

# **Návrh zprávy**

## **o uplatňování Územního plánu Vratěnin**

**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 územního plánování a strategického rozvoje, odd.  
územního plánování**

**Duben 2017**

## 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 vyplývající 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 zadání 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 Vratěnin (dále jen „ÚP Vratěnin“) byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. Byl vydán Zastupitelstvem obce Vratěnin a nabyl účinnosti dne 22. 2. 2013.

## 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 ve shodě s požadavky územního plánu.
- Využití zastavitelných ploch vymezených ÚP Vratěnin je uvedeno v následující tabulce:

| Označení plochy | Způsob využití plochy  | Výměra (ha) | Vyhodnocení využití plochy |
|-----------------|--|-------------|----------------------------|
| B1              | plocha bydlení v rodinných domech Br                             | 1,98        | Využita cca ze 6%.         |
| B2              | plocha bydlení v rodinných domech Br                             | 0,28        | Dosud nevyužita.           |
| B3              | plocha bydlení v rodinných domech Br                             | 0,43        | Využita cca z 30 %.        |
| B4              | plocha bydlení v rodinných domech Br                             | 0,61        | Dosud nevyužita.           |
| V1              | Plocha výroby a skladování a smíšená výrobní – výroba smíšená    | 0,68        | Dosud nevyužita.           |
| V2              | Plocha výroby a skladování a smíšená výrobní - výroba zemědělská | 5,42        | Dosud nevyužita.           |
| R1              | Plocha rekreace – rekreace venkovní                              | 0,85        | Dosud nevyužita.           |

- Vyhodnocení dalších navrhovaných změn v krajině i ve vazbě na zastavitelné plochy obce je uvedeno v následující tabulce:

| Označení plochy | Způsob využití plochy                                  | Výměra (ha) | Vyhodnocení využití plochy  |
|-----------------|--|-------------|---|
| P1              | plocha sídelní zeleně – veřejná zeleň Pz               | 0,21        | Dosud nerealizováno.  |
| P2              | plocha sídelní zeleně – veřejná zeleň Pz               | 0,22        | Dosud nerealizováno.  |
| W1              | plocha vodní a vodohospodářská – suchý poldr Wp        | 0,19        | V současné době probíhá v ploše vodní a vodohospodářské s označením v ÚP Vratěnin W1 realizace protipovodňové ochrany intravilánu obce s termínem dokončení 6/2017. Jedná se o vybudování protipovodňového opatření v podobě dvou suchých nádrží a tří tůní pro zvýšení retence vody přitékající od vrchu Šibeník při přívalových deštích a redukci průtoků před vtokem do obecní kanalizace. |
| D1-D3           | plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace Dk | 0,99        | Dosud nerealizováno.  |
| K1              | plocha krajinné zeleně Kz (pro větrolam)               | 1,16        | Dosud nerealizováno.  |
| Pr-1 – Pr6      | plochy přírodní Pr (biocentra)                         |             | Dosud nerealizováno.  |

|          |   |  |                      |
|----------|---|--|----------------------|
| K2 – K12 | Plochy krajinné zeleně Kz (biokoridory) |  | Dosud nerealizováno. |
|----------|---|--|----------------------|

- Vyhodnocení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření vymezených v územním plánu:
  - úprava silnice – dosud nerealizováno
  - místní komunikace při jižním okraji obce včetně technické infrastruktury – není dosud zrealizováno
  - kanalizace od uvažované zastavitelné plochy bydlení B1 a bývalé celnice směrem k ČOV – není dosud zrealizována
  - středotlaký plynovod – prodloužení řady od obce směrem k bývalé celnici a zemědělskému provozu – není dosud zrealizováno
  - vedení vysokého napětí a trafostanice pro uvažovanou zastavitelnou plochu bydlení B1 – není dosud zrealizováno
  - nadregionální biokoridor – není dosud zrealizováno
  - lokální biokoridory – dosud nerealizovány
  - lokální biocentra – dosud nerealizovány

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

V ÚAP ORP Znojmo, které byly aktualizovány v prosinci 2016, jsou na území obce Vratětnín identifikovány problémy k řešení v územním plánu. Vyhodnocení, jak jsou zohledněny v ÚP Vratětnín, je uvedeno v následující tabulce.

| Problémy  | Jejich řešení v ÚP  |
|---|---|
| Brownfieldy –areál bývalého ZD, areál bývalé roty, bývalá zemědělská stavba při západním okraji obce, bývalá škola v obci, bývalá celnice | Celý areál bývalého ZD je zahrnut do stabilizované plochy zemědělské výroby Vz, bývalá zemědělská stavba při západním okraji obce je součástí stabilizované plochy bydlení, ostatní brownfieldy jsou vymezeny jako stabilizované plochy občanské vybavenosti smíšené. ÚP tak vytváří předpoklady pro to, aby mohly být dle podmínek využití jednotlivých ploch využity. |
| Špatná dopravní dostupnost (kvalita silnic, únosnost, daleko od hlavních dopravních tahů)   | ÚP umožňuje úpravy silnic v území směřující ke zlepšení jejich kvality a únosnosti. V souladu s platným územním rozhodnutím vymezuje plochy dopravní infrastruktury D1-D3 pro zlepšení směrových parametrů.   |
| Staré ekologické zátěže – zrušená ČS PHM, sklad pesticidů a polní hnojiště  | ÚP neznemožňuje likvidaci starých ekologických zátěží.  |
| Možné narušení vodního zdroje a ochranného pásma vodního zdroje   | V ochranném pásmu vodního zdroje navrhuje ÚP založení lokálního biocentra. Navržený přírodní prvek není v rozporu s podmínkami využití ochranného pásma zdrojů vody.  |
| Mírné znečištění ovzduší z vytápění domácností  | Po celé obci je proveden rozvod STL plynovodu. ÚP ho respektuje.  |
| Na splaškovou kanalizaci s ČOV není napojeno 5% obyvatel obce   | V současné době je na splaškovou kanalizaci napojeno 100 % obyvatel.  |
| Ohrožení přívalovými srážkami od vrchu Šibeníku.  | ÚP navrhuje při severozápadním okraji obce, ze směru od vrchu Šibeník suchý poldr, který by měl přispět k zadržení vody při přívalových srážkách.   |
| Ohrožení větrnou erozí – pole západně od obce   | ÚP navrhuje severozápadně od obce větrolam a biokoridory, které budou rovněž plnit funkci větrolamu. ÚP v nezastavěném území připouští provedení i dalších protierozních opatření.  |
| Území ekologicky nestabilní   | Doplnění zeleně v krajině řeší ÚP především návrhem ÚSES.   |
| Nedostatek pracovních příležitostí, hlavně mimo sezónu  | ÚP stabilizuje stávající plochy využívané pro výrobní účely. V návaznosti na stávající výrobní areály navrhuje zastavitelné plochy pro výrobu. Tím vytváří předpoklady pro umístění výrobních aktivit v obci a pro vznik pracovních příležitostí.   |

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

### D.1. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje, ve znění aktualizace č. 1

ÚP Vratěnin je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1 (dále též „PÚR“). Území obce Vratěnin neleží v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose či specifické oblasti vymezené PÚR. Neleží v trase transevropských víceúčelových koridorů, koridorů vysokorychlostních tratí, koridorů dálnic a rychlostních silnic, koridorů vodní dopravy, koridorů elektroenergetiky, koridorů VVTL plynovodů, koridorů pro dálkovody. ÚP naplňuje požadavky republikových priorit územního plánování stanovené PÚR.

### D.2 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále též „ZÚR JMK“) byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje s účinností od 3. 11. 2016. ÚP Vratěnin je s touto dokumentací v souladu.

- Územní plán respektuje priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny v kapitole A ZÚR JMK a vztahují se k území obce Vratěnin.
  - *V urbanistických koncepcích zohledňovat rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území, především v území s převahou přírodních hodnot nebo v území s vysokou koncentrací socioekonomických aktivit. V zájmu vyváženosti udržitelného rozvoje území korigovat případnou převahu jedné ze sledovaných složek udržitelného rozvoje, která by bránila uplatnění zbývajících složek.*

Územní plán zohledňuje v urbanistické koncepci charakter řešeného území, respektuje v území s přírodně cennými lokalitami (EVL Údolí Dyje) specifické podmínky využití. Řešení územního plánu vychází z rozboru udržitelného rozvoje, který je součástí ÚAP ORP Znojmo.
  - *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj a zkvalitnění krajské silniční sítě včetně potřebných infrastrukturních úprav zvláště v socioekonomicky oslabených územích kraje v návaznosti na plánovanou výstavbu a přestavbu dálnic a silnic I. třídy.*

Územní plán umožňuje svými podmínkami úpravy krajských silnic, které prochází řešeným územím. V souladu s platným územním rozhodnutím vymezuje plochy dopravní infrastruktury pro zlepšení směrových parametrů krajské silnice II/409.
  - *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj a zkvalitnění infrastruktury pro cyklistickou dopravu jako alternativní formy každodenní dopravy na kratší vzdálenosti, pro podporu rozvoje infrastruktury pro rekreační cyklistickou dopravu ke zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace.*

Územní plán respektuje cyklotrasy vedené řešeným územím. Podmínkami využití umožňuje značení dalších cyklotras po stávajících komunikacích i po stávajících a případných nově realizovaných cestách v krajině.
  - *Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje. U zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími vazbami v území.*

Řešené území je z hlediska technické infrastruktury dobře vybaveno. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují případné doplnění technické infrastruktury v území.
  - *Nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny.*

Územní plán stabilizuje i navrhuje cesty důležité pro zajištění přístupu do krajiny i její prostupnosti. Podmínkami využití zejména ploch nezastavěného území umožňuje realizaci i nezakreslených cest v krajině.

- *Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. U zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.*

Územní plán stabilizuje stávající základní občanské vybavení v obci. Jeho kapacity jsou dostačující i pro navrhované zastavitelné plochy pro bydlení.

- *Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.*

Územní plán stanovil takové podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách, aby nedocházelo ke zhoršení kvality životního prostředí (zejména pohody bydlení) a zdraví lidí. Jsou stanoveny podmínky pro umístování chráněných prostor definovaných předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví.

- *Podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje.*

Řešení ÚP Vratěnin respektuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Jakým způsobem jsou zohledněny, je uvedeno v kapitole 3. textové části odůvodnění. Územní plán vytváří stanovenými podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití předpoklady pro šetrné formy využívání území a zvyšování biodiverzity. Vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti území zejména řešením ÚSES a možností doplnění zeleně ve všech plochách nezastavěného území, umožňuje úpravy vodních toků. Respektovány jsou území s archeologickými nálezy na řešeném území, nemovitě kulturní památky evidovaná na území obce a ochranné podmínky vesnické památkové zóny.

- *Vytvářet podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny*

ÚP je zpracován s důrazem na ochranu kvalitní zemědělské půdy. Zastavitelné plochy jsou navrženy v rozsahu, který odpovídá předpokládanému rozvoji obce, vždy ve vazbě na zastavěné území. Kvalitní zemědělská půda však obklopuje celé zastavěné území obce. Proto přes veškerou snahu se vzhledem k urbanistickým návaznostem nebylo možné jejímu záboru vyhnout.

- *Vytvářet územní podmínky pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou, podpořit příznivá urbanistická a architektonická řešení, zajistit dostatečné zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny.*

ÚP vytváří předpoklady pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí. V zastavěném území obce v lokalitách, kde převažují stavby pro bydlení, umožňuje mísení vzájemně slučitelných funkcí. Pripouští např. využití pro pěstitelskou a chovatelskou činnost i pro jinou podnikatelskou činnost s tím, že nesmí být snižována kvalita prostředí bydlení.

- *Vytvářet územní podmínky pro přednostní využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů před výstavbou ve volné krajině.*

ÚP respektuje stávající výrobní areály severně od obce a při severním okraji obce. Oba jsou součástí zastavěného území. ÚP umožňuje jejich využití pro výrobní činnosti. Pripouští s podmínkou nenarušit kvalitu bydlení využití ploch pro bydlení pro hospodářskou a jinou podnikatelskou činnost.

- *Vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území.*

ÚP umožňuje realizaci protierozních a protipovodňových opatření prakticky ve všech plochách nezastavěného území.

- Podle ZÚR JMK leží území obce ve specifické oblasti nadmístního významu N-SOB1 Vranovsko-Jevišovicko. ÚP Vratěnin řeší úkoly pro územní plánování, které ukládají v této souvislosti ZÚR JMK. Stanovenými podmínkami umožňuje v řešeném území úpravu dopravně technických parametrů silnic, které odpovídají jejich kategorii. Respektuje stávající značené cyklotrasy. Podmínkami využití umožňuje vymezení i dalších cyklotras po stávajících silnicích a po stávajících i případně nově realizovaných cestách v krajině.
- Na území obce Vratěnin zasahují dle ZÚR JMK koridory nadmístního významu - nadregionální biokoridory K 164T a K 164MH s regionální biokoridor RK JM033. V ÚP Vratěnin je v prostoru, ve kterém ZÚR JMK vymezují výše uvedené prvky ÚSES, situováno do trasy biokoridorů vložené lokální biocentrum LBC 12 Bílý kříž. Území obce se dotýká vedení mezinárodních cyklistických tras EuroVelo 13 a Greenways Praha – Vídeň. Po části území tyto trasy prochází po silnici II/409, která je podle Generelu krajských silnic JMK součástí tahu krajského významu K02. ZÚR JMK ukládají pro mezinárodní dálkovou cyklistickou dopravu vymezit trasy mimo dopravní prostor silnic II. a III. třídy, zařazených do tahů krajského významu dle Generelu krajských silnic JMK. ÚP Vratěnin umožňuje stanovenými podmínkami vedení cyklotras po stávajících a případných nově realizovaných cestách v krajině.
- Do území obce Vratěnin zasahují dle ZÚR JMK dva krajinné typy: krajinný typ Uherčický a krajinný typ Vranovsko-dyjský. ÚP Vratěnin řeší úkoly pro územní plánování, které pro zmiňované krajinné typy stanovují ZÚR JMK. Krajinný typ Uherčický zabírá většinu území obce kromě údolí řeky Dyje. ÚP Vratěnin připouští v plochách nezastavěného území doplnění krajinné zeleně a tím vytváří podmínky pro realizaci ekologicky významných segmentů krajiny (např. meze, remízky, liniovou i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty). ÚP umožňuje svými podmínkami revitalizační opatření na vodních tocích. Krajinný typ Vranovsko-dyjský je vymezen v údolí toku Dyje. Zasahuje do řešeného území z jihovýchodu a zabírá plochu s lesem, která je součástí Přírodní památky Bílý kříž. ÚP podmínkami využití umožňuje v ploše lesní pěší a cyklostezky, naučné stezky včetně souvisejícího vybavení (např. odpočívky, informační prvky, drobná zařízení sloužící cyklo a pěší turistice). Vytváří tedy podmínky pro zkvalitnění rekreačního prostředí.

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

ÚP Vratěnin obsahuje dostatek zastavitelných ploch, které dosud nebyly využity. Vymezovat další zastavitelné plochy není potřeba.

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

Změnu ÚP Vratěnin není potřeba v současné době pořizovat.

**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.**

Vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, vyhodnocení vlivů na životní prostředí, evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast nebude požadováno, neboť v současné době není potřeba pořizovat změnu Územního plánu Vratěnin.

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

Změna územního plánu není pořizována.

**I. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územní plánu.**

Nový územní plán není třeba pořizovat. Ze skutečností uvedených pod písmeny A. až D. nevyplývá potřeba změny, která by podstatně ovlivňovala koncepci územního plánu.

**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 Vratěnin nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

**K. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Návrh na aktualizaci ZÚR JMK není uplatňován.

**L. Závěr**

Tento návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Vratěnin bude ve smyslu ust. § 55 odst. 1 stavebního zákona projednán podle požadavků uvedených v ust 55 odst. 1 stavebního zákona. Po té bude předložen Zastupitelstvu obce Vratěnin ke schválení dle § 6 odst. 5 písm. e) ve spojení s § 55 odst. 1 stavebního zákona.