

ZMĚNA č. 1  
ÚZEMNÍHO PLÁNU  
DYJE  
NÁVRH

Územní plán Dyje, který nabyl účinnosti dne 6.1.2014 se mění Změnou č.1 územního plánu Dyje takto:

### **I.Textová část A.1.**

1. kapitola A.1.1. zní takto: „Hranice zastavěného území je územním plánem vymezena podle § 58 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platných předpisů (dále jen stavební zákon) k datu 10. 5. 2012 a aktualizována Změnou č.1 ÚP Dyje k datu 11.3.2015.“
2. kapitola A.1.3. se v části 1.3.1 třetí věta nahrazuje větou: „Územním plánem je vymezena hranice zastavěného území dle ustanovení stavebního zákona k datu 10. 5. 2012 a aktualizována Změnou č.1 ÚP Dyje k datu 11.3.2015.“
3. v kapitole A.1.3. v části 1.3.3.1. zní první věta takto: „V grafické části územního plánu jsou zastavitelné plochy (plochy vymezené územním plánem a Změnou č.1 ÚP Dyje k zastavění) vymezeny ve výkrese č. 1 *Výkres základního členění území a ve výkrese č. 2 Hlavní výkres.*“
4. v kapitole A.1.3. v části 1.3.3.1. zní předposlední věta prvního odstavce takto: „Plocha pro komerční vybavenost je vymezena v prostoru křížení silnic I/53 a II/408, plochy bydlení jsou navrženy východně od obce u cesty ke hřbitovu a podél komunikace II/408.“
5. v kapitole A.1.3. v části 1.3.3.1. zní oddíl „plochy komerční vybavenosti W“ takto: „plocha komerční vybavenosti W  
přehled navržených ploch komerční vybavenosti:  
„Plochy pro umístění staveb pro obchodní prodej budou součástí stávajících i navržených ploch občanského vybavení. Návrhovou plochu komerční vybavenosti územní plán přebírá z platné ÚPD a Změna č.1 ji rozšiřuje východním směrem (území mezi silnicí I/53 a silnicí II/408 severně od obce). **W**“
6. v kapitole A.1.3. je v části 1.3.3.1. v oddíle „plochy technické infrastruktury T“ přidána druhá odrážka ve znění:  
„územní plán vymezuje plochu pro přeložku stávajícího VTL plynovodu Znojmo – Šatov v délce cca 500 m a to od regulační stanice VTL při severním okraji k.ú. v blízkosti křižovatky silnic I/53 a II/408 podél silnice II/408 k obci. **T**“
7. v kapitole A.1.3. se v části 1.3.3.1. v oddíle „přehled ploch smíšených výrobních: H (H1 – H8)“ ruší třetí odstavec začínající slovy „sever3“ a končící „H3“.
8. v kapitole A.1.4. v části 1.4.2. v oddíle „zásobení plynem“ se doplňuje druhá odrážka ve znění:  
„je navržena přeložka stávajícího VTL plynovodu Znojmo – Šatov v délce cca 500 m od regulační stanice VTL při severním okraji k.ú. v blízkosti křižovatky silnic I/53 a II/408 podél silnice II/408 k obci.“
9. v kapitole A.1.6. zní oddíl „Plochy občanského vybavení – plochy komerční vybavenosti W“ takto:  
Hlavní využití  
- není stanoveno  
Přípustné využití  
- smíšené výrobní areály  
- maloobchod  
- ubytování  
- stravování  
- služby  
- vědu a výzkum  
- administrativa  
- sport  
- pohybová rekreace  
- veřejná prostranství, zeleň  
- dopravní a technická infrastruktura spojená s využíváním plochy  
Podmíněné využití  
- není stanoveno

#### Nepřípustné využití

- zemědělská činnost
- těžba

#### Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu

- koncepce zástavby bude taková, aby v krajině nevznikly nové dominanty výrobních zařízení
- objekty jednopodlažní a dvoupodlažní
- rušivé provozy umísťovat na odvrácenou stranu od obytných smíšených ploch
- minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách a plochách přestavby je stanoveno pro plochu a současně pro pozemek - 15 %  
Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je vhodně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.
- v plochách zařízení a kolem nich realizovat výsadbu zeleně

## **II. Grafická část Změny č.1 územního plánu Dyje**

Grafická část změny obsahuje výřez výkresu základního členění území a výřez hlavního výkresu.

### **Poznámka:**

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření – výřez výkresu nebyl pro účely změny č.1 územního plánu Dyje zpracován, neboť změna neřeší veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.

## **ODŮVODNĚNÍ**

### **III. Textová část odůvodnění Změny č. 1 územního plánu Dyje**

#### 1. Postup při pořízení změny územního plánu

Tato část odůvodnění bude zpracována pořizovatelem v samostatné příloze až po ukončení veřejného projednání této dokumentace.

#### 2. Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Změna č. 1 ÚP Dyje je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR 2008“). Řešení respektuje republikové priority územního plánování. Řešené území neleží v rozvojové oblasti, rozvojové ose ani specifické oblasti vymezené PÚR 2008. Z dokumentace PÚR 2008 vyplývá pro dané území požadavek vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, jsou Změnou č.1 ÚP Dyje splněny.

Z širších územních vztahů nevyplývají pro změnu č.1 ÚP Dyje žádné požadavky. Řešení změny č.1 ÚP Dyje nemá žádný dopad na stávající širší vztahy v území.

V současné době neexistuje žádná platná ÚPD vydaná krajem.

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

Změna č.1 ÚP Dyje 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 nezastavitelných pozemků. Touto změnou je navrhována úprava způsobu využití zastavitelné plochy pro komerční vybavenost a současně navrhuje rozšíření této zastavitelné plochy východním směrem. Plocha je vymezena v návaznosti na stávající zastavěné plochy v lokalitě, která je výrobní a skladovací zónou při silnici I/53. Změna současně stanovuje podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu a určuje tak základní urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání této plochy.

V souvislosti s navrženým rozšířením zastavitelné plochy je navržena i plocha pro přeložku stávajícího VTL plynovodu Znojmo – Šatov v délce cca 500 m a to od regulační stanice VTL při severním okraji k.ú. v blízkosti křižovatky silnic I/53 a II/408 podél silnice II/408 k obci.

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

### 4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Návrh Změny č.1 ÚP Dyje byl zpracován podle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

Změna č.1 ÚP Dyje rozšířila návrh zastavitelné plochy komerční vybavenosti a současně upravila způsob jejího využití, stanovila podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu. Současně vymezila plochu pro přeložku VTL plynovodu.

Změna č.1 ÚP Dyje je po stránce obsahové v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.

Tato část odůvodnění bude doplněna pořizovatelem v samostatné příloze až po ukončení veřejného projednání této dokumentace.

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

Řešení č.1 ÚP Dyje je 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 životního prostředí, vodního hospodářství, energetiky, ochrany přírodního bohatství, dopravy, včetně podmínek jejich ochrany. Graficky zobrazitelné limity jsou vyznačeny v odůvodnění ve výkr.č.3 Koordinační výkres.

V blízkosti řešených lokalit, nebo přímo v řešených plochách, jde především o následující limity:

#### *Ochrana dopravní infrastruktury*

- silnice I.třídy – I/53 Znojmo - Pohořelice, ochranné pásmo silnice I. třídy je 50 m od osy vozovky
- silnice II.třídy – II/408 - Brandín - Jemnice - Hodonice – Hevlín, ochranné pásmo silnice II.třídy je 15 m od osy vozovky

#### *Ochrana technické infrastruktury*

- VTL – vedení vysokotlakého plynovodu (Znojmo – Šatov) – ochranné pásmo tohoto vedení je pro DN do 250 20m na obě strany od osy půdorysu
- VTL – vedení vysokotlakého plynovodu (Znojmo – Hevlín) – ochranné pásmo tohoto vedení je pro DN nad 250 40m na obě strany od osy půdorysu
- kabelové komunikační vedení s ochranným pásmem 1,5m na obě strany od kabelu

#### *Ochrana zvláštních zájmů*

- Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách
- Zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany na stanovišti Božice

Tato část odůvodnění bude doplněna pořizovatelem v samostatné příloze až po ukončení veřejného projednání této dokumentace.

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

Zadání změny č.1 ÚP Dyje obsahovalo požadavek na vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Dyje na životní prostředí. Toto vyhodnocení bylo zpracováno odborně způsobilou osobou s autorizací podle § 19 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Příslušný dotčený orgán ve svém stanovisku požadoval, aby vyhodnocení bylo zpracováno v rozsahu úměrném velikosti a složitosti řešeného území. S ohledem na charakter projednávané změny územního plánu a charakter řešeného území se vyhodnocení mělo zaměřit zejména na problematiku ochrany přírody a krajiny, na respektování prvků územního systému ekologické stability, ochrany zemědělského půdního fondu a na možné negativní dopady na životní prostředí a veřejné zdraví související s budoucím využitím návrhových ploch komerční vybavenosti. Současně požadoval, aby návrhové plochy byly posouzeny ve vzájemných vztazích, aby byly eliminovány budoucí střety vyplývající z rozdílného funkčního využití.

Vyhodnocení změny č.1 ÚP Dyje je zpracováno v samostatné příloze a je nedílnou součástí dokumentace návrhu.

Po ukončení projednání návrhu změny č.1 ÚP Dyje podle §50 stavebního zákona, zašle pořizovatel stanoviska, připomínky a výsledky konzultací příslušnému úřadu jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Následně, před zahájením veřejného projednání, bude do této kapitoly doplněna Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

### 7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Dotčený orgán vydá toto stanovisko po ukončení projednání podle §50 stavebního zákona, jeho znění bude do této kapitoly doplněno před zahájením veřejného projednání.

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

Dotčený orgán vydá toto stanovisko po ukončení projednání podle §50 stavebního zákona, jeho znění bude do této kapitoly doplněno před zahájením veřejného projednání.

## 9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Změna č.1 ÚP Dyje řeší návrh rozšíření zastavitelné plochy komerční vybavenosti a současně upravuje navržený způsob využití, podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu.

### Dílní změna 1.1

Plocha se nachází v severní části katastrálního území Dyje při křižovatce silnic I/53 a II/408. V této části katastrálního území se dnes nachází rozsáhlé plochy stávajících výrobních, prodejních a skladovacích areálů. Plochy obdobného charakteru se nachází i na sousedním katastrálním území Dobšice a tvoří tak jakousi ucelenou výrobní oblast na příjezdu do města Znojma ve směru od Brna. Navrhovaná plocha svým charakterem tedy navazuje na tyto již stávající plochy, neboť je vymezena v přímé návaznosti na ně.

Při formulování návrhu zadání byl vzat v potaz současný, převážně výrobně skladovací charakter tohoto území a proto je navrhována rovněž úprava navrženého způsobu využití plochy komerční vybavenosti. Konkrétně je využití upraveno tak, že zde není stanoveno hlavní využití a do přípustného využití je doplněna možnost umístění i smíšených výrobních areálů. Současně s tímto návrhem jsou upraveny i podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu a to v tom smyslu, že koncepce zástavby bude taková, aby v krajině nevznikly nové dominanty výrobních zařízení a že v plochách zařízení a kolem nich je nezbytné realizovat výsadbu zeleně.

Zařazení možnosti umístění smíšených výrobních areálů do způsobu využití je současně v souladu s aktuálním podnikatelským záměrem, který uvažuje s umístěním nového výrobního areálu a skladovacích ploch v této ploše. K naplnění cílů záměru je však nezbytné vymezení plochy větší jak je současně vymezená zastavitelná plocha 5,045 ha. V současné době provozovaný výrobní areál, který má být do této plochy přemístěn je na ploše 4 ha v lokalitě, která již neumožňuje jeho další rozšíření vzhledem k jeho sevřenosti stávající zástavbou. Vzhledem k tomu, že se jedná o perspektivní a prosperující druh výroby v oboru recyklace odpadů, která poskytuje regionu v současné době 200 pracovních míst, je s přihlédnutím k vysoké nezaměstnanosti Znojemska umožnit rozšíření výroby a vytvoření nových pracovních míst, lze v záměru spatřovat i veřejný zájem, neboť úbytek pracovních míst na základě útlumu zemědělských podniků v nedávné době, je stále alarmující a do dnešního dne je obtížné zajistit zaměstnání zejména v dělnických profesích.

Při návrhu řešení byla zkoumána i možnost vymezení plochy obdobné výměry v jiné lokalitě, potažmo jeho umístění v již vymezené zastavitelné ploše. Na základě tohoto prověření lze konstatovat, že v samotném Územním plánu Dyje není vymezena žádná jiná zastavitelná plocha v požadovaném plošném rozsahu. Od vydání Územního plánu došlo naopak k zastavění části vymezených zastavitelných ploch výroby o rozloze cca 1,2 ha. Tato plocha bude touto změnou zahrnuta do stávajícího zastavěného území.

Při návrhu řešení bylo prověřováno i případné dotčení skladebných prvků územního systému ekologické stability. Bylo zjištěno, že na východním okraji navrhované zastavitelné plochy je podél stávající zemědělské komunikace navržen liniový interakční prvek, který není navrhovaným řešením dotčen a vhodně bude doplňovat navrhovanou koncepci řešení tím, že společně s navrženým zastoupením zeleně uvnitř zastavitelné plochy napomůže vhodnému začlenění plochy do krajiny.

V souvislosti s návrhem rozšíření zastavitelné plochy je touto změnou navrženo i přeložení stávajícího VTL plynovodu Znojmo – Šatov v délce cca 500 m a to od regulační stanice VTL při severním okraji k.ú. v blízkosti křižovatky silnic I/53 a II/408 podél silnice II/408 k obci. Změna ÚP navrhuje pro tuto přeložku plochu pro technickou infrastrukturu.

V závěru tohoto zdůvodnění je nezbytné doplnit, že plocha pro komerční vybavení byla v této lokalitě vymezena již změnou č.1 územního plánu obce Dyje. Původní navržená plocha byla vymezena v rozsahu 9,9 ha. Následně zpracovaná změna č. 4 územního plánu obce Dyje tuto plochu zmenšila na 7,1 ha v souvislosti s návrhem ploch pro veřejně prospěšnou stavbu pro dopravu – homogenizaci silnice I/53. V návrhu zadání nového územního plánu Dyje bylo tedy uvažováno s převzetím plochy

v celém rozsahu 7,1 ha. Při společném jednání o návrhu nového územního plánu Dyje uplatnilo Ministerstvo dopravy požadavek, na respektování nově zpracovaného podkladu pro řešení dopravy v tomto území. V návaznosti na tento požadavek došlo k dalšímu zmenšení původně vymezené plochy komerčního vybavení na 5,045 ha, což je tedy zhruba polovina původně plánované plochy. V průběhu vystavení a doručení dokumentace návrhu ve veřejném projednání doručil vlastník dotčených pozemků svoji připomínku, ve které vyjádřil svůj nesouhlas s takto navrženým řešením a požadoval rozšíření plochy na původně navrhovanou výměru a to konkrétně východním směrem od vymezené zastavitelné plochy. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem tento požadavek vyhodnotil tak, že mu v dané chvíli nelze vyhovět a to zejména s přihlédnutím ke skutečnosti, že by návrh dokumentace byl v přímém rozporu se schváleným zadáním územního plánu, ve kterém se mimo jiné konstatuje, že tato plocha bude do územního plánu převzata, ale s jejím rozšířením se neuvažuje. S přihlédnutím k této skutečnosti rovněž nepožadoval příslušný orgán ochrany přírody a krajiny posouzení koncepce návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí. Vlastníkovi bylo dále doporučeno, aby doručil zastupitelstvu obce žádost o pořízení změny územního plánu (po jeho vydání zastupitelstvem obce).

#### 10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Jak je popsáno již výše v tomto textu, vznikla potřeba vymezení plochy v rozsahu cca 9 ha. Záměrem této změny je v řešeném území vymezenou zastavitelnou plochu, která bude umožňovat umístění smíšeného výrobního areálu. Umístění tohoto záměru brání v současné době skutečnost, že plocha byla při zpracování územního plánu zmenšena na úkor veřejně prospěšné stavby pro dopravu, tak jak je rovněž uvedeno výše a současný rozsah této plochy neumožňuje jeho umístění, neboť svým plošným rozsahem neodpovídá uvažovanému záměru. Dále je třeba zdůraznit, že v platném územním plánu Dyje není žádná další ucelená plocha požadovaného rozsahu. Pořizovatel, společně se zpracovatelem této změny, se podrobně zabýval i průzkumem platných územně plánovacích dokumentací okolních katastrálních území, s tím, že jedním ze základních kritérií bylo dobré dopravní napojení na silniční síť, potažmo i na železniční dopravu. Při tomto průzkumu bylo ověřeno, že plochy s požadovaným způsobem využití a v požadovaném rozsahu nejsou v těchto dokumentacích vymezeny.

Jak je rovněž již výše uvedeno, je vymezení této plochy v dané lokalitě vhodné hned z několika hledisek:

- plocha je dobře napojitelná na silniční síť prostřednictvím silnice II/408 na silnici I/53, neboť je vymezena v bezprostřední návaznosti na ně. Silnice II/408 prochází řešeným územím od západu k východu, protíná silnici I/53 a dále na severním okraji města Znojma protíná silnici I/38. Silnice I/53 vede dopravu ve směru od Brna do Znojma, kde se napojuje na silnici I/38, která přivádí dopravu od Prahy ve směru na Rakousko,
- plocha je dobře dopravně napojitelná na železniční dopravu, neboť východně od vymezené plochy je vedena železniční trať spojující obec přes město Znojmo s Rakouskem a v opačném směru s Brnem či Břeclaví přes Hrušovany nad Jevišovkou a Mikulov. Nejbližší železniční stanice je vzdálena od navrhované plochy cca 500 m,
- plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na stávající výrobní, prodejní a skladovací areály. Navržená plocha sousedí na severovýchodě s plochami výroby na k.ú. Dobšice, na jihovýchodě s výrobními, skladovacími a prodejními areály na k.ú. Dyje a na jihozápadě se stávajícím areálem stavební výroby,
- plocha je vymezena v dostatečné vzdálenosti od obytné části obce a má tak minimální potenciál způsobovat negativní dopady na pohodu bydlení v obci,
- plocha je dobře napojitelná na stávající síť technické infrastruktury, neboť veřejné sítě vodovodu, kanalizace, elektrické energie a plynu jsou uloženy podél stávající silnice II/408, tedy v bezprostřední blízkosti vymezené plochy,
- plocha umožní umístění areálu, který má potenciál přispět ke vzniku nových pracovních míst v tomto regionu.

V neposlední řadě je třeba k odůvodnění lokalizace záměru do řešeného území uvést, že zastoupení půd nižších tříd ochrany v tomto území je minimální a nachází se především v jižní části řešeného území, tedy v okolí zastavěné obytné části obce, v údolí řeky Dyje a na svazích obklopujících koryto řeky. Jižní část katastrálního území požívá současně i ochranu přírodních hodnot, kterými jsou v tomto území především území soustavy NATURA 2000 (EVL Údolí Dyje a EVL Dyjské svahy) a Přírodní památka Dyjské svahy. Vymezení zastavitelných ploch je dále limitováno vymezeným záplavovým územím řeky Dyje a jeho aktivní zóny. K dalším jevům omezujícím vymezení zastavitelných ploch patří evidované sesuvné území. V bezprostřední blízkosti katastrálního území jsou pak vymezena chráněná ložisková území nerostných surovin.

S přihlédnutím k těmto skutečnostem je umístění tohoto záměru v požadovaném rozsahu v jiné lokalitě nemožné.

## 11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Obec Dyje leží v jihozápadní části Jihomoravského kraje nedaleko hranic s Rakouskem. Obec Dyje je menší obec na břehu řeky Dyje, jihovýchodně, cca 5 km daleko od města Znojma.

Z hlediska širších vztahů v území dokumentace respektuje tyto skutečnosti:

- všechny stávající vazby v dopravní infrastruktuře – zejména silnici I/53 která zajišťuje spojení s Brnem přes Pohořelice. Dále silnici II/408 a jednokolejnou neelektrifikovanou železniční trať Břeclav – Znojmo. Současně respektuje koridor pro homogenizaci silnice I/53.
- významné regionální sítě technické infrastruktury – tři vedení vysokotlakého plynovodu, dvě z nich s bezpečnostním pásmem 40 m, třetí s bezpečnostním pásmem 80 m. Koridor pro vedení vysokého napětí související s transformační stanicí 110/22 kV v šíři 60 m.

## 12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Podkladem pro zpracování návrhu změny č.1 ÚP Dyje bylo zadání změny č.1 ÚP Dyje, které Zastupitelstvo obce Dyje schválilo na svém zasedání dne 25.3.2015. Splnění jednotlivých požadavků uvedených v zadání je uvedeno dále.

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*

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

1.1. *Důvody pro pořízení změny územního plánu*

Tato část zadání obsahovala pouze informativní a popisné údaje o důvodech pořizování předmětné dokumentace.

1.2. *Základní principy urbanistické koncepce*

Požadavek je splněn: bylo požadováno, že základní principy urbanistické koncepce nebudou měněny.

1.3. *Plochy s rozdílným způsobem využití*

Požadavek je splněn: bylo požadováno, že bude doplněn způsob využití ploch pro komerční vybavenost, současně bylo požadováno, že pro nově vymezenou plochu bude stanoven stejný způsob využití.

2. *Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn*

Požadavek je splněn: základní koncepce veřejné infrastruktury nebyla změněna.



### 2.1. *Dopravní infrastruktura*

Požadavek je splněn: základní koncepce řešení dopravní infrastruktury není měněna.

### 2.2. *Technická infrastruktura*

Požadavek je splněn: základní koncepce řešení technické infrastruktury není měněna. V souvislosti s vymezením nové zastavitelné plochy nebylo třeba řešit návrh přeložky stávajícího VTL plynovodu Znojmo – Šatov. Návrh změny ÚP vymezuje v této souvislosti plochu pro technickou infrastrukturu.

### 2.3. *Občanská vybavenost*

Požadavek je splněn: základní koncepce řešení občanské vybavenosti není měněna.

### 2.4. *Veřejná prostranství*

Požadavek je splněn: základní koncepce řešení veřejných prostranství není měněna.

3. *Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na 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*

Požadavek je splněn: koncepce uspořádání krajiny není měněna.

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

Požadavek je splněn: nejsou vymezeny žádné plochy ani koridory územních rezerv.

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

Požadavek je splněn: nejsou vymezeny žádné plochy pro veřejně prospěšné stavby.

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*

Požadavek je splněn: nejsou vymezeny žádné plochy ani koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

e) *případný požadavek na zpracování variant řešení*

Požadavek je splněn: z výsledků veřejného projednání nevyplývá potřeba zpracování variantního řešení. Změna není zpracována ve variantách.

f) *požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení*

Požadavek je splněn: obsah dokumentace změny odpovídá požadavkům uvedeným v zadání.

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

Požadavek je splněn: Příslušný dotčený orgán uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů změny č. ÚP Dyje na životní prostředí. Předmětné vyhodnocení bylo zpracováno odborně způsobilou osobou a tvoří samostatnou přílohu dokumentace změny a společně s ní bude projednána a výsledky projednání pak budou do dokumentace zpracovány před veřejným projednáním.

Příslušná stanoviska dotčených orgánů:

*Stanovisko příslušného dotčeného orgánu státní správy, kterým je odbor životního prostředí při Krajském úřadě Jihomoravského kraje, ze dne 14.1.2015 sděluje, že z hlediska zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů vyhodnotil na základě žádosti Městského*

úřadu Znojmo v postavení pořizovatele ÚP Dyje, podané dne 6. 1. 2015 možnosti vlivu „Návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Dyje“ na lokality soustavy Natura 2000 a vydává stanovisko podle § 45i odstavce 1) téhož zákona v tom smyslu, že předložený návrh **nemůže mít významný vliv** na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačí oblastí soustavy NATURA 2000.

Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocená změna územního plánu svou lokalizací zcela mimo území prvků soustavy Natura 2000 a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a příznivý stav předmětů ochrany.

Ze stanoviska příslušného dotčeného orgánu státní správy ze dne 26.1.2015, doručeného v průběhu veřejného projednání návrhu zadání předmětné dokumentace, který posoudil předloženou dokumentaci z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že Návrh zadání změny č. 1 ÚP Dyje **může stanovit rámec** pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, a je tedy koncepcí ve smyslu ustanovení § 10a odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

OŽP tímto **uplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Dyje na životní prostředí** (dále jen „vyhodnocení“). Toto vyhodnocení musí být zpracováno osobou s autorizací podle § 19 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Rámcový obsah vyhodnocení je uveden v příloze stavebního zákona.

V rámci změny územního plánu mají být mimo jiné prověřeny a vymezeny plochy komerční vybavenosti pro umístění smíšených výrobních areálů. Tento požadavek a jeho případné řešení může mít významný negativní vliv na složky životního prostředí a veřejné zdraví obyvatel, proto byl uplatněn požadavek na vyhodnocení.

Vyhodnocení bude zpracováno v rozsahu úměrném velikosti a složitosti řešeného území. S ohledem na charakter projednávané změny územního plánu a charakter řešeného území se vyhodnocení zaměří zejména na problematiku ochrany přírody a krajiny, na respektování prvků územního systému ekologické stability, ochrany zemědělského půdního fondu a na možné negativní dopady na životní prostředí a veřejné zdraví související s budoucím využitím návrhových ploch komerční vybavenosti. Návrhové plochy budou posouzeny ve vzájemných vztazích, aby byly eliminovány budoucí střety vyplývající z rozdílného funkčního využití. OŽP neuplatňuje požadavek na zpracování variantního řešení.

Pokud bude na základě projednání návrhu zadání rozhodnuto o řešení variant, bude hodnocení obsahovat pořadí jednotlivých variant z hlediska vlivů na životní prostředí, návrh podmínek, za jakých jsou jednotlivé varianty přípustné, včetně případných kompenzačních opatření, která mohou zmírnit nebo eliminovat negativní vlivy jednotlivých variant.

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 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 změny č. 1 ÚP Dyje bylo uvedeno, jak byly do návrhu změny 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 stavebního zákona.

### 13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č.1 ÚP nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

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

##### 14.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

###### a) Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona č. 10/1993 Sb., § 3 a přílohy 3 této vyhlášky a Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších právních předpisů. Pro výpočet záborů ploch dopravy byla použita metodika: Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu (společné metodické doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP 07/2011).

###### b) Struktura půdního fondu v území

###### *Struktura půdního fondu (stávající stav)*

	výměra (ha)	%
<b>celková výměra</b>	<b>460</b>	<b>100</b>
zemědělská půda	329	71,5
lesní půda	18	3,9
vodní plochy	15	3,3
zastavěné plochy	11	2,4
ostatní plochy	87	18,9

###### *Zemědělský půdní fond (stávající stav)*

	výměra (ha)	%
<b>celková výměra</b>	<b>329</b>	<b>100</b>
orná půda	258	78,4
vinice	35	10,6
zahrady	22	6,8
sady	12	3,6
trvalé travní porosty	2	0,6

(Zdroj: Rozbor udržitelného rozvoje území SO ORP Znojmo 2014 – 3.aktualizace)

###### c) kvalita půd

###### Hlavní půdní jednotky

- HPJ 01 Černozemě (typické i karbonátové) na spraši; středně těžké, s převážně příznivým vodním režimem
- HPJ 05 Černozemě vytvořené na středně mocné (0,3 - 0,7 m) vrstvě spraši uložené na píscích, popř. i nivní půdy na nivní uloženině s podlozím písku; lehčí, středně výsušné půdy
- HPJ 08 Černozemě, hnědozemě i slabě oglejené, vždy však erodované, převážně na spraších, zpravidla ve vyšší svažitosti; středně těžké
- HPJ 21 Hnědé půdy a drnové půdy (regosoly), rendziny a ojediněle i nivní půdy na píscích; velmi lehké a silně vysušené
- HPJ 29 Hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy převážně na rulách, žulách a svorech a na výlevných kyselých horninách; středně těžké až lehčí, mírně šterkovité, většinou s dobrými vláhovými poměry

- HPJ 39 Nevyvinuté půdy na všech horninách, s velmi mělkou humusovou vrstvou (do 0,1 m) na málo zvětralé skále; většinou (kromě vlhkých oblastí) výsušné
- HPJ 56 Nivní půdy na nivních uloženinách; středně těžké, s příznivými vláhovými poměr

d) Investice do půdy

V ploše řešené touto změnou bylo v minulosti vybudováno odvodnění, řešené plochy se však nedotýká žádné hlavní odvodňovací zařízení.

e) Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

Z původního areálu zemědělské výroby poblíž řeky Dyje (kravíny), v jižní části obce Dyje je v současné době plocha přestavby, původní funkci již areál neplní. Jako plocha přestavby je navržen také areál zámečku ve středu obce. Ten svoji původní funkci zázemí zemědělského družstva neplní.

f) Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy

V území nebyla dosud provedena komplexní pozemková úprava.

g) Opatření k zajištění ekologické stability

Hlavním opatřením k zajištění ekologické stability je návrh územního systému ekologické stability s plošným vymezením jednotlivých skladebných částí (biocenter a biokoridorů), zastoupených v úrovni regionální a místní.

h) Tabulka záborů ZPF

označení záboru	navržený způsob využití, kód plochy s rozdílným způsobem využití	zábor ZPF (ha)	druh pozemku	BPEJ	třída ochrany BPEJ	poznámka
<b>z 13</b>	plochy komerční vybavenosti <b>W2</b>	4,7044	orná půda	0.01.00	I.	lokalita mezi silnicí I/53 a II/408
	<b>celkem</b>	<b>4,7044</b>				

i) Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení v porovnání s jinými možnými variantami z hlediska ochrany ZPF

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelné plochy je podrobně popsáno v předchozích kapitolách 9 a 10. Tyto kapitoly částečně zdůvodňují navržené řešení i ve vztahu k ochraně ZPF a tato kapitola výše uvedená zdůvodnění pouze doplňuje.

Z hlediska ochrany ZPF je vymezení navrhované plochy v jiné lokalitě velmi obtížné. Katastrální území Dyje je rozděleno prakticky do dvou oddělených částí, přičemž za dělicí se dá považovat těleso železniční trati a silnice II/408. Tyto dvě dopravní trasy dělí území nejen na oblast výrobně skladovací v severním směru a obytně rekreační v jižním směru, ale i na zónu plošin nacházející se severně od nich a jižně pak plochy výrazného údolí.

Plochy v severní části řešeného území jsou zařazeny do půd I.třídy ochrany ZPF a plochy v jižní části jsou pak zařazeny do půd s nižší třídou ochrany. Plochy v severní části území jsou dnes z části již zastavěny rozsáhlými výrobními, skladovacími a obchodními areály. Územní plán v návaznosti na tyto plochy vymezil i další návrhové plochy a to jak východním, tak i západním směrem. Vymezení plochy v předmětné lokalitě nenaruší obhospodařování ostatních zemědělských pozemků a organizaci hospodaření na zemědělské půdě, lze konstatovat, že k narušení hydrologických a odtokových poměrů dojde pouze v minimální míře a k narušení sítě zemědělských účelových komunikací nedojde vůbec. Umístění záměru v předmětné lokalitě lze po posouzení všech výše uvedených skutečností považovat za nezbytný případ ve smyslu odst.2 §4 zákona č.334 1992 Sb., dle kterého se za nezbytný případ považuje zejména neexistence ploch uvedených v odstavci 1 (téhož §) na území obce, na kterém má

být záměr, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“), realizován. V tomto konkrétním případě lze konstatovat, že pro předmětný záměr nelze pro jejich neexistenci využít nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využití pozemky v zastavěném území nebo nezastavěné plochy stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a ani plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení.

K odůvodnění lokalizace navrhovaného záboru ZPF na plochách I.třídy ochrany ZPF je v předešlých kapitolách popsán mimo jiné i veřejný zájem, který je v tomto případě spatřován v příležitosti vytvoření podmínek pro zajištění nových pracovních příležitostí. Plocha umožňující umístění výrobního areálu v bezprostřední blízkosti města Znojma přispěje ke snížení nezaměstnanosti v tomto regionu. Jak vyplývá z Rozboru udržitelného rozvoje území ORP Znojmo 2014 (RURÚ 2014) má okres Znojmo v rámci kraje během celého sledovaného období (2005 – 2013) spolu s okresem Hodonín nejvyšší podíl nezaměstnaných osob. Hodnoty jsou výrazně nad průměrem kraje i ČR. Na časové řadě je pěkně viditelná nejdříve mírně klesající nezaměstnanost a od roku 2008 rostoucí tendence:

Okres	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Znojmo	9,4	9,2	8,2	6,9	8,8	9,7	9,5	9,6	10,2
Jihomoravský kraj	7,5	6,8	5,6	4,7	6,7	7,8	7,5	7,5	8,2
Celkem ČR	6,6	6,1	5,0	4,1	6,1	7,0	6,7	6,8	7,7

Dle RURÚ 2014 je jednou ze slabých stránek v hodnocení hospodářských podmínek nedostatek pracovních příležitostí ve většině obcí a současně nedostatek dostupných pozemků pro výstavbu. Příležitosti, které mohou přispět k rozvoji hospodářských podmínek, jsou dle RURÚ 2014 spatřovány mimo jiné i v technické připravenosti pozemků a prostorů k podnikání.

V tomto ohledu lze konstatovat, že předložená změna územně plánovací dokumentace vytváří v předloženém rozsahu podmínky pro podporu slabých stránek specifikovaných v RURÚ 2014.

Technická připravenost území z hlediska dostupnosti veřejné dopravní a veřejné technické infrastruktury je popsána výše v předešlých kapitolách a lze konstatovat, že z tohoto pohledu si realizace záměru vyžádá pouze minimální náklady, neboť bude spočívat pouze v připojení na stávající infrastrukturu v bezprostřední návaznosti na vymezenou zastavitelnou plochu.

14.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna nenavrhuje žádné záboru pozemků určených k plnění funkce lesa.

#### 15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Tato část odůvodnění bude zpracována pořizovatelem v samostatné příloze až po ukončení veřejného projednání této dokumentace.

#### 16. Vyhodnocení připomínek

Tato část odůvodnění bude zpracována pořizovatelem v samostatné příloze až po ukončení veřejného projednání této dokumentace.

#### 17. Srovnávací text s vyznačením změn

Srovnávací text s vyznačením změn je přílohou tohoto odůvodnění.