

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY  
OBCE DYJE

ZMĚNA č. 2  
ÚZEMNÍHO PLÁNU  
DYJE

TEXTOVÁ ČÁST  
+  
ODŮVODNĚNÍ – TEXTOVÁ ČÁST

ŘÍJEN 2023

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Vydávající správní orgán:	Zastupitelstvo obce Dyje	
Datum nabytí účinnosti Změny č 1 územního plánu:		
Pořizovatel:	MěÚ Znojmo, odbor územního plánování	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:		
Jméno a příjmení:	Dana Spoustová	
Funkce:	odborný referent odboru územního plánování	
Podpis:		

Projektant:	Ing. arch. Josef Kolman, Znojemská 321, 67182 Dobšice	autorizovaný architekt autorizace č.: ČKA 01 505
Razítka a podpisy:		

Zastupitelstvo obce Dyje příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

VYDÁVÁ  
ZMĚNU č.2  
ÚZEMNÍHO PLÁNU DYJE  
(dále jen Změna č.2 ÚP)

Dokumentaci Změny č. 2 ÚP vypracoval Ing. arch. Josef Kolman, Znojemská 321, 67182 Dobšice, autorizovaný architekt pro obor územní plánování autorizace: ČKA 01 505. Změna č. 2 ÚP obsahuje textovou část a grafickou část.

## TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU DYJE

POZN.: Z PŮVODNÍHO TEXTU ÚP Z R. 2015 BYLY VYPUŠTĚNY POPISNÉ A NEAKTUÁLNÍ ČÁSTI. SOUČASNĚ BYLY PROVEDENY ÚPRAVY NÁZVŮ KAPITOL DLE SOUČASNĚ PLATNÝCH PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ STAVEBNÍHO ZÁKONA, DOPLNĚNA JE KAPITOLA A.1.11. DEFINICE POJMŮ. POPIS ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY V PROSTÉM TEXTU BYL PŘEVEDEN DO TABULKOVÝCH PŘEHLEDŮ.

### 1.

#### V kapitole A.1.1.

- ruší se text kapitoly a nahrazuje se textem:

Hranice zastavěného území je územním plánem vymezena k datu 15. 11. 2022.

### 2.

V kapitole A.1.2. se vypouští celý text a nahrazuje se tímto textem:

#### hlavní zásady rozvoje

Hlavním cílem Územního plánu Dyje je další rozvoj obce v rámci svého katastrálního území při dodržení těchto zásad:

- posilovat polyfunkční využití obytné části zastavěného území i zastavitelných ploch (bydlení, služby, podnikatelské aktivity) a rozvoj uvnitř obce zastavěním volných proluk, umožněním přestaveb stávajících neužívaných staveb v obci
- plochy přestaveb využít tak, aby doplnily urbanistickou strukturu obce a aby nenarušovaly obytné prostředí
- výrobní a skladovací aktivity směřovat především do stávajících ploch výroby za železniční tratí
- umístění a charakter staveb musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí

- forma výstavby bude přizpůsobena stávajícímu charakteru zástavby v obci s převládající zástavbou rodinných domů venkovského typu. Nové objekty v zastavěné části obce budou respektovat stávající formu. Sklon a tvar střech bude korespondovat s navazující zástavbou. U stávajících objektů s tradičním rázem bude tento ráz zachován
- v zastavitelných plochách bude na stavebním pozemku umístěn 1 samostatně stojící RD s max. 2 bytovými jednotkami, architektonický výraz domů může být soudobý, bude ale respektovat měřítko navazující zástavby
- revitalizace krajiny bude probíhat s cílem zvýšení její ekologické stability, využití krajiny pro rekreační účely (turistika, cykloturistika)
- bude podpořena prostupnost krajiny ochranou stávajících cest a obnovou historické cestní sítě
- budou prováděna potřebná protierozní opatření ve všech plochách

### **koncepce ochrany a rozvoje hodnot území**

Kromě hodnot území, jejichž ochrana je zajištěna právními předpisy, územní plán určuje tyto hodnoty:

- urbanistické hodnoty
  - historické členění zastavěného území a krajiny, zvláště historické jádro a jeho půdorysná stopa
  - centrum obce – prostor kolem kostela, areál záměčku, veřejné prostranství a historická síť ulic, hladina zástavby
  - nábřeží řeky Dyje
- významné a hodnotné stavby
  - drobné stavby v krajině (kříže, poklony, kapličky), které nejsou památkově chráněny, barokní budova záměčku, hřbitov se zděným oplocením, márnice
- přírodní hodnoty:
  - územní plán navrhuje podmínky k zachování, ochraně a podpoře všech stávajících přírodních prvků požívajících zvláštní ochranu
  - územní plán navrhuje podmínky k zachování ostatních významných přírodních prvků dotvářejících charakteristiku sídla, jedná se především zezeň na březích řeky Dyje, krajinnou zezeň nad hřbitovem, plochu vzrostlé zezeň na svahu východně od zastavěné části obce

### **zásady pro ochranu uvedených hodnot**

Při rozhodování v území je nutné tyto hodnoty chránit před znehodnocením.

- nová výstavba bude respektovat historickou strukturu sídla, cenné objekty, dominanty a kulturní památky a další hodnoty území definované v ÚAP
- stavby budou hmotově i výškově odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí
- v případě stromořadí kolem silnic, místních komunikací a polních cest je v případě nutnosti jejich skácení potřeba zajistit jejich obnovu
- stávající přírodní krajinné prvky zůstanou zachovány. Nové prvky budou vytvářeny v souladu s koncepcí obnovy krajiny. Ta je podrobně zpracována především v Plánu místního systému ekologické stability, který je do územního plánu zapracován.

### 3.

#### V kapitole A.1.3.

- ruší se celý text pod názvem kapitoly

V podkapitole A.1.3.1. „Zásady urbanistické koncepce“

- se ruší první odstavec, nahrazuje se tímto textem:

Urbanistická koncepce stanovuje podmínky využití a uspořádání území, určuje základní rámec regulace území a vymezuje, s ohledem na požadavky udržitelného rozvoje, hranice zastavitelného a nezastavitelného území. Stanovuje podmínky využití a uspořádání území obce.

- se ruší se název odstavce „*Stávající urbanistická koncepce*“ a název odstavce „*Přírodní hodnoty*“
- se ve větě za první odrážkou pod rušeným názvem „*Přírodní hodnoty*“ za slovo stávající doplňuje slovo přírodní
- se na začátek věty za druhou odrážkou doplňují slova budou doplněny, ve větě se ruší text: v k.ú.
- se upřesňuje obsah věty za třetí odrážkou a zní takto: - územním plánem je respektována údolní niva řeky Dyje a vymezené záplavové území řeky Dyje, v záplavovém území jsou stanoveny specifické podmínky pro jeho využívání
- se ruší věta: územní plán přebírá VKP vymezené ze zákona: údolní niva řeky Dyje
- se ruší celý text odstavce „*Zásady pro ochranu uvedených hodnot*“ a nahrazuje se následujícím textem:

Územní plán respektuje stávající urbanistické řešení obce, které je ovlivněno jednak konfigurací terénu a dále dvěma výraznými liniovými prvky: řekou Dyjí a železniční tratí. Urbanizované území obce je tak tvořeno třemi samostatnými urbanistickými prostorovými celky:

- historickým jádrem a navazující novodobou obytnou zástavbou v levobřežní nivě řeky Dyje a svazích v blízkosti hřbitova
- výrobními plochami severně od železniční trati
- zahrádkářskou kolonií (lokalitou zahrádek) na pravém břehu řeky Dyje a navazujícím svahu

**Historické jádro** je charakteristické nepravidelnou sítí místních komunikací (ulic), kolem nichž je soustředěna převážně kompaktní zástavba jednopodlažních domů se sedlovými střechami okapově orientovanými. Pouze ve svažitých částech sídla je zástavba spíše rozvolněná.

Dominantami toho prostorového celku jsou kostel sv. Jana Nepomuckého a areál „zámečku“ s částečně zachovalou hlavní barokní budovou.

V prostoru historického jádra je třeba dbát na zachování struktury zástavby a typů domů a na tvarovou příbuznost staré a nové výstavby, v prolukách upřednostnit převažující strukturu zástavby, dbát na zachování historické stopy zástavby, výšková úroveň novostaveb (přístaveb, nástaveb) nesmí výrazně přesáhnout výškovou hladinu stávající zástavy.

V blízkosti kostela nebudou umístěny další stavby. V navazujících zastavěných i zastavitelných plochách jsou stanoveny podmínky využití tak, aby nedocházelo k narušení obrazu venkovského sídla, to znamená, že budou převažovat přízemní stavby se sedlovými střechami (sklon střech 35° až 45°).

**Na výrobních plochách** za železniční tratí je situováno několik výrobních areálů, které jsou zastavěny převážně jednoduchými účelovými stavbami – objemnými výrobními halami. Toto území tvoří samostatný urbanistický prostor, který je od obce oddělen železnicí a provoz v obci výrazně neovlivňuje. Objemné výrobní haly se ale výrazně projevují v dálkových pohledech, narušují historické panorama sídla. Aby se tyto negativní projevy nezhoršovaly, ÚP stanovuje, že charakter zástavby ve výrobních plochách bude odpovídat stávající zástavbě, výšková úroveň nové zástavby nepřekročí výškovou hladinu zástavby stávající. Totéž se týká výstavby na zastavitelných plochách komerčních.

**Lokalita zahrádek** na pravém břehu řeky je intenzivně využívána převážně pro rekreaci. Ve snaze zachovat co nejvíce její přírodní charakter je omezena velikost zastavitelné plochy na jednotlivých pozemcích a je stanovena max. výšková úroveň staveb.

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území. Stavby na těchto plochách budou hmotově i výškově odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí.

#### V podkapitole A.1.3.2. „Zásady plošného a prostorového uspořádání s ohledem na kompoziční zásady řešení sídel“

- se v prvním odstavci za první větu vkládá věta následujícího znění: Plochy určené pro bydlení jsou situovány na jihovýchodním okraji obce, plochy pro výrobu, skladování a komerční aktivity, u kterých se předpokládá vyšší dopravní zátěž, jsou situovány severně od historické zástavby za železniční tratí při komunikaci II/408.
- se v odstavci **konceptu vymezení zastavitelných ploch** ve větě čtvrté odrážky za slovo navrženy doplňují slova na jihovýchodě
- se v odstavci **konceptu vymezení zastavitelných ploch** doplňuje pátá odrážka s textem: plochy pro výrobu, skladování a komerční vybavenost, u kterých se předpokládá vyšší dopravní zátěž, jsou situovány severně od historické zástavby za železnicí při komunikaci II/408

Ruší se označení a název podkapitoly „1.3.3. výčet jednotlivých zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, ploch přestavby a stanovení podmínek jejich využití“ a nahrazuje se podkapitolou s označením a názvem A.1.3.3. *Charakteristika ploch s rozdílným způsobem využití*

#### V podkapitole A.1.3.3 „Charakteristika ploch s rozdílným způsobem využití“

- se na její začátek vkládá věta tohoto znění: V urbanizovaném území, stávajícím i navrženém, jsou územním plánem vymezeny tyto plochy:
- se doplňuje výčet v prvním odstavci o tyto položky:
  - **plochy bydlení v bytových domech Bd**
  - **plochy smíšené obytné, s omezenou výškou staveb Bx**
  - **plochy rekreace se specifickým využitím Ri**
  - **plocha zahrádek I**
- se u položky plochy rekreace nahrazuje index *R1* indexem *R*
- se za první odstavec vkládá text tohoto znění:

### **plochy smíšené obytné B, plochy smíšené obytné, s omezenou výškou staveb Bx**

- plochy smíšené obytné jsou prioritně určeny pro bydlení v rodinných domech
- jako smíšené obytné jsou vymezeny plochy ve stabilizovaném území (původní venkovské zástavbě) a zastavitelné plochy jihovýchodně od stabilizovaného území

#### **Územní plán:**

- vymezením zastavitelných ploch smíšených obytných zajišťuje kapacitu bydlení pokrývající dlouhodobou potřebu obce (stabilizace obyvatel obce) s ohledem na demografický vývoj obce i současnou poptávku
- zajišťuje, aby bylo možné plochy smíšené obytné napojit na dopravní a technickou infrastrukturu
- zajišťuje, aby plochy smíšené obytné měly návaznost na plochy občanského vybavení tak, aby byla dosažena žádoucí polyfunkčnost bydlení

### **plochy bydlení v bytových domech Bd**

- jsou určeny pro bydlení v bytových domech
- jsou vymezeny pouze ve stabilizovaném území, v zastavitelných plochách se nepřipouští

### **plochy občanského vybavení O**

- plochy občanského vybavení jsou navrženy pro zlepšení podmínek společenské činnosti v obci
- stávající plochy občanského vybavení se nachází v zastavěné části obce (fotbalové hřiště, hřbitov)
- plochy občanského vybavení jsou navrženy s ohledem na dostupnost od lokalit bydlení
- občanské vybavení menšího rozsahu je možné umístit do ploch smíšených obytných stávajících i zastavitelných

### **plochy komerční vybavenosti W**

- plochy komerční vybavenosti jsou určeny pro umístění občanské vybavenosti komerčního charakteru, u které se předpokládají zvýšené požadavky na dopravní obslužnost a parkování

### **plochy technické infrastruktury T**

- plochy pro technickou infrastrukturu jsou určeny pro zařízení nezbytná pro obsluhu území sítí technické infrastruktury (napojení rozvojových ploch na technickou infrastrukturu). Technická infrastruktura může být také součástí veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury, ploch smíšených nezastavěného území, v nezbytných případech ploch zemědělských.

### **plochy dopravní infrastruktury D**

- plochy dopravní infrastruktury zahrnují plochy silnic, plochy pro železniční dopravu, plochy místních komunikací, plochy účelových komunikací, plochy pro dopravu v klidu
- při rekonstrukci stávajících komunikací, budou v místech, kde je to možné, řešena podélná odstavná stání, při nových úpravách veřejných prostranství budou přesně vymezeny plochy, pro místa odstavných stání

### **plochy rekreace R, Ri**

- plochy rekreace jsou určeny pro krátkodobou rekreaci v kvalitním přírodním prostředí

### **plochy zahrádek I**

- jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro rodinnou rekreaci formou zahrádkaření na převážně oplocených pozemcích zemědělského půdního fondu. Většina vymezených ploch jsou plochami stabilizovanými.

### **plochy smíšené výrobní H**

- jsou vymezeny pro umístění objektů pro výrobu a skladování, jejichž provoz může narušit pohodu bydlení a jiného občanského využití
- jsou umístěny v místech dobré dopravní obslužnosti (silniční spojení, železniční trať)
- územní plán prověřuje možnost umístění malovýrobních zemědělských i nezemědělských zařízení rodinného typu s ubytováním a službami v sídlech, při dodržení potřebných hygienických limitů (vliv na plochy bydlení, na okolní krajinu)

### **plochy veřejných prostranství (veřejné zeleně) Z**

- zahrnují stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství, zejména pozemky místních komunikací a chodníků, návsi a veřejné zeleně
- mimo plochy konkrétně vymezené v ÚP budou plochy pro veřejná prostranství navrženy v zastavitelných plochách minimálně v rozsahu stanoveném v §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

U podkapitoly „Vymezení jednotlivých zastavitelných ploch“ se mění její označení z 1.3.3.1. na A.1.3.4.

V podkapitole A.1.3.4. „Vymezení jednotlivých zastavitelných ploch“

- se ruší popis zastavitelných ploch v prostém textu a nahrazuje se tabulkovými přehledy. V tabulkách jsou kromě lokalizace uvedeny specifické podmínky využití území. Obsah textu v tabulkách převzatý z původního textu oddílu je psán černým písmem, doplněné údaje jsou psány červeně podtrženě. Koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu jsou uvedeny v kapitole A.1.4.3.

Obsah podkapitoly je následující:

- Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití:
- **plochy smíšené obytné B**
- **plochy občanského vybavení O**
- **plochy komerční vybavenosti W (plochy komerce)**
- **plochy dopravní infrastruktury D**
- **plochy rekreace R**
- **plochy rekreace se specifickým využitím Ri**
- **plochy smíšené výrobní H**
- **plochy veřejných prostranství a veřejné (sídelní) zeleně Z**
- **plochy zahrádek I**



## **přehled zastavitelných ploch smíšených obytných B**

<b>Ozn.</b>	<b>Lokalizace, stávající využití</b>	<b><u>Specifické podmínky využití území</u></b>
B1	v sousedství obecního úřadu, u silnice II/408, stávající využití: orná půda	<ul style="list-style-type: none"><li>- respektovat trasu a podmínky ochranného pásma telekomunikačního vedení a vedení VN</li><li>- zohlednit území s archeologickými nálezy</li><li>- prokázat v navazujících řízeních splnění zákonných hygienických limitů stanovených pro hluk, popř. vibrace</li><li>- zajistit napojení na inženýrské sítě</li><li>- výšková regulace zástavby: max 2 NP</li></ul>
B2	jihovýchodně od zastavěného území, jižně od silnice II/408, stávající využití: orná půda	<ul style="list-style-type: none"><li>- prokázat v navazujících řízeních splnění zákonných hygienických limitů stanovených pro hluk, popř. vibrace</li><li>- zohlednit území s archeologickými nálezy</li><li>- prověřit možnost napojení na technickou a dopravní infrastrukturu</li><li>- kanalizaci splaškovou řešit napojením na prodlouženou hlavní stoku vedoucí podél komunikace ke hřbitovu</li><li>- vodovod řešit napojením na hlavní vodovodní řad vedoucí podél komunikace ke hřbitovu</li></ul>
B3	jihovýchodně od zastavěné části obce, severně od místní komunikace vedoucí ke hřbitovu stávající využití: orná půda	<ul style="list-style-type: none"><li>- komunikace obsluhující území napojit na místní komunikaci,</li><li>- při umístění staveb respektovat svažité terén</li></ul>
B4	jihovýchodně od zastavěné části obce, jižně od místní komunikace vedoucí ke hřbitovu stávající využití: orná půda	<ul style="list-style-type: none"><li>- zástavbu navrhnout v jedné řadě orientované k místní komunikaci, uliční čára 6 m od veřejného prostranství Z2</li><li>- výšková regulace: max. 1NP + podkroví</li></ul>

## **přehled zastavitelných ploch občanského vybavení O**

<b>Ozn.</b>	<b>Lokalizace, stávající využití</b>	<b><u>Specifické podmínky využití území</u></b>
O1	východně od obecního úřadu	- určeno pro rozšíření zázemí úřadu
O2	východně od středu obce v návaznosti na plochy vinných sklepů	- při úpravách povrchů a výběru mobiliáře respektovat tradiční tvarosloví.

### **přehled zastavitelných ploch komerční vybavenosti W**

Ozn.	Lokalizace, stávající využití	Specifické podmínky využití území
W	severně od zastavěné části obce mezi silnicí I/53 a silnicí II/408	<ul style="list-style-type: none"><li>- před zahájením výstavby vyřešit dopravní obsluhu území</li><li>- respektovat trasu a podmínky ochranného pásma STL plynovodu</li></ul>

### **přehled zastavitelných ploch a koridorů dopravní infrastruktury D**

Ozn.	Lokalizace, stávající využití	Specifické podmínky využití území
Ds1	plocha podél silnice I/53 a křižovatky se silnicí II/408 stávající využití: orná půda	<ul style="list-style-type: none"><li>- plocha je určena pro homogenizaci komunikace I/53 a pro související křižovatky</li></ul>

### **přehled navržených ploch rekreace R**

Ozn.	Lokalizace, stávající využití	<u>Specifické podmínky využití území</u>
R	na plochách krajinné zeleně poblíž hřbitova	<ul style="list-style-type: none"><li>- určena pro krátkodobou rekreaci v přírodním prostředí</li><li>- ze staveb jsou povoleny pouze přístřešky pro krátkodobou rekreaci, půdorysné rozměry max. 4x4 m, výška 3-4 m</li></ul>
Ri	na plochách orné půdy poblíž hřbitova, v návaznosti na zastavitelnou plochu smíšené obytné B4	<ul style="list-style-type: none"><li>- určena pro rekreaci v přírodním prostředí,</li><li>- ze staveb jsou povoleny přístřešky a jednoduché objekty pro skladování a zázemí volnočasových aktivit, max. výška – 4 m</li><li>- zastavěná plocha bude tvořit max. 10% z celkové plochy rekreace</li></ul>

### **přehled zastavitelných ploch smíšených výrobních H**

Ozn.	Lokalizace, stávající využití	Specifické podmínky využití území
H2	severně od kompaktní venkovské zástavby	<ul style="list-style-type: none"><li>- respektovat požadavky OŽP KÚ JMK na ochranu přírody a ptactva</li><li>- výšková regulace: max. do výšky zástavby v sousedním výrobním areálu</li></ul>
H4	severně, v těsném sousedství obce, za železniční tratí a nádražím	<ul style="list-style-type: none"><li>- respektovat trasu a podmínky ochranného pásma telekomunikačního vedení</li><li>- výšková regulace: max. do výšky zástavby v sousedním výrobním areálu</li></ul>
H5	severozápadně od obce, na hranicích s k.ú. Dobšice	<ul style="list-style-type: none"><li>- respektovat podmínky ochranného pásma železnice</li><li>- respektovat území s archeologickými nálezy</li></ul>

### **přehled navržených ploch veřejných prostranství Z**

Ozn.	Lokalizace, stávající využití	Specifické podmínky pro využití území
Z1	východní část stabilizované zástavby obce stávající využití]:	- veřejné prostranství doplňující sklepní uličku
Z2	výhodně od zastavěné části obce podél komunikace ke hřbitovu stávající využití: orná půda	- plocha vymezena pro zajištění dopravní a technické obslužnosti území
Z3	v sousedství fotbalového hřiště stávající využití: zahrady	- plocha vymezena pro zajištění dopravní a technické obslužnosti stávajících ploch smíšených obytných
Z4	při místní komunikaci vedoucí ke hřbitovu v návaznosti na zastavitelnou plochu B3	- plocha vymezena pro realizaci veřejné zeleně a k zajištění dopravní a technické obslužnosti zastavitelné plochy smíšené obytné B3

### **přehled zastavitelných ploch zahrádek I**

	Lokalizace, stávající využití	Specifické podmínky pro využití území
I1	ve svahu na pravé břehu řeky Dyje stávající využití: zahrady s indexem I (bez možnosti výstavy rekreačního objektu)	- max. velikost zastavěné plochy rekreačním objektem – 50 m <sup>2</sup>
I1	na levém břehu řeky Dyje, v návaznosti na bývalý zemědělský areál stávající využití: orná půda	- max. velikost zastavěné plochy rekreačním objektem - 50 m <sup>2</sup>
I2	zahrady na západním okraji k.ú v blízkosti železniční trati stávající využití: zahrady s indexem I (bez možnosti výstavy rekreačního objektu)	- max. velikost zastavěné plochy rekreační objektem - 35 m <sup>2</sup>
I	v návaznosti na východní hranici zastavěného území stávající využití: orná půda	přípustné pouze stavby účelových zařízení - max. velikost zastavěné plochy stavbou účelového zařízení- 18 m <sup>2</sup>
I	východně od zastavěného území	přípustné pouze stavby účelových zařízení - max. velikost zastavěné plochy stavbou účelového zařízení- 18 m <sup>2</sup>

U podkapitoly „Vymezení ploch přestavby“ se mění její označení z 1.3.3.2. na A. 1.3.5.

V podkapitole A.1.3.5. „Vymezení ploch přestavby“

- se ruší popis ploch přestavby v prostém textu a nahrazuje se tabulkovým přehledem. V tabulce jsou kromě lokalizace uvedeny specifické podmínky využití území. Obsah textu v tabulkách převzatý z původního textu oddílu je psán černým písmem, doplněné údaje jsou psány červeně podtrženě.

Obsah podkapitoly je následující:

Jako plochy přestaveb jsou vymezeny tyto plochy:

Ozn.	Lokalizace, stávající využití	- Specifické podmínky pro využití území
B5	střed obce, areál bývalého zámečku (bývalé zázemí zemědělského družstva)	<ul style="list-style-type: none"><li>- navrhované využití – bydlení, občanské vybavení, rekreace, veřejná prostranství veřejná zeleň</li><li>- zachovat hlavní budovu zámečku</li><li>- při zástavbě areálu vycházet ze struktury a tvarosloví zástavby historického jádra obce, výšková úroveň novostaveb nesmí výrazně přesáhnout výškovou hladinu stávající zástavby</li><li>- využití plochy je řešeno územní studií</li></ul>
B6	areál firmy na východním okraji obce	<ul style="list-style-type: none"><li>- plocha přestavby</li><li>- možnost využití plochy bude prověřena územní studií zahrnující plochy B6 a B3</li></ul>
H6	bývalý kravín zemědělského družstva na jihu obce	<ul style="list-style-type: none"><li>- polyfunkční využití s vyloučením živočišné výroby (např. pěstitelství, služby, opravárenství)</li><li>- výšková regulace: max. do výšky 8 m</li></ul>

Za podkapitolu A. 1.3.5. „Vymezení ploch přestavby“ se se vkládá celá podkapitola tohoto obsahu:

#### **A.1.3.6. Vymezení systému sídelní zeleně**

Územním plánem nejsou vymezeny žádné nové samostatné plochy v systému sídelní zeleně. Jejich realizace bude součástí nově navrhovaných zastavitelných ploch a ploch veřejných prostranství.

#### **4.**

**V kapitole A.1.4. „Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek umístování“ se doplňuje její název a pod název kapitoly se vkládá celá podkapitola A.1.4.1. tohoto znění**

#### **A.1.4.1. Veřejná prostranství**

Stávající plochy veřejných prostranství jsou ÚP respektovány. Struktura veřejných prostranství musí být zachována a dále rozvíjena především s ohledem na zkvalitňování prostupnosti a obytnosti území obce.

Veřejná prostranství slouží nejen pro umístění prvků dopravní a technické infrastruktury, ale i odpovídajících prvků zajišťujících co nejkvalitnější podmínky pro pobyt a odpočinek obyvatel, zejména zeleň.

Veřejná prostranství mohou být v územním plánu součástí všech typů ploch.

Územní plán vymezuje 3 samostatné plochy veřejných prostranství.

Za podkapitulu A.1.4.1. „*Veřejná prostranství*“ se vkládá nadpis podkapitoly A.1.4.2. s úvodními větami tohoto znění:

#### **A.1.4.2. Občanské vybavení**

Územní plán respektuje všechny stávající plochy občanské vybavenosti. Samostatně je vymezena zastavitelná plocha občanské vybavenosti v návaznosti na obecní úřad

V podkapitole A.1.4.2. „*Občanské vybavení*“

- se v první větě prvního odstavce výraz *veřejné infrastruktury* nahrazuje výrazem občanské vybavenosti
- se ve větě první odrážky za slovo *veřejnou* doplňuje slovo občanskou
- se ve větě druhé odrážky slovo *infrastrukturu* nahrazuje slovy občanskou vybavenost

V podkapitole A.1.4.3. „*Dopravní infrastruktura, stanovení celkové koncepce a podmínek pro umístování jednotlivých druhů dopravy*“

- se ruší text pod názvem kapitoly a nahrazuje se textem tohoto znění:  
D - plochy silnic, plochy a železniční dopravy, plochy místních komunikací, plochy účelových komunikací, Ds1- plochy pro homogenizaci silnice I/53, Dz1 – koridor pro optimalizaci železniční trati č. 246
- se vypouští celý první odstavec
- v názvu oddílu **silniční a motorová doprava** se ruší index *Ds* a nahrazuje se indexy **D, Ds1**
- se v části „*Koncepce silniční dopravy*“ se vypouští text za druhou a třetí odrážkou
- se v části „*Účelové komunikace*“ vypouští text za první odrážkou
- se v oddílu „*železniční doprava*“ ruší druhá věta
- za oddíl „*železniční doprava*“ se vkládá nový tohoto znění:

### **koridor železniční dopravy Dz1**

koridor pro dopravní infrastrukturu: Dz1 (koridor DZ07) optimalizace železniční tratě č. 246 Břeclav – Znojmo. **Šířka navrženého koridoru je 60 m, v místech styku se stávajícími stavbami je koridor zúžen, je přizpůsoben reálné situaci v terénu.**

Optimalizace železniční tratě bude v rámci koridoru DZ07 upřesněna podrobnější projektovou dokumentací

#### **Zásady pro využití území koridoru**

Koridor je vymezen jako ochrana území pro realizaci záměru optimalizace železniční tratě. Toto území je nutno chránit z důvodu zajištění prostoru pro umístění této stavby. Působnost koridoru pro technickou infrastrukturu končí realizací stavby. Pokud nebude změnou územního plánu navrženo jiné využití území, zůstává stávající využití území.

## Podmínky pro využití území koridoru

### Přípustné využití

- činnosti, děje a zařízení dopravní infrastruktury, včetně dílčích úprav a napojení na stávající zařízení
- plochy pro ochrannou a izolační zeleň, ÚSES
- nutné asanační úpravy

### Podmíněně přípustné využití

- budování inženýrských sítí, propojení pěších a cyklistických tras, účelových komunikací před realizací záměru

### Nepřípustné využití

- v těchto plochách není dovoleno takové využití, které by znemožnilo realizaci navrženého záměru
- není dovoleno povolovat žádné stavby ani dočasné vyjma navrhovaných staveb dopravní infrastruktury (a staveb přímo souvisejících), pro které je toto území chráněno

V názvu podkapitoly „*Technická infrastruktura - stanovení celkové koncepce a podmínek pro umístování jednotlivých druhů technické infrastruktury, včetně zařízení pro ukládání odpadů*“ se vypouští text *včetně zařízení pro ukládání odpadů*“ se mění její označení z 1.3. na A.1.4.4.

V podkapitole A.1.4.4. „*Technická infrastruktura - stanovení celkové koncepce a podmínek pro umístování jednotlivých druhů technické infrastruktury*“

- se vypouští celý první odstavec a pod nadpis oddílu se vkládá text tohoto znění:

Základní koncepce technické infrastruktury se nemění.

Územním plánem nejsou navrženy žádné nové plochy technické infrastruktury ani nová zařízení.

Územním plánem jsou navrženy 2 koridory technické infrastruktury:

- T1 koridor pro umístění nadzemního vedení VVN 110/22 kV (TEE 17 dle ZUR JMK)
- T2 koridor pro přeložku stávajícího VTL plynovodu Znojmo – Šatov vymezen je koridor pro umístění nadzemního vedení VVN 110 kV.
- se v části „*Koncepce splaškové kanalizace*“ v první odrážce za slovo *kanalizace* vkládá text po nezbytných úpravách
- se v části „*Dešťová kanalizace*“ se se ruší text první odrážky a nahrazuje se textem tohoto znění:

dešťové vody v zastavitelných plochách budou v maximální míře zadržovány vsakem, případně jímány na vlastním pozemku a využívány pro zálivku, přitom musí být zajištěno, že odtok při mimořádných situacích nebude podmáčet ani jinak ohrožovat jiné pozemky (eroze apod.)

- se v části „*Koncepce zásobování plynem*“ u třetí odrážky ruší první slova *je navržena přeložka* a nahrazují se je textem *je navržen koridor T2 pro přeložku*
- se v části „*Koncepce zásobení elektrickou energií*“ se u první odrážky se ruší text *určený rekonstrukce sítí 110/22kV* a nahrazuje se textem *T1 určený pro umístění nadzemního vedení VVN 110 kV pro umístění nadzemního vedení VVN 110 kV*

## 5.

**V kapitole A.1.5.** „*Koncepce uspořádání krajiny...*“ se upřesňuje její název a doplňuje se číselné označení jednotlivých podkapitol od A.1.5.1 do A.1.5.5.

Název podkapitoly A.1.5.3. „*Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch*“ se doplňuje o text s rozdílným způsobem využití

V podkapitole A.1.5.3. „*Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití*“

- se za úvodním odstavcem upravují názvy nadregionálního biokoridoru z NRBK 15 na K 161 V a regionálního biocentra z RBC114 – Palice na RBC 37 Palice
- za odstavcem vodní toky a vodní nádrže se ruší text *VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ* a text *vymezení ploch s rozdílným způsobem využití* a nahrazuje se větou V řešeném území jsou vymezeny tyto základní krajinné plochy:
- do výčtu ploch se doplňuje 4 položka: plochy zemědělské se specifickým využitím Px
- vypouští se poslední věta a nahrazuje se následujícím textem:

Tyto plochy jsou vymezeny jako stávající nebo navrhované plochy přírodní. Na plochách přírodních bude hospodařeno a budou upravovány v souladu s plánem místního ÚSES. Případné stávající objekty pro lesnictví, myslivost, vodní hospodářství, zemědělství jsou respektovány.

Název podkapitoly A.1.5.4. se upřesňuje a zní takto: A.1.5.4. Územní systém ekologické stability - **ÚSES**

V podkapitole A.1.5.4. „*Územní systém ekologické stability - ÚSES*“

- se za prvním odstavcem vypouští text tří odrážek a nahrazuje textem tohoto znění: Územní plán vymezuje následující plochy pro prvky ÚSES:
- nadregionální biokoridor K 161V
- regionální biocentrum RC37 Palice.
- zastoupen je lokální ÚSES 3 větvemi biokoridoru a 2 biocentry

Za podkapitolu A.1.5.4. „*Územní systém ekologické stability - ÚSES*“ se vkládá nadpis následující podkapitoly tohoto znění:

A.1.5.5. Prostupnost krajiny, protierozní opatření, protipovodňová opatření, rekreace

## 6.

**V kapitole A.1.6.** „*Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...*“

- se doplňuje její název
- se výčtu ploch pod názvem kapitoly se u položky **D** ruší index *Ds* před textem plochy silnic
- ve výčtu ploch se doplňují 2 položky: *Ri* plochy rekreace se specifickým využitím a *Px* plochy zemědělské se specifickým využitím
- se u všech oddílů se název části *Podmíněné využití* nahrazuje názvem *Podmíněně přípustné využití*
- se u všech oddílů se název části *Zásady podmíněného využití* nahrazuje názvem *Zásady podmíněně přípustného využití*

V oddíle **Plochy smíšené obytné B**

- se upravuje označení ploch z B1-B5 na B1-B6
- v části **Hlavní využití** u první odrážky se za slovo bydlení doplňuje text v rodinných domech
- v části **Podmínky prostorového uspořádání...** u první odrážky se doplňuje text tvar a sklon střech (převážně sedlové střechy se sklonem 35°- 45° )
- ve textu poznámky na konci oddílu se za index B5 doplňuje index B6

V oddíle **Plochy bydlení v bytových domech**

- se z názvu oddílu vypouští text plochy smíšené obytné
- v části **Hlavní využití** u první odrážky se za slovo bydlení doplňuje text v bytových domech

V oddíle **Plochy občanského vybavení - plochy komerční vybavenosti** se v názvu vypouští slova **Plochy občanského vybavení**

- v části **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu** se doplňuje poslední odrážka s textem: parkovací plochy budou provedeny v povrchové úpravě umožňujících zasakování dešťových vod

V oddíle **Plochy smíšené výrobní**

- v části **Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu** se u první odrážky vypouští text *objekty jednopodlažní a dvoupodlažní*, ruší text druhé odrážky a nahrazuje se textem tohoto znění: výška novostaveb nebude převyšovat výškovou úroveň okolní stávající zástavby

V názvu oddílu **Plochy dopravní infrastruktury, plochy veřejné obsluhy území D, (místní obslužné komunikace, místní účelové komunikace, železnice) Ds, Ds1 – silnice** se ruší index *Ds*

V oddíle **Plochy rekreace R**

- v části **Hlavní využití** se upřesňuje text první odrážky a zní takto: využití pro krátkodobou rekreaci v přírodním prostředí
- v části **Přípustné využití** se doplňuje první odrážka s následujícím textem: - stavba přístřešku pro krátkodobý odpočinek a ochranu před nepřízní počasí
- v části **Nepřípustné využití** se doplňuje odrážka s následujícím textem: stavby s výjimkou přístřešků pro krátkodobou rekreaci, za následující odrážkou se ruší slovo *představují*
- doplňuje se poslední část tohoto znění:

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

- půdorysný rozměr přístřešku – max. 4 x 4 m
- výška přístřešku do 4 m od rostlého terénu
- přírodní materiál
- zpevněné plochy – kamenná dlažba, mlatový povrch
- stávající zeleň bude zachována v maximální možné míře
  
- ruší se odstavec *Zastoupení zeleně*



Oddíl **plochy rekreace R1** se ruší celý a nahrazuje se oddílem tohoto znění:

### **Plochy rekreace se specifickým využitím Ri**

#### **Hlavní využití**

- plocha pro rekreaci v přírodním prostředí

#### **Přípustné využití**

- sportoviště přírodního charakteru
- volnočasové aktivity (pikniková rekreační louka, workout, jízda na koních, ...)
- dopravní infrastruktura pro obsluhu území
- technické infrastruktura pro obsluhu území

#### **Podmíněně přípustné využití**

- podmíněně přípustné je využití, které nesouvisí s hlavním využitím a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní využití

#### **Nepřípustné využití-**

- představují veškeré činnosti, děje a zařízení, které narušují a podstatně omezují hlavní využití
- bydlení

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

- přístřešky do max. výšky 4 m
- jednoduché objekty pro skladování, zázemí volnočasových aktivit, max. výška 4 m
- stavby budou z v místě tradičních materiálů (dřevo, kámen, cihly ...)
- plocha bude doplněna stínící a izolační zelení
- zastavěná plocha bude tvořit max. 10% z celkové plochy rekreace

### **V oddíle Plochy zahrádek I ( I1 – I2)**

- v části Podmíněně přípustné využití se doplňuje poslední věta odstavce o slova nebo účelovým zařízením a zní takto: „Velikost zastavěné plochy zahradní chatou rekreačním objektem nebo účelovým zařízením se liší podle konkrétní lokality.“ Dále se doplňuje a upravuje tabulka takto:

<b>Lokalita č.</b>	<b>Poloha ploch</b>	<b>Max. velikost zastavěné plochy v m<sup>2</sup></b>
<b>I</b>	podél železniční trati, v plochách orné půdy, na svahu na pravém břehu řeky Dyje, na levém břehu Dyje_v návaznosti na východní hranici zastavěného území, východně od zastavěného území	do 18 m <sup>2</sup> (pouze účelové zařízení)
<b>I1</b>	pod tratí, na levém břehu řeky Dyje, ve svazích na pravém břehu řeky Dyje, na pravém břehu řeky Dyje, ve svahu na pravém břehu řeky Dyje, na levém břehu řeky Dyje v návaznosti na bývalý zemědělský areál	50
<b>I2</b>	na pravém břehu řeky Dyje, na jižním okraji kat.	35

	území, zahrady na západním okraji k.ú v blízkosti železniční trati	
--	--	--

- v části **Z á s a d y p o d m í n ě n ě p ř í p u s t n ě h o v y u ž í t í** se u páté odrážky doplňuje výčet v závorce o slovo sklady

#### v oddíle **Plochy smíšené nezastavěného území N**

- v části **Podmíněně přípustné využití** se ruší text *v tomto konkrétním případě se nestanoví* a nahrazuje se textem dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu zastavitelné plochy B2

#### v oddíle **Plochy zemědělské P**

- v části **Přípustné využití** se vkládá druhá odrážka s tímto textem: dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu zastavitelné plochy B2 (vztahuje se na plochu zemědělskou navazující jižně na plochu B2)
- text této odrážky se ruší

za oddíl Plochy zemědělské se vkládá nový oddíl tohoto znění:

#### **Plochy zemědělské se specifickým využitím Px**

##### Hlavní využití

- orná půda

##### Přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura potřebná pro hlavní využití
- oplocení sadů
- protierozní opatření
- opatření posilující ekologickou stabilitu krajiny
- krajinná zeleň
- přípustná je možnost změny kultury, za podmínky, že nebude hrozit degradace půdy, změna je přípustná, pokud povede ke zvýšení ekologické stability území

##### Podmíněně přípustné využití

- na jednom pozemku je přípustná 1 stavba účelového zařízení o zastavěné ploše max. 18 m<sup>2</sup>

##### Nepřípustné využití

- veškeré nadzemní stavby s výjimkou účelových zařízení
- veškeré další aktivity, které by narušily hospodaření na těchto plochách, stabilitu krajiny či hodnotu území

#### 7.

##### **V kapitole A.1.7. „Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných...“**

- v části **„veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury“** se ruší věta prvního odstavce
- ve výčtu veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury se doplňuje: optimalizace železniční trati č. 246 Břeclav – Znojmo), v nezastavěném území je koridor vymezen v šířce 60 m, v zastavěném území podle reálných podmínek

#### **WD02**

## 8.

Ruší se označení druhé části *A.2 TEXTOVÁ ČÁST*, ruší se kapitoly *A.2.1. „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv“* a *A.2.3. „Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb“* a další kapitoly jsou označeny indexy A.1.10. – A.1.12.

## 9.

**V kapitole A.1.10. „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie...“.**

- se ruší čtyři řádky textu pod názvem kapitoly a nahrazují se textem tohoto znění:  
ÚP vymezuje 2 plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

Označení územní studie: US 01

Řešená lokalita: střed obce, areál bývalého zámečku (bývalé zázemí zemědělského družstva)

Předmětem územní studie je:

- stanovení podmínek pro zástavbu v plochách smíšených obytných při zachování hlavní historické budovy

Územní studie pro tuto lokalitu je již zpracována. Úřad územního plánování – Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování, územní studii s názvem „DYJE - BYDLENÍ ZÁMĚČEK 2021“ evidoval dne 27. 1. 2020 v evidenci územně plánovací činnosti.

Označení územní studie: US 02

Řešená lokalita: areál firmy na východním okraji obce a navazující pozemky severně od areálu (plocha přestavby B6 a část zastavitelné plochy bydlení B3)

Předmětem územní studie je:

- stanovení podmínek pro zástavbu v plochách smíšených obytných B6 a B3
- řešení napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu
- návrh ploch veřejných prostranství v souladu s §7 vyhlášky 501/2006
- se v poslední větě za slovy územní studie doplňuje index US 02 a konci věty se nahrazuje číslice 1 číslicí 2.

## 10.

Za kapitolu A.1.10. se vkládá nová kapitola tohoto znění:

### **A.1.11. Definice pojmů**

Pro Územní plán Dyje se upřesňují tyto pojmy:

**historické jádro obce, historická zástavba** – centrální část zastavěného území obce odpovídající zástavbě v mapě stabilního katastru z doby 1. pol. 19 století

**stabilizované plochy (území)** - plochy (území) stávajícího stavu, soubor převážně zastavěných pozemků, které umožňují zastavění v souladu se zásadami koncepce rozvoje obce, zásadami urbanistické koncepce a podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

**plochy přestavby** – plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.

**zastavitelné (návrhové) plochy** – plochy vymezené územním plánem k zastavění

**zastavěná plocha stavbou** – je plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny.

U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

**výšková úroveň (hladina) zástavby** – je výška staveb nad přilehlým terénem, dána převládající výškou hřebenů střech či atik rovných střech v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě.

**přístřešek** – stavební konstrukce chránící prostor pouze shora, ale neuzavírající ho plně ze stran.

**účelové zařízení na plochách zahrad a na plochách zemědělských se specifickým využitím (Px)** – stavba o jednom nadzemním podlaží do 18 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 3 m výšky (měřeno od upraveného terénu po římsu, respektive atiku) neobsahující obytné ani pobytové místnosti (např. stavby pro uskladnění zahradního techniky, skleníky, bazény)

**podkroví** – přístupný prostor nad nadzemním podlažím RD pod šikmou střechou o sklonu střešních rovin min. 35<sup>0</sup>. Jeho světlá výška v místě nadezdívky přitom nesmí přesáhnout 1,30 m – jinak se tento prostor považuje za podlaží.

## 11.

Číslování a název kapitoly A.2.6. „Údaje o počtu listů a počtu výkresů k němu připojené grafické části“ se mění takto: **A.1.12 Údaje o počtu listů textové části Změny č.2 ÚP Dyje a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

- upravuje se počet stran textové části a počet a názvy výkresů grafické části:

počet stran textové části: 20

výkresy grafické části:

- |     |  |               |
|-----|--|---------------|
| 1   | Výkres základního členění – výřez.....             | měř. 1: 5 000 |
| 1 a | Výkres základního členění – výřez.....             | měř. 1: 5 000 |
| 2   | Hlavní výkres – výřez.....                         | měř. 1: 5 000 |
| 2 a | Hlavní výkres – výřez.....                         | měř. 1: 5 000 |
| 3 a | Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření ..... | měř. 1: 5 000 |

## POUČENÍ

Proti Změně č.2 Územního plánu Dyje vydané formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

V Dyji dne:

.....

starosta obce Dyje

razítko

Toto opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne: .....

# **ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU DYJE – TEXTOVÁ ČÁST**

## **OBSAH**

### **Postup při pořízení změny územního plánu**

#### **A Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

- A.1. Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- A.2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- A.3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
- A.4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- A.5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- A.6. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

#### **B Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem**

#### **C Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

- C.1. Odůvodnění urbanistické koncepce
- C.2. Vyhodnocení souladu řešení s hlavními cíli rozvoje obce a urbanistickou koncepcí
- C.3. Přehled a odůvodnění nově vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby včetně koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu
- C.4. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů
- C.5. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR

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

- D.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond
- D.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

#### **E Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění**

#### **F Vyhodnocení připomínek**

#### **G Údaje o počtu listů Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Dyje a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

## Postup při pořízení změny územního plánu

Dokumentace Změny č. 2 územního plánu Dyje je projednávána zkráceným postupem v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platných předpisů (stavební zákon).

Zastupitelstvo obce Dyje rozhodlo v souladu s ustanovením § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) o zkráceném postupu pořízení Změny č.2 Územního plánu Dyje. Současně rozhodlo zastupitelstvo obce o obsahu změny. K návrhu obsahu změny bylo vydáno stanovisko odboru životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje dle § 55a stavebního zákona dne 25.04.2022 pod číslem jednací JMK 60673/2022. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (zákon o ochraně přírody a krajiny) konstatuje, že hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů dotčený orgán konstatuje, že „Navrhovaný obsah změny č. 2 územního plánu Dyje“ nestanoví rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a není tedy předmětem posuzování ve smyslu ustanovení § 10a zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Návrh obsahu Změny č.2 ÚP Dyje byl schválen zastupitelstvem obce dne 26.05.2022.

Na základě požadavků uvedených v návrhu obsahu změny byl následně vypracován návrh Změny č.2 územního plánu, který byl projednán podle §55b stavebního zákona.

Na základě požadavků uvedených v návrhu obsahu změny byl následně vypracován návrh Změny č.2 ÚP, který byl projednán podle §55b stavebního zákona. Řízení o vydání územního plánu bylo pořizovatelem zahájeno v lednu 2023 oznámením o veřejném projednání a vystavení předmětné dokumentace, která byla vystavena ode dne zveřejnění veřejné vyhlášky, tedy od 13.01.2023. Ve veřejné vyhlášce pořizovatel uvedl v souladu s ust. § 52 odst. 1 stavebního zákona den, hodinu a místo veřejného projednání návrhu dokumentace. Pořizovatel současně se zveřejněním veřejné vyhlášky zajistil, aby byla dokumentace vystavena v tištěné podobě u pořizovatele a na obecním úřadě Dyje. V elektronické podobě pak na webových stránkách MěÚ Znojmo – <http://www.znojmocity.cz>. K veřejnému projednání přizval jednotlivě obec, pro kterou je Změna č.2 ÚP pořizována, dotčené orgány a sousední obce a upozornil je, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit ve lhůtě nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 20.02.2023 stanoviska. Ostatním účastníkům bylo oznámení doručeno výše citovanou veřejnou vyhláškou s upozorněním, že ve lhůtě nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 20.02.2023 může každý uplatnit své připomínky dotčené osoby námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené osoby jsou podle § 52 odst.2 stavebního zákona vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Veřejné projednání se konalo dne 13.02.2023 v zasedací místnosti obecního úřadu Dyje. Odborný výklad řešení návrhu Změny č.1 ÚP provedl pořizovatel s tím, že projektant územního plánu, kterým je Ing. arch. Josef Kolman byl z jednání ze zdravotních důvodů omluven. Dotazy přítomných směřovaly především k možnosti vymezení dalších ploch pro rekreační zahrádky a k dalšímu postupu v projednání a úkony spojenými s vydáním dokumentace, případně s opakováním veřejného projednání.

Dále pořizovatelka seznámila přítomné se stanovisky, námitkami a připomínkami doručenými na adresu pořizovatele v písemné podobě před veřejným projednáním. Konkrétně uvedla, že byly doručeny čtyři stanoviska dotčených orgánů (Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo obrany, Městský úřad Znojmo, odbor dopravy a Hasičský záchranný sbor). Dále byla doručena jedna námitka oprávněného investora.

Připomínky před konáním veřejného projednání doručeny nebyly.

Ve lhůtě od veřejného projednání do 20.02.2023 byla na adresu pořizovatele doručena další čtyři stanoviska dotčených orgánů (Krajská hygienická stanice, Státní pozemkový úřad, Ministerstvo dopravy a Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu – koordinované stanovisko).

Z uvedených stanovisek obsahovalo stanovisko Ministerstvo obrany souhlas za splnění podmínky odstranění neaktuálních informací z dokumentace. Ostatní stanoviska byla souhlasná, bez připomínek.

Podmínka dotčeného orgánu byla akceptována a v dokumentaci pro opakované veřejné projednání opravena. Námitce oprávněného investora na opravu grafického vymezení ochranného pásma v koordinačním výkrese bude provedena v dokumentaci úplného znění ÚP před vydáním dokumentace.

Samostatné vypořádání všech stanovisek je uvedeno v kapitole A. 4 tohoto odůvodnění.

Dále byly ve stanovené lhůtě doručeny na adresu pořizovatele 3 námitky dotčených osob. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění je uvedeno v kapitole E. tohoto odůvodnění.

Dne 14.04.2023 rozhodlo zastupitelstvo obce Dyje na svém zasedání o vyhovění a částečném vyhovění uplatněných námitek.

Pořizovatel posoudil předmětnou úpravu jako podstatnou úpravu dokumentace a v této souvislosti si vyžádal dopisem ze dne 18.04.2023 pod číslem jednacím MUZN 71407/2023 stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí dle ust. §53 odst.2 stavebního zákona.

Krajský úřad vydal dne 15.05.2023 pod číslem jednacím JMK 72475/2023 následující stanoviska:

1. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZOPK):

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody, příslušný dle § 77a odst. 4 písm. o) a z) ZOPK, vyhodnotil na základě obdržené žádosti možnosti vlivu „Návrhu změny č. 2 územního plánu Dyje – podstatná úprava po opakovaném veřejném projednání“ na lokality soustavy Natura 2000 a vydává stanovisko podle § 45i odstavce 1 ZOPK v tom smyslu, že hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000.

2. 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:

Krajský úřad, jako orgán příslušný podle § 22 písm. e) výše uvedeného zákona, na základě vyhodnocení doložených podkladů k podstatné úpravě Návrhu změny č. 2 územního plánu Dyje neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 2 územního plánu Dyje – podstatná úprava pro opakované veřejné projednání na životní prostředí.

Dokumentace byla následně doručena s žádostí o posouzení dle §55b odst. 4 stavebního zákona odboru územního plánování a stavebního řádu při Krajském úřadě Jihomoravského kraje v Brně (dále OÚPSŘ KÚJMK) dopisem ze dne 17.05.2023 pod číslem jednacím



MUZN 93472/2023. Dne 19.06.2023 bylo pořizovateli doručeno e-mailové sdělení ke koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území OÚPSŘ KÚJMK v tom smyslu, ohledem na situaci na OÚPSŘ (absence pracovníků a jejich pracovní vytížení, zejména plynoucí z novely stavebního zákona), není OÚPSŘ schopen v termínu 30 dnů zpracovat stanovisko k předloženému „Návrhu změny č. 2 ÚP Dyje“, ve smyslu § 55b odst. 4 stavebního zákona je možno proto vydat změnu územního plánu bez stanoviska nadřízeného orgánu.

Přesto z hledisek svých kompetencí dodal:

Z hlediska posouzení souladu „Návrhu změny č. 2 ÚP Dyje“ s PÚR ČR nemá OÚPSŘ připomínky.

Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) – ÚP Dyje byl vydán před nabytím účinnosti ZÚR JMK v r. 2016. V ZÚR JMK stanovené priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje jsou „Návrhem změny č. 2 ÚP Dyje“ prověřeny a respektovány, požadavky jsou zapracovány, návrhem změny je ÚP Rakvice uváděn do souladu se ZÚR JMK ve znění Aktualizací č. 1 a č. 2. Dílčí změnou 2.8 je upřesněno vymezení koridoru DZ07 pro optimalizaci regionální železniční trati – trať č. 246 Znojmo–Břeclav v souladu se ZÚR JMK, dále jsou podle aktuálního znění ZÚR JMK upraveny názvy nadregionálního biokoridoru a regionálního biocentra.

Ostatní dílčí změny řešené v rámci „Návrhu změny č. 2 ÚP Dyje“ se nedotýkají záměrů vyplývajících z aktuálních ZÚR JMK, OÚPSŘ nemá připomínky.

Širší vztahy –,Návrhem změny č. 2 ÚP Dyje“ je zohledněna návaznost ÚP na územní plány sousedních obcí.

Dílčí změny nemají z hlediska širších územních vztahů vliv na koordinaci využívání území. Z výše uvedeného je zřejmé, že i při vydání stanoviska NO by OÚPSŘ neměl k řešení změny připomínky, nevydáním stanoviska nejsou skrývány případné nedostatky v řešení změny.

Pořizovatel tedy následně předal projektantovi pokyn k provedení úpravy.

Po předání upravené dokumentace bylo pořizovatelem zahájeno opakované veřejné projednání.

Po předání upravené dokumentace bylo pořizovatelem zahájeno opakované veřejné projednání, a to v červenci 2023 oznámením o Opakovaném veřejném projednání a vystavení předmětné dokumentace, která byla vystavena ode dne zveřejnění veřejné vyhlášky, tedy od 21.07.2023. Ve veřejné vyhlášce pořizovatel uvedl v souladu s ust. § 52 odst. 1 stavebního zákona den, hodinu a místo veřejného projednání návrhu dokumentace. Pořizovatel současně se zveřejněním veřejné vyhlášky zajistil, aby byla dokumentace vystavena v tištěné podobě u pořizovatele a na obecním úřadě Dyje. V elektronické podobě pak na webových stránkách MěÚ Znojmo – <http://www.znojmocity.cz>. K veřejnému projednání přizval jednotlivě obec, pro kterou je Změna č.2 ÚP pořizována, dotčené orgány a sousední obce a upozornil je, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit ve lhůtě nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 28.08.2023 k měněným částem dokumentace stanoviska. Ostatním účastníkům bylo oznámení doručeno výše citovanou veřejnou vyhláškou s upozorněním, že ve lhůtě nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 28.08.2023 může každý uplatnit k měněným částem dokumentace své připomínky dotčené osoby námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymežit území dotčené námitkou. Dotčené osoby jsou podle § 52 odst.2 stavebního zákona vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Veřejné projednání se konalo dne 21.08.2023 v zasedací místnosti obecního úřadu Dyje. Odborný výklad řešení návrhu Změny č.2 ÚP provedl pořizovatel ve spolupráci s projektantem územního plánu, kterým je Ing. arch. Josef Kolman. Dotazy přítomných směřovaly především k dalšímu postupu v projednání a úkony spojenými s vydáním dokumentace.

Dále pořizovatelka seznámila přítomné se stanovisky, námitkami a připomínkami doručenými na adresu pořizovatele v písemné podobě před veřejným projednáním. Konkrétně uvedla, že byly doručeny čtyři stanoviska dotčených orgánů (Ministerstvo průmyslu a obchodu, Hasičský záchranný sbor, Krajská hygienická stanice a Městský úřad Znojmo, odbor dopravy). Připomínky před konáním veřejného projednání doručeny nebyly. Ve lhůtě od veřejného projednání do 28.08.2023 bylo na adresu pořizovatele doručeno pouze koordinované stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje.

Všechna doručená stanoviska byla souhlasná, bez připomínek.

Samostatné vypořádání všech stanovisek je uvedeno v kapitole A.4. tohoto odůvodnění.

Připomínky ani námitky doručeny nebyly.

## **A Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

### **A.1. Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

#### **Soulad s Politikou územního rozvoje ČR**

Změna č. 4 územního plánu Šatov je v souladu s platnou Politikou územního rozvoje ČR (PÚR ČR) – je prověřeno a vyhodnoceno ve změně znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 PÚR ČR.

Dle úplného znění Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 (dále jen PÚR) s účinností od 1.9.2023, leží celé území ORP Znojmo ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

V návaznosti na úkoly formulované PÚR pro specifickou oblast SOB9 navrhuje Územní plán Dyje ve své podrobnosti doplnění krajinných prvků, a to především návrhem prvků ÚSES a dalších krajinných prvků, umožňuje doplnění cestní sítě v krajině a navrhuje jejich alespoň jednostranné ozelenění formou lokálních dřevin, doplněné o meze a vsakovací travními pruhy. Tato opatření jsou navržena za účelem obnovy přirozeného vodního režimu v krajině a současně pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi. V urbanizovaném území reguluje územní plán podíl zpevněných a nezpevněných ploch, čímž vytváří podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami.

V kapitole A.1.4.4. textové části územního plánu je v obecných podmínkách pro využívání území mimo jiné stanoveno, že dešťové vody v zastavitelných plochách budou v maximální míře zadržovány vsakem, případně jímány na vlastním pozemku a využívány pro zálivku, přitom musí být zajištěno, že odtok při mimořádných situacích nebude podmáčet ani jinak ohrožovat jiné pozemky (eroze apod.)

Území není dotčeno trasou koridorů vysokorychlostních tratí, koridorů dálnic a rychlostních silnic, koridorů vodní dopravy, koridorů elektroenergetiky, koridorů VVTL plynovodů, koridorů pro dálkovody, které vymezuje PÚR.

Řešení respektuje republikové priority územního plánování. Z dokumentace PÚR 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. 2 ÚP Dyje splněny.

#### Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizace č. 1 a 2 (úplné znění) - dále též „ZÚR JMK“, byly vydány jako Opatření obecné povahy Zastupitelstvem Jihomoravského kraje s účinností od 31.10.2020.

Dílčí změny navržené Změnou č. 2 územního plánu Dyje nejsou v rozporu se záměry ZÚR v řešeném území.

Podle § 54 odst. 5 stavebního zákona je však obec povinna uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem.

Dle ZÚR JMK zasahují na území obce následující plochy a koridory nadmístního významu:

#### koridor regionální železniční trati DZ07 – trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace

- Řešení v ÚP: změna č. 2 ÚP vymezuje upřesněný koridor, a to v návaznosti na koridor této trati na k.ú. Tasovice u Znojma, šířka koridoru je vymezena převážně na 60 m, v místech styku se stávajícími stavbami se koridor přizpůsobuje reálné situaci

#### koridor DS09 silnice I/38 Znojmo (včetně MÚK Znojmo-východ) – Chvalovice – Hatě – hranice ČR/ Rakousko

- Řešení v ÚP: koridor je upřesněn v souladu s požadavky a podklady poskytnutými ŘSD, v ÚP Dyje je vymezeno jako plocha dopravy Ds1

### koridor TEE17 – TS110/22kV, Znojmo město + napojení novým vedením na síť 110kV -

- Řešení v ÚP: ÚP Dyje vymezuje koridor dle platných ZÚR JMK

#### RBC 37 Palice – regionální biocentrum

- Řešení v ÚP Dyje: ÚP Dyje vymezuje regionální biocentrum RBC 37 Palice, původně označený jako RBC 114 Palice, které po zpřesnění odpovídá RBC ze ZÚR JMK

#### K161V – nadregionální biokoridor

- Řešení v ÚP Dyje: Platný ÚP Dyje vymezuje nadregionální biokoridor, který po zpřesnění odpovídá nadregionálnímu biokoridoru K 161V ze ZÚR JMK (dříve označen NRBK 15)

#### mezinárodní cyklistický koridor Greenways Praha- Vídeň

- Řešení v ÚP Dyje: ÚP umožňuje vedení cyklotras po všech veřejných komunikacích, koridor Greenways Praha-Vídeň je veden v trase účelové komunikaci podél řeky Dyje

Území obce se dle ZÚR JMK nedotýká stezek nadmístního významu. Na území obce nevymezují ZÚR JMK územní rezervu.

Dle ZÚR JMK leží území obce Dyje v rozvojové oblasti nadmístního významu N-OB1 Znojmo. Platný ÚP Dyje plní úkoly pro územní plánování stanovené ZÚR JMK pro tuto rozvojovou oblast. Upřesňuje koridor pro dopravní záměry s vazbou na rozvojovou oblast N-OB1 – homogenizaci silnice I/53 Znojmo – Pohořelice včetně MÚK a optimalizaci železniční trati č.246 Znojmo - Břeclav.

Území obce Dyje leží dle ZÚR JMK v krajinném typu Znojensko-pohořelickém. ÚP Dyje respektuje územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových charakteristik tohoto krajinného typu. Stabilizuje stávající zemědělský charakter území, podporuje zachování rázovitosti vinařské oblasti. Zastavitelné plochy vymezuje zásadně ve vazbě na zastavěné území. Podmínkami využití umožňuje doplnění krajinné zeleně ve všech plochách nezastavěného území a realizaci protierozních opatření. Na Změnu č. 2 nemají požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování stanovené pro uvedené krajinné typy v ZÚR JMK žádný dopad.

V územním plánu jsou zohledněny limitující jevy v území.

Územní plán zajišťuje respektování stávajících přírodních a technických limitů a jejich ochranných a bezpečnostních pásem.

Územní plán zohledňuje návaznost na územní plány sousedních obcí bezprostředně souvisejících svým územím s k.ú. Dyje (Dobšice, Znojmo – Oblekovice, Tasovice nad Dyjí, Suchohrdly u Znojma, Těšetice u Znojma). Územní plán respektuje kontinuitu územního plánování.

#### A.2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Dílejší změny obsažené ve Změně č.2 územního plánu Dyje svou lokalizací, plošným rozsahem ani věcnou povahou nemají potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich předměty ochrany nebo na jejich celistvost.

### A.3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Návrh Změny č. 2 ÚP Dyje byl zpracován podle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Změna č. 2 ÚP Dyje je po stránce obsahové v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.

Proces pořízení je podrobně popsán v úvodní kapitole tohoto odůvodnění.

### A.4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Řešení Změny č. 2 ÚP Dyje je navrženo 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 výkrese č. 01 Koordinační výkres-výřez.

### Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.
- Zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany na stanovišti Božice (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR, zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích, zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.
- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
  - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
  - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
  - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
  - výstavba vedení VN a VVN
  - výstavba větrných elektráren
  - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
  - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
  - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
  - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ověření souladu s požadavky zvláštních právních předpisů bylo provedeno výše popsanou formou projednání návrhu s dotčenými orgány a ostatními správci veřejné infrastruktury (oprávněnými investory).

V rámci veřejného projednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi a obcí Dyje podle §55b stavebního zákona, v platném znění byla ve stanovené lhůtě do 20.02.2023 na adresu pořizovatele doručena následující stanoviska dotčených orgánů:

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu dne 12.01.2023
2. Ministerstvo obrany dne 13.01.2023
3. Městský úřad Znojmo, odbor dopravy dne 16.01.2023
4. Hasičský záchranný sbor dne 16.01.2023
5. Krajská hygienická stanice dne 14.02.2023
6. Státní pozemkový úřad dne 16.02.2023
7. Ministerstvo dopravy dne 17.02.2023
8. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu – koordinované stanovisko dne 22.02.2023

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh vyhodnocení stanovisek a připomínek (§172 odst.4 zákona č.500/2004 Sb., správní řád).

Vypořádání stanovisek dotčených orgánů:

Všechna stanoviska, kromě stanoviska č.2 byla souhlasná, bez dalších připomínek proto zde není uveden ani jejich obsah ani vypořádání.

## 2. Ministerstvo obrany dne 13.01.2023

### Obsah stanoviska:

1. Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:
  - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V koordinačním výkresu je tento limit uveden jako ochranné pásmo letiště – žádáme o jeho přejmenování na „vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách“.
2. Text uvedený ve výrokové části – letecká doprava (str. 23) požadujeme odstranit jako neaktuální.
3. Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:
  - Zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany na stanovišti Božice (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V koordinačním výkresu je uvedena poznámka „celé řešené území se nachází v zájmovém území elektronického komunikačního zařízení na stanovišti Božice“. Požadujeme tuto poznámku odstranit a místo toho toto vymezené území zpracovat jako obecný limit, jelikož do řešeného území pouze zasahuje.
4. Text uvedený ve výrokové části – koncepce telekomunikací (str. 25) požadujeme odstranit jako neaktuální.
5. Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy

- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

6. Z grafické části požadujeme odstranit poznámku „do řešeného území zasahuje ochranné pásmo radiolokačního zařízení“, jelikož toto vymezené území se v řešeném území nevyskytuje.

#### Řešení:

Ad.1/ - Zapracováno do kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany, dle požadavku.

Ad.2/ - Akceptováno.

Ad.3/ - Zapracováno do kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany, dle požadavku.

Z grafické části poznámka odstraněna dle požadavku.

Ad.4/ - Akceptováno.

Ad.5/ - Zapracováno do kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany, dle požadavku.

V grafické části poznámka opravena dle požadavku.

Ad.6/ - Z grafické části poznámka odstraněna dle požadavku.

V rámci opakovaného veřejného projednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi a obcí Dyje byla ve stanovené lhůtě do 28.08.2023 na adresu pořizovatele doručena následující stanoviska dotčených orgánů:

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu dne 18.07.2023
2. Městský úřad Znojmo, odbor dopravy dne 28.07.2023
3. Hasičský záchranný sbor dne 27.07.2023
4. Krajská hygienická stanice dne 02.08.2023
5. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu – koordinované stanovisko dne 28.08.2023

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh vyhodnocení stanovisek a připomínek (§172 odst.4 zákona č.500/2004 Sb., správní řád).

Vypořádání stanovisek dotčených orgánů:

Všechna stanoviska byla souhlasná, bez dalších připomínek.

#### A.5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

K návrhu obsahu změny bylo vydáno stanovisko odboru životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje dle § 55a stavebního zákona dne 24.3.2022 pod číslem jednacím JMK 60673/2022, spisová značka S-JMK 46364/2022 OŽP/Dah.

Stanovisko z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále je zákon o ochraně přírody).

K možnosti existence vlivu navrhovaného obsahu Změny č.2 územního plánu Dyje na lokality soustavy Natura 2000 vydává KrÚ JMK, odbor životního prostředí, jako orgán ochrany přírody, příslušný na základě ustanovení § 77a odstavce 4 písmeno n) a x) zákona o ochraně přírody a krajiny, stanovisko podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že navrhovaný záměr nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Významný vliv je možné vyloučit s ohledem na skutečnost, že hodnocený záměr je lokalizován mimo území prvků soustavy Natura 2000 a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich předměty ochrany nebo na jejich celistvost.

Stanovisko 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:

KrÚ JMK, odbor životního prostředí jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle ust. § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů na pořízení Změny č. 2 územního plánu Dyje.

Výše uvedený návrh na pořízení Změny č. 2 územního plánu Dyje nestanoví rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a není tedy předmětem posuzování ve smyslu ustanovení § 10a zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Tím v žádném případě není dotčena povinnost investorů, oznamovatelů konkrétních záměrů uvedených v §4 odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, postupovat ve smyslu ustanovení § 6 a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které upravují posuzování záměrů.

Dne 14.04.2023 rozhodlo zastupitelstvo obce Dyje na svém zasedání o vyhovění a částečném vyhovění uplatněných námitek.

Pořizovatel posoudil předmětnou úpravu jako podstatnou úpravu dokumentace a v této souvislosti si vyžádal dopisem ze dne 18.04.2023 pod číslem jednacímu MUZN 71407/2023 stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí dle ust. §53 odst.2 stavebního zákona.

Krajský úřad vydal dne 15.05.2023 pod číslem jednacímu JMK 72475/2023 následující stanoviska:

1. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZOPK):

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody, příslušný dle § 77a odst. 4 písm. o) a z) ZOPK, vyhodnotil na základě obdržené žádosti možnosti vlivu „Návrhu změny č. 2 územního plánu Dyje – podstatná úprava po opakovaném veřejném projednání“ na lokality soustavy Natura 2000 a vydává stanovisko podle § 45i odstavce 1 ZOPK v tom smyslu, že hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000.

2. 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:



Krajský úřad, jako orgán příslušný podle § 22 písm. e) výše uvedeného zákona, na základě vyhodnocení doložených podkladů k podstatné úpravě Návrhu změny č. 2 územního plánu Dyje neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 2 územního plánu Dyje – podstatná úprava pro opakované veřejné projednání na životní prostředí.

#### A.6. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Protože se nezpracovává posuzování vlivů územního plánu na životní prostředí, nebude stanovisko krajského úřadu vydáno.

### **B Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem**

Podkladem pro zpracování návrhu Změny č. 2 územního plánu Dyje byl Návrh obsahu Změny, který schválilo zastupitelstvo obce Dyje dne 26.5.2022.

Dokumentace Změny č. 2 územního plánu Dyje je projednávána zkráceným postupem v souladu s ustanovením § 55a zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platných předpisů (stavební zákon).

#### Přehled požadovaných změn

Č. lok.	Využití dle platného ÚP	Požadovaná změna
2.1	Plochy zahrádek I (možnost výstavby účelového zařízení do 18 m <sup>2</sup> zastavěné plochy)	Plochy zahrádek I1 (možnost výstavby rekreačního objektu do 50 m <sup>2</sup> zastavěné plochy,)
2.2	Plochy zemědělské P	Plochy zahrádek I1 (možnost výstavby rekreačního objektu do 50 m <sup>2</sup> zastavěné plochy,)
2.3	Plochy smíšené výrobní H6 a plochy veřejných prostranství	Požadavek na zpřesnění hranic mezi plochou smíšenou výrobní H6 a veřejným prostranstvím
2.4	Plocha smíšená obytná B4, plocha rekreace R1 (index opraven na Ri)	Stanovení koncepčních podmínek zástavby
2.5	Stávající plocha smíšená výrobní H	Plocha přestavby s využitím jako plocha smíšená obytná
2.6	Stávající plocha smíšená obytná s označením Bx	Plocha smíšená obytná, vymezení odpovídajícího veřejného prostranství pro její obsluhu
2.7	Zastavitelná plocha smíšená obytná B2, plocha zemědělská, plocha smíšená nezastavěného území	Prověření možnosti napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu
2.8	Plochy dopravní infrastruktury, plochy zemědělské, smíšené nezastavěného území	vymezení koridoru DZ07 pro optimalizaci <b>regionální železniční</b> dle ZÚR JMK
2.9*	Plochy zemědělské P (u jihovýchodní hranice zastavěného území)	Plochy zahrádek I (možnost výstavby účelového zařízení do 18 m <sup>2</sup> zastavěné plochy)
2.10*	Plochy zemědělské P (jihovýchodně od zastavěného území)	Plochy zahrádek I (možnost výstavby účelového zařízení do 18 m <sup>2</sup> zastavěné plochy)
2.11*	Plochy zahrádek I (západní část k.ú.)	Plochy zahrádek I2 (možnost výstavby rekreačního objektu do 35 m <sup>2</sup> zastavěné plochy,)
2.12*	Plochy zemědělské P (jihozápadně od zastavěného území)	Stanovení specifických podmínek pro využití ploch

Poznámka: \* změny požadované na základě výsledků veřejného projednávání

**Vyhodnocení splnění požadavků vyplývajících z Návrhu obsahu Změny č. 2 ÚP Dyje**

## *Obsah jednotlivých požadavků a jejich řešení*

### Lokalita 2.1

*Záměrem změny je prověření možnosti změny způsobu využití stávající plochy zahrádek I na plochu zahrádek s označením II, která umožňuje výstavbu rekreačních objektů do výměry 50 m<sup>2</sup>. Dle Katastru nemovitostí se jedná o pozemky parc.č. 2524 (druh pozemku TTP, výměra 2004 m<sup>2</sup>) a 2525 (druh pozemku TTP, výměra 2004 m<sup>2</sup>), které jsou součástí nezastavěného území.*

Splněno, změna ÚP mění plochy zahrádek ve svahu na pravém břehu řeky Dyje označené indexem I na plochy zahrádek označené indexem II. Na takových plochách je možné umístit rekreační objekt o zastavěné ploše max. 50 m<sup>2</sup>

### Lokalita 2.2

*Záměrem změny je prověření možnosti změny způsobu využití stávající plochy zemědělské P na plochu zahrádek II, která umožňuje výstavbu rekreačních objektů do výměry 50 m<sup>2</sup>. Dle Katastru nemovitostí se jedná o pozemek parc. č. 2271 (druh pozemku orná půda, výměra 3411 m<sup>2</sup>) a pozemek parc. č. 2270 (druh pozemku orná půda, výměra 1721 m<sup>2</sup>), které jsou součástí nezastavěného území.*

Splněno, změna ÚP vymezuje nové plochy zahrádek označené indexem II v návaznosti na plochu smíšenou výrobní H6 bývalý zemědělský. Na plochách zahrádek II je možné umístit rekreační objekt o zastavěné ploše max. 50 m<sup>2</sup>.

### Lokalita 2.3

*Záměrem změny je zpřesnění hranic plochy smíšené výrobní s označením H6 a plochy veřejného prostranství VP, která na plochu H6 navazuje z jihozápadní a severozápadní strany. Zpřesnění hranic předmětných ploch se navrhuje ve vztahu k vlastnickým poměrům a skutečnému stavu v území. Záměr se dotýká lokality vymezené v zastavěném území obce.*

Splněno, změna ÚP upravuje rozsah plochy H6 a sousedícího veřejného prostranství s ohledem na vlastnické poměry.

### Lokalita 2.4

*Záměrem změny je prověření stávajícího a navrženého způsobu využití a stanovení koncepčních podmínek ploch nacházejících se jižně od místní komunikace vedoucí ke hřbitovu. Jedná se o lokalitu ve východní části katastrálního území Dyje, která situuje na pomezí zastavěného území obce. Změna se dotýká stávající plochy smíšené obytné Bx – plocha smíšená obytná s omezenou výškou staveb, návrhové plochy smíšené obytné s označením B4, návrhové plochy veřejných prostranství s označením Z2, návrhové plochy rekreace R1.*

Splněno, změnou ÚP jsou v zastavěném území upřesněny podmínky prostorového uspořádání, je stanoven požadovaný sklon sedlových střech.

Pro plochu B4 je stanovena podmínka umístění staveb v jedné řadě rovnoběžné s účelovou komunikací vedoucí ke hřbitovu, stavební čára navržena ve vzdálenosti 6 m od hranice veřejného prostranství Z2. To je vymezeno pro umístění dopravní a technické infrastruktury, případně zeleně.

V zájmu ochrany zemědělského půdního fondu, krajinného rázu a ochrany obrazu sídla, kdy je podporován přirozený přechod zastavěného území do volné krajiny, se vypouští plocha rekreace R1, zůstává současné využití, tj. plocha zemědělská P.

### Lokalita 2.5

*Záměrem změny je prověření možnosti změny stávající plochy smíšené výrobní H na plochu smíšenou obytnou, která by umožňovala umístění občanské vybavenosti i bydlení. Dle katastru nemovitostí se jedná o pozemky parc. č. 188/2, 188/6, 188/7, 189/1, 466/2, 495/8, 495/10, 495/18, které se nachází v zastavěném území a nachází se na nich stávající výrobní areál.*

*Celková výměra lokality činí 3307 m<sup>2</sup>. V rámci navrhované plochy, i části ze severovýchodu navazující plochy smíšené obytné s označením B3, se navrhuje stanovit další využití území na základě územní studie.*

Splněno, plocha smíšená výrobní H se stávajícím výrobním areálem je zařazena do ploch přestavby, je navržena její změna z plochy smíšené výrobní H na plochu smíšenou obytnou B6. Je stanoveno, že podmínkou dalšího využití území je zpracování územní studie, do které bude zahrnuta i navazující zastavitelná plocha smíšená obytná B3.

### Lokalita 2.6

*Záměrem změny je prověření možnosti vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení v jižní části stávajících pozemků parc.č. 437/1, 439, 438, 440/1, 440/3, 441/2, 441/1, 441/3 a na pozemcích parc.č. 442/4, 443/3 a 443/4 v zastavěném území. Záměrem dotčené pozemky jsou vymezeny jako stávající plocha smíšená obytná s označením Bx – plocha smíšená obytná s omezenou výškou staveb a dle katastru nemovitostí jsou tyto pozemky vedeny jako zahrada, ovocný sad, zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha – neplodná půda, ostatní plocha – jiná plocha. Výměra celé prověřované lokality činí cca 0,8 ha. V rámci záměru se navrhuje prověření možnosti vymezení odpovídajícího veřejného prostoru pro obsluhu uvažovaného bydlení.*

Splněno, zastavitelná plocha pro bydlení vymezena není, stávající zařazení do stabilizovaných ploch smíšených obytných Bx výstavbu objektů pro bydlení umožňuje, za podmínky, že pro tuto plochu bude zajištěna dopravní a technická infrastruktura.

K tomuto účelu je změnou ÚP vymezeno veřejné prostranství Z3, do něhož je zahrnuta stávající účelová komunikace a jihozápadní okraj stabilizované plochy smíšené obytné Bx, který je využíván jako zahrady. Dochází k záboru ZPF.

### Lokalita 2.7

*Záměrem změny je prověření možnosti napojení návrhové plochy smíšené obytné s označením B2 na stávající technickou infrastrukturu v obci, vedenou jižně od předmětné plochy. Plocha B2 se nachází jižně od silnice II/408 a ze severozápadu navazuje na zastavěné území obce.*

*Prověření napojení na technickou infrastrukturu se dotýká stávající plochy zemědělské P a stávající plochy smíšené nezastavěného území N, které se mezi plochou B2 a místní komunikací, v níž je technická infrastruktura vedena, nachází.*

Splněno, Vodárenská akciová společnost, a.s. připravuje studii řešící vodovod a kanalizaci pro plochu B2.

Je zřejmé, že plochu je možné napojit na stávající vodovodní řad uložený podél komunikace vedoucí ke hřbitovu, přičemž jednotlivé pozemky v lokalitě B2 budou napojeny odbočkami z tohoto řadu. Pro odvedení splaškových vod je třeba prodloužit stávající stoku uloženou podél komunikace vedoucí ke hřbitovu a jednotlivé pozemky v ploše B2 napojit odbočkami. Odvedení dešťových vod bude řešeno zadržením na každém stavebním pozemku rodinného domu, voda z komunikací bude svedena do průlehu.

Studie uvažuje i s obslužnou komunikací, napojující lokalitu B2 na komunikaci vedoucí ke hřbitovu. Trasa sítí a komunikace zasáhne do plochy zemědělské půdy. Poloha inženýrských sítí ani poloha komunikace zatím nejsou upřesněny, doplňují se proto podmínky přípustného využití plochy zemědělské P, konkrétně plochy situované jižně od zastavitelné plochy B2.

### Další požadavky na řešení:

*Změnou ÚP bude provedena aktualizace hranic zastavěného území a aktualizace ploch v zastavěném území ve vztahu ke skutečnému využití území.*

Komplexně bude řešeno ve výkresech úplného znění územního plánu Dyje po změně č. 2

### Lokalita 2.8

Změnou ÚP bude současně ÚP uveden do souladu s dokumentací Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění aktualizací č. 1 a 2 s účinností od 31. 10.2020.

Splněno: změnou ÚP je upřesněn koridor DZ07 pro optimalizaci **regionální železniční trati – trať č. 246 Znojmo – Břeclav, vymezený v ZÚR JMK (značení lokality změny - 2.8).**

**Dále jsou podle aktuálního znění ZÚR JMK upraveny názvy nadregionálního biokoridoru a regionálního biocentra.**

### Změny požadované na základě výsledků veřejného projednávání

#### Lokalita 2.9

#### Lokalita 2.10

*Záměrem změny je prověření možnosti změny způsobu využití stávající plochy zemědělské P na plochu rekreačních zahrad.*

*Vlastníci pozemků parc. č. 2283/1, 2228, 2549, 2283/2 a 2240 požadovali v rámci veřejného projednání jejich vymezení jako plochy zahrad s indexem I1 a umožnit tím výstavbu rekreačního objektu do 50 m<sup>2</sup>. Zastupitelstvo obce rozhodlo na svém zasedání dne 14.04.2023 jejich požadavkům vyhovět částečně a to tak, že pozemky budou vymezeny s indexem I.*

Splněno, změna ÚP mění plochy zemědělské P u jihovýchodní hranice zastavěného území a jihovýchodně od zastavěného území na plochy zahrádek označené indexem I. Na takových plochách je možné umístit objekt účelového zařízení o zastavěné ploše max. 18 m<sup>2</sup>.

#### Lokalita 2.11

*Záměrem změny je prověření možnosti změny způsobu využití stávající plochy rekreačních zahrádek s indexem I na plochu rekreačních zahrad s indexem I2.*

*Vlastníci pozemků parc. č. 276/1 a 276/2 požadovali jejich vymezení jako plochy zahrad s indexem I1 a umožnit tím výstavbu rekreačního objektu do 50 m<sup>2</sup>. Zastupitelstvo obce rozhodlo na svém zasedání dne 14.04.2023 jejich požadavkům vyhovět částečně a to tak, že pozemky budou vymezeny s indexem I2.*

Splněno, změna ÚP mění plochy zahrádek na západním okraji k.ú v blízkosti železniční trati označené indexem I na plochy zahrádek označené indexem I2. Na takových plochách je možné umístit rekreační objekt o zastavěné ploše max. 35 m<sup>2</sup>.

#### Lokalita 2.12

*Záměrem změny je prověření možnosti změny způsobu využití stávající plochy zemědělské P na plochu zemědělskou se specifickým využitím, Px.*

*Obec požadovala, v návaznosti na prověření vymezení ploch I v lokalitě severně od řeky Dyje, stanovení specifických podmínek podmíněně přípustného využití navazujících zemědělských ploch v drobné držbě, odlišně od ostatních ploch zemědělské půdy obhospodařované převážně ve velkých blocích intenzivně zemědělsky.*

Splněno, změna ÚP mění plochy zemědělské v jihovýchodní části k.ú. na plochy zemědělské se specifickým využitím Px. Na takových plochách je možné umístit pouze objekt účelového zařízení o zastavěné ploše max. 18 m<sup>2</sup>.

## **C Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Řešení Změny č. 2 územního plánu Dyje neobsahuje varianty ani nebyly varianty prověřovány.

### **C.1. Odůvodnění urbanistické koncepce**

Řešení Změny č. 2 územního plánu Dyje respektuje požadavky stanovené v kapitole „A.1.2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“ platného ÚP Dyje. Žádná z dílčích změn není takového charakteru, aby došlo k narušení urbanistické koncepce obsažené v platném ÚP Dyje. Navržené změny řeší aktuální stav a potřeby v území. Jsou respektovány zásady ochrany přírody a krajiny a krajinného rázu.

### **C.2. Vyhodnocení souladu řešení s hlavními cíli rozvoje obce a urbanistickou koncepcí**

Dílčí změny obsažené ve Změně č. 2 územního plánu Dyje svou lokalizací, plošným rozsahem ani věcnou povahou nenarušují urbanistickou koncepci danou platným ÚP Dyje a nejsou v rozporu s cíli rozvoje obce.

### **C.3. Přehled a odůvodnění nově vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby včetně koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu**

Změna č.2 územního plánu Dyje vymezuje tyto zastavitelné plochy:

- a) plocha bydlení B6 (plocha přestavby)
- b) plocha veřejného prostranství Z3
- c) plocha zahrádek I1 nalevo od řeky Dyje v návaznosti na bývalý areál zemědělského družstva
- d) plocha zahrádek I1 v lokalitě zahrádek na svahu pravého břehu řeky Dyje
- e) **koridor regionální železniční trati – trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace**
- f) plocha veřejného prostranství Z4
- g) plocha zahrádek I v návaznosti na jihovýchodní hranici zastavěného území
- h) plocha zahrádek I jihovýchodně od zastavěného území
- i) plocha zahrádek I2 na západním okraji k.ú v blízkosti železniční trati

#### a) plocha bydlení B6 (plocha přestavby)

V platném územním plánu se jedná o plochu smíšenou výrobní v zastavěném území. Změnou č. 2 ÚP je tato plocha vymezena jako plocha přestavby B6, ve které se navrhuje změna stávající funkce smíšené výrobní na smíšenou obytnou.

Cílem této změny je vymístit z širšího centra obce, které slouží převážně k bydlení, výrobní aktivity, které zatěžují předmětnou lokalitu hlukem a nadměrnou dopravou. Problematické je umístění hlavní budovy areálu, kvůli kterému se místní komunikaci výrazně zužuje a vytváří tak kolizní místo. Pro optimální řešení přestavby tohoto území navrhuje změna ÚP zpracování územní studie, která bude společně s předmětnou plochou přestavby řešit i navazující západní část návrhové plochy smíšené obytné B3.

#### b) plocha veřejného prostranství Z3

V platném územním plánu se jedná o plochu smíšenou obytnou Bx v zastavěném území. Konkrétně se jedná se o zahrady za rodinnými domy situovanými podél místní komunikace, které při zajištění dopravní a technické infrastruktury mohou být zastavěny rodinnými domy. Za zahradami vede obslužná komunikace, ta ale nemá takové parametry, aby mohla zmiňované plochy obsloužit. Proto je změnou ÚP vymezeno veřejné prostranství Z3 v šířce, která umožní umístění obslužné komunikace a inženýrských sítí.

Veřejné prostranství je vymezeno na úkor plochy smíšené obytné, konkrétně na pozemku obslužné komunikace a na okrajových částech přilehlých zahrad. Navržená změna naplňuje jeden z cílů územního plánování, kterým je hospodárné využívání území.

c) plocha zahrádek I1 (nalevo od řeky Dyje v návaznosti na bývalý areál zemědělského družstva)

V platném územním plánu se jedná o plochu zemědělskou P v nezastavěném území. Změna ÚP navrhuje změnu této plochy na plochu zahrádek označených indexem I1, na kterých je možné umístit rekreační objekt o zastavěné ploše max. 50 m<sup>2</sup>, plocha zahrádek zůstává součástí ZPF. Jedná se o lokalitu, která bezprostředně navazuje na zastavěné území, navrženou změnou ÚP se vytváří podmínky pro nenásilný přechod sídla do volné krajiny. Aby plocha plnila svůj účel, jsou stanoveny omezující podmínky prostorového uspořádání, které navrhuji max. možnou plochu zastavěnou rekreačním objektem (zahradní chatou), celkovou přípustnou zastavěnost pozemku, výšku stavby atd.

d) plocha zahrádek I1 v lokalitě zahrádek na svahu pravého břehu řeky

Do této plochy spadají pozemky, které jsou v platné ÚP zařazeny do ploch zahrádek označených indexem I. Na takových plochách je přípustná pouze výstavba účelových objektů o zastavěné ploše max. 18 m<sup>2</sup>. Změnou ÚP je navržena změna z plochy zahrádek I na plochu zahrádek I1, na které je přípustná výstavba rekreačních objektů o zastavěné ploše do 50 m<sup>2</sup>. Předmětná plocha bezprostředně navazuje na plochy zahrádek s indexem I1, díky své poloze i díky tomu, že je přístupná po účelové komunikaci, má předpoklad k tomu, aby mohla být využita širším způsobem než dosud.

e) **koridor regionální železniční trati – trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace**

Jedná se o vymezení koridoru pro optimalizaci železniční trati Znojmo – Břeclav, který změna č. 2 ÚP Dyje přebírá z nadřazené dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Záměr nelze řešit variantně. Pro tento záměr nejsou k dispozici podrobnější dokumentace, které by jej konkretizovaly tak, aby bylo možno přesněji vyčíslit případný zábor ZPF.

Pro kalkulaci záboru ZPF byl využit odborný odhad, který zohlednil zkušenosti z dosud realizovaných staveb obdobného charakteru, charakter území, zejména výškový a směrový profil trati, funkci a význam železniční trati. Na základě tohoto odhadu byl vyčíslen trvalý zábor ZPF 0,6 ha. Důvodem vymezení je potřeba řešit dopravní obsluhu jihozápadní části Jihomoravského kraje, zejména dostupnost center (slabá stránka a problém k řešení dle ÚAP JMK), což je veřejný zájem převyšující veřejný zájem na ochraně 0,6 ha ZPF v I. a II. třídě ochrany ZPF.

f) Plocha veřejného prostranství Z4

Navrženým veřejným prostranstvím Z4 je dotčena plocha zemědělská P, navazující z jihu na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou B4. Úkolem změny bylo prověřit možnost napojení jmenované plochy B4 na stávající technickou a dopravní infrastrukturu.

Projektantovi ÚP byla poskytnuta studie obytného souboru, z které je zřejmé, že navržené komunikace i technická infrastruktura (včetně „rybníčku“ určeného k zachycení dešťových vod) výrazně zasahují do zemědělské plochy a narušují její celistvost. Projektant proto navrhuje na části stávajících ploch zemědělských vymezit zastavitelnou plochu veřejného prostranství. Ta kromě umístění dopravní infrastruktury a technické infrastruktury umožní i realizaci sídelní zeleně, která výrazně zlepší kvalitu bydlení v navrženém obytném souboru a přispěje v zadržení vody v krajině a omezení půdní eroze. Zastavitelnou plochou je dotčena zemědělská půda IV. třídy ochrany.

g) Plocha zahrádek I v návaznosti na jihovýchodní hranici zastavěného území  
V platném územním plánu se jedná o plochu zemědělskou P v nezastavěném území.  
Změna ÚP navrhuje změnu této plochy na plochu zahrádek označených indexem I, na kterých je možné pouze stavbu účelového zařízení o zastavěné ploše do 18 m<sup>2</sup>, plocha zahrádek zůstává součástí ZPF. Jedná se o lokalitu, která bezprostředně navazuje na zastavěné území, navrženou změnou ÚP se vytváří podmínky pro nenásilný přechod sídla do volné krajiny. Tato plocha zahrádek je vymezena především pro zahrádkářskou činnost, proto je omezena možnost výstavby trvalých objektů pouze na účelová zařízení.

h) plocha zahrádek I jihovýchodně od zastavěného území  
V platném územním plánu se jedná o plochu zemědělskou P v nezastavěném území.  
Změna ÚP navrhuje změnu této plochy na plochu zahrádek označených indexem I, na kterých je možné pouze stavbu účelového zařízení o zastavěné ploše do 18 m<sup>2</sup>, plocha zahrádek zůstává součástí ZPF. Jedná se o lokalitu uprostřed ploch zemědělských, která je jako zahrady částečně využívána. Tato plocha zahrádek je určena především pro zahrádkářskou činnost, proto je omezena možnost výstavby trvalých objektů pouze na účelová zařízení

i) plocha zahrádek I2 na západním okraji k.ú v blízkosti železniční trati  
Do této plochy spadají pozemky, které jsou v platné ÚP zařazeny do ploch zahrádek označených indexem I. Na takových plochách je přípustná pouze výstavba účelových objektů o zastavěné ploše max. 18 m<sup>2</sup>. Změnou ÚP je navržena změna z plochy zahrádek I na plochu zahrádek I2, na které je přípustná výstavba rekreačních objektů o zastavěné ploše do 35 m<sup>2</sup>. Předmětná plocha bezprostředně navazuje na zastavěné území, díky své poloze i díky tomu, že je přístupná po účelové komunikaci, má předpoklad k tomu, aby mohla být využita širším způsobem než dosud.

#### C.4. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Podrobné vyhodnocení koordinace využívání širších územních vztahů je uvedeno v platné územně plánovací dokumentaci. Jak je již výše uvedeno, z hlediska širších územních vztahů nejsou v řešeném území žádné záměry nadřazenou územně plánovací dokumentací ani Politikou územního rozvoje.

#### C.5. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR

Změna územního plánu nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR kraje.

Koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů v území dále posoudí ve svém stanovisku krajský úřad podle § 50 odst.7 stavebního zákona.

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

#### D.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších právních předpisů, zejména pak za použití vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu s účinností od 15.11.2019.

a) Předmět vyhodnocení důsledků územního plánu

PLOCHY NOVÝCH ZÁBORŮ							
označení a navržené využití plochy, které se zábor týká			výměra záboru podle navrženého využití jednotlivých ploch a členění podle tříd ochrany				
označení záboru	označení lokality změny	navržený způsob využití - kód plochy s rozdílným způsobem využití/ parcelní čísla	zábor ZPF (ha)	druh pozemku	BPEJ	třída ochrany	využití podle platného ÚP
z1	2.6.	plochy veřejných prostranství – Z3	0,06299	ovocný sad zahrada	0.01.00	2	plocha smíšená obytná Bx
z2	2.4	plochy veřejných prostranství – Z4	0,68931	orná půda	0,08,04 0.29.04 0.04.01	4	plocha zeměděľ. P

Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch na pozemcích, které jsou součástí zemědělského půdního fondu, je uvedeno v kapitole C.3 *Přehled a odůvodnění nově vymezených zastavitelných ploch*, odstavci b) a f).

V případě koridoru vymezeného pro optimalizaci železniční trati č. 246 Znojmo – Břeclav byl vyčíslen trvalý zábor ZPF základě odhadu na 0,6 ha. Převážně se jedná o půdy I. a II. třídy ochrany ZPF. Podrobněji v kapitole C.3 *Přehled a odůvodnění nově vymezených zastavitelných ploch*, odstavci e)

b) informace o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody, v rozsahu územně analytických podkladů

Lokality, které jsou předmětem řešení této změny, nejsou dle územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Znojmo, dle její poslední aktualizace 2020 dotčeny žádným stávajícím zařízením závlah, odvodnění ani stavbou k ochraně pozemku před erozní činností vody. Řešené lokality nejsou dotčeny ani žádným záměrem takového charakteru.

c) informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto ploch



Platný územní plán vymezuje na půdách zařazených do I. a II. třídy ochrany následující plochy:

- plochy komerční vybavenosti **W**, **zábor** orné půdy I. třídy ochrany o výměře 9,7490 ha, plocha není dosud využita
- bydlení **B1**, **zábor** orné půdy I. třídy ochrany o výměře 0,0895 ha, plocha není dosud využita
- zastavitelná plocha bydlení **B2**, **zábor** orné půdy I. třídy ochrany o výměře 1,0696 ha, plocha není dosud využita
- zastavitelná plocha občanského vybavení **O1** u obecního úřadu, **zábor** orné půdy I. třídy ochrany o výměře 0,4539 ha, plocha není dosud využita
- zastavitelná plocha smíšená výrobní **H2** **zábor** orné půdy I. třídy ochrany o výměře 1,9115 ha, plocha není dosud využita
- zastavitelná plocha smíšená výrobní **H4** **zábor** orné půdy I. třídy ochrany o výměře 0,6464 ha, plocha není dosud využita
- plocha dopravní infrastruktury **Ds1**, **zábor** orné půdy I. a II. třídy ochrany o výměře 8,3660 ha, plocha je částečně využita

#### D.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

Změnou č. 2 ÚP Dyje nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa.

#### E Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

V rámci řízení o návrhu Změny č.2 ÚP Dyje podle §55b odst.2 (doručení návrhu veřejnou vyhláškou) zákona č. 183/20016 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, stavební zákon, v platném znění byly na adresu pořizovatele doručeny námitky.

Pořizovatel v souladu s ustanovením §53 odst.1 stavebního zákona, ve spolupráci s určeným zastupitelem, vyhodnotil výsledky veřejného projednání a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval následující návrh rozhodnutí o námitkách.

Veřejné projednání – lhůta pro doručení do 20.02.2023

- N01 Jiří Stýblo, Jana Stýblová, Leština u Světlé 8  
N02 Písaříček J+H, Jarní 1, 669 04 Přímětice  
Vybíral František, Kuchařovická 3, 669 02 Znojmo  
Marcela Pařízková, Riegerova 2513/46, 669 02 Znojmo  
Tomáš Pojer, Větrná 39, 669 04 Přímětice  
Karel Pařízek, Na Hrázi 3285/24, 671 81 Znojmo  
N03 Ing. Roman Bobruška, Ing. Lenka Bobrušková, Horoušany  
N04 ČEPS, a.s., Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10

---

Označení námitky N01  
Jméno a příjmení fyzické osoby  
nebo název právnické osoby: Jiří Stýblo  
Jana Stýblová  
Adresa / Sídlo: Leština u Světlé 8

Námítky byly doručeny na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 08.02.2023 a zaevidovány pod čísly jednacími MUZN 26249/2023 a MUZN 26261/2023. Námitka byla uplatněna prostřednictvím dvou shodných podání. Z tohoto důvodu jsou označena jedním pořadovým číslem a jejich obsah a vypořádání jsou totožné.

Výpis z obsahu podání:

Vlastníci pozemků parc. č. 276/1 a 276/2 požadují jejich vymezení jako plochy zahrad s indexem I1 a umožnit tím výstavbu rekreačního objektu do 50 m<sup>2</sup>. Předmětné pozemky navazují přímo na plochy stabilizovaného bydlení a na stávající plochy I1.

Úplné znění podání je uloženo ve spise pořizovatele, jeho kopie je přiložena k návrhu rozhodnutí.

Posouzení pořizovatelem:

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a to z formálního a věcného hlediska.

Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako námitka splňující podmínky stanovené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V souladu s ustanovením §52 odst.3 stavebního zákona mohou být námitky podle odst.2 uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, musejí být odůvodněné a současně musí obsahovat údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou.

Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 20.02.2023. Námitka byla doručena včas. Podání obsahuje údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Nevyhovuje se.

Odůvodnění:

Požadavku vlastníků na jejich vymezení jako plochy s označením „I1“ a umožnit tak výstavbu rekreačního objektu o výměře do 50 m<sup>2</sup> se rozhodlo zastupitelstvo obce nevyhovět s tím, že předmětné pozemky budou vymezeny jako plochy s označením „I2“, a to i přes skutečnost, že tímto řešením dojde k podstatné úpravě návrhu a nezbytnosti opakování veřejného projednání.

Předmětné pozemky se nachází severozápadně od obce a jsou součástí ucelené lokality využívané k zahrádkaření v návaznosti na stávající plochy zahrádek a na západní okraj obytné zástavby. Převážná většina pozemků v této lokalitě je katastrem nemovitostí evidována s druhem pozemku zahrada. Přístupnost této lokality je zajištěna prostřednictvím vyježděné účelové cesty vedoucí jižně podél stávající tratě.

V platné územně plánovací dokumentaci jsou tyto pozemky součástí zastavěného území, ploch se stávajícím způsobem využití s označením „I“ – plochy zahrádek. Na těchto plochách nelze umístiti rekreační objekt. Změnou předmětných pozemků, včetně bezprostředně navazujících ploch zahrádek na plochu s označením „I2“ je dána možnost vlastníkům realizace zahradní chaty nebo rekreačního objektu o max. velikosti zastavěné plochy 35 m<sup>2</sup>.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o námitkách Jiřího Stýbla a Jany Stýblové, tak, jak je výše uvedeno.

Zastupitelstvo obce Dyje rozhodlo na svém zasedání dne 14.04.2023 o výše uvedené námitce tak, jak je výše uvedeno.

\*\*\*\*\*

Označení námitky                    N02  
Jméno a příjmení fyzické osoby  
nebo název právnické osoby: Písaříček J+H  
Adresa / Sídlo:                    Jarní 1, 669 04 Přímětice  
nebo název právnické osoby: Vybíral František  
Adresa / Sídlo:                    Kuchařovická 3, 669 02 Znojmo  
nebo název právnické osoby: Marcela Pařízková  
Adresa / Sídlo:                    Riegerova 2513/46, 669 02 Znojmo  
nebo název právnické osoby: Tomáš Pojer  
Adresa / Sídlo:                    Větrná 39, 669 04 Přímětice  
nebo název právnické osoby: Karel Pařízek  
Adresa / Sídlo:                    Na Hrázi 3285/24, 671 81 Znojmo

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 15.02.2023 a zaevidována pod čísly jednacími MUZN 31479/2023.

Námitka byla uplatněna společně více vlastníky.

Výpis z obsahu podání:

Vlastníci shodně požadují, jako vlastníci pozemků parc. č. 2283/1, 2228, 2549, 2283/2 a 2240 jejich vymezení jako plochy zahrad s indexem II a umožnit tím výstavbu rekreačního objektu do 50 m<sup>2</sup>.

Úplné znění podání je uloženo ve spise pořizovatele, jeho kopie je přiložena k návrhu rozhodnutí.

Posouzení pořizovatelem:

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a to z formálního a věcného hlediska.

Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako námitka splňující podmínky stanovené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V souladu s ustanovením §52 odst.3 stavebního zákona mohou být námitky podle odst.2 uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, musejí být odůvodněné a současně musí obsahovat údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou.

Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 20.02.2023. Námitka byla doručena včas. Podání neobsahuje údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva. Vlastnictví uvedených pozemků si ověřil pořizovatel prostřednictvím serveru <http://cuzk.cz>, služby nahlížení do katastru.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Nevyhovuje se.



V souladu s ustanovením §52 odst.3 stavebního zákona mohou být námitky podle odst.2 uplatněny nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, musejí být odůvodněné a současně musí obsahovat údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námitkou.

Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 20.02.2023. Námitka byla doručena včas. Podání neobsahuje údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva. Vlastnictví uvedených pozemků si ověřil pořizovatel prostřednictvím serveru <http://cuzk.cz>, služby nahlížení do katastru.

#### Návrh rozhodnutí o námitce:

Vyhovuje se.

#### Odůvodnění:

Požadavku vlastníků na ponechání návrhové plochy R1 v územním plánu se rozhodlo zastupitelstvo obce vyhovět s tím, že rozhodlo o upřesnění stanovených podmínek využití předmětné plochy a to i přes skutečnost, že tímto řešením dojde k podstatné úpravě návrhu a nezbytnosti opakování veřejného projednání.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o námitce Ing. Romana Bobrušky a Ing. Lenky Bobruškové, tak, jak je výše uvedeno.

Zastupitelstvo obce Dyje rozhodlo na svém zasedání dne 14.04.2023 o výše uvedené námitce tak, jak je výše uvedeno.

\*\*\*\*\*

Označení námitky                      N04  
Jméno a příjmení fyzické osoby  
nebo název právnické osoby: ČEPS, a.s.  
Adresa / Sídlo:                      Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10

Námitka byla doručena na podatelnu Městského úřadu Znojmo dne 23.01.2023 a zaevidována pod číslem jednacím MUZN 15445/2023.

#### Výpis z obsahu podání:

Oprávněný investor požaduje opravu chybně vymezeného ochranného pásma stávajícího vedení ZVN 400 kV v platném ÚP. Šířka ochranného pásma je ve vodorovné vzdálenosti 25 m od krajních vodičů měřené kolmo na vedení. Přibližná celková šíře ochranného pásma tohoto konkrétního vedení činí cca 65 m. V platném ÚP je ochranné pásmo vyznačeno o několik metrů užší a může dojít k tomu, že by byl vlastník pozemků uveden v omyl. Úplné znění podání je uloženo ve spise pořizovatele, jeho kopie je přiložena k návrhu rozhodnutí.

#### Posouzení pořizovatelem:

Pořizovatel nejprve prověřil, zda jde o podání ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), a to z formálního a věcného hlediska. Předmětné podání bylo vyhodnoceno jako námitka splňující podmínky stanovené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti, a to i přes skutečnost, že požadavek vyjádřený v podání se netýká výrokové části a týká se pouze požadavku na opravu informace o obecném limitu využití území.

Lhůta pro uplatnění námitek byla stanovena do 20.02.2023. Námitka byla doručena včas. Podání neobsahuje údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva, jedná se o oprávněného investora.

Návrh rozhodnutí o námitce:

Vyhovuje se.

Odůvodnění:

Pořizovatel ověřil, že výše uvedený požadavek na opravu grafického znázornění stávajícího elektrického vedení je oprávněné, neboť v koordinačním výkresu platné územně plánovací dokumentace je vyznačeno chybně, v menším rozsahu. Před vydáním dokumentace bude projektantovi vydán pořizovatelem pokyn k jeho úpravě a zapracování koordinačního výkresu úplného znění územního plánu po vydání předmětné změny.

Vzhledem ke shora uvedenému se navrhuje rozhodnout o námitce oprávněného investora společnosti ČEPS, a.s., tak, jak je výše uvedeno.

Zastupitelstvo obce Dyje rozhodlo na svém zasedání dne ..... o výše uvedené námitce tak, jak je výše uvedeno.

\*\*\*\*\*

V rámci řízení o návrhu Změny č.2 ÚP Dyje podle §55b odst.2 (opakované veřejné projednání doručení návrhu veřejnou vyhláškou) zákona č. 183/20016 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, stavební zákon, v platném znění nebyly na adresu pořizovatele doručeny žádné námítky.

Opakované veřejné projednání – lhůta pro doručení do 20.02.2023.

Návrh vyhodnocení o námitkách a doručil pořizovatel v souladu s ust. § 53 odst.1 stavebního zákona dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je dopisem č.j. MUZN 219696/2023/160/SD ze dne 16.10.2023, aby k němu ve lhůtě do 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Ve stanovené lhůtě bylo na adresu pořizovatele doručeno dne 23.10.2023 souhlasné stanovisko Hasičského záchranného sboru. Dne 15.11.2023 bylo pořizovateli doručeno e-mailové sdělení Krajského úřadu Jihomoravského kraje, jako nadřízeného orgánu v tom smyslu, že části řešení, které byly v „Návrhu změny č. 2 ÚP Dyje“ od prvního veřejného projednání zkráceným postupem změněny, se nedotýkají problematiky souladu návrhu změny s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem ani zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

OÚPSŘ nemá připomínek, za náš odbor nebudeme uplatňovat stanovisko.

Ostatními dotčenými orgány nebyla uplatněna k navrhovanému rozhodnutí o námitkách žádná stanoviska.

**F Vyhodnocení připomínek**

Ve stanovené lhůtě nebyly na adresu pořizovatele doručeny žádné připomínky.

**G Údaje o počtu listů Odůvodnění Změny č. 2 ÚP Dyje a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část odůvodnění je zpracována na stranách 22–47 tohoto dokumentu.

Grafická část odůvodnění je zpracována formou výřezů řešených lokalit na výkresech:

O1 - Koordinační výkres – výřezy – odůvodnění	měř: 1:5000
O1a - Koordinační výkres – výřezy – odůvodnění	měř: 1:5000
O3 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – výřez	měř: 1:5000