity především z toho důvodu, že městyse dlouhodobě vykupuje pozemky do svého vlastnictví tak, aby zde mohla následně realizovat nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu a následně nabízet pozemky jednotlivým zájemcům o výstavbu v obci. Část pozemků se prozatím podařilo získat do vlastnictví obce v ploše B1 a dva pozemky chybí v jejím vlastnictví v ploše B4. Problematický je výkup pozemků v ploše B5, která je tvořena téměř v celém rozsahu zahradami (záhumnky) za stávajícími rodinnými domy, jejichž jsou součástí. Pořizovatelka doplnila, že tato plocha je v současné době významně limitována stanoveným záplavovým územím Skaličky a částečně i aktivní zónou záplavového území.

Na základě výše uvedeného se přítomní shodli na tom, že zastavitelnou plochu B5 by bylo vhodné, zejména ve vztahu k vymezenému záplavovému území zmenšit tak, aby zastavitelná část plochy objekty bydlení byla vymezena mimo záplavové území a zbývající část plochy byla nově vymezena jako plocha zahrádek – I, jejichž hlavním využitím je dle platného územního plánu zahrádkaření. Současně platná podmínka prověření využití plochy B5 územní studií bude pro plochu platit i nadále. Dotčeným orgánem bylo konstatováno, že za podmínky přijetí výše navrhovaných opatření lze souhlasit s navrhovaným zábořem zemědělské půdy v zastavitelné ploše B8, tak jak ji předkládá návrh Změny č.1 územního plánu.

V rámci konzultace plochy pro komerční vybavenost, označené v návrhu změny jako plocha W1, byl do popředí postaven fakt, že navrhovaná změna v organizaci vymezení ploch v řešené lokalitě má prvořadě příznivý

ZPF krajského úřadu defacto nemožné. Výše zjištěné rozpory se základními zásadami ochrany ZPF nemůže eliminovat požadavek na zrušení stávající zastavitelné plochy Z1.2 (B6), který Návrh změny č. 1 územního plánu Oleksovice rovněž předkládá. Nesouhlasné stanovisko k návrhové ploše Z1.3 (W1) – komerční vybavenost je zdůvodněno ve své podstatě toliko tím, že <i>„došlo na základě změny vlastnických vztahů ke změně navrhované koncepce využití tohoto území“</i>, což je z hlediska zájmů ochrany ZPF vzhledem k rozsahu navrhovaného nezemědělského využití v rozsahu 4,5429 ha zcela nedostačující, bez ohledu na dotčení zemědělských půd IV. třídy ochrany. Z konfrontace výkresu záborů ZPF s ortofotomapou KN (viz snímek níže) vyplývá, že stávající zastavěné území, vymezené v rámci změny 1.3 není dlouhodobě zcela využito (zastavěno, zpevněno), v této souvislosti je tedy zcela na místě upozornit na zásadu ochrany ZPF vyplývající z ust. § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF: <i>„přednostně pro nezemědělské účely používat nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území...“</i>.	dopad zejména na obhospodařování ostatních zemědělských ploch v této lokalitě. Současně se přítomní shodli na tom, že vymezení předmětných ploch bylo převzato z předchozí územně plánovací dokumentace (2005) na základě potvrzení vlastníka o trvání jeho záměrů v území, dokladovaných především zahájením výstavby v ploše. Dotčený orgán ve svém stanovisku k odůvodnění nesouhlasu s vymezením této plochy uvedl, že odůvodnění navrhovaného záboru toliko změnou vlastnických vztahů považuje za nedostačující. Na jednání přítomný zástupce vlastníka odůvodnil záměr tím, že požadovaný rozsah navrhovaných ploch je nezbytně nutný pro realizaci nově koncipované konkrétní vize, za jejímž účelem pozemky získal do svého vlastnictví. Dále doplnil, že právě v souvislosti s připravovanou vizí využití území inicioval i změnu územního plánu, respektive změnu v organizaci dříve vymezených ploch. Na jednání přítomným prezentoval základní vizi rozvoje na konkrétním záměru s tím, že v podstatě jde o firemní know-how (z tohoto důvodu zde není předmětný záměr popsán blíže). K zákonnému argumentu na přednostní využívání nezastavěných a nedostatečně využitých pozemků v zastavěném území bylo konstatováno, že za takové plochy lze v řešeném území považovat areály bývalých zemědělských družstev. Tyto jsou však částečně využívány současnými vlastníky. Svou rozlohou, polohou v blízkosti obytného území a bez návaznosti na vyšší kategorie dopravní infrastruktury jsou tyto plochy nevyhovující. K celkovému rozsahu nově navrhovaných zastavitelných ploch v lokalitě pořizovatel upřesnil, že platný územní plán vymezuje v této lokalitě stávající plochy v celkovém rozsahu 3 ha a zastavitelné plochy v rozsahu 4,75 ha. Celkový rozsah plochy H1 (stav + návrh) byl tedy 7,75 ha. Nynější návrh upravil rozsah ploch tak, že stávající plocha je vymezena v rozsahu 1,15 ha a nové zastavitelné plochy pak v rozsahu 4,54 ha. Celkově tedy nové řešení uvažuje s nezemědělským využitím ploch v rozsahu 5,69 ha. V porovnání s platnou dokumentací došlo tedy z tohoto pohledu k redukci ploch a tím ke snížení ploch pro nezemědělské využívání o cca 2 ha. Dotčený orgán posuzoval ve svém stanovisku pouze rozdíl v rozsahu zastavitelných ploch, bez ohledu na zrušení návrhu ploch stávajících, potažmo vymezení části stávajících ploch nově jako ploch zastavitelných. Jeho stanovisko vycházelo z odůvodnění změny zpracovaného
--	--

	projektantem, přičemž toto neobsahovalo výše uvedené posouzení celkového rozsahu přehodnocovaných ploch v dotčené lokalitě a dostatečným způsobem nezohledňovalo plochy navracené zpět do ZPF. Dotčený orgán dále poukazoval na nevhodnost vymezení plochy v jižní části lokality, kde navrhovaným vymezením vzniká opět zbytková plocha zemědělské půdy mezi stávajícím tělesem silnice I.třídy a vymezovanou plochou, což je v rozporu s deklarovaným přínosem ve vztahu k organizaci hospodaření na zemědělské půdě. Toto řešení bylo na místě pořizovatelem odůvodněno tím, že platný ÚP na této zbytkové ploše vymezuje plochu dopravy pro homogenizaci silnice I.třídy, což není patrné z výkresu navrhovaných záborů půdního fondu předmětné změny, ale je to patrné z jejího koordináčního výkresu. <u>Závěr dohody:</u> Zastavitelná plocha B8 pro bydlení bude v návrhu ponechána v navrhovaném rozsahu. Současně ale bude upraven návrh zastavitelné plochy pro bydlení B5 a to zejména ve vztahu k vymezenému záplavovému území. Toto řešení bude v příslušných kapitolách projednáváné dokumentace upřesněno a odůvodněno. Zastavitelná plocha pro komerční vybavení W1 bude v návrhu ponechána v navrhovaném rozsahu. Odůvodnění navrhovaných záborů zemědělské půdy bude doplněno ve smyslu výše uvedené konzultace.
--	--

S návrhem dohody **souhlasíme.**

Za dotčený orgán: ...KrÚ JMK, OŽP S-JMK 155829/2020 JMK 166376/2020

Datum13.11.2020

podpisIng. Jiří Hájek...

vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí razítko.....

Za pořizovatele: Dana Spoustová

Datum ...23.10.2020.....

podpis razítko.....

