

# **Zpráva**

## **o uplatňování Územního plánu ŠATOV**

**návrh určený ke konzultaci s dotčenými orgány a Krajským úřadem Jihomoravského kraje dle ust. § 55 odst. 1 zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů**

**Zpracoval :**  
**Městský úřad Znojmo, odbor výstavby, odd. územního plánování**

**prosinec 2013**

Obsah :

- A. Úvod
- B. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.
- C. Problémy k řešení v územním plánu vyplívající z územně analytických podkladů.
- D. Vyhodnocení souladu územního plánů s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
- E. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle §55 odst. 4 stavebního zákona.
- F. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zdaní změny.
- G. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.
- H. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.
- I. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územní plánu.
- J. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny
- K. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje
- L. Závěr

## A. Úvod

Územní plán Šatov (dále jen „ÚP Šatov“) byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. ÚP Šatov byl vydán formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem městyse Šatov dne 17.12.2009 a nabyl účinnosti dne 2.1.2010. V současné době se pořizuje změna č.1 Územního plánu Šatov, která byla, po ukončení projednání návrhu zadání, na základě rozhodnutí zastupitelstva městyse, rozdělena do dvou dílčích částí na změnu č.1A a změnu č.1B. Změna č.1A je v současné době připravena k vydání zastupitelstvem a změna č.1B je ve fázi veřejného projednání a její vydání se předpokládá na počátku roku 2014.

## B. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

- Stabilizované plochy jsou využívány shodně s požadavky územního plánu
- Využití zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených v Územním plánu Šatov je uvedeno v následující tabulce:

**Tabulka využití zastavitelných ploch:**

Označení lokality	Způsob využití plochy	Výměra (ha)	Vyhodnocení využití plochy
BR1	Plocha bydlení	4,134	0,344 ha využito
BR2	Plocha bydlení	4,13	Nevyužito
BR3	Plocha bydlení	9,3	0,53 ha využito
BR6	Plocha bydlení	6,682	Nevyužito
Oke	Plocha občanského vybavení – kemp	0,406	0,227 ha využito
Oh	Plocha občanského vybavení – hřbitov	0,429	Nevyužito
Vs5	Plocha výroby a skladování	0,1444	Nevyužito
Fe1	Plocha výroby elektřiny (fotovoltaické elektrárny)	2,022	Nevyužito
Fe3	Plocha výroby elektřiny (fotovoltaické elektrárny)	3,115	1,64 ha využito

**Tabulka ploch přestavby:**

Označení lokality	Způsob využití plochy	Výměra (ha)	Vyhodnocení využití plochy
Fe2	Plocha výroby elektřiny (fotovoltaické elektrárny)	1,528	Nevyužito
Vs4	Plocha výroby a skladování	9,404	5,8 ha využito
BR5	Plocha bydlení	0,79	Nevyužito
BR4	Plocha bydlení	2,869	Nevyužito

Z výše uvedených tabulek je patrné, že navržené zastavitelné plochy pro bydlení byly dosud využity pouze v malém rozsahu. I přes tuto skutečnost byla ale změnou č.1A ÚP vymezena nová plocha pro bydlení na jižním okraji zastavěného území. K tomuto rozhodnutí vedla obec především skutečnost, že část ploch pro bydlení navržených v územním plánu (BR5 - přestavbová a BR6 - návrhová) je závislá na likvidaci vymezených CHLÚ a DP. Obec v této záležitosti dlouhodobě jedná a po vyřešení tohoto problému bude v obci dostatek ploch v majetku obce a bude tak umožněn další rozvoj. Současně se předpokládá, že pomine i potřeba vymezení nových ploch v jiných lokalitách. Dále je třeba podotknout, že plocha BR3 je vymezena jako plocha pro bydlení ve stávajícím zastavěném území a je tvořena stávajícími zahradami, záhumnkami a vinnými sklepy, z nichž některé jsou částečně zasypané. Zástavbu v této ploše bude možné uskutečnit až po zpracování územní studie a vyřešení především složitých majetkoprávních vztahů, neboť řada pozemků má nevyhovující šířku pro umístění objektu bydlení.

Rovněž ostatní zastavitelné plochy a plochy pro přestavbu nejsou ještě zcela vyčerpány. Využité části ploch Fe3 (návrhová) a Vs4 (přestavbová) jsou zastavěny soustavou fotovoltaických elektráren. S přihlédnutím ke skutečnosti, že podpora státu při realizaci podobných projektů je v současné době na útlumu, lze předpokládat, že k využití ploch Fe1 (návrhová) a Fe2 (přestavbová) pro vymezený účel už nedojde. V následujícím období by mělo zastupitelstvo obce zvážit reálnost navrženého funkčního řešení těchto ploch a případně iniciovat jejich změnu, tak aby tyto plochy mohly případně sloužit i jiným výrobním aktivitám.

#### **Dále územní plán navrhuje:**

- Plochy veřejné zeleně – územní plán navrhuje nové plochy veřejné zeleně, v lokalitě mezi navrženou plochou výroby a navrženou plochou bydlení, dále v prostorách po obou stranách podél silnice III/413 20 vedoucí od Havraníků především při příjezdu ke křižovatce na Hnanice – tyto plochy **nebyly dosud realizovány**
- Plochy technické infrastruktury – v řešeném území na západním okraji plochy původní historické zástavby (hranice památkové zóny) je navrženo vybudování nové trafostanice – **realizováno**
- Plochy dopravní infrastruktury – územní plán v současné době nenavrhuje nové plochy dopravní infrastruktury
- Plochy vodní a vodohospodářské – v západní části řešeného území městyse Šatov je na potoce Daníž navrženo vybudování malé vodní nádrže – tyto plochy **nebyly dosud realizovány**
- Vyhodnocení změn podmínek – od doby vydání ÚP Šatov došlo ke změně podmínek, pro které vyvstala potřeba zpracovat změnu územního plánu. Změna ÚP je v současné době pořizována, tak jak je popsáno v úvodu.
- Nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly zjištěny.

### **C. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**

Územně analytické podklady pro ORP Znojmo (dále jen ÚAP) byly pořízeny v souladu s § 25-29 stavebního zákona. ÚAP respektive jejich část – podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území, jsou průběžně aktualizovány. Poslední aktualizace ÚAP ORP Znojmo proběhla v roce 2012.

V ÚAP ORP Znojmo 2012 byly na území městyse Šatov identifikovány tyto problémy k řešení v územním plánu:

Problémy přetrvávající:

- Nedostatek dostupných pozemků pro výstavbu objektů bydlení, který je způsoben především tím, že velká část ploch pro bydlení navržených v územním plánu je závislá na likvidaci vymezených CHLÚ a DP. Obec v této záležitosti dlouhodobě jedná a po vyřešení tohoto problému bude v obci dostatek ploch v majetku obce a bude tak umožněn další rozvoj. Současně se předpokládá, že pomine i potřeba vymezení nových ploch v jiných lokalitách.
- Problémy s kvalitou pitné vody obec řeší jednáním o vybudování nového přivaděče pitné vody od Znojma. Takto přivedená voda by se mísila se stávajícím zdrojem, který je na k.ú. Havraníky. V územním plánu není ale třeba v této souvislosti vymezovat žádné nové plochy ani měnit stávající koncepci zásobování obce pitnou vodou.

Nově identifikované problémy:

- Ohrožení zastavěné části obce přívalovými srážkami přicházejícími z jižní části k.ú. V minulosti bylo mapováno ohrožení obce ze severní části k.ú.. V této souvislosti byly v území navrženy a následně zrealizovány protipovodňová opatření. V souvislosti s výskytem nově lokalizovaného ohrožení obce přívalovými srážkami však není třeba vymezovat v územním plánu nové plochy protierozních opatření. Zlepšení stavu je závislé pouze na jejich realizaci.

Nově byl do ÚAP zapracován odvětvový podklad pro řešení regionálního a nadregionálního ÚSES, předaný pro aktualizaci Územně analytických podkladů ORP Znojmo. Jedná se o „koncepční vymezení prvků R a NR ÚSES“. Toto vymezení se však řešeného území nedotýká.

### **D. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

ÚP Šatov je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 (dále jen „PÚR ČR 2008“) vydanou vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20.7.2009. Území městyse Šatov neleží v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose či specifické oblasti vymezené PÚR ČR 2008. Území městyse Šatov neleží v trase transevropských víceúčelových koridorů, koridorů vysokorychlostních tratí, koridorů dálnic a rychlostních silnic, koridorů vodní dopravy, koridorů elektroenergetiky, koridorů VVLT plynovodů, koridorů pro dálkovody.

V současné době není řešené území součástí území řešeného platnou územně plánovací dokumentací kraje. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, který byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 22.9.2011, byly rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21.6.2012, který nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení zrušeny.

### **E. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

Na základě výše uvedených zhodnocení nebyla zjištěna potřeba vymezovat nové zastavitelné plochy a to s přihlédnutím ke skutečnosti, že je v současné době pořizována změna č.1 ÚP

Šatov, tak jak je uvedeno v úvodu. Potřeba dalších nových zastavitelných ploch nebyla prokázána.

#### **F. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny**

Změnu Územního plánu Šatov není potřeba pořizovat, v současné době je změna ÚP pořizována a na základě vypracování této zprávy o uplatňování nebyly zjištěny skutečnosti, které by vedly k závěru, že je třeba pořídit změnu územního plánu.

#### **G. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

Vzhledem k tomu, že nebyla vyhodnocena potřeba zpracování změny územního plánu, respektive potřeba vymezení nových zastavitelných ploch a ani městyš Šatov v současné době nepožaduje jejich vymezení, nebude změna územního plánu pořizována.

#### **H. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno**

Změna územního plánu nebude pořizována.

#### **I. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A. až D. vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.**

Při vyhodnocení uplatňování podmínek územního plánu Šatov nebyly zjištěny žádné nové požadavky na provedení změn v území, ani nebyl zaznamenán žádný negativní dopad na udržitelný rozvoj území. Bylo ověřeno, že územní plán Šatov není v rozporu s politikou územního rozvoje ani územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Z aktualizovaných ÚAP pro území ORP Znojmo pro katastrální území Šatov nevyplývají žádné problémy k řešení, na které by nebylo v ÚP reagováno (blíže viz. bod A. – D. této zprávy o uplatňování územního plánu).

Z tohoto vyplývá, že není potřeba pořízení nového územního plánu Šatov.

#### **J. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.**

Ve vyhodnocení uplatňování Územního plánu Šatov nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

#### **K. Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Jihomoravský kraj nemá v současné době platné zásady územního rozvoje. Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje nebude požadován.

## **L. Závěr**

Tento návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Šatov bude ve smyslu ust. § 55 odst. 1 a za použití §47 stavebního zákona projednán. Po té bude předložen Zastupitelstvu městyse Šatov ke schválení dle § 6 odst. 5 písm. e) ve spojení s § 55 odst. 1 stavebního zákona.