



ZMĚNA Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

ŠARATICE

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Z201 – Šaratice – bydlení v rodinných domech venkovské BV – Díly Dvorské

Z202 – Šaratice – bydlení kombinované v rodinných a bytových domech 17 BX– Slunná II

Z203 – Šaratice – dopravní infrastruktura - garáže

Z204 – Šaratice – zemědělská výroba – vinařství VZ

Akce:	ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠARATICE		
Evidenční číslo:			
Pořizovatel:	Městský úřad Slavkov u Brna, odbor stavebního a územně plánovacího úřadu		
Zhotovitel změny ÚP:	Ing. arch. Vojtěch Heralecký, IČO: 08681198		
Autorizace změny ÚP:	Ing. arch. Daniel Struhařík, ČKA: 04875		
Zhotovitel úplného znění ÚP:	URBANISMUS ARCHITEKTURA DESIGN STUDIO s.r.o. ING. ARCH. JIŘÍ PALACKÝ		
Projektanti:	Urbanismus, architektura:		
Datum:	Duben 2022		

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který Změnu č.2 ÚP vydal:	Zastupitelstvo obce Šaratice	
Datum nabytí účinnosti Změny č.2 ÚP:		
Zadání schváleno dne:		
Starosta obce :	Karel Kalouda	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Městský úřad Slavkov u Brna odbor stavebního úřadu, územního plánování a životního prostředí	Úřední razítko:
Podpis:		
Jméno a příjmení:		

Zhotovitel:		Razítko:
Podpis:		
Jméno a příjmení:		
Funkce:		

**Opatření obecné povahy
Změna č. 2 Územního plánu Šaratice**

Zastupitelstvo obce Šaratice, příslušné podle §6 odst. 5, písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, ustanovení § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“) a dále § 54 odst. 2 stavebního zákona, v souladu s ustanovením §171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

v y d á v á

Změnu č. 2 Územního plánu Šaratice formou opatření obecné povahy.

Územní plán Šaratice obsahuje tyto změny :

- Z201 – Šaratice – bydlení v rodinných domech venkovské BV Díly Dvorské**
- Z202 – Šaratice – bydlení kombinované v rodinných a bytových domech 17-BX – Slunná II**
- Z203 – Šaratice – dopravní infrastruktura - garáže**
- Z204 – Šaratice – zemědělská výroba – VZ vinařství**

Obsah změny č.2 ÚP Šaratice:

Opatření obecné povahy změny č.2 ÚP Šaratice

I. Změna č.2 ÚP Šaratice

A. Textová část

B. Grafická část (výřezy z územního plánu)

- | | |
|--|----------|
| I.1 Výkres základního členění území | 1: 5 000 |
| I.2 Hlavní výkres – návrh uspořádání území | 1: 5 000 |

II. Odůvodnění změny č.2 ÚP Šaratice

C. Textová část odůvodnění

D. Grafická část odůvodnění (výřezy z územního plánu)

- | | |
|--|----------|
| II.1 Koordinační výkres | 1: 5 000 |
| II.2 Širší vztahy | 1:28 800 |
| II.3 Vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu, | 1: 5 000 |

III. Poučení

I. ZMĚNA Č.2 ÚP ŠARATICE

A. TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

ZÁKLADNÍ ÚDAJE.....	7
1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	7
2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT	7
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	7
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ....	10
5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	11
6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	11
7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	12
8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO.....	12
9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA...	12
10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH PROVĚŘENÍ	12
11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI.....	12
12. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	12
13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO REGULAČNÍHO PLÁNU.....	13
14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ.....	13
15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	13

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Obec Šaratice má platný Územní plán schválený dne 16.6.2014 s účinností od 2.7.2014 , který byl aktualizován Změnou č.1 , schválenou dne **13.6.2018** s účinností od 24.8. 2018 Zastupitelstvo obce schválilo na svém zasedání dne 16.12.2020 rozhodnutí o pořízení Změny č. 2 územního plánu Šaratice

Změna č.2 územního plánu Šaratice řeší požadavek obce o rozšíření lokality pro výstavbu garáží , v rozsahu 5 - 7 garáží, lokalita Z203 DS, dále změnu regulativ v lokalitách Z 201 – BV Díly Dvorské a Z 202 17-BX – Slunná II. Současně změna č.2 územního plánu Šaratice řeší požadavek žadatele o novou lokalitu pro zemědělskou výrobu – vinařství, plocha Z 204 VZ - vinařství.

Zastupitelstvo obce rozhodlo o provedení změny, která by umožnila realizovat na svém území výstavbu nových garáží v návaznosti na stávající v rozsahu 5 - 7 garáží, dále rozhodlo, že změnou č.2 ÚP bude upraveno stanovení podmínek pro využití ploch Z 201 – BV Díly Dvorské a Z 202 -17 BX – Slunná II, a rozhodlo o provedení změny, která by umožnila realizovat na svém území výstavbu objektu pro zemědělství - rodinného vinařství. Součástí rozhodnutí ZO o pořízení změny č.2 ÚP je také požadavek na úpravu některých obecných podmínek a regulativ zastavitelnosti ploch již dříve vymezených platným ÚP.

Zadání pro zpracování změny č.2 územního plánu schválilo Zastupitelstvo obce Šaratice dne 1.7. 2021 číslo usnesení 8/2021/7.

Změna č2 obsahuje změny funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití:

Z201 – změna regulativ v území – BV Díly Dvorské, plocha pro bydlení v rodinných domech – venkovské – BV .

Z202 – změna regulativ v území 17 BX – Slunná II, plocha pro bydlení kombinované v bytových a rodinných domech

Z203 – změna využití území ZO – plochy zeleně na plochu dopravní infrastruktury DS – garáže. Pozemek se nachází v zastavěném území obce.

Z204 – změna využití území NZ – plochy zemědělské na zemědělská výroba – vinařství – VZ (vinařství). Pozemek se nachází mimo zastavěné území obce. Tímto návrhem dojde k vymezení nové zastavitelné plochy.

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Ruší se první řádek a vkládá se nový text .

“ Změnou č.2 ÚP bylo aktualizováno zastavěné území k 14.6.2022.”

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

Beze změny oproti platnému znění územního plánu.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

3.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA URBANISTICKÉ KONCEPCE

Beze změny oproti platnému znění územního plánu.

3.2.VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

3.2.1. PLOCHY PŘESTAVBY

Vkládá se nová tabulka plochy přestavby Z 203

Poř. ident. číslo	katastrální území Šaratice- Označení lokality ve výkresech	požadavek na prověření podrobnější dokumentací: US,RP ano - ne	Podmínky pro využití území Na pozemcích přestavby nutné : umístit objekty garáží
DS – plochy dopravní infrastruktury			
Z 203	Z 203 - DS	DS – dopravní infrastruktura - garáže není požadavek na zpracování Územní studie	• obsluha území – ze stávajícího veřejného prostranství a stávajících a inženýrských sítí • plocha pro objekty garáží

3.2.2. ZASTAVITELNÉ PLOCHY

U lokality Z 201 se mění regulativy území v textové části čl.3.2.2 :

1a) Lokalita Z 201 – BV Díly Dvorské -

Nové znění v druhém sloupci str. 18 textové části:

BV – bydlení v rodinných domech – venkovské

V podrobných podmínkách pro využití území, (str.18 , 4.sloupec tabulky)

v 1. odrážce se ruší část věty „...**samostatně stojících, venkovského typu**...”

Nové úplné znění věty tohoto bodu : **Plocha pro bydlení v rodinných domech.**

ve 4. odrážce se ruší celá věta „**Funkční využití lokality je podmíněně přípustné za předpokladu, že.....z výhledové přeložky silnice II/416 pro výhledovou intenzitu dopravy**“ - bez náhrady

v 5. odrážce se ruší celá věta „ **Nová zástavba bude respektovat strukturu a vzhled okolní zástavby**“ - bez náhrady

v 6. odrážce se ruší celá věta „**Výšková regulace zástavby – max.1NP s možností podkroví**“ - bez náhrady

v 7. odrážce se ruší celá věta „**Podmínkou je min. 40% ploch pozemků pro vsakování dešťových ploch**“ - bez náhrady

Nové znění tabulky regulativů :

Poř. ident. číslo	katastrální území Šaratice Označení lokality ve výkresech	způsob využití území požadavek na prověření podrobnější dokumentací	podmínky pro využití území Na pozemcích zastavitelné plochy nutné :
BV - plochy bydlení v rodinných domech			
Z 201	Z 201 - BV Díly Dvorské plocha 2,5871ha	BV – bydlení v rodinných domech – venkovské. Je navrženo zpracování ÚS,	• plocha pro bydlení BV v rodinných domech • 4R-DU rezerva účelové komunikace pro obsluhu navazujících ploch připojená na rozšířenou stávající místní komunikaci „Novou ulici“ • Podmínkou pro rozhodování je zpracování a projednání územní studie: pro řešení změn a návazností na okolní území, vymezení veřejného prostranství, uspořádání dopravní a technické infrastruktury, dělení pozemků a postupnou realizaci včetně postupného záboru ZPF . • obsluha území – původní rezerva platného ÚP viz .4R-DU pro účel. komunikaci napojenou ze stávajícího veřejného prostranství v ulici Nová, stávajících a navržených inženýrských sítí. Z hlediska dopravního není možné propojení účelové komunikace s komunikací II.třídy, připojení účelové komunikace na obchvat – přeložku silnice II/416 je zakázáno

U lokality Z 202 se mění regulativy území

1b) Lokalita 17-BX, BH – Šaratice, Slunná II - Nové znění v druhém sloupci str. 17 textové části:

17 BX – Slunná II - bydlení kombinované v bytových a rodinných domech

V podrobných podmínkách pro využití území, (str.17 , 4.sloupec tabulky)

v 1. odrážce se doplňuje část do věty **/tučně/„....v rodinných a bytových domech ve vazbě.... “** Nové úplné znění věty tohoto bodu : **Plochy bydlení kombinované v rodinných a bytových domech ve vazbě na obslužnou komunikaci Slunná I.**

ve 3. odrážce se ruší část věty ... „**prostorovou podmínkou účelová komunikace podél zemního valu, hlavní obsluha území bude z obytné ulice vedená uprostřed obytného území,**“ a nahrazuje se... „**možnosti dopravní obsluhy a napojení tech. infrastruktury budou prověřeny ÚS**“

ve 4. odrážce se ruší část věty „ **prostorovou podmínkou je vytvoření harmonického přechodu stávající zástavby z volné krajiny JV pohled – Slunná I**“

v 5. odrážce se doplňuje tato část do věty „.... **(max. 3NP + podkroví nebo 4NP pro bytové domy , max 2NP + podkroví pro RD) ;**

Nové úplné znění: „ **Výškovou a prostorovou regulaci stanoví územní studie (max.3NP + podkroví nebo 4NP pro bytové domy , max 2NP + podkroví pro RD)**“

v 7. odrážce se ruší celá věta „**Součástí lokality je návrh veřejné prostranství v severní části pod min.0,15ha, která může v případě přeložky horního vedení VN do kabelu být soustředěné kolem obytné ulice** “ - bez náhrady

Doplňuje se nová odrážka : „ **Bytové domy budou situovány přednostně v Severozápadní části plochy 17- BX; Maximální zastavěnost plochy 17-BX bytovými domy by neměla překročit 35% z celkové výměry ploch 17-BX (do těchto 35% se nezapočítávají komunikace, parkovací stání, veřejná prostranství atd.)**

Nové znění tabulky regulativů :

ident. Číslo	Lokalizace v katastrální území Šaratice	Požadavek na prověření (plocha) podrobnější dokumentací	Podrobné podmínky pro využití území: <i>Popis z výkresu základního členění,</i> Z – zastavitelné plochy,
BI – plochy bydlení – příměstské			
Z 202	17-BX Šaratice Slunná II plocha 3,75ha včetně veřejného prostranství a veřejně přístupných dopravních	v severní části vymezeno veřejné prostranství US – ano- RP - ne – 	• plochy bydlení kombinované, v rodinných a bytových domech • lokalita navazuje přímo na zastavěné území • součástí lokality jsou plochy dopravní obsluhy, možnosti dopravní obsluhy a napojení tech. infrastruktury budou prověřeny ÚS • podmínkou pro využití plochy je založení veřejného prostranství • výškovou a prostorovou regulaci stanoví územní studie, (max. 3NP + podkroví nebo 4NP pro bytové domy , max 2NP + podkroví pro RD) • respektovat podmínky OP přírodního léčivého zdroje vody Šaratice II.OP • součástí lokality není na ni navazující občanská vybavenost • lokalita bude napojena na stávající vodovod, plyn, elektro, napojení bude již na nový kanalizační systém • Bytové domy budou situovány přednostně v Severozápadní části plochy 17- BX;.. Maximální zastavěnost plochy 17-BX bytovými domy by neměla překročit 35% z celkové výměry ploch 17-BX (do těchto 35% se nezapočítávají komunikace, parkovací stání, veřejná prostranství atd

Vkládá se nová tabulka plochy zastavitelné plochy Z 204

Z204 – změna využití území NZ – plochy zemědělské na zemědělská výroba – vinařství – VZ (vinařství). Pozemek se nachází mimo zastavěné území obce. Tímto návrhem dojde k vymezení nové zastavitelné plochy.

Poř. ident. číslo	katastrální území Šarátice Označení lokality ve výkresech	způsob využití území požadavek na prověření podrobnější dokumentací	podmínky pro využití území
VZ - plochy bydlení v rodinných domech – venkovské			
Z 204	Z 204 – VZ vinařství plocha 0,3277 ha	VZ – vinařství Není navrženo zpracování ÚS	• plocha pro zemědělskou výrobu VZ - vinařství • KZP – 0,4 • V zastavitelné ploše VZ – vinařství lze umístit stavby pro zemědělskou výrobu – ovocnářství a vinařství , vč. staveb souvisejícího technického a provozního zázemí. Přípustné je umístění bytu a zázemí pro bydlení majitele. Doplňkově lze v ploše umístit také prostory pro ubytování a rekreaci/agroturistiku, vč. nezbytného zázemí pro hosty • Přípustná je nezbytná dopravní a technická infrastruktura; Plochy dopravní infrastruktury se nezapočítávají do KZP • Maximální výška hřebene / objektu 11 m,

3.2.3. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Beze změny oproti územnímu plánu v platném znění.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ

4.1. KONCEPCE DOPRAVY

4.1.1. KORIDORY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Beze změny oproti územnímu plánu v platném znění.

4.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Lokality řešené změnou č.2 ÚP jsou obslouženy ze stávajících a navržených inženýrských sítí. Ostatní beze změny oproti územnímu plánu v platném znění.

4.2.2. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Na ploše Z 204 budou splaškové vody odvedeny a čištěny v souladu s platnou legislativou. Vzhledem k reálné nemožnosti napojení na stávající obecní kanalizaci a ČOV se předpokládá využití některé z variant čištění a likvidace splaškových vod jako je domovní ČOV, vícekomorový septik s přepadem do pískového filtru a zasakování, nebo bezodtoková jímka na vyvážení.

Na ploše Z 203 budou dešťové vody z objektů vypouštěny na terén nebo zasakovány. Případné splaškové vody budou napojeny na stávající infrastrukturu obce, tedy kanalizaci a ČOV.

Ostatní plochy změn beze změny oproti územnímu plánu v platném znění.

4.2.3. ENERGETIKA

Beze změny oproti územnímu plánu v platném znění.

4.3. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Beze změny oproti územnímu plánu v platném znění.

4.4. KONCEPCE ROZVOJE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Beze změny oproti územnímu plánu v platném znění.

4.5. KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Beze změny oproti územnímu plánu v platném znění.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1.2 VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ

Beze změny oproti územnímu plánu v platném znění.

5.5. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Beze změny oproti územnímu plánu v platném znění.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

6.1. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Mění se regulativy takto:

čl.6.1.1 Bydlení v rodinných domech – venkovské – BV

Textová část , str.31, odstavec :

„Podmínky prostorového uspořádání pro novou zástavbu v zastavitelných plochách“

Ve 2. odrážce se ruší věta „zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemku **maximálně 40%**“ – bez náhrady .

čl.6.1.2 Bydlení v rodinných domech – příměstské – BI

Textová část , str.31, odstavec:

„Podmínky prostorového uspořádání pro novou zástavbu v zastavitelných plochách“

V 1. odrážce se ruší celá věta **„Výšková regulace zástavby – maximálně 1 nadzemní podlaží s možností podkroví pro zástavbu navazující na historickou zástavbu “** – bez náhrady .

ve 3. odrážce se ruší celá věta **„minimální velikost pozemku u nové zástavby rodinnými domy 500-1000m², max plocha pozemku není omezena“** - bez náhrady

ve 4. odrážce se ruší část věty **„maximální zastavěná plocha :250m²**

čl.6.1.3 Bydlení kombinované-BX, bydlení hromadné-BH

Textová část , str.32, odstavec:

Bydlení kombinované – BX

Přípustné využití

V 1. odrážce se doplňuje /tučně/ - Pozemky rodinných **a bytových** domů

Podmínky prostorového uspořádání

Nové znění věty – „Výšková regulace bytové zástavby- maximálně 2 nadzemní podlaží + možnost využití podkroví pro rodinné domy; maximálně 3NP + využití podkroví, nebo 4NP pro bytové domy.“

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

7.1. PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Beze změny oproti územnímu plánu v platném znění.

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, A PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ

Beze změny oproti územnímu plánu v platném znění.

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Beze změny oproti územnímu plánu v platném znění.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH PROVĚŘENÍ

Beze změny oproti územnímu plánu v platném znění.

10.1. PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Beze změny oproti územnímu plánu v platném znění.

11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Beze změny oproti územnímu plánu v platném znění.

12. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NÍ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

I. DOKUMENTACE ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

I. ZMĚNA Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠARATICE

I. ZMĚNA Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

A) Textová část – počet listů 13 (str.1-13)

- | | | |
|-----|---|-----------|
| B) | Grafická část (výřezy z územního plánu) – počet výkresů 2 | |
| I.1 | Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| I.2 | Hlavní výkres | 1 : 5 000 |

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

- | | | |
|-------|---|------------|
| C) | Textová část – počet listů (bude doplněno po projednání) | |
| D) | Grafická část (výřezy z územního plánu) – počet výkresů 3 | |
| II.1 | Koordináční výkres | 1 : 5 000 |
| II.2. | Výkres širších vztahů | 1 : 15 000 |
| II.3 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |

13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ

Mění se takto:

V textové části na str. 50

3a) odstavec: Plochy bydlení 17BX a Z101-BV

V 1. odrážce se doplňuje věta */tučně/ „.....bydlení v rodinných a bytových domech“.*

Ve 2. odrážce se ruší celá věta: „**Výšková regulace zástavby SZ strany – min.plocha 30%do 14m, z JV strany – min. plocha 30% v do 8.m**

Lhůty pro pořízení US se stanovují na dobu 4 let od nabytí účinnosti změny č.2 ÚP.

Ostatní části čl.13 Beze změny oproti územnímu plánu v platném znění.

14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Beze změny oproti územnímu plánu v platném znění.

B. GRAFICKÁ ČÁST

- | | | |
|-----|---|-----------|
| I.1 | Výkres základního členění území (1 výřez) | 1 : 5 000 |
| I.2 | Hlavní výkres (1 výřez) | 1 : 5 000 |

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚP ŠARATICE

C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

1.	POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	15
2.	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	16
2.1.	VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY Č.2 ÚP S PÚR A ZÚR.....	17
2.2.	VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY Č.2 ÚP S CÍLI A ÚKOLY ÚP A ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	23
2.3.	VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY Č.2 ÚP S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	24
2.4.	VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY Č.2 ÚP S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DO PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	25
3.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	35
4.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5.....	35
5.	SDĚLENÍ JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	36
6.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY.....	36
7.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	43
8.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	48
9.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU.....	48
10.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 SZ) S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	59
11.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	59
12.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....	65
13.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	66

1. POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec Šaratice má platný Územní plán schválený 16.6.2014 s účinností od 2.7.2014 ve znění Změny č.1, schválené 13.6.2018 s účinností od 24.8. 2018

Zastupitelstvo obce Šaratice schválilo na svém zasedání dne 16.12.2020 rozhodnutí o pořízení Změny č. 2 Územního plánu Šaratice. Zastupitelstvo dále rozhodlo, že pověřeným zastupitelem k jednání s pořizovatelem je Karel Kalouda - starosta obce, bytem Náves 15, 683 52 Šaratice. Zhotovitelem změny č. 2 na základě výběrového řízení se stal Ing. arch. Vojtěch Heralecký.

Doplní se po projednání

2. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

2.1. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY Č.2 ÚP S PÚR A ZÚR

2.1.1 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č.4.

Zpracování změny č.2 územního plánu je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.4 vydanou vládou České republiky usnesením č. 618/2021 dne 12.7. 2021.

Z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou obsaženy v Politice územního rozvoje ČR, nevyplyvají pro řešení změny č.2 územního plánu Šaratice, kromě povinnosti respektování celorepublikových priorit, žádné požadavky. Obec Šaratice ležela na hranici Metropolitní rozvojové oblasti Brno OB3, která bude krajem v zásadách územního rozvoje upřesněna dle článku (39).

Z celorepublikových priorit byly respektovány zejména tyto:

- (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty..
 - řešením změny č.2 ÚP Šaratice jsou chráněny základní hodnoty území, stanovením prostorových podmínek pro nově navržené plochy (plošné a výškové regulativy) a podmínek pro ochranu stávající struktury zástavby (respektování prostorové návaznosti navržených ploch a respektování krajinného rázu řešeného území).
- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
 - řešením změny č.2 ÚP Šaratice není narušena ochrana zemědělské půdy a ekologická funkce krajiny, která je v území obce prioritní a vytváří charakter krajiny.
- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
 - řešením změny č.2 ÚP Šaratice je respektován cíl posílit koncepci cestovního ruchu v obci a jejím okolí. Návrh plochy VZ (Z 204) pro výstavbu rodinného vinařství s doplňkovou funkcí ubytování/agroturistiku se rozšiřují stávající velmi omezené předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu.

- (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků) zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny.
- (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech..
- řešením změny č.2 ÚP Šaratice se nemění podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury (zajištění bytové výstavby budováním technické a dopravní infrastruktury).
 - (39c) Úkoly územního plánování - Kraje v zásadách územního rozvoje dle potřeby upřesní vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os v rozlišení podle území jednotlivých obcí, popřípadě jednotlivých katastrálních území, při respektování důvodů vymezení dotýčných rozvojových oblastí a rozvojových os. V případě rozvojových os a oblastí je možné tyto osy nebo oblasti vymezit i pouze v části katastrálního území.
 - (42) Vymezení: Území obcí z ORP Brno, Blansko (jen obce ve střední, jihovýchodní a jihozápadní části), Kuřim, Pohořelice (jen obce ve střední a severní části), Rosice (jen obce ve východní části), Slavkov u Brna (jen obce v severní části), Šlapanice, Tišnov (jen obce v jihovýchodní části), Židlochovice, Ivančice (jen obce v jihovýchodní části). Důvody vymezení: Území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Brna. Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva, a ekonomických činností, jakož i soustředění kulturních, institucionálních, organizačních, vzdělávacích a vědecko-výzkumných aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi, tak I. TŽK, silnicí mezinárodní kooperační svazky napojují oblast zejména na prostor Vídně a Bratislavy.
 - řešením změny č.2 ÚP Šaratice se respektují podmínky ZÚR JmKraje pro vymezené území obcí z ORP Brno, Slavkov u Brna.

Úkoly pro územní plánování

Pořídí územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury

- řešením změny č.2 ÚP Šaratice se respektují úkoly ZÚR JmKraj. V návrhu se zachovávají dvě lokality určené pro pořízení Územní studie (Z201 a BX-17) .

2.1.2. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM

Aktualizace č.2 územně plánovací dokumentace vydaná krajem Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále ZÚR JMK), jejichž součástí je řešené území, byly vydány na zasedání zastupitelstva dne 17. 9. 2020 . Nabyly účinnosti dne 31.10.2020.

2.1.2.1. Stanovrní priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje (A)

ZÚR JMK – k dosažení udržitelného rozvoje území kraje stanovují (pro územně plánovací činnost kraje a obcí a pro rozhodování v území) priority územního plánování Jihomoravského kraje, které konkretizují cíle a úkoly územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území Jihomoravského kraje a zohledňují republikové priority územního plánování obsažené v politice územního rozvoje:

Řešení změny č. 2 ÚP Šaratic je v souladu s prioritami územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje stanovenými v ZÚR JMK, naplňuje zejména kap.A bod (1) priorit :

(1) Nástroji územního plánování vytvářet územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje jako ekonomicky prosperujícího regionu otevřeného vůči mezinárodním výzvám a impulzům, poskytujícího svým obyvatelům prostor pro kvalitní život.

Změna č.2 ÚP Šaratice rozšiřuje nabídku ploch pro rozvoj udržitelné zemědělské malovýroby – rodinného vinařství- v přímé vazbě na území stávajících viničních tratí „Nálohy“, s doplňkovou funkcí ubytování/agroturistiky. Dále změna řeší aktuální požadavek na rozšíření dopravní infrastruktury – garáže v lokalitě „Za humny ulice Náves“

(3) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje vyvažující silnou republikovou a mezinárodní pozici krajského města Brna vytvářením územních podmínek pro rozvoj dalších významných center osídlení kraje. Za tímto účelem je třeba:

- a) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi městy a venkovem s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje;
- b) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi prostorově blízkými centry osídlení s cílem podpořit formování kooperačních územních vztahů a prostorovou dělbu práce;
- c) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb k centrům na území sousedních krajů Jihočeského, Olomouckého, Pardubického, Vysočiny a Zlínského a k centrům v přiléhajícím území sousedních zemí Rakouska a Slovenska, s cílem podpořit sídla v marginálních územích po obvodu kraje.

Změnou č.2 ÚP Šaratice je navržena zastavitelná plocha zemědělské malovýroby - vinařství, která vytváří nové možnosti posílení vazeb mezi městem a venkovem, a zvýší místní ekonomickou soběstačnost a diverzifikaci pracovních příležitostí v obci, s pozitivním dopadem na cestovní ruch v obci Šaratice.

(8) Vytvářet územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury zajišťující dostupnost všech částí kraje a dosažení optimální obslužnosti území integrovaným dopravním systémem a individuální dopravou. Dbát zvláště na:

- a) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění krajské silniční sítě včetně potřebných infrastrukturních úprav zvláště v socioekonomicky oslabených územích kraje v návaznosti na plánovanou výstavbu a přestavbu dálnic a silnic I. třídy;
- b) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění železniční infrastruktury, zejména optimalizaci regionálních tratí v návaznosti na modernizaci celostátních tratí pro každodenní i rekreační využití jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě;
- c) vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění infrastruktury pro cyklistickou dopravu jako alternativní formy každodenní dopravy na kratší vzdálenosti, pro podporu rozvoje infrastruktury pro rekreační cyklistickou dopravu ke zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace;
- d) vytváření územních podmínek pro rozvoj integrovaného dopravního systému, zejména při zajišťování dostupnosti pracovních a obslužných center v systému osídlení kraje a posilování vzájemných vazeb jednotlivých dopravních modů v uzlech systému.

(10) Nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění a fragmentaci krajiny.

Změnou č.2 ÚP Šaratice vymezené plochy navazují na zastavěné území, resp. na stávající viniční tratě, a nevytvářejí bariéry v průchodnosti krajinou, ani nezpůsobují fragmentaci krajiny.

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

2.1.2.2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os (B)

ZÚR JMK v kapitole B.1. (25) upřesňují vymezení **OB3 metropolitní rozvojovou oblast Brno**, vymezené v politice územního rozvoje, pro správní obvod s rozšířenou působností Slavkov u Brna výčtem obcí (jen v severní části). Celé katastrální území obce Šaratice, je součástí metropolitní rozvojové oblasti Brno. Řešené území obce leží mimo vymezené specifické oblasti.

V souladu s požadavky na uspořádání a využití území, úkoly pro územní plánování stanovenými pro metropolitní rozvojovou oblast Brno (OB3) vytváří změna č. 2 územního plánu Šaratice podmínky pro stabilizaci a rozvoj veřejné infrastruktury.

2.1.2.3. Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu (C)

Řešené území obce Šaratice není zařazeno do žádné specifické oblasti.

2.1.2.4. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být provedeno (D)

Podle kapitoly D vymezují ZÚR JMK ve správním území obce Šaratice plochy a koridory nadmístního významu:

- (D.4.1.) Dopravní infrastruktura - **DS51– koridor územní rezervy pro přestavbu silnice II.tř./416, Hostěrádky-Rešov, Hrušky, Křenovice, Šaratice**, přeložka mimo zastavěné území, je respektován platným územním plánem obce Šaratice. Vymezený územní koridor je stanoven v proměnlivé celkové šířce koridoru 400-550m mimo zastavitelné území a zastavitelné plochy, minimálně 30m pouze ve výjimečných a konkrétními místními podmínkami daných úsecích .

Platný územní plán Šaratice stejně jako změna č.2 územního plánu , v lokalitě Díly Dvorské, se dotýká předpokládané proměnlivé šířky koridoru, který byl po zvolení výsledné varianty trasy přeložky na katastru obce Šaratice zakreslen a stanoven v územní studii silnice „ II/416 Žatčany – Slavkov u Brna „ (z 11/2012), na 100m . Hranice zastavitelné plochy změnou č.2 ÚP v lokalitě Díly Dvorské je vymezena v odstupové vzdálenosti 100-150m .

- (D.2.) Energetika -**TEE25 - koridor** pro vedení elektrické energie – respektováno. Záměr rekonstrukce a zdvojení VVN 110V Sokolnice – Vyškov – hranice kraje (– Prostějov) ve stávající trase
- (D.2.5.) **POP01 - přírodě blízká protipovodňová opatření POP01** - respektováno, záměry navržené touto změnou se předmětné plochy přímo nedotýkají (viz Koordinační výkres O2).
- (D.1.8.)**Koncepce cyklistické dopravy Jihomoravského kraje- Euro velo 4** vymezený koridor - Hodějice, Hostěrádky-Rešov, Hrušky, Slavkov u Brna, Šaratice, Vážany nad Litavou, Zvýšov

Uvedené plochy a koridory jsou vymezeny mimo řešené lokality změnou č.2 územního plánu Šaratice

2.1.2.5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje (E)

Pro vytváření územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot jsou stanoveny v ZÚR JMK požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování. Změna č.2 územního plánu Šaratice naplňuje úkol pro územní plánování z hlediska ochrany a rozvoje civilizačních hodnot – vytvářet územní podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou. Změna není v rozporu s ostatními požadavky a stanovenými úkoly pro územní plánování a nemá vliv na koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.

2.1.2.6. Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení (F)

Správní území obce je dle ZÚR JMK zařazeno do krajinného typu 11 – Bučovický, který je charakterizován jako :

- a) Výrazně členitá zemědělská krajina se středně velkými bloky orné půdy a menšími ekologicky cennými lesními celky.
- b) Krajina s četnými výhledy do severně položené ploché krajiny v údolí Hané a Drahanské vrchoviny
- c) Krajina s dochovanými rozptýlenými stepními ekosystémy
- d) Krajina s pestrá strukturou využití území v bezprostředním zázemí sídel v členitějších partiích.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v ploše krajinného typu Bučovický se stanovují územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových charakteristik:

Požadavky na uspořádání a využití území

- a) Podporovat zachování stávajícího zemědělského charakteru území.
- b) Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny.
- c) Podporovat zachování a rozvoj lesních celků s přírodě blízkou dřevinou skladbou.
- d) Podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině.
- e) Podporovat zachování a rozvoj pestré struktury využití území v zázemí sídel v členitějších partiích.
- f) Podporovat ochranu stepních ekosystémů

Úkoly pro územní plánování

- a) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová a mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy, posílení ekologické stability území a omezení účinků větrné a vodní eroze
- b) Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách.
- c) Vytvářet územní podmínky pro ochranu pohledových panoramat a pohledově exponovaných lokalit před umístěním výškově a objemově výrazných staveb.
- d) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.

Změna č. 2 územního plánu Šaratice svým obsahem ani rozsahem nevylučuje zachování nebo dosažení cílové charakteristiky stanoveného cílového krajinného typu.

2.1.2.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (G)

Přímo v území řešeném změnou č.2 územního plánu Šaratice se nenachází žádné veřejně prospěšné stavby, navržené dle ZÚR JMK, ani veřejně prospěšná opatření apod., pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Mimo řešené území změny č.2 jsou v katastru Šaratic vymezené tyto veřejně prospěšné stavby :

G.1.2. Technická infrastruktura -**TEE25** rekonstrukce-zdvojení VVN 110V Sokolnice – Vyškov

V platném ÚP Šaratice není uvedeno veřejně prospěšné opatření z důvodu vedení ve stávající trase

G.2. Veřejně prospěšná opatření - **POP01** opatření na vodním toku Litava

V platném ÚP Šaratice je uvedeno veřejně prospěšná opatření–protipovodňová ochrana Litavy

2.1.2.8. Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury (H)

2.1.2.8.1 Požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí

ZÚR JMK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při upřesňování a vymezení ploch a koridorů, uvedených v kap. D. textové části ZÚR JMK a zobrazených ve výkrese č. I.2. grafické části ZÚR JMK, v územně plánovací dokumentaci obcí. Jako úkol pro územní plánování ZÚR JMK ukládají územně koordinovat, upřesnit a vymežit příslušné plochy a koridory v územně plánovací dokumentaci :

V řešeném území Změny č.2 územního plánu Šaratice není dle ZÚR JMK vymezena žádná územní rezerva

Na hranici s řešeným územím změny č.2 ÚP Šaratice jsou podle ZÚR JMK vymezené tyto územní rezervy :

POP01 - plochy přírodě blízkých protipovodňových opatření a technických protipovodňových opatření – respektovány; Záměry navržené touto změnou č.2 ÚP se dotýkají návrhů úpravy břehů Litavy, jež byly koordinované již ve studii zpracované Povodím Moravy v průběhu zpracování stávajícího platného územního plánu obce Šaratice.

DS51 - území pro územní rezervu přeložky komunikace II.třídy byla koordinována již v přípravné fázi územní studie zpracované USBno, se zákresem výsledné varianty v platném znění územního plánu obce Šaratice. Návrh změny č.2 ÚP Šaratice, vychází ze změny č.1 ÚP Šaratice , která respektuje územní rezervu podle které byla vymezena hranice zastavitelného území lokality Z201 (původně ve změně č.1 Z01) .

2.1.2.8.2 Požadavky na územní vymezení a koordinaci cyklistických tras a stezek nadmístního významu

ZÚR JMK stanovují požadavky na územní vymezení a koordinaci koridorů cyklistických tras a stezek nadmístního významu, evidovaných v kap. D.1.7. textové části ZÚR JMK, v územně plánovací dokumentaci dotčených obcí a to s ohledem na územně technické podmínky, prostupnost území pro nemotorovou dopravu a návaznost na související atraktivitu.

Řešeným územím změny č.2 územního plánu Šaratice přímo neprochází stávající ani výhledová cyklistická trasa nadmístního významu. Trasa označená EuroVelo 4 byla v rámci platného územního plánu Šaratice navržena společně s úpravami pravého břehu toku Litavy .

2.1.2.8.3 Požadavky na koordinaci územních rezerv

ZÚR JMK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při upřesňování a vymezení územních rezerv, uvedených v kap. D.5. textové části ZÚR JMK a zobrazených ve výkrese č. I.2. grafické části ZÚR JMK, v územně plánovací dokumentaci obcí. Jako úkol pro územní plánování ZÚR JMK ukládá územně koordinovat, upřesnit a vymežit územní rezervy v územně plánovací dokumentaci obce Šaratice.

V řešeném území změny č.2 územního plánu Šaratice není dle platného znění ZÚR JMK vymezena žádná územní rezerva.

Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Z územně analytických podkladů (ÚAP) pro správní obvod obce s rozšířenou působností SO ORP Slavkov u Brna pro obec Šaratice nevyplývají požadavky v řešeném území změnou č. 2 ÚP.

Obsah změny č. 2 ÚP Šaratice je v souladu se Strategií rozvoje Jihomoravského kraje.2021+

Z uvedené dokumentace pro změnu č.2 ÚP Šaratice nevyplývají požadavky mimo obecnou část - požadavky na oblast rozvoje kulturní krajiny, zemědělství a zlepšení stavu životního prostředí, jejichž řešení vyplývá z povinného obsahu územně plánovací dokumentace tohoto stupně.

- Ostatní podklady krajského významu:
 - Generel dopravy JMK
 - Generel krajských silnic JMK
 - Plán vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje (PRVKJMK)
 - Strategie rozvoje Jihomoravského kraje (SR JMK)
 - Program rozvoje Jihomoravského kraje 2018 - 2021
 - Koncepční vymezení regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability

Výše uvedené územně plánovací podklady vydané krajem nemají dopad na řešení změn, a to z důvodu charakteru jednotlivých změn. Rozvojové plochy řešené změnami se nacházejí vně území, které je řešeno ve Strategii rozvoje Jihomoravského kraje a v Programu rozvoje Jihomoravského kraje nebo je dotčeno záměry prověřovanými Generelem krajských silnic JMK

Z těchto nadřazených dokumentací nevyplývají požadavky na řešení v rámci návrhu Změny č.2 ÚP Šaratice.

2.1.3. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z OSTATNÍCH ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍCH PODKLADŮ

V ÚAP JMK (aktualizace r.2017) a ÚAP ORP Slavkov u Brna (aktualizace r.2020) nejsou pro výše uvedené lokality stanoveny požadavky nad rámec stávajícího ÚP, proto budou respektovány stávající limity v území stanovené platným územním plánem a územně analytickými podklady.

Limity v území:

- respektovat stávající telekomunikační kabel vč. ochranného pásma
- respektovat vodovodní a plynovodní řad vč. ochranného pásma
- respektovat vedení VVN a VN vč. ochranného pásma
- respektovat ochranné pásmo zdroje přírodní minerální vody
- respektovat záplavové území vodního toku Litavy
- respektovat území s archeologickými nálezy
- respektovat vedení radioreléové trasy a ochranné pásmo elektronického komunikačního vedení
- prověřit, zda se plochy nacházejí ve vzletovém a přistávacím koridoru letiště Brno – Tuřany, podle zjištění případně zohlednit požadavky z toho vyplývající
- chráněné prostory, specifikované ustanovením §30 odst.3 zákona č. 258/2000 Sb., budou situovány pouze v území, v němž hluková zátěž nepřekračuje hygienické limity hluku, stanovené právními předpisy na úseku ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

2.2. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY Č.2 ÚP ŠARATICE S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

2.2.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Cílem řešení změny č.2 územního plánu Šaratice jsou záměry obce a navrhovatelů na svých pozemcích realizovat výstavbu rodinných a bytových domů, zemědělské malovýroby – vinařství, a rozšíření kapacit parkování v garážích. Obec Šaratice v současné době nemá vlastní zasiťované pozemky pro výstavbu rodinných domů, které by mohla nabídnout zájemcům o výstavbu a tím podpořila stabilizaci obyvatel na svém území a zabránila odchodu obyvatel do jiných lokalit v regionu, proto vítá a podporuje aktivity soukromých investorů v této oblasti. Obě kapacitně nejvýznamnější lokality územním plánem určené k zastavění objekty pro bydlení poskytují perspektivu stabilizace demografické struktury a tím dalšího životaschopného rozvoje.

Soulad s cíli územního plánování:

- vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel:
 - změna č.2 ÚP Šaratice nemění podmínky pro udržitelný rozvoj území, které jsou definovány platným územním plánem, ke kterému patří vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel; Naopak vytváří předpoklady pro zlepšení situace, zejména v oblasti dostupnosti bydlení a doplnění možností ekonomických aktivit a zaměstnanosti.
- vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů:
 - změna č.2 ÚP Šaratice řeší nové zastavitelné plochy a plochy přestavby, bez vlivu na udržitelný rozvoj, v souladu s veřejným i soukromým zájmem
- koordinovat veřejné i soukromé záměry v území a konkretizovat ochranu veřejných zájmů vyplývající ze zvláštních právních předpisů
 - změna č.2 ÚP Šaratice respektuje technické a přírodní limity území, které vyplývají ze zvláštních právních předpisů
- chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel, určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků
 - změna č.2 ÚP Šaratice nevytváří rizika pro narušení krajiny, a naopak zvyšuje efektivitu hospodárného využití již dříve vymezených zastavitelných pozemků (BX-17)
- respektovat možnosti umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví atd. v nezastavěném území, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje
 - změna č.2 ÚP Šaratice respektuje podmínky pro umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví atd. v nezastavěném území. Respektuje podmínky stanovené v platném ÚP.

2.2.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Úkolem řešení změny č.2 územního plánu Šaratice je zpracovat konkrétní požadavky do organismu obce v souladu se všemi podmínkami tak, aby nebyly narušeny stávající hodnoty a nedošlo ke zhoršení životních podmínek pro obyvatele, žijící v blízkosti řešených změn územního plánu.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a z problémů určených k řešení ve změně ÚPD.

Problémy a závady v dopravní infrastruktuře

- změna č.2 ÚP Šaratice respektuje plochy pro bydlení v již dříve schválených rozvojových plochách, a pouze upřesňuje regulativy jejich využití; je tedy souladu s hygienickými podmínkami, stanovenými KHS pro zástavbu, která je v kontaktu se silnicemi II. a III. třídy (stávajícími i výhledovými – přeložka silnice II/416)

Hygienické závady

- změna č.2 ÚP Šaratice řeší lokality, které nejsou v kontaktu s jinými zdroji hluku jako jsou výrobní nebo zemědělské areály tak, aby navržená zástavba byla ochráněna před negativními vlivy z těchto zdrojů; V návrhu Změny č.2 ÚP Šaratice nejsou žádné zdroje negativního vlivu na hygienické prostředí jejich okolí.

Problémy a závady v urbanistické struktuře

- změna č.2 ÚP Šaratice řeší návrh lokality pro zemědělskou výrobu – vinařství, bydlení, a dopravní infrastrukturu tak, aby umožnily integraci občanského vybavení a služeb v souladu se skutečnými záměry a potřebami žadatelů na smíšené využití ploch. Všechny lokality jsou řešeny včetně vazeb na dopravní a technickou infrastrukturu.

Problémy a závady životního prostředí a krajiny

- změna č.2 ÚP Šaratice nemá negativní dopady na krajinu či životní prostředí, a nezasahuje do podmínek stanovených platným územním plánem pro ochranu krajiny a krajinného rázu

Vyhodnocení vyváženosti vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel obce není řešenými změnami zhoršeno, naopak jej zlepšuje.

2.3. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚP S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č.2 územního plánu Šaratice je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto stavebnímu zákonu (dále jen SZ).

Stanovisko krajského úřadu k návrhu změny č. 2 územního plánu (dále jen ÚP) Šaratice

Doplní se po projednání

1. Základní údaje o návrhu změny č. 2 ÚP Šaratice

Pořizovatel: Městský úřad Slavkov u Brna, odbor stavebního úřadu, územního plánování a životního prostředí, Palackého náměstí 65, Slavkov u Brna

Zpracovatel změny č.2 ÚP: Ing. arch. Vojtěch Heralecký, IČO: 08681198, Svatojánská 604, 588 56 Telč

Zpracovatel úplného znění: URBANISMUS, ARCHITEKTURA, DESIGN-STUDIO, spol. s r. o., Mošnova 3, Brno

Datum zpracování:2022

Řešené území: vymezené lokality v k. ú. Šaratice

2. Posouzení návrhu změny č. 2 ÚP Šaratice z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy

Návrh změny č.2 ÚP Šaratice obsahující 4 dílčí změny je vyvolán rozvojovými potřebami obce, resp. zájmy investorů. Dílčí změna Z201 mění regulativy v ploše BV Díly Dvorské (původně Z01 ve změně č.1). Změna Z202 mění regulativy v lokalitě 17 – BX, BH – Šaratice, Slunná II. Změna Z203 vymezuje plochu přestavby pro dopravní infrastrukturu (garáže) v zastavěném území obce na ploše ZO. Změna Z204 vymezuje návrhovou plochu v ploše NZ pro zemědělskou výrobu VZ - vinařství

Dílčí změna **Z201** mění regulativy v ploše bydlení venkovského v ploše územní rezervy pro bydlení „Díly Dvorské“. Plocha je vymezena v návaznosti na stávající obytnou zástavbu, koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy je zajištěna.

Dílčí změna **Z202** mění regulativy v ploše bydlení specifické v lokalitě „Slunná II, nedochází k narušení koordinace využívání území.

Dílčí změna **Z203** vymezuje plochu dopravní infrastruktury v ploše ZO – ochranné zeleně izolační. Jedná se o plochu přiléhající ke stávajícím garážím v zastavěném území obce, nedochází tudíž k narušení koordinace využívání území.

Dílčí část změny č.2 ÚP v lokalitě **Z204** vymezuje plochu zemědělské výroby – vinařství v lokalitě „Nálohy“. Jedná se o plochu pro vytvoření provozu na pěstování a zpracování vinné révy a ovoce, s možností navazujícího rekreačního ubytování, a s bytem majitele/správce. Změna Z204 tak vytváří nové možnosti pro podporu zemědělské malovýroby rodinného typu a na ni navázaného doplňkového turistického ruchu v oblasti, kde původní historické sady a vinice již byly zemědělskou velkovýrobou téměř zlikvidovány, přičemž se jedná o zajímavou historickou oblast produkce vína v Jihomoravské oblasti. Plocha je vymezena v prostoru „Nálohy“ ,kde se nachází jediná zachovalá viniční trať v k.ú. obce Šaratice, kterou stávající majitel znovu rozvíjí , rekultivuje a vysazuje nové vinice a sady.

3. Posouzení návrhu změny č. 2 ÚP Šaratice z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

A) Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 4 (dále jen Aktualizace č. 4 PÚR ČR) pro území obce Šaratice vyplývá, že severní část území ORP Slavkov u Brna náleží do metropolitní rozvojové oblasti OB3 Brno. Podle článku (39) Aktualizace č. 4 PÚR ČR kraje v zásadách územního rozvoje upřesní vymezení rozvojových oblastí v rozlišení podle území jednotlivých obcí. Vydané Zásady územního rozvoje Jihomoravského

kraje (ZÚR JMK) zahrnuje území obce do zpřesněné Metropolitní rozvojové oblasti OB3 Brno, obec Šaratice tedy leží v rozvojové oblasti. Rozvoj obce navrhovaný změnou č. 2 ÚP Šaratice odpovídá požadavkům vyplývajícím z umístění obce v rozvojové oblasti. Z Aktualizace č. 1 PÚR ČR nevyplývají pro území obce požadavky na rozvoj infrastruktury nadmístního významu.

Z předloženého návrhu změny č. 2 ÚP Šaratice je zřejmé, že jsou respektovány či řešeny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle Aktualizace č. 1 PÚR ČR, zejména s důrazem na bod (14) priorit (tj. ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.) a bod (27) priorit (tj. vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury). KrÚ z hlediska souladu návrhu změny č. 2 ÚP Šaratice s Aktualizací č.1 PÚR ČR nemá připomínky.

B) Návrh změny č. 2 ÚP Šaratice byl zpracován v květnu 2022

Dne 17.9.2020 Zastupitelstvo Jihomoravského kraje vydalo Aktualizace č.1 a 2 ZÚR JMK, které nabyly účinnosti dne 31.10.2020. Ze ZÚR JMK vyplývá pro obec úkol vymezit a zpřesnit plochy a koridory nadmístního významu

- **koridor TEE25** Rekonstrukce a zdvojení VVN 110 kV Sokolnice-Vyškov- hranice kraje (Prostějov) ve stávající trase,
- **koridor územní rezervy pro přestavbu silnic II. a III. třídy DS51 – II/416 Hostěrádky-Rešov, Hrušky, Křenovice, Šaratice**
- **plochu POP01** Opatření na vodním toku Litava pro protipovodňová opatření.

Je zřejmé, že dílčí změny řešené změnou č. 2 ÚP Šaratice se koridoru TEE25 vymezeného v ZÚR JMK nedotýkají, a také změna regulativ lokality Z201 (původně ve změně č.1 Z01), nijak neovlivňuje a nezasahuje do koridoru územní rezervy DS51

2.4.1 POŽADAVKY V ZÁJMU ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Celé správní území obce se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany:

OP RLP – ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání – viz. jev ÚAP – 103.

V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit veškerou nadzemní výstavbu včetně výsadby do vzdálenosti 5 km od stanoviště radaru jen na základě závazného stanoviska MO (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu). V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána.

V tomto území do vzdálenosti 5 km od stanoviště radaru lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO(dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu).

Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vn a vvn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (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 a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.

V části koridoru RR směrů s atributem výšky 50 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě stanoviska MO (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82. V případě kolize může být výstavba omezena.

V části koridoru RR směrů s atributem výšky 100 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30m n.t. jen na základě stanoviska MO (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82. V případě kolize může být výstavba omezena.

V souladu s § 175 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v celé území, řešeném změnou č.1 ÚP, lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu všech výškových staveb nad 30m nad terénem, stavby tvořící dominanty v terénu (např. rozhledny), výstavbu a změny vvn a vn, výstavbu a změny letišť všech druhů včetně zařízení z důvodu ochrany zájmů vojenského letectva a stavby dopravní infrastruktury z důvodu ochrany zájmů vojenské dopravy jen na základě závazného stanoviska MO (viz. ÚAP – jev 119)..

Poznámka v legendě Koordinačního výkresu: „Celé správní území obce je situováno v Ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany.“

2.4.2 POŽADAVKY OCHRANY OBYVATELSTVA

Změna č.2 územního plánu Šaratice neovlivní požadavky civilní ochrany obyvatelstva, zůstává v platnosti koncepce schválená ve stávajícím platném znění územního plánu.

2.4.3 VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ÚP SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Návrh změny č.2 ÚP je v souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů .

3. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

3.1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Návrh změny č.2 územního plánu vychází z cílů územního plánování – vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj při vyváženosti podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.

- řešení změny č. 2 územního plánu nebylo posouzeno samostatnou přílohou „Vyhodnocení vlivu návrhu na životní prostředí“ a přílohou „Vyhodnocení vlivů návrhu na udržitelný rozvoj území“.

4. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 55 ZÁKONA Č. 183/2006 SB

OŽP KÚ JMK ve svém stanovisku č.j. JMK 84720/2021 ze dne 09.06.2021 sdělil, že z hlediska zákona č.100/2001 Sb., zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (zákon o ochraně přírody a krajiny): ve znění ,OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody, příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. n) a x) zákona o ochraně přírody a krajiny, vyhodnotil na základě obdržené žádosti možnosti vlivu „Navrhovaný obsah změny č. 2 územního plánu Šaratice“ na lokality soustavy Natura 2000 a vydává stanovisko podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000.

Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocená koncepce svou lokalizací mimo území prvků soustavy Natura 2000 a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a předmět ochrany.

Stanovisko OŽP dle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona 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:

OŽP 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 Šaratice.

Odůvodnění:

„Navrhovaný obsah změny č. 2 územního plánu Šaratice“ 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.

5. SDĚLENÍ JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 55 ZÁKONA Č. 183/2006 SB ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Stanovisko krajského úřadu podle § 55 odst.5 stavebního zákona bylo respektováno.

6. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

O pořízení změny č.2 územního plánu Šaratice rozhodlo Zastupitelstvo obce Šaratice a schválilo Zadání změny č.2 dne 16.12.2020.

Přijaté řešení respektuje výsledky projednávání Změny č.2 územního plánu Šaratice.

Změna č.2 obsahuje tyto dílčí změny:

- Z201 – Šaratice – bydlení v rodinných domech venkovské BV – Díly Dvorské**
- Z202 – Šaratice – bydlení v bytových a rodinných domech BX17 – Slunná II**
- Z203 – Šaratice – dopravní infrastruktura - garáže**
- Z204 – Šaratice – zemědělská výroba – VZ vinařství**

6.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

6.1.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Změna č.2 územního plánu respektuje urbanistickou koncepci, která vychází ze stávající založené struktury obce a soudobých požadavků, při plném respektování nadřazených dokumentací, požadavků obce i občanů. Řešením je zachována kontinuita urbanistické koncepce, definované platným ÚP.

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

označení a název změny	parcelní čísla v k.ú.Šarátice	stávající využití území	využití území v platném ÚP Šarátice	využití území po změně
Z201 – Šarátice – bydlení v rodinných domech BV – bývalá rezerva Díly Dvorské	683, 685, 687, 690, 692, 694/2, 696, 698, 700, 702, 704, 706, 707/2 a části pozemků 1000/2, 1003, 1004, 1007, 1008, 1011, 1012, 1015, 1018/1, 1020, 1019, 1014, 1013, 1010, 1009, 1006, 1005, 1002, 1001	orná půda, zahrada	BV– plochy bydlení v rodinných domech	BV– plochy bydlení v rodinných domech
Z202 – Šarátice – bydlení v bytových a rodinných domech venkovské BV – Slunná II	3314, 3319, 3320, 3324, 3325, 3330, 3331, 3336, 3337, 3342, 3343, 3348, 3349, 3355/1, 3355/2, 3355/3, 3356, 3358, 3359, 3360, 3362, 3370/1, 3361, 3370/5,	Orná půda	17 - BX plochy bydlení specifické	17 -BX– plochy bydlení v bytových a rodinných domech
Z203 – Šarátice – dopravní infrastruktura - garáže - DS – Lokalita Za humny	396/1, 396/21, 396/22, 903/1	ostatní plocha, trvalý travní porost	ZO– plochy zeleně ochranná a izolační zastavěného území.	DS– plochy dopravní infrastruktury – garáže
Z204 – Šarátice – plocha zemědělská výroba VZ - vinařství Lokalita – Nálohy	1693/1, 1694/1, 1695/1	orná půda	NZ – plochy zemědělské	VZ – vinařství – plochy zemědělské výroby - vinařství

Z 201 – Šarátice – bydlení v rodinných domech venkovské BV – Díly Dvorské

Lokalita leží na severním okraji zastavěného území obce, na úrovni terénu 195 - 196 m.n.m.. Z jihozápadní strany je vymezena hranicí zastavěného území, která byla vytvořena rozdělením stávajících nadměrných pozemků zástavby v Nové ulici. Ze severní strany obklopuje lokalitu řeka Litavy s vodohospodářským pásmem, ve kterém se budou realizovat protipovodňová opatření a kanalizace. Na řece Litavě je vyhlášeno záplavové území (aktivní záplavové území a Q100 záplavového území). Území je limitováno kromě záplavového území a záměru protipovodňových přírodních a technických protipovodňových opatření POP01^(ZÚP JMK), dopravním koridorem pro přeložku silnice II/416, označenou v platném územním plánu 3R-DS-II/416 (DS51^{ZÚP JMK})

Předmětem řešení je změna funkčních limitů a podmínek území v zastavitelné ploše BV – bydlení venkovského charakteru. Návrh respektuje stávající limity využití území; trasu kanalizace podél Litavy a hranici záplavového území.

Celková výměra lokality je cca 2,5871 ha.

Tímto návrhem jsou upraveny funkční limity a podmínky pro zastavitelnost

Využití území ve schváleném ÚP: rezervní plochy 1R- BI , 2R- BI pro bydlení , 4R.DU plocha dopravní -účelová

Využití území ve změně č.2 ÚP: Z 201 BV – plochy bydlení v rodin. domech – venkovské (beze změn)

Pro lokalitu Z 201 se mění regulativy území

Rozsah území Z 201 vychází ze změny č.1 ÚP lokality Z101

Lokalita Z 201 – BV Díly Dvorské -

Nové znění v druhém sloupci str. 18 textové části:

BV – bydlení v rodinných domech – venkovské

V podrobných podmínkách pro využití území, (str.18 , 4.sloupec tabulky)

v 1. odrážce **se ruší část věty „...samostatně stojících, venkovského typu...“** Nové úplné znění věty tohoto bodu : **Plocha pro bydlení v rodinných domech.**

v 6. odrážce se ruší celá věta „**Výšková regulace zástavby – max.1NP s možností podkroví**“ - **nahrazuje se výšková regulace max. 2NP s možností podkroví**

v 7. odrážce se ruší celá věta „**Podmínkou je min. 40% ploch pozemků pro vsakování dešťových ploch**“ - **bez náhrady**

Odůvodnění lokality Z 201:

Změna řeší požadavek vlastníků pozemků na změnu regulativ v území, které v rámci stávající plochy bude respektovat objektivně reálné možnosti zastavitelnosti a vypořádání vzájemných vlastnických vztahů v souvislosti s vytvořením nezbytných ploch pro inženýrské sítě a komunikaci. Podmínky definované Změnou č.1 ÚP se ukázaly jako nerealistické a nerespektující realie vlastnických poměrů v lokalitě. Podrobnější regulativy v území budou zpracovány v územní studii.

Z202 – Šaratice – bydlení - BX, BH – Slunná II

Lokalita leží na jihovýchodním okraji zastavěného území obce. Ze severní a severovýchodní strany je vymezena hranicí zastavěného území. Ze severní strany obklopuje lokalitu zemní val. Lokalita navazuje na lokalitu Slunná I , kde již byly na počátku 21.st. vybudovány bytové domy s 36 bj. , s technickou infrastrukturou, která s dalším rozvojem přilehlého území počítá.

Předmětem řešení je změna funkčních limitů a podmínek území v zastavitelné ploše BI – plochy bydlení příměstské .

Celková výměra lokality je cca 3,75 ha.

Tímto návrhem jsou upraveny funkční limity a podmínky pro zastavitelnost

Využití území ve schváleném ÚP: rezervní plochy 1R- BI , 2R- BI pro bydlení , 4R.DU plocha dopravní -úcelová

Využití území ve změně č.2 ÚP: Z 202 BX – plochy bydlení v rodinných domech a bytových domech

Pro lokalitu Z 202 se mění regulativy pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Rozsah území Z 202 vychází z lokality 17-BX, BH – Šaratice, Slunná II

Lokalita 17-BX, BH – Šaratice, Slunná II -

Nové znění v druhém sloupci str. 17 textové části:

17 BX – Slunná II - bydlení kombinované v bytových a rodinných domech

V podrobných podmínkách pro využití území, (str.17 , 4.sloupec tabulky)

v 1. odrážce **se doplňuje část do věty /tuhně/ „...v rodinných a bytových domech ve vazbě....“** Nové úplné znění věty tohoto bodu : **Plochy bydlení specifické kombinované v rodinných a bytových domech ve vazbě na obslužnou komunikaci Slunná I.**

ve 3. odrážce se ruší část věty ... „*prostorovou podmínkou účelová komunikace podél zemního valu, hlavní obsluha území bude z obytné ulice vedená uprostřed obytného území,*“

ve 4. odrážce se ruší část věty „ *prostorovou podmínkou je vytvoření harmonického přechodu stávající zástavby z volné krajiny JV pohled – Slunná I*“

v 5. odrážce se doplňuje část do věty „.... (max. 3NP + podkroví nebo 4NP pro bytové domy , max 2NP + podkroví pro RD) ;

Nové úplné znění: „ Výškovou a prostorovou regulaci stanoví územní studie (max.3NP + podkroví nebo 4NP pro bytové domy , max 2NP + podkroví pro RD)“

v 7. odrážce se ruší celá věta „*Součástí lokality je návrh veřejné prostranství v severní části pod min.0,15ha, která může v případě přeložky horního vedení VN do kabelu být soustředěné kolem obytné ulice* “ - bez náhrady

Doplňuje se nová odrážka : „ Bytové domy budou situovány přednostně v Severozápadní části plochy 17- BX; Maximální zastavěnost plochy 17-BX bytovými domy by neměla překročit 35% z celkové výměry ploch 17-BX (do těchto 35% se nezapočítávají komunikace, parkovací stání, veřejná prostranství atd.)

1c) Lokalita 19-OV -s dostavbou Slunná II

Ruší se „Plocha pro MŠ u lokality B5 Slunná“ –

Nové znění ve třetím sloupci tabulky str. 17 textové části:

„Plocha pro občanskou vybavenost“

V podrobných podmínkách pro využití území, (str.17 , 4.sloupec tabulky)

v 1. odrážce se ruší věta „ *Plocha je náhradou za přemístěnou mateřskou školu u komunikace II/416, v návaznosti na nové obytné území v docházkové vzdálenosti do centra obce*“ – bez náhrady

Odůvodnění lokality Z 202

Změna řeší společný požadavek vlastníků pozemků a Obce Šaratice na změnu regulativ v území. Lokalita je z řady důvodů jedinou perspektivní a významnější rozvojovou plochou obce a regulativy, které byly nastaveny v rámci Změny č.1 ÚP z r.2016 zcela nekonceptně, proti původní verzi v ÚP z roku 2014, omezili zastavitelnost, a tedy efektivitu využití území. To je, mimo jiné zcela v rozporu s obecnými požadavky na smysluplnost a racionalitu při záboru ZPF; Když už k záboru ZPF dochází ve veřejném zájmu, je nezbytné maximalizovat efektivitu využití záboru. To platí násobně zejména v případě, kdy v této lokalitě bylo investováno do rezervních kapacit technické infrastruktury v rámci výstavby bytových domů Slunná I už řádově desítky milionů Kč z veřejných prostředků. Jedním z argumentů pro provedení změny je také zjištění, že původní regulativy stanovené Územním plánem z r. 2014 byly změnou č.1 ÚP restriktivně upraveny, aniž by na tuto změnu byl požadavek ve schváleném zadání Změny č. 1 ÚP. Podrobnější regulativy v území budou zpracovány v územní studii.

Z203 – Šaratice – dopravní infrastruktura - garáže

Lokalita leží na jihozápadním části zastavěného území obce. Řešená lokalita navazuje na stávající plochu dopravní infrastruktury s již vybudovanými garážemi pro osobní automobily.

Předmětem řešení je změna využití pozemků v zastavěném území ZO – zeleň ochranná a izolační na přestavbovou plochu DS – dopravní infrastruktura. Návrh respektuje stávající limity využití území;

Celková výměra lokality je cca 0,035 ha.

Tímto návrhem jsou upraveny funkční limity a podmínky pro zastavitelnost

Využití území ve schváleném platném ÚP: plocha ZO – zeleň ochranná a izolační

Využití území po změně č.2 ÚP: Z 203 DS – dopravní infrastruktura - garáže

Pro lokalitu Z 203 se mění podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Odůvodnění lokality Z 203

Změna řeší požadavek obce a občanů na možnost rozšíření dopravní infrastruktury – pro výstavbu garáží pro osobní automobily. Plocha ZO, která navazuje na plochu DS se stávajícími garážemi, je v dnešní době neudržovaná a slouží spíše k neregulovanému parkování automobilů vlastníků přilehlých nemovitostí. Obec chce nabídnout plochu pro výstavbu cca 5-ti až 7-mi garáží pro zlepšení a zkvalitnění prostředí s přesunutím volně stojících automobilů do garáží.

Z urbanistického hlediska jde o navázání na stávající řadovou zástavbu garáží.

Z204 – Šaratice – zemědělská výroba VZ - vinařství – Nálohy

Lokalita leží na severovýchodním okraji katastrálního území Šaratic v nezastavěném území obce.

Předmětem řešení je změna využití pozemků v nezastavěném území NZ – plochy zemědělské na zastavitelnou plochu VZ – zemědělská výroba - vinařství. Návrh respektuje stávající limity využití území

Celková výměra lokality je cca 0,3277 ha.

Tímto návrhem jsou upraveny funkční limity a podmínky pro zastavitelnost

Využití území ve schváleném ÚP: plocha NZ – plochy zemědělské

Využití území po změně č.2 ÚP: Z 204 VZ – zemědělská výroba - vinařství

Pro lokalitu Z 204 se mění podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Odůvodnění lokality Z 204

Změna řeší požadavek vlastníka pozemků a registrovaných vinic a sadů v lokalitě na možnost výstavby objektu pro zemědělskou výrobu, primárně určenou na pěstování i a zpracování vinné révy a ovocných stromů, přičemž součástí objektu by byla i navazující doplňková funkce rekreačního ubytování návštěvníků vinařství /agroturistika/ a byt majitele/správce s nezbytným zázemím a technickou infrastrukturou. Zástavba bude regulována koeficientem KZP = 0,4 a maximální výškou objektu 11 m . Tento záměr je v souladu s PÚR a to zejména s bodem (14), dále uplatňuje podmínky bodu (22) kdy dochází k rozvoji cestovního ruchu, cykloturistiky, agroturistiky atd. Vinařství bude dostupné i po stávajících trasách cyklostezek.

6.1.2. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Stávající systém dopravní infrastruktury platného územního plánu zůstává zachován.

6.1.3. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Stávající systém technické infrastruktury platného územního plánu zůstává zachován.

6.1.3.1 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Stávající systém nakládání s odpady platného územního plánu zůstává zachován.

6.1.4. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OCHRANA PŘÍRODY A ÚSES

Stávající koncepce uspořádání krajiny, ochrana přírody a ÚSES platného územního plánu zůstává zachována.

6.1.5 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V rámci změny č.2 územního plánu Šaratice nejsou podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití zásadním způsobem změněny.

Podmínky prostorového uspořádání, s ohledem na okolní podmínky se návrhem změny č. 2 ÚP upravují v ploše Z201 na max.2 nadzemní podlaží a obytné podkroví u rodinných domů; V ploše Z202 na max 4 nadzemní podlaží u bytových domů, nebo max 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví u rodinných domů.

6.2. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

V rámci změny č.2 územního plánu Šaratice nejsou navrženy plochy a koridory územních rezerv.

6.3. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACE, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Beze změny oproti územnímu plánu v platném znění.

6.4. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

Beze změny oproti územnímu plánu v platném znění.

7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

7.1. KONCEPCE ŘEŠENÍ A VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ PLOCH OSTATNÍCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č.2 územního plánu řeší dílčími změnami regulativy zastavitelných ploch pro bydlení a rozšíření zastavitelné plochy pro vinařství, dále řeší plochu přestavby pro dopravní infrastrukturu – garáže.

Celkové bilance platného územního plánu:

Šaratice celkem	stav r. 2001	Stav r. 2011	Stav r.2021	Návrh	Celkem
počet obyvatel	892	1012	1049	146	1155
počet bytů -domů)	353	369	387	42	429

Územní plán obce Šaratice počítal se zastavením poklesu počtu obyvatel, počítal s mírným nárůstem, což potvrzují výsledky sčítání lidu v roce 2011 - 2021).

Výhledovou velikost obce předpokládal.....cca 1158 obyvatel.

(Tato výhledová prognóza byla provedena na základě údajů, které byly převzaty z ČSÚ).

Koncepce rozvoje stanovená platným územním plánem se nemění:

Návrh nových ploch pro rozvoj bydlení Změna č.2 ÚP:

Nové plochy bydlení se změnou č.2 nenavrhují

7.2. VÝPOČET POTŘEBY NOVÝCH BYTŮ ZMĚNY č.2 ÚP

Beze změny oproti územnímu plánu v platném znění.

Nové plochy bydlení se změnou č.2 nenavrhují

8. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna č.2 územního plánu nezasahuje do území sousedních obcí, proto není nutná koordinace z hlediska širších vztahů v území.

9. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU.

9.1. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zadání bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 1.7. 2021..., číslo usnesení 8/2021/7

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

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

Požadavky na rozvoj území obce

V návrhu změny č. 2 územního plánu se prověří a na základě výsledku prověření navrhnou změny funkčních ploch s ohledem na limity území, na hospodárné využití zastavěného a zastavitelného území a na ochranu nezastavěného území:

Z201 - změna regulativ v území: současné využití - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské – BV – na pozemcích parc. č. 683, 685, 687, 690, 692, 694, 696, 698, 700, 702, 704, 706, 707/2 a části pozemků parc. č. 1000, 1003, 1004, 1007, 1008, 1011, 1012, 1015, 1018/1 kat. území Šaratice. Pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce, ale sousedí s ním.

Z202 - změna regulativ v území - plochy bydlení příměstské – BX, BH – na pozemcích parc. č. 3314, 3319, 3320, 3324, 3325, 3330, 3331, 3336, 3337, 3342, 3343, 3348, 3349, 3355/2, 3356, 3358, 3359, 3360, 3362, 3370/1, 3361, 3370/5 kat. území Šaratice. Pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce, ale sousedí s ním.

Z203 - změna využití území: současné využití – zeleň ochranná a izolační – ZO; požadované využití - plochy dopravní infrastruktury - garáže– DS – na pozemcích parc. č. 396/1, 396/21, 396/22, 903/1 kat. území Šaratice. Pozemky se nacházejí v zastavěném území obce.

Z204 - změna využití území: současné využití – plochy zemědělské – NZ; požadované využití - plochy zemědělské výroby - vinařství – VZ – na pozemcích parc. č1693/1, 1694/1, 1695/1kat. území Šaratice. Pozemky se nachází mimo zastavěné území obce.

- Požadavky byly respektovány. Podrobně v kap. 3. Urbanistická koncepce

2. Koncepce veřejné infrastruktury, zejména prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Základní koncepce veřejné infrastruktury dle schválené územně plánovací dokumentace bude zachována.

Dopravní a technická infrastruktura

Beze změn oproti územnímu plánu v platném znění.

- Požadavky byly respektovány. Podrobně v kap. 4. Koncepce veřejné infrastruktury.

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

Budou respektovány urbanistické a civilizační hodnoty v území. V návrhu změny budou stanoveny prostorové regulativy pro zachování urbanistických a architektonických hodnot v území a stávajícího charakteru obce.

Z hlediska uspořádání krajiny budou respektovány zejména prvky ÚSES – lokální biokoridory, lokální biocentra, interakční prvky a významné krajinné prvky. Žádná z navržených lokalit nenaruší stav životního prostředí nad přípustnou mírou.

Změnou č. 2 ÚP nejsou navrhovány plochy, ve kterých je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

- Požadavky byly respektovány. Podrobně v kap. 2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot a kap. 5. Koncepce uspořádání krajiny.

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.4 (PÚR ČR) schválená vládou České republiky dne 12.6.2021 usnesením č. 618/2021, aktualizace č. 4 PÚR ČR schválená vládou České republiky dne 12.6.2021. Z PÚR nevyplyvají pro změnu č. 2 žádné konkrétní požadavky. Obec leží v Metropolitní Brno rozvojové oblasti OB3.

- Požadavky byly respektovány.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Aktualizace č.1,2

- Požadavky byly respektovány. Podrobně v příslušné kapitole Odůvodnění.

a.) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

V ÚAP JMK (aktualizace r. 2017) a ÚAP ORP Slavkov u Brna (aktualizace r. 2020) nejsou pro výše uvedené lokality stanoveny požadavky nad rámec stávajícího ÚP, proto budou respektovány stávající limity v území stanovené územním plánem a územně analytickými podklady.

Limity v území:

- respektovat stávající telekomunikační kabel vč. ochranného pásma
- respektovat vodovodní a plynovodní řad vč. ochranného pásma
- respektovat vedení VVN a VN vč. ochranného pásma
- respektovat ochranné pásmo zdroje přírodní minerální vody
- respektovat záplavové území vodního toku Litavy
- respektovat území s archeologickými nálezy

- respektovat vedení radioreléové trasy a ochranné pásmo elektronického komunikačního vedení
 - prověřit, zda se plochy nacházejí ve vzletovém a přistávacím koridoru letiště Brno – Tuřany, podle zjištění případně zohlednit požadavky z toho vyplývající
 - chráněné prostory, specifikované ustanovením § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., budou situovány pouze v území, v němž hluková zátěž nepřekračuje hygienické limity hluku, stanovené právními předpisy na úseku ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací
- *Vyhodnocení vyváženosti vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel obce vychází pro obec Šaratice kladné hodnocení vyváženosti všech tří základních pilířů udržitelného rozvoje území.*

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

Rozsah lokalit pro výstavbu (řešených změnou č. 2 ÚP obce) nevyžaduje prověření změn využití uvedených lokalit územní studií.

- Požadavky byly respektovány.

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

Jako veřejně prospěšné stavby budou navrženy případné nové komunikace a technická infrastruktura související s návrhem zastavitelné plochy pro bydlení.

Veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění nebudou navrhována.

Řešení změny č. 2 ÚP nevyvolá potřebu asanací.

Beze změny oproti územnímu plánu v platném znění.

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

Vzhledem k rozsahu lokalit pro výstavbu řešených změnou č. 2 ÚP není v řešených plochách požadováno zpracování regulačního plánu. Pokud na základě výsledků projednání Změny č.2 ÚP vyplyne požadavek na zpracování územní studie, bude návrh obsahovat lhůtu pro její pořízení.

- Z řešení Změny č.2 ÚP vyplynul požadavek na prodloužení lhůty pro zpracování územní studie pro lokalitu Z201-BV a lokalitu Z202 BX, BH na další 4 roky.

e.) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Není požadováno zpracování variant.

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

Obsah návrhu změny č. 2 územního plánu a jejich odůvodnění budou sestaveny přiměřeně dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., obecných podmínkách pro využívání území, v platném znění.

Požadovaný obsah dokumentace: výkresová dokumentace odpovídá platnému územnímu plánu

Po vydání změny č. 2 územního plánu formou opatření obecné povahy projektant vyhotoví územní plán zahrnující právní stav po vydání změny. Toto vyhotovení bude obsahovat „Záznam o účinnosti“ dle § 14 odst. 2 vyhlášky 500/2006 Sb., který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace

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

Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění, se nepředpokládá, že by odbor životního prostředí KÚ JMK uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí - ve smyslu, že se daná lokalita nenachází v oblasti NATURA 2000 a s ohledem na rozsah a charakter lokalit řešených změnou č. 2 ÚP (plochy bydlení, plochy zemědělské výroby a dopravní infrastruktury) se nepředpokládá významný vliv na udržitelný rozvoj území.

Případně požadované vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí, které bude doplněno v průběhu projednávání tohoto dokumentu, bude zpracováno v souladu s platnou legislativou.

Další požadavky, vyplývající z vyjádření dotčených orgánů

10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změnou č. 2 územního plánu Šaratice nejsou záležitosti nadmístního významu vymezeny.

11. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.

11.1. VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb. a přílohy 3 této vyhlášky a Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších právních předpisů. Dále bylo respektováno společné metodické doporučení Odboru územního plánu MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP (červenec 2011).

Bonitované půdně ekologické jednotky

V rámci území řešeného změnou se nachází zemědělská půda zařazená do hlavní půdní jednotky 01, 02. Dle zařazení do tříd ochrany ZPF jsou dotčeny třídy I. , II. a III.

Zařazení jednotlivých BPEJ do tříd ochrany odpovídá vyhlášce č. 44/2011 Sb., v platném znění.

Způsob identifikace lokalit záboru a rozvojových lokalit v grafické části dokumentace, údaje o celkovém úhrnu záboru ZPF

Jednotlivé lokality jsou identifikovány jednoznačným identifikátorem, který se skládá ze dvou částí. První částí je číslo dílčí změny, pod kterou je lokalita identifikována v návrhu změny č.2 ÚP, a druhou částí je kód navrženého způsobu využití a třetí částí je pořadové číslo lokality záboru ZPF. Důvodem této identifikace je potřeba jednoznačně identifikovat všechny plochy které mohou být v rámci jedné dílčí změny navrhovány.

Předmětem řešení změny č. 2 ÚP jsou celkem čtyři dílčí změny:

- Z201** Beze změny oproti původní změně č.1 územního plánu
- Z202** Beze změny oproti původní změně č.1 územního plánu
- Z203** vymezení přestavbové plochy pro dopravní infrastrukturu – Za Humny
- Z204** vymezení zastavitelné plochy pro zemědělskou výrobu – vinařství - Nálohy

Tabulka celkových součtů:

Kód funkčního využití	Celkový zábor ZPF	Úpravy celkového o záboru po společném jednání	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)					Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Celková výměra řešené lokality
			orná půda	TTP	Vini ce	zahrad y	ovocné sady	I.	II.	III.	IV.	V.	
VZ – celkem	0,3277		0,3277	0	0	0	0	0	0	0	0,3277	0	0,3277
DS – celkem	0,0066		0	0,0072	0	0	0	0	0,0072	0	0	0	0,03
CELKEM	0,3343		0,3277	0,0072	0	0	0	0	0,0072	0	0,3277	0	0,3577

Změna č. 2 ÚP navrhuje navýšení záboru ZPF oproti schválenému územnímu plánu (34,64 ha) o 0,3349 ha. Z hlediska kvality zemědělské půdy jsou dotčeny třídy ochrany II. a IV. tř. ochrany. Zemědělské půdy II. třídy ochrany ZPF jsou dotčeny v celkové ploše cca 0,0072 ha.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

Změna č. 2 ÚP nenaruší areály a objekty zemědělské výroby v území.

Investice do zemědělského půdního fondu

Beze změny oproti stávajícímu platnému územnímu plánu

Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy

Změna č. 2 ÚP nenaruší uspořádání zemědělského půdního fondu. Záborem ZPF jsou dotčeny plochy bezprostředně navazující na zastavěné území, které se nachází na okraji půdního bloku, nebo v navazujících plochách drobné držby tzv. záhumnků. Plocha Z204 nenavazuje na zastavěné území obce, nicméně plocha je určena pro zemědělskou výrobu a prvovýrobu.

Opatření k zajištění ekologické stability

Prvky ekologické stability krajiny (významné krajinné prvky, územní systém ekologické stability, památné stromy, apod. nejsou změnou č. 2 ÚP dotčeny.

Síť zemědělských účelových komunikací - Není změnou č. 2 ÚP narušena.

Zdůvodnění vhodnosti navrženého řešení

Identifikační číslo lokality	navrhovaný způsob využití	zábor ZPF celkem	z toho v I. a II. třídě ochrany	Odůvodnění
------------------------------	---------------------------	------------------	---------------------------------	------------

Identifikační číslo lokality	navrhovaný způsob využití	zábor ZPF celkem	z toho v I. a II. třídě ochrany	Odůvodnění
Z203	DS	0,0072	0,0072	Lokalita pro dopravní infrastrukturu je navržena v návaznosti na stávající garáže a lokalitu pro výrobu a služby. Rozsah lokality je dán počtem potřeby garáží. Přestavbová plocha DS zasahuje minimální zásah do části do plochy ZO - cca 10% navržené plochy, která spadá do II. třídy ochrany ZPF. Lokalita je součástí I. a II. třídy ochrany, variantní umístění nebylo prověřováno, lokalita byla jednoznačně určena zadáním změny č.2 ÚP Šaratice. Tato část obce se nachází mimo hlavní komunikační trasy, je v návaznosti na stávající plochu pro výrobu a služby
Z204	VZ - vinařství	0,3277	0	Lokalita pro zemědělskou malovýrobu – vinařství, které bude rozvíjet produkci z výpěstků vlastních vinic a sadů v rámci společensky preferované zemědělské malovýroby, tedy v uzavřeném cyklu konceptu „z pole přímo na stůl“, s perspektivou rozvoje přirozeně navazující agroturistiky, a udržováním kulturních tradic jako např. dny „otevřených sklepů“ s možností zapojení veřejnosti do procesu vinobraní či manufakturního zpracování ovoce a vinné révy, tedy jednoho z charakteristických oborů lidské činnosti na Jižní Moravě po celá staletí. Vinařství nabídne také nové pracovní příležitosti, zejména v exponovaných intervalech při pěstování vinné révy a ovoce, jako je vinobraní či sklizeň ovoce, a může být inspirací pro další obdobné záměry malého farmářství i rozvoj místních služeb, agroturistiku atd. Z hlediska urbanistické koncepce se jedná o zástavbu ve volné krajině, která však bude přímou součástí již existujících vinic a sadů, a jak je již evidentní z jiných, více exponovaných lokalit vinařských oblastí Jižní Moravy, tyto stavby krajinu monotónních lánů „zelené pouště“ zemědělské velkovýroby obohacují, oživují, a zlidšťují. Dvojnásob to platí pro konkrétní lokalitu, která je v širším měřítku extrémně zatížena hospodařením agro holdingu Rostěnice a.s. s tisíci hektarovými lány monokultur řepky, kukuřice či obilovin. Vinice a sady v rozloze jednotek hektarů s objektem malého vinařství tak budou doslova oázou vizuálního obrazu této části katastru obce Šaratice, ale i přímo sousedících a navazujících katastrů obcí Hrušky, Milešovice, Vážany n L.

Dosavadní využití ploch nezemědělské půdy v řešeném území

Je maximálně využita.

Využití zemědělské půdy na nezastavěných částech stavebních pozemků a enkláv zemědělské půdy v zastavěném území:

Navrhované záměry změnou č.2 ÚP jsou přesně definovány a lokalizovány v Zadání změny č.2 ÚP a mají přímou návaznost na konkrétní záměry a požadavky s řádným odůvodněním; Z tohoto důvodu nebylo řešeno variantní řešení na jiných lokalitách, tedy ani na nezastavěných částech stavebních pozemků, protože by takové návrhy neměly reálný smysl.

Využití ploch, které byly pro potřeby rozvoje sídla orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny v dosavadní schválené dokumentaci :

Důvodem pro vymezení nové zastavitelné lokality pro zemědělskou výrobu ve změně č.2 ÚP je zajištění možnosti vybudování provozu zemědělské malovýroby – rodinného vinařství s prvovýrobou i produkcí hotových výrobků, která nebyla v platném územním plánu dosud vůbec vymezena. S ohledem na realitu daného k.ú., kdy je hegemonem využívání drtivé výměry zemědělsky obhospodařované půdy zemědělská akciová společnost ZEV a.s., jako nástupce bývalého monopolního JZD Šaratice, a přímo úměrně k tomu skomírající zájem vlastníků půdního fondu, rozdrobeného do tisíců malých rolí, o jakékoliv vlastní hospodaření, je celospolečensky více než žádoucí záměr podpořit a vytvořit podmínky pro jeho realizaci. Mnoha stupni státní správy i nestátními subjekty tolik vzývaná podpora malých forem zemědělského podnikání a hospodaření nemůže existovat bez potřebného zázemí a infrastruktury. Každý takový, byť rozsahem malý počín, jako je předmětný záměr, může být důležitou inspirací a motivací pro další podobné.

Důsledky navrhovaného řešení na uspořádání ploch ZPF, kterým by měla být s ohledem na § 2 zákona č. 114/1992 Sb. V platném znění co nejméně narušena krajina a její funkce:

Navrhované řešení a charakter změny č. 2 ÚPN nenarušuje uspořádání ploch ZPF, krajinu nebo její funkce.

Ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů a stávajících melioračních zařízení v území:

Řešení změny č. 2 ÚP má nemá vliv na meliorované plochy, které se nachází mimo území řešené změnou. Navrhované řešení neovlivní negativně hydrologické podmínky v území.

11.2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA LESNÍ PŮDNÍ FOND

Změna č. 2 ÚP nenavrhuje žádné plochy s dopadem do PUPFL.

11.3. TABELÁRNÍ VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně:

Tabelární vyhodnocení jednotlivých ploch s návrhem na změnu využití

Kód funkčního využití	Celkový zábor ZPF	Úpravy celkového o záboru po společném jednání	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)					Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Celková výměra řešené lokality
			orná půda	TTP	Vini ce	zahrad y	ovocné sady	I.	II.	III.	IV.	V.	
VZ – celkem	0,3277		0,3277	0	0	0	0	0	0	0	0,3277	0	0,3277
DS – celkem	0.0072		0	0.0072	0	0	0	0	0.0072	0	0	0	0.03
CELKEM	0,3343		0,3277	0,0072	0	0	0	0	0.0072	0	0,3277	0	0,3577

12. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno po projednání

Odůvodnění:

13. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY Č.2 ÚP PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Bude doplněno po projednání.

I D. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

II.1	Koordinační výkres	1: 5 000
II.2	Výkres širších vztahů	1: 28 800
II.3	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1: 5 000

III. POUČENÍ

Proti Změně č. 2 územního plánu Šaratice, která je vydána formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§173, odst. 2 zák. č.500/2004Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Změna č.2 Územního plánu Šaratice byla vydána formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce dne..... usnesení č.

Změna č.2 Územního plánu Šaratice nabývá účinnosti dne

Karel Kalouda

starosta

Ing. Marek Silnica

místostarosta