

DOPLNĚNÝ NÁVRH ZADÁNÍ

ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

ZNOJMO

Schvalující orgán: Zastupitelstvo města Znojma

Pořizovatel: Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování a strategického rozvoje, oddělení územního plánování, Obroková 2/10, 669 22 Znojmo

Datum vyhotovení: červenec 2015

OBSAH

- a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury 3
 - a.1) *požadavky na urbanistickou koncepci, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn včetně vymezení zastavitelných ploch 3*
 - a.2) *požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn 7*
 - a.3) *požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona 7*
- b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit 7
- c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo 7
- d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci7
- e) Požadavek na zpracování variant řešení 7
- f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení 8
- g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.... 8

Grafická příloha

Důvody pro pořízení změny územního plánu

Územní plán Znojmo byl ZM vydán 23.6.2014, účinnost nabyl od 31.7.2014. Od té doby obdržel pořizovatel několik návrhů na pořízení změny ÚP od fyzických a právnických osob, které mají vlastnická nebo jiná práva k pozemkům na území města Znojma, další změny navrhuje přímo pořizovatel.

Zastupitelstvo města Znojma proto usnesením č. 14/2015 ze dne 23. 2. 2015 a usnesením č. 27/2015 ze dne 29. 6. 2015 schválilo pořízení změny č.1 územního plánu Znojmo.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZNOJMO

Zastupitelstvo města Znojma na základě zmocnění uvedeného v § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), stanoví v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona, § 11 odst. 2 a 3 a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny č.1 územního plánu Znojmo:

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

- a.1) požadavky na urbanistickou koncepci, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn včetně vymezení zastavitelných ploch

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR (PÚR) ve znění Aktualizace č.1:

Dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.1 město Znojmo nenáleží do žádné z rozvojových oblastí řešených politikou územního rozvoje ani neleží na rozvojové ose. Z Politiky územního rozvoje ČR vyplývá pro Znojmo vymezení dopravního koridoru kapacitní silnice S8 – jedná se o dopravní propojení ve směru severozápad-jihovýchod s napojením na Rakousko (Havlíčkův Brod–Jihlava–Znojmo–Hatě–hranice ČR/Rakousko - Wien). Územní plán vytváří územní podmínky pro tento dopravní koridor a na území města jej zpřesňuje. Vymezená plocha touto změnou nebude měněna.

Je nutno respektovat především tyto obecné priority stanovené v PÚR pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování, zejména:

(14) *Chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny.*

(16) *Při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli.*

(17) *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

(19) *Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

(20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných*

územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR JMK) byly Zastupitelstvem Jihomoravského kraje vydány dne 22. 9. 2011 usnesením č. 1552/11/Z 25. Rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 06. 2012, který nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení, bylo opatření obecné povahy – ZÚR JMK – zrušeno. V současné době neexistuje pro řešené území žádná nadřazená územně plánovací dokumentace vydaná krajem.

Požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů (ÚAP):

Územně analytické podklady (dále jen ÚAP), pořizené pro správní území ORP Znojmo jsou výchozím podkladem pro řešení návrhu zadání změny č.1 územního plánu Znojmo.

ÚAP jsou k dispozici na veřejném portálu na adrese <http://www.znojnocity.cz/tema.asp?p1=60352>

U všech lokalit, které jsou předmětem změny, zohlednit požadavky vyplývají z ÚAP, a respektovat limity využití v území a hodnoty v území. Respektovat zpracovaný rozbor trvale udržitelného rozvoje území včetně platných aktualizací. Provéřít soulad návrhu změny ÚP s výsledky RURÚ.

Rozbor udržitelného rozvoje území (RURÚ) stanovil pro územně plánovací dokumentaci řešit tyto problémy, které se mohou dotýkat lokalit změn:

Znojmo – Oblekovice - nedostatek pracovních příležitostí

Znojmo: nedostatek dostupných pozemků pro zástavbu
 nedostatek pracovních příležitostí

Další požadavky:

Změnou Územního plánu č. 1 bude vycházet z urbanistické koncepce platného územního plánu. Změnou č. 1 bude řešeno rozšíření zastavitelného území města Znojma, dále bude aktualizováno zastavěné území města.

Změna č. 1 ÚP Znojmo bude zahrnovat prověření následujících podnětů:

Změna 1.01: **změna výškové úrovně zástavby**
Umístění: plocha navazuje na stávající areál firmy Pegas Nonwovens, pozemky parc.č. 261/8, 261/33, 261/34, 255/1, 255/2 v k.ú. Přímětice
Územní plán města: plocha výroby s výškovou úrovní zástavby 2 - návrh
Stávající využití: zemědělská půda
Plocha byla do územního plánu zařazena za účelem rozšíření výrobní kapacity závodu. Výšková úroveň staveb byla stanovena s ohledem na přechod zastavěného území do volné krajiny. Výška stávajících (typizovaných) výrobní objektů závodu se pohybuje okolo 20 m. Požadovaná výška vychází z rozměrů a potřeb technologického vybavení závodu.

Změna 1.02: **změna plochy zahrádek na plochu bydlení v k.ú. Přímětice (pokračování ulice Ugartova)**
Umístění: pozemek parc. č. 306 k. ú. Přímětice. Pozemek v severovýchodní části Přímětice navazuje na plochy bydlení v zastavěné části obce a na plochy navržené pro bydlení, k sousednímu pozemku byl prodloužen kanalizační řad
Územní plán města: plocha zahrádek s možností stavby pro individuální rekreaci - návrh
Stávající využití: ovocný sad, zahrada

Změna 1.03: **Změna orné půdy na plochu bydlení nebo zahradu**
Umístění: pozemek parc. č. 5597/3 k. ú. Znojmo-město v lokalitě zahrádek na ul. Pražské v blízkosti železniční trati
Územní plán města: součást ploch přírodních (návrh) a lokálního biokoridoru
Stávající využití: v současnosti je využíván jako zahrada
Limitující faktory: ÚSES
Provéřít možnost zúžení biokoridoru na minimální šířku.

- Změna 1.04:** **směna katastrálních území mezi k.ú. Znojmo – město a k. ú. Kuchařovice**
vymezení územní rezervy pro obytnou zástavbu v lokalitě Křivánky
- Změna 1.05:** **změna plochy zahrad na plochu bydlení**
Umístění: pozemek zahrady v údolí potoka Leska, parc.č. 3910/1 k.ú. Znojmo-město, je součástí zastavěného území a je napojen na veškerou dopravní i technickou infrastrukturu.
Územní plán města: plocha zahrádek - stav
Stávající využití: zahrada, v současnosti zastavěna několika rekreačními a účelovými objekty.
Na stejnou příjezdovou cestu jsou napojeny další 2 pozemky s rodinnými domy. Pozemek přímo nesousedí s potokem Leska a nekoliduje se záměrem vybudování cyklostezky.
- Změna 1.06:** **změna plochy smíšené nezastavěného území na plochu bydlení**
Umístění: pozemky parc.č. 472/1, 472/2, 472/ 3, 473/2, 473/3, 473/4 v k.ú. Konice. Lokalita navazuje na zastavěnou plochu obce Konice při cestě ve směru na Kraví horu, pozemky s budovou jsou napojeny na inženýrské sítě.
Územní plán města: plocha smíšená nezastavěného území bez možnosti výstavby - návrh
Stávající využití: zahrada s budovou, která neprošla řádným povolením
Záměr na změnu zařazení ploch byl dostatečně prověřen a projednán s dotčenými orgány při projednávání nového územního plánu. Vzhledem k tomu, že od jeho schválení v předmětném území nedošlo k žádným novým skutečnostem, pořizovatel nedoporučil tuto žádost opětovně prověřovat.
Limitující faktory: ochranné pásmo NP Podyjí, Ptačí oblast Podyjí, biotop
- Změna 1.07:** **změna plochy veřejné vybavenosti na plochu bydlení**
Umístění: plocha stávajícího stavebního dvoru SBD Znojemčan, parc.č. 407/2 v k.ú. Znojmo-Louka, která se nachází za zahradní částí obytného souboru řadových domů na ul. Krapkové
Územní plán města: plocha veřejné vybavenosti - návrh
Stávající využití: nezpevněná a nezastavěná plocha stavebního dvoru
Připojením pozemku ke stávajícím zahradám žadatelů dojde k rozšíření plochy zázemí jednotlivých RD.
- Změna 1.08:** **změna rezervy pro plochy bydlení na plochu zahrádek, k. ú. Oblekovice**
Umístění: parc.č. 236/46 a 236/13 k.ú. Oblekovice a uživatel pozemku parc.č. 236/48 (vlastníkem pozemku je město)
Územní plán města: pozemek je součástí územní rezervy pro bydlení v Oblekovicích - Nesachlebech
Stávající využití: zahrady
V předchozím ÚP byla celá tato lokalita plochou bydlení. Ze strany vlastníků nebyla vůle poskytnout část pozemků pro rozšíření komunikace, proto byla lokalita zařazena do ploch územní rezervy. Z podaného návrhu vyplývá, že část vlastníků s využitím pozemků pro bydlení nesouhlasí a požaduje zachování zahrad.
- Změna 1.09:** **změna plochy zahrad na plochu bydlení v k. ú. Oblekovice**
Umístění: pozemky v k.ú. Oblekovice – p.č. 944/6, 944/7, 944/9, 944/8,11, 944/12, 354/1,4, 327/1,4, 342
Územní plán města: pozemky parc.č. 944/6,7,8,9,11,12 jsou podle platného územního plánu součástí ploch zahrádek s možností výstavby objektu pro rodinnou rekreaci do 40m² zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží s možností podsklepení a využití podkroví; pozemky navazují na zastavěné území Oblekovic, jsou přístupné po účelové komunikaci, kterou bude třeba rozšířit a zpevnit; kanalizační řád, vodovod a plynovod vedou v hlavní komunikaci
Stávající využití: zahrady
S ohledem na poměrně malou vzdálenost plochy vymezené pro přeložku komunikace I/38 (cca 150 - 200m) a možnosti hlukové zátěže lze lokalitu vyhodnotit pro bydlení jako podmíněně využitelnou.
Pozemky parc.č. 354/1,4, 327/1,4 a 342 k.ú. Oblekovice jsou součástí ploch bydlení - návrh na změnu je bezpředmětný.
Limitující faktory: přeložka silnice I/38 – obchvat Znojma, III. stavba
- Změna 1.10:** rozšíření plochy dopravy u křižovatky přeložky silnice I/38 a III/3978

Změna 1.11: **směna katastrálních území mezi k. ú. Znojmo-Louka a k.ú. Nový Šaldorf**
vymezení územní rezervy pro prodloužení přístávací dráhy letiště

Změna 1.12: **změna plochy zemědělské na plochu dopravní**
Umístění: pozemky v k.ú. Znojmo-Louka navazující na dopravní plochu letiště
Územní plán města: plocha zemědělská - stav
Stávající využití: zemědělská půda - stav
Nutnou podmínkou pro další rozvoj letectví ve Znojmě je plánované prodloužení přístávací dráhy a zvětšení plochy zázemí letiště.
Limitující faktory: 1. třída ochrany ZPF

Změna 1.13: **změna ploch zemědělských na plochy výrobní**
Umístění: parc.č. 820/1 (PK 5850, 5851, 5852, 5853) k.ú. Oblekovice v návaznosti na ulici Vídeňskou (Dukelských bojovníků)
Územní plán města: plocha zemědělská - stav
Stávající využití: zemědělská půda
Prověření rozšíření zastavitelného území města Znojma - návrh na zařazení pozemků o celkové výměře cca 9 ha do ploch výrobních.
Výrobní Firma Nevoga s 250 zaměstnanci hledá pozemky pro vybudování nového závodu, vzhledem k omezeným možnostem rozvoje na ulici Kotkova. Nyní má vytipované pozemky v jižní části k.ú. Oblekovice při státní silnici I/38. Podle platného územního plánu jsou pozemky součástí zemědělských ploch s ornou půdou I. třídy ochrany. Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Jedním ze tří pilířů udržitelného rozvoje je pilíř ekonomický, podpora výroby v regionu s vysokou nezaměstnaností nástroji územního plánování je tedy namístě. V územním plánu Znojmo není výrobní plocha potřebné rozlohy vymezena.
Limitující faktory: 1. třída ochrany ZPF

Změna 1.14: **změna plochy veřejné vybavenosti na plochu bydlení**
budova a pozemky bývalé školky v Načeraticích
Územní plán města: plocha veřejné vybavenosti - stav
Stávající využití: areál bývalé školky, nevyužitý

Změna 1.15 **změna plochy smíšené nezastavěného území na plochu bydlení**
Umístění: pozemky parc.č. 129/1 a 152 ve východní části obce Derflice, které jsou ze tří stran obklopeny plochami pro bydlení
Územní plán města: plocha smíšená nezastavěného území - stav
Stávající využití: zemědělská půda

Další podněty ze strany města:

Změna 1.16: **redukce pozemků s možností předkupního práva**

Změna 1.17: **prověřit územní rezervy dané územním plánem**

Změna 1.18: **upřesnění regulativů v k. ú. Znojmo-Hradiště s ohledem na požadavek zvýšené ochrany archeologického dědictví**
upřesnění podmínky využití ploch z hlediska omezení možnosti budování podzemních podlaží objektů

Změna 1.19: **změna podmínek pro využití ploch zahrádek**
oplocování pozemků

Změna 1.20: **aktualizace plánovaných cyklotras v koordinačním výkresu**

Změna 1.21:	změna plochy veřejné obsluhy území na plochu výrobní
Umístění:	část pozemku p.č. 943 v k.ú. Přímětice
Územní plán města:	plocha veřejné obsluhy území, komunikace - návrh
Stávající využití:	účelová cesta – stav (ostatní plocha, ostatní komunikace)
Změna 1.22:	změna plochy na plochu dopravní nebo komerční
Umístění:	budova býv. prádelny na pozemku p.č. 2859 v k.ú. Znojmo-město navazující na obytný soubor
Územní plán města:	plocha bydlení - stav
Stávající využití:	v současnosti nevyužitý objekt býv. prádelny
Limitující faktory:	hygienické limity
Změna 1.23:	změna plochy veřejné vybavenosti na plochu smíšenou obytnou
Umístění:	areál bývalé SOŠ zemědělské na ul. Alšové v k.ú. Znojmo-město
Územní plán města:	plocha veřejné vybavenosti - stav
Stávající využití:	v současnosti nevyužitý objekt a pozemky býv. školy

Oprava nepřesností v dokumentaci.

a.2) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména prověření **uspořádání** veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Změna č. 1 ÚP nevyžaduje změnu koncepce základní veřejné infrastruktury navržené v Územním plánu Znojmo. Bude posouzeno dopravní napojení nových lokalit a popřípadě navrženy úpravy ve vazbě na koncepci založenou vydaným územním plánem.

Bude navrženo řešení technické infrastruktury pro nové lokality ve vazbě na koncepci založenou vydaným územním plánem.

a.3) požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Změna č. 1 bude vycházet ze současné koncepce platného územního plánu. Bude prověřena zejména dílčí změna 1.13 s ohledem na koncepci uspořádání krajiny ÚP.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

V rámci změny č. 1 budou prověřeny územní rezervy dané územním plánem, zejména R-5 B v k. ú. Oblekovice (změna 1.08 a 1.17).

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Ve změně č. 1 není uplatněn požadavek na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření ani asanací.

d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Ve změně územního plánu č. 1 nebudou vymezeny plochy ani koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

e) Požadavek na zpracování variant řešení

Ve změně č. 1 územního plánu není požadavek na zpracování variant řešení uplatněn.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna č.1 územního plánu Znojmo bude vypracována v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a její struktura bude vycházet z platného územního plánu Znojmo.

Změna č. 1 Územního plánu Znojmo bude obsahovat:

- Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhl.č 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
- Grafická část – zpracovány budou ty výkresy (výřezy výkresů), kterých se změna dotýká
- grafická část bude obsahově odpovídat platné územně plánovací dokumentaci města Znojma

Odůvodnění změny územního plánu:

- Textová část – textová část v rozsahu dle § 53 odst. 5 písm. e), f) stavebního zákona přílohy 7 oddíl II. Odst. 1 písmene a), b), c), d), vyhl.č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů
- Grafická část – zpracovány budou ty výkresy, kterých se vymezení předmětných ploch dotýká:
 - koordinační výkres
 - výkres předpokládaných záborů ZPF

Počet vyhotovení:

- Společné jednání - 1x v tištěné podobě, elektronicky ve formátu .pdf, textové části ve formátu .doc
- Veřejné projednání změny - 2x v tištěné podobě, elektronicky ve formátu .pdf, textové části ve formátu .doc
- Vydání - konečná verze dokumentace 4x v tištěné podobě, elektronicky ve formátu .pdf, .dgn nebo .shp.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vzhledem k tomu, že mezi požadovanými změnami je vymezení nové zastavitelné plochy výroby na úkor orné půdy plochy mimo zastavěné území, lze předpokládat, že může být uplatněn požadavek dotčeného orgánu z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

Bod bude upraven po projednání návrhu zadání.

GRAFICKÁ PŘÍLOHA
s vyznačením lokalit změn

