

NÁVRH
OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY
MĚSTYSU OLEKSOVICE

ZMĚNA č. 1

ÚZEMNÍHO PLÁNU
OLEKSOVICE

TEXTOVÁ ČÁST
ODŮVODNĚNÍ – TEXTOVÁ ČÁST

Únor 2020

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Vydávající správní orgán:	Zastupitelstvo městyse Oleksovice	
Datum nabytí účinnosti Změny č 1 územního plánu:		
Pořizovatel:	MěÚ Znojmo, odbor územního plánování a strategického rozvoje, oddělení 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.

TEXTOVÁ ČÁST

POZN.: Z PŮVODNÍHO TEXTU ÚPO Z R. 2014 BYLY VYPUŠTĚNY POPISNÉ A NEAKTUÁLNÍ ČÁSTI. SOUČASNĚ BYLY PROVEDENY ÚPRAVY NÁZVŮ KAPITOL DLE SOUČASNĚ PLATNÝCH PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ STAVEBNÍHO ZÁKONA

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, karner 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, OI

W plochy komerčního vybavení

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, DsI

_____ 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
Bf1	<ul style="list-style-type: none"> plocha západně od městyse 	<ul style="list-style-type: none"> původní velká plocha byla během projednávání návrhu ÚP zmenšena
Bf2	<ul style="list-style-type: none"> rozvojová plocha východně od městyse 	<ul style="list-style-type: none"> souhlas se zábořem byl dán ve schválené ÚPD
Bf3	<ul style="list-style-type: none"> plocha východně od městyse, mimo zastavěné území 	<ul style="list-style-type: none"> plocha východně od městyse, mimo zastavěné území souhlas se zábořem byl dán ve schválené ÚPD.
Bf4	<ul style="list-style-type: none"> plochy západně od městyse, v návaznosti na zastavěné území 	<ul style="list-style-type: none"> nově vymezená zastavitelná plocha
Bf5	<ul style="list-style-type: none"> severně od stávající zástavby ve středu městyse, mimo zastavěné území, 	<ul style="list-style-type: none"> nově vymezená zastavitelná plocha nejvhodnější řešení zástavby bude prověřeno územní studií
Bf6	<ul style="list-style-type: none"> plocha na jihovýchodním okraji městyse 	<ul style="list-style-type: none"> nově vymezená zastavitelná plocha
Bf7	<ul style="list-style-type: none"> malá zastavitelná plocha blízko středu městyse 	<ul style="list-style-type: none"> souhlas se zábořem byl dán ve schválené ÚPD
RB	<ul style="list-style-type: none"> plocha bydlení jihovýchodně od městyse, vedle komunikace III/41311 vedoucí k silnici I/53 	<ul style="list-style-type: none"> zastavitelná plocha vymezená jako plocha rezervy pro bydlení
B8	<ul style="list-style-type: none"> <u>severní část stávající plochy areálu bývalého statku v zastavěném území a navazující plocha v nezastavěném území</u> 	<ul style="list-style-type: none"> <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	<ul style="list-style-type: none"> plochy občanského vybavení – plochy vinných sklepů 	<ul style="list-style-type: none"> plochy občanského vybavení – specifické
O1	<ul style="list-style-type: none"> změna plochy zemědělské na východním okraji na plochu pro občanskou vybavenost 	<ul style="list-style-type: none"> 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><i>Označení</i></u>	<u><i>Lokalizace</i></u>	<u><i>Specifikace využití lokality, upřesňující podmínky</i></u>
<u><i>W1</i></u>	▪ <u><i>jižní část katastrálního území v návaznosti na silnici I/53 a z ní odbočující silnice III/41311</i></u>	▪ <u><i>plochy převážně komerční občanské vybavenosti</i></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	▪ <i>souhlas se zábořem byl dán ve schválené ÚPD</i>
S2	▪ změna plochy lesa, v zastavěném území, na plochy pro sport	▪ navržené sportovní zázemí ploch bydlení (bytové domy), <i>souhlas se zábořem byl dán ve schválené ÚPD</i>
S3	změna plochy zemědělské na plochu pro občanskou vybavenost - sport	plocha vedle stávajícího fotbalového hřiště, (od hřiště je oddělena silnicí), <i>souhlas se zábořem byl dán ve schválené ÚPD</i>

- 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	▪ <i>souhlas se zábořem byl dán ve schválené ÚPD, veřejně prospěšná stavba</i>

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

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

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

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

- se za oddíl *vymezení zastavitelných ploch* vkládá oddíl *vymezení ploch přestaveb* s následujícím obsahem:
nejsou 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	▪ <i>v k.m. je plocha vedena jako vodní plocha</i>
Z2	rozšíření současné plochy v severozápadní části městyse	<i>v platném územním plánu obce byla tato plocha navržena jako rozvojová pro bydlení</i>
<u>Z3</u>	<u><i>plocha mezi stávajícím bydlením a navrženou vodní plochou V3</i></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	▪ <i>souhlas se zábořem byl dán ve schválené ÚPD</i>

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 odrážka nová s následujícím textem:
- základní směry stávajících silnic v řešeném území jsou územně stabilizované a není počítáno se změnami

- 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 WI 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 WI 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 *prehled vymezených ploch vodních* nahrazuje stávající text následujícím textem:
Územní plán vymezuje dvě plochy vodní severně od centra mimo zastavěné území. V1 a V2, změnou č.1 je nově vymezena vodní plocha V3
- 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 *prehled 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 Olekovicemi

biocentrum C05 – Pustevny

biocentrum C06 – V sadech

biocentrum C07 – Hlinišťe

biocentrum C08 – U Skaličky

biocentrum C09 – Oleksovický rybník

biocentrum C10 – U vítonických hranic

biokoridor K01 – Pustevny

biokoridor K02 – u sadu

biokoridor K03 – Hlinišťe

biokoridor K04 – Hlinišťe

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:
Hlavní využití
- není stanoveno

Přípustné využití

- 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 Dp1*s 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

Podmíněné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- 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.

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 jednacím 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.

Tato část odůvodnění bude doplněna pořizovatelem až po ukončení projednání této 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

Změna č. 1 územního plánu Oleksovice je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 vydanou vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č.1 (dále jen PÚR), která byla vládou projednána a schválena dne 15. dubna 2015. Dne 02.09.2019 byla vládou České republiky schválena Aktualizace č. 2 a Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky. Z úplného znění Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3 (dále jen PÚR), zveřejněného na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj ČR nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále též „ZÚR JMK“) byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje s účinností od 3. 11. 2016.

Dle dokumentace ZÚR JMK je řešené území součástí rozvojové osy nadmístního významu N-OS1 – rozvojová osa Znojemska. 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.

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 zpřesněné vymezení je provedeno v sousedních katastrálních územích Borotice a Čejkovice. Biocentrum RBC 1985 – Zámecký vrch není v řešeném území vymezeno, jeho zpřesněné vymezení je provedeno v sousedních katastrálních územích Lechovice a Stošíkovice na Louce.

Území obce Oleksovice leží dle ZÚR JMK v krajinném typu Znojensko-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.

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

Ověření souladu s požadavky zvláštních právních předpisů bude provedeno výše popsanou formou veřejného projednání s dotčenými orgány a ostatními správci veřejné infrastruktury.

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 jednacím 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 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.

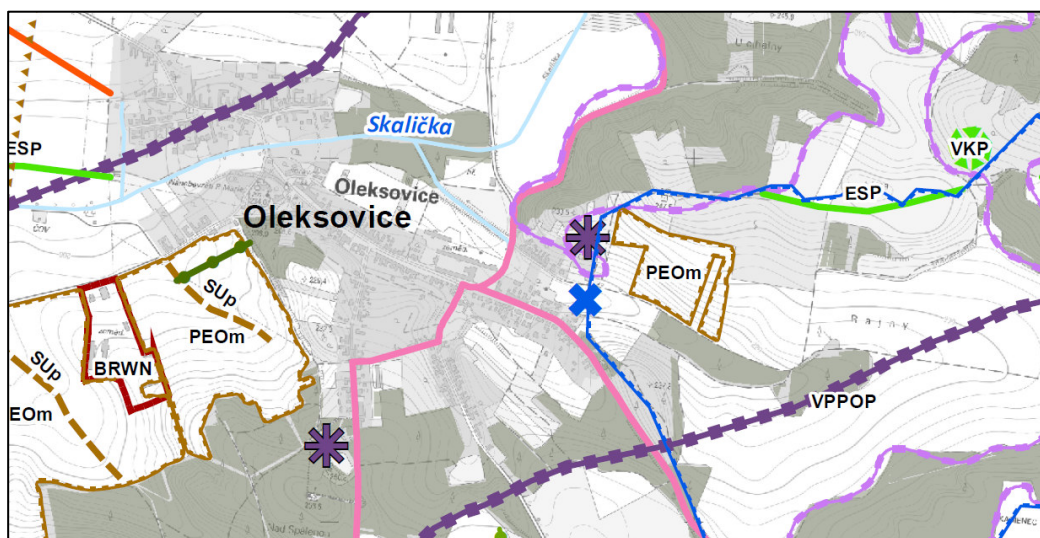
OŽP upozorňuje, že k Navrhované změně č. 1 územního plánu Oleksovice, dílčím změnám č. 1 – 4 bylo dne 09.01.2019 vydáno stanovisko pod č. j. JMK 168618/2018, ve kterém nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů navrhované změny č. 1 územního plánu Oleksovice, dílčí změny č. 1–4 na životní prostředí. 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.



ZMENA č. 1 UZEMNIHO PLANU OLEKSOVICE

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

Bude doplněno po ukončení veřejného projednání.

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

Bude doplněno po ukončení veřejného projednání.

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 (bližší 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 přílehlou silnici III. třídy.

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 přílehlé 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 toku Skalička. V nově vymezené ploše je záměrem zřídit soustavu více vodních ploch plnicích 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.

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 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.

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 přilehlou silnici III. třídy.

Touto změnou jsou současně navrženy nevyužití části původně vymezených ploch zastavěného území a část zastavitelné plochy zpět do ploch zemědělských.

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 městyse, 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 sítě technické infrastruktury (VN 22kV, vedení VTL a STL plynovodu, rádiové 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.

Koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území dále posoudí 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 a navržené využití plochy nebo koridoru, jichž se týká zrušení navrhovaného záboru			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
z13 dle ÚPO	Z 1.2	bydlení B6	1,5487	orná půda, zahrada	0.04.01	IV. 1,5487	
z7 dle ÚPO	Z 1.3	plochy smíšené výrobní H1, vinařství	2,9113	orná půda	0.04.01 0.22.13	IV. 1,9151 V. 0,9962	5), 6)
		souhrn výměr navrhovaného zrušení záboru ploch bez ohledu na typ navrženého využití	4,4600				

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

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 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 0,1215ha, 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 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 nachází na zemědělské půdě IV. a V. třídy ochrany ZPF.

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 nachází v severovýchodní části obce, severně od stávajícího vodního toku Skalička. V nově vymezené ploše vodní je záměrem zřídit soustavu více vodních ploch plnicích 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

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

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 12-25 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.