

ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU
STAROVIČKY

BRNO
2023

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který poslední změnu územního plánu vydal:	
Pořadové číslo změny:	
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	
Pořizovatel: Obec Starovičky	otisk úředního razítka:
Jméno a příjmení:	
Funkce:	
Podpis:	

Obec Starovičky

číslo usnesení :
ve Starovičkách dne :

Změna č. 4, kterou se mění Územní plán Starovičky

Zastupitelstvo obce Starovičky, příslušné podle § 6 odst. 5 písmena c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení §55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, §171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

Změnu č. 4 územního plánu Starovičky

kterou se mění Územní plán Starovičky takto:

I. Textová část

1. do úvodní kapitoly Definice pojmů se k pojmům «*drobné měřítko*» a «*střední měřítko*» doplňuje text «*šířky parcely v ulici/veřejném prostranství*».

2. do úvodní kapitoly Definice pojmů se doplňují pojmy
«*nástupní podlaží - za nástupní podlaží se považuje podlaží, které je přístupné z ulice (nebo jiného veřejného prostranství) a úroveň podlahy na ni navazuje ($\pm 0,5$ m); je jím tedy i takové podlaží, které by s ohledem na terén mohlo být z ostatních stran považováno za tzv. podzemní, tj. podlaží s úrovní podlahy nebo její převažující částí níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu stavby (dle ČSN 734301 Obytné budovy).*

ustupující podlaží - podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím, jehož obvodové stěny ustupují alespoň o 2 m od převažujících rovin vnějších obvodových stěn stavby

střešní krajina - urbánní útvar vytvářený střechami a střešními partiemi objektů (včetně podkrovních prostorů a teras) v sídle nebo rozptýlené zástavby v krajině, vytvářející samostatnou urbanistickou

vrstvu, která má vlastní strukturu a dynamiku danou charakterem zástavby. Její prostorové kompoziční kvality vytvářejí prostorovou strukturu, jenž je součástí panoramatu (obrazu) sídla. Střešní krajina je tvořena tvaroslovím střech (např. sklonem, tvarem krytinou, osvětlovacími a větracími prvky), homogenitou a heterogenitou střech, intaktností v daném území, materiálem a barvou.»

3. v kapitole 1.a se zrušuje text «Zastavěné území bylo aktualizováno v průzkumech a rozbořech pro změnu č. 3 územního plánu v červenci 2020.» a nahrazuje textem «Zastavěné území bylo aktualizováno v průzkumech a rozbořech pro změnu č. 4 územního plánu v červenci 2022.»

4. v kapitole 1.b se doplňuje text

«Výčet a popis zapracovaných změn Změnou č. 4 ÚP:

označení	popis	změna
1	prověřit plochu pro umístění farmy pro pěstování bylin v režimu ekologického zemědělství (včetně zázemí pro sušení, skladování, zpracování a prodej ve vlastní prodejně), dále včetně parkování pro návštěvníky na pozemcích p.č. 3689, 3691, 3693, 3789	v textové i grafické části
2	prověřit plochu pro umístění komunitního domu pro seniory, včetně obslužné komunikace a plochy pro parkovací stání na pozemcích parc. č. 47/1, 49/1, 44/1, 44/2, 49/4	v textové i grafické části
3	prověření výskové regulace v ploše výroby na pozemku parc. č. 4355	v textové i grafické části»

5. v kapitole 1.c Urbanistická koncepce, podkapitole Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití - Výroba se doplňuje «bod III. Rozvinout plochu nové funkce - zemědělskou smíšenou (zemědělská usedlost s agroturistikou)»

6. v kapitole 1.d Koncepce veřejné infrastruktury se doplňuje «bod III. Rozvinout novou plochu - pro komunitní dům pro seniory.»

7. v kapitole 1.f se za větu «Systém regulativů, vymezený v ÚP je respektován a doplněn» doplňuje text «je nezbytné jej uplatňovat jako komplexní celek, který se uplatní vždy při:

- umístění nové stavby (nebo souboru staveb),
- změně využití stavby (nebo souboru staveb),
- změně využití území,
- výskytu závad, které jsou podle charakteru dotčených ploch neslučitelné s jejich stávajícím či navrhovaným funkčním využitím.»

8. v kapitole 1.f se dále doplňuje text «Umístování staveb podle §18 odst. (5) a (6) stavebního zákona je přípustné pouze v souladu s ÚP a při uplatnění podmínek pro trvale udržitelný vývoj území. Systém závazných regulativů je nedělitelným celkem, který je nutno takto používat, nelze izolovaně uplatňovat pouze část systému. Systém regulativů odráží základní strategii ve využití území obce (urbanistická koncepce).»

9. v kapitole 1.f.1 Funkční plochy (regulativ A) se zrušuje věta «Nově jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury, ostatním navrženým plochám (bydlení) odpovídají definice funkčního využití schváleného územního plánu obce.» a nahrazuje se větou «Nově jsou vymezeny zastavitelné plochy zemědělské smíšené, ostatním navrženým plochám změnou č. 4 odpovídají definice funkčního využití schváleného územního plánu obce.»

10. v kapitole 1.f.1 se do výčtu zastavitelných ploch doplňuje text «plochy zemědělské smíšené».

11. v kapitole 1.f.2 se v tabulce Funkční typy (regulativ B) doplňují funkční typy «OVDs

- plochy komunitního domova seniorů» a «Vu - plochy zemědělské usedlosti a služeb s integrovaným bydlením správce a ubytováním do 10 lůžek (agroturistika)».

12. v kapitole 1.f.2 v popisu ploch občanské vybavenosti - Ac doplňuje do charakteristiky text «komunitní dům pro seniory».

13. v kapitole 1.f.2. se doplňuje text

«PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ SMÍŠENÉ - AI

Charakteristika: plochy k umístění zemědělských výrobních a nevýrobních provozů pro pěstování, sušení, zpracování, skladování rostlinné produkce (bylin), služeb hygienicky nezatěžujících životní prostředí mimo hranice areálu a ubytování souvisejícího s agroturistikou. Vliv činností provozovaných na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání území v okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území. Emise nesmí negativně ovlivnit plochy bydlení zastavěného území obce.

Koncepce úprav: Plocha bude respektována jako samostatná enkláva, funkce integrovány v jednom nedělitelném celku. Hlavní hmoty budou respektovat charakter zástavby B9 - středního měřítká s nízkopodlažní zástavbou (viz definice pojmu).

Přípustné:

- zemědělská usedlost včetně garáží pro zemědělskou techniku
- agroturistika včetně souvisejícího ubytování max. do 10 lůžek
- související administrativa a maloobchod produkce usedlosti, obojí integrované v hlavním objemu stavby hlavní funkce plochy
- bydlení provozovatele integrované v hlavním objemu stavby hlavní funkce plochy

Podmíněně přípustné:

- plochy technické infrastruktury
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu
- ÚSES
- sportoviště bez staveb
- plochy ochrany přírody

Nepřípustné:

- všechny stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity
- všechny stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim, ráz krajiny a sídla, tj. měřítko zástavby a obraz sídla

Ostatní viz tabulka přípustnosti funkcí.»

14. v kapitole 1.f.2 se doplňují dva řádky a jeden sloupec do tabulky přípustnosti funkčních typů ve funkčních plochách «

PŘÍPUSTNOST FUNKČNÍCH TYPŮ VE FUNKČNÍCH PLOCHÁCH

PLOCHA podrobný funkční regulativ	Bydlení	Smíš. obytná	Občan. vybav.	Rekre.	Výroby a sklad.	Doprav. infra.	Zeměd	Přírodní	Smíš. nezast.	Zeměd. drobné držby	Smíš. bydlení výroba
	Aa	Ab	Ac	Ad	Ae	Af	Ag	Ah	Ai	Aj	Ak
OVds	O	O	+	—	—	—	—	—	—	—	—
Vu	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	O

<i>PLOCHA</i> <i>podrobný</i> <i>funkční regulativ</i>	<i>Smíř.</i> <i>zeměd., agro-</i> <i>tur.</i> <i>Al</i>
<i>B</i>	<i>O</i>
<i>Bl</i>	—
<i>Bh</i>	—
<i>Bd</i>	—
<i>Bc</i>	<i>O</i>
<i>Bs</i>	—
<i>Bv</i>	<i>O</i>
<i>OV</i>	<i>O</i>
<i>OVh</i>	—
<i>Sv</i>	—
<i>Sr</i>	—
<i>S</i>	—
<i>K</i>	—
<i>T</i>	<i>O</i>
<i>P</i>	<i>O</i>
<i>Pr</i>	—
<i>Pp</i>	—
<i>Pz</i>	—
<i>Dd</i>	—
<i>Ddo</i>	—
<i>Dds</i>	—
<i>Ds2</i>	—
<i>Ds3</i>	—
<i>Dmkp</i>	—
<i>Dmk</i>	—
<i>Duk</i>	<i>O</i>
<i>V</i>	—
<i>Uz</i>	<i>+</i>
<i>W</i>	<i>O</i>
<i>Úses</i>	<i>O</i>
<i>IP</i>	<i>O</i>

<i>CH</i>	<i>O</i>
<i>Z</i>	—
<i>Zn</i>	—
<i>Ze</i>	—
<i>Zd</i>	—
<i>Zv</i>	—

15. v kapitole 1.f.3 se v odstavci B - charakter zástavby doplňuje řádek «B9 - oblast s nízkopodlažní zástavbou středního měřítka»

16. v kapitole 2.c. se zrušuje text «nevymezuje se» a nahrazuje textem v tabulce

«

<i>označení plochy</i>	<i>převažující funkce</i>	<i>lhůta pro pořízení studie</i>	<i>poznámka - smysl řešení</i>
<i>US Levandulová farma</i>	<i>zemědělská smíšená s agroturistikou</i>	<i>vydání zprávy o uplatňování ÚP + 1 rok pro zpracování jím vyvolané nezbytné změny</i>	<i>prověření prostorových vazeb v souvislosti s prověřením zástavby zemědělským areálem ve volné krajině prověření prostorových vazeb v souvislosti s ochranou krajinného rázu prověření za účelem dodržení Politiky územního rozvoje ČR - nepřipustnosti fragmentace krajiny návrhem dopravních ploch k odstavování vozidel návštěvníků (nutno pracovat s možným územním předpokladem budoucího vlivu na území dalšími možnými záměry zastavováním volné krajiny v návaznosti na tyto dopravní plochy)</i>

17. v tabulce Počet příloh se zrušuje text «28 stran» a nahrazuje textem «29 stran».

II. Grafická část Změny č. 4 Územního plánu Starovičky

Grafická část změny č. 4 obsahuje výkres základního členění území, uvedený v příloze č. 1, hlavní výkres, uvedený v příloze č. 2, koordinační výkres uvedený v příloze č. 3 a výřez z výkresu předpokládaných záborů ZPF uvedený v příloze č. 4.

Odůvodnění

III. Textová část odůvodnění Změny č. 4 územního plánu Starovičky

1. Postup pořízení změny ÚP

Zastupitelstvo obce Starovičky dne 14.12.2021 rozhodlo o pořízení změny územního plánu a to zkráceným postupem dle § 55a a § 55b SZ. ZO rozhodlo o pořízení změny územního plánu Obecním úřadem. Pořizovatelem změny č. 4 ÚP Starovičky je obecní úřad Starovičky (dále jen "pořizovatel"), podle § 6 odstavce 2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon"), který dle § 24 stavebního zákona splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti. Zastupitelstvo obce Starovičky dne 27.1.2022 rozhodlo o doplnění dílčí změny týkající se navýšení výškové regulace v ploše výroby ze 2 nadzemních podlaží na 3 nadzemní podlaží na pozemku p.č. 4355.

Dne 22.12.2021 pořizovatel požádal Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí o stanovisko dle § 55a odst. 2) d) stavebního zákona a o stanovisko příslušného úřadu ve smyslu § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona k navrhovanému obsahu změny č. 4 a dne 31.1.2022 doplnění lokality.

Dotčený orgán ve svém stanovisku (č.j. JMK 7410/2022 ze dne 14.1.2022) na základě zákona č. 114/1992 Sb. podle § 45i odstavce 1) téhož zákona konstatoval, že předložený návrh změny č. 4 nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačí oblasti soustavy NATURA 2000. dle § 47 odst.3) stavebního zákona. OŽP neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů k návrhu změny č. 4 územního plánu Starovičky na životní prostředí z hlediska zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí.

Dotčený orgán ve svém stanovisku (č.j. JMK 25794/2022 ze dne 17.2.2022) na základě zákona č. 114/1992 Sb. podle § 45i odstavce 1) téhož zákona konstatoval, že předložený návrh změny č. 4 – doplnění dílčí změny nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačí oblasti soustavy NATURA 2000. dle § 47 odst.3) stavebního zákona. OŽP neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů k návrhu změny č. 4 územního plánu Starovičky na životní prostředí z hlediska zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí.

V říjnu 2022 obdržela obec návrh změny č. 4 územního plánu Starovičky.

Dne 7.11.2022 pořizovatel zahájil řízení o změně č. 4 územním plánu oznámením, které zaslal DO a sousedním obcím a dále zajištěním vyvěšení veřejné vyhlášky na úředních deskách obce.

V oznámení obecní úřad upozornil, že námitky proti návrhu změny č. 4 územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti, s vymezením území dotčeného námitkou a s údaji podle katastru nemovitostí dokladující jejich vlastnická práva, a každý uplatnit své připomínky, nejpozději však do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které bylo stanoveno na 12.12.2022.

Jak dotčené orgány, tak každý byly přípisem současně upozorněni na to, že k později uplatněným stanoviskům, námitkám a připomínkám se nepřihlíží.

V oznámení uvedl obecní úřad také lhůtu a místo, v níž bude návrh změny č. 4 územního plánu vystaven k veřejnému nahlížení a upozornil na vystavení návrhu změny č. 4 územního plánu způsobem umožňujícím dálkový přístup na webových stránkách obce Starovičky.

Zveřejnění veřejné vyhlášky způsobem umožňujícím dálkový přístup bylo potvrzeno osobou zodpovídající za toto zveřejňování přímo na veřejné vyhlášce.

Veřejné projednání návrhu změny č. 4 územního plánu Starovičky proběhlo 12.12.2022. Z tohoto veřejného projednání byl pořizen záznam. Při veřejném projednání nebyly vneseny námitky. Kromě zástupců obce, pořizovatelky a zpracovatele se veřejného projednávání zúčastnila veřejnost, nezúčastnil se žádný zástupce dotčených orgánů.

K návrhu změny č. 4 územního plánu pro veřejné projednání uplatnili svá stanoviska tyto dotčené orgány a oprávněný investor:

Dotčený orgán	Číslo jednací	Datum vydání
Hasičský záchranný sbor JmK, Zubatého 1, 614 00 Brno	HSBM-8037-2/2022	10.11.2022
MND a.s., Úprkova 807/6, 695 01 Hodonín	934/22 V/2022/001	16.11.2022
MPO, Na Františku 32, 110 15 Praha 1	MPO 105792/2022	18.11.2022
MěÚ Hustopeče, Dukelské nám. 2/2, 693 01 Hustopeče, OŽP	OZP/14800/22/321	21.11.2022
MěÚ Hustopeče, Dukelské nám. 2/2, 693 01 Hustopeče, OÚP	OUP/14692/2022/82/2	25.11.2022
KHS JM se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno	KHSJM 70088/2022/ BV/HOK	25.11.2022
Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychnova 1, Praha 6, 160 01	142891/2022-1322- OÚZ-BR	12.12.2022
Krajský úřad Jihomoravského kraje - OÚPSŘ, Žerotínovo nám. 3/5, Brno	JMK 175581/2022	12.12.2022
Krajský úřad Jihomoravského kraje - OŽP, Žerotínovo nám. 3/5, Brno	JMK 176538/2022	13.12.2022
Krajský úřad Jihomoravského kraje - OD, Žerotínovo nám. 3/5, Brno	JMK 181305/2022	22.12.2022

Námítky k návrhu změny č. 4 územního plánu po veřejné projednání nebyly uplatněny.

Dne 19.12.2022 uplynula lhůta pro uplatnění stanovisek a připomínek dle § 55b) odst. 2 a § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb. bylo nesouhlasné. Tento nesouhlas byl na základě jednání s určeným zastupitelem a projektantem vyřešen tak, že byl dán pokyn projektantovi k úpravě a doplnění návrhu změny č. 4 dle stanoviska ze dne 13.12.2022 pod č.j. JMK 176538/2022.

Pořizovatel zaslal dne 10.1.2023 žádost o nové stanovisko z hlediska zákona č. 334/1992 Sb. k upravenému návrhu změny č. 4 ÚP Starovičky s upraveným výkresem předpokládaných záborů ZPF – 2b a textovou část - kapitolu 14 a vyhodnocením předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemků určené k plnění funkce lesa (PUPFL) s barevně vyznačeným změněným textem. ZM. 4.1 sezónní parkování pro levandulovou farmu – bez zpevněných ploch a předpokládaného odvodu ZPF bylo vypuštěno v návrhu změny č. 4 ÚP Starovičky.

Dne 31.1.2022 zaslal KrÚ JMK – OŽP zaslal na základě výše uvedeného upravené stanovisko v bodě 2. a 6. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb. uplatnil souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 4 po úpravě a doplnění odůvodnění návrhu změny č. 4 ÚP Starovičky.

Stanoviska dle zákona č. 201/2001 Sb., č. 254/2001 Sb. byla souhlasná.

Stanovisko z hlediska zákona č. 13/1997 Sb. bylo také souhlasné, za podmínky doplnění dovětků do odůvodnění. Tento požadavek byl vyřešen tak, že byl dán pokyn projektantovi k opravě textu v odůvodnění dle stanoviska. Požadavek se týkal úpravy textové části odůvodnění, nejedná se o námítku k dílčím změnám.

Zaslaná stanoviska k návrhu změny č. 4 pro Veřejné projednání jsou souhlasná, kromě požadavku Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, kde je požadavek na úpravu textu v Odůvodnění, kapitole Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do koordinačního výkresu včetně legendy. Tento požadavek byl vyřešen tak, že byl dán pokyn projektantovi k opravě textu v odůvodnění dle stanoviska. Tímto pořizovatelka považuje požadavek Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru za dohodnutý. Požadavek se týkal úpravy textové části odůvodnění, nejedná se o námítku k dílčím změnám.

Pořizovatelka ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotila výsledky projednání, zpracovala s ohledem na veřejné zájmy návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny územního plánu dle § 53 odst.1) stavebního zákona a byl doručen dotčeným orgánům. Stanoviska k výzvě byla kladná a to od HZS JMK a MěÚ Hustopeče.

Na základě stanoviska KrÚ JMK ze dne 16.3.2023 ve smyslu § 55b odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů požádala pořizovatelka projektantku o doplnění dokumentace změny č. 4 ÚP Starovičky dle požadavků na koordinaci území z hlediska širších vztahů vznikající v souvislosti se změnou týkající se vymezení části koridoru pro VRT v Aktualizaci č. 1 ZÚR JMK – viz bod 2. stanoviska č.j. JMK 33650/2023.

V k.ú. Starovičky se dle veřejně přístupného náhledu do Úplného znění ZÚR JMK po aktualizaci č. 1 a č. 2 nic nemění. Koridor VRT zůstává na k.ú. stále v územní rezervě a je nadále evidován pod číslem RDZ 05, není tedy možno v odůvodnění provést v tomto směru úpravu. V ZÚR JMK se vyskytla na hranici k.ú. územní rezerva, která se mění na návrhový koridor. Toto však nemá územní dopad do k.ú. Starovičky.

Změna terminologie v kap. F ZÚR JMK (krajinné celky) byla již zohledněna v dřívějších změnách ÚP Starovičky, jak lze ověřit náhledem do Úplného znění ZÚR JMK po aktualizaci č. 1 a č. 2 a do předložené dokumentace, opakovanou kontrolou bylo potvrzeno. Zásah do odůvodnění změny č. 4. ÚP Starovičky ve smyslu uvedeného stanoviska v tomto směru byl pouze doplněn o přesný název «cílových charakteristik krajinných celků» dle ZÚR JMK namísto dříve uvedených «cílových charakteristik krajin», dokumentace je tedy v souladu s dokumentací ZÚR JMK v její poslední schválené aktualizaci.

Ze stanoviska tak bylo možno zpracovat pouze požadavek na Specifické oblasti SOB9 oblast sucha dle Politiky územního rozvoje ČR, aktualizace č. 4.

Výkres dokládající terminologii z kapitole F Úplného znění ZÚR JMK po aktualizaci č. 1 a č.2, kterou lze v dokumentaci návrhu Změny č. 4 v části srovnávací znění textu schváleného ÚP Starovičky ověřit dřívější zpracování této na str. 13 až 14.

Tímto považuje pořizovatelka požadavky z hlediska širších vztahů za zpracované.

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

2.1. Soulad s PÚR

Změna č. 4 ÚP Starovičky je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR ČR“) schválené usnesením vlády č. 929 ze dne 20.7.2009 ve znění aktualizace č. 1 ze dne 15.4.2015 usnesení vlády č. 276, aktualizace č. 2 ze dne 1.10.2019 usnesení vlády č. 629, aktualizace č. 3 ze dne 1.10.2019 usnesení vlády č. 630, aktualizace č. 4 ze dne 1.9.2021 usnesení vlády č. 618 a ve znění aktualizace č. 5 ze dne 11.9.2020, usnesení vlády č. 833. Z poslední aktualizace neplynou žádné požadavky pro řešené území.

Relevantní republikové priority:

- *kap. 2.2, bod 14 - požadavek 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 proměnlivým celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.*

Soulad: Hodnoty území jsou chráněny komplexem opatření navržených ve schváleném územním plánu a jejich respektováním v návrhu Změny č. 4, stejně jako komplexním návrhem vlastní Změny č. 4 ÚP. Návrh Změny č. 4 stanovuje podmínky, které předcházejí vzniku konfliktu s veřejným zájmem.

- *kap. 2.2, bod 14a - požadavek 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.*

SOULAD: Zastavitelné území je návrhem Změny č. 4 navrženo k rozšíření. V případě dílčí změny ZM1 jde o požadavek soukromých investorů, který je po prověření zpracovatelem doporučen k navazující podrobné specifikaci zastavění plochy v územní studii a je samostatně níže odůvodněn. Dílčí změna ZM2 prověřuje zahuštění zastavěného území na požadavek Obce Starovičky, návrhem je rozvinuta škála vybavenosti obce pro nejstarší věkovou skupinu obyvatelstva (Komunitní dům seniorů). Dílčí změna ZM3 zpracovává upřesnění výškové regulace.

- *kap. 2.2., bod 15 - požadavek předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*

SOULAD: Změna č. 4 požadavek respektuje. Žádná z dílčích změn nezakládá do budoucna podmínky sociálně prostorové segregace, naopak dílčí změna ZM2 zpracovává rozšíření ploch vybavenosti pro skupinu starších obyvatel obce, aby tito obyvatelé obce mohli být do vysoké věku součástí dění obce.

- *kap. 2.2, bod 16 - požadavek při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

SOULAD: Změna č. 4 respektuje.

- *kap. 2.2, bod 16a - požadavek při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek,*

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje. Řešení doplňuje celkovou koncepci stanovenou ÚP, která je vytvořena jako komplexní celek, který koordinuje zájmy soukromé, místní a veřejné tak, aby byly přiměřeně vyváženy.

- *kap. 2.2, bod 20 - požadavek rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy, např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště*

chráněných území, lokalit soustavy NATURA 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Soulad: Návrh Změny č. 4 respektuje, záměry dílčích změn návrhem řešení vzájemně vyvažuje. Požadavek dílčí změny ZM1 na umístění farmy ekologického zemědělství charakter krajiny doplňuje a podporuje v různorodosti.

- kap. 2.2, bod 20a - požadavek vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci ÚP činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení enviromentálních problémů.

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje a podporuje koncepci ÚP Starovičky. Obec Starovičky rozvíjí strategii samostatné obce venkovského charakteru, nenavrhuje srůst se sousedními obcemi.

- kap. 2.2, bod 22 - požadavek 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).

Soulad: Návrh Změny č. 4 ÚP respektuje, dílčí změna ZM1 plocha farmu pro pěstování bylin koreluje zároveň také s poznávací turistikou. Propojení míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu je zpracováno ve schváleném ÚP.

- kap. 2.2, bod 24 - požadavek vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro enviromentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje, regulativy ploch s rozdílným způsobem využitím podmiňují novou výstavbu dostatečnou veřejnou infrastrukturou.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Ve správním území ORP Hustopeče je vymezena rozvojová osa OS10 (Katowice -) hranice Polsko/ČR - Ostrava - Lipník nad Bečvou - Olomouc - Brno - Břeclav - hranice ČR/Slovensko (-Bratislava) s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnice D1, D2, rychlostní silnice R35, R46 a R48 a železniční trať č. 250 v úseku Brno–Břeclav a č. 270 v úseku Bohumín - Lipník nad Bečvou - Olomouc.

- kap. 3.2, bod 38, odst. b) - požadavek při rozhodování a posuzování záměrů na změny území je nutno sledovat rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a zaborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu,

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje, návrhem dílčí změny ZM2 - plochy pro umístění komunitního domu pro seniory rozvíjí možnosti prostorové sociální soudržnosti.

- kap. 3.2, bod 38, odst. g) - požadavek při rozhodování a posuzování záměrů na změny území je nutno sledovat minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území,

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje. Dílčí změna ZM3 prověření změny výškové regulace vedla k zařazení nových definic pojmů, jenž souvisí s regulačními nástroji ochrany krajinných hodnot (resp. sídla jako součástí krajiny).

Specifické oblasti

- kap. 4.2., bod 68, odst. c) úkoly, stanovené pro jednotlivé specifické oblasti, musí být převzaty do

územně plánovací dokumentace krajů a obcí

Soulad: Území obce Starovičky je součástí vymezené Specifické oblasti SOB9, ve které se projevují aktuální problémy ohrožení území suchem. Změna č. 4 ÚP Starovičky naplňuje úkoly pro územní plánování dle PÚR ČR ve znění aktualizace č. 4:

Ad a/, b/, f/ ÚP Starovičky a jeho změny vytvářejí územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu, vodohospodářsky a přírodně hodnotné plochy s vlivem na vodní režim jsou součástí vymezeného ÚSES, systém regulativů podporuje neregulované vodní toky, realizaci vodních ploch, poldrů a mokřadů. Systém krajinné zeleně podporuje stabilizaci vodního režimu

Ad c/ Podporován a dotvářen je systém sídelní zeleně,

Ad d/ ÚP vytváří komplexní podmínky pro ochranu půdy před vodní a větrnou erozí, prvky jsou navrženy formou ÚSES, interakčních prvků a vymezení ploch plošné ochrany půd ohrožených vodní erozí,

Ad e/ ÚP komplexně řeší systém zásobování území vodou, území je součástí regionálního systému, jsou chráněny záložní zdroje.

Koridory a plochy dopravní infrastruktury

- *kap. 5.2, bod 80 - příslušné kraje a obce zajistí územní ochranu vymezených koridorů a ploch v navazující územně plánovací dokumentaci upřesněním koridorů a ploch pro umístění záměru nebo územní rezervou*

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje. Z nadřazených ÚP dokumentací je v ÚP zapracována územní rezerva vysokorychlostní tratě a koridoru DZ 06, které jsou změnou respektována, stejně jako je respektována trasa dálnice D2, nadregionální biokoridor a regionální biocentrum.

2.2. Soulad se ZÚR JmK

- *Stanovení priorit ÚP JmK pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje*

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje.

- *Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)*

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje zařazení správního území obce Starovičky do rozvojové oblasti OB10, rozvojová oblast je vymezena mimo OS3 metropolitní rozvojovou oblast Brno s výraznou vazbou na významné dopravní cesty (dálnici D1 v úseku hranice JMK/ZLK - Vyškov - Brno a D2 v úseku Brno - Břeclav - hranice ČR/Slovensko, železniční tratí č. 250 v úseku Brno - Břeclav (I.transitní železniční koridor - součást sítě TEN-T) a spolupůsobením center Vyškov, Hustopeče a Břeclav.

- *Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu*

Soulad: Správní území obce Starovičky nespadá do území specifických oblastí z PÚR a dalších nadmístního významu.

- *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 prověřeno*

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje koridory nadmístního významu RDZ 05 - VRT, DZ 06 a plochy biocentra regionálního významu RBC 23 a biokoridoru nadregionálního významu K 158 T.

- *Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území*

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje, řešení nenarušuje podmínky koncepce ochrany a rozvoje uvedených hodnot.

- *Stanovení cílových charakteristik krajinných celků, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení*

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje typy krajiny dle ZÚR JmK (7 - Velkobílovický, 9 - Čejkovicko-velkopavlovický, 16 - Židlochovicko-hustopečský) zachováním uspořádání a využití území stávajícího zemědělského charakteru území, územní podporou protierozních opatření

a opatření k zajištění zadržování vody v krajině, vytváří územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny, pro revitalizační opatření na vodních tocích a v jejich nivách, pro prostupnost krajiny stejně jako vytváří podmínky pro ochranu volné krajiny před suburbanizačními tlaky.

- *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*

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje VPS ZÚR JmK (DZ 06).

- *Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií*

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje uloženou povinnost prověřit změny v území Územní studií koridoru vedení 400 kV Sokolnice - hranice ČR / Rakousko.

Ostatní kapitoly nadřazené ÚP dokumentace ZÚR JmK nemají vliv na řešení Změny č. 4 ÚP Starovičky.

ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE:

Výsledek přezkoumání změny č. 4 Územního plánu Starovičky podle § 53 odst.4) stavebního zákona

Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen PUR), s územním rozvojovým plánem a územně plánovací dokumentací vydanou krajem (§ 53 odst. 4 písm.a)).

Soulad je vyhodnocen v textové části odůvodnění změny č. 4 v kapitole 2.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR, a byl prokázán ke všem částem PÚR, které se vztahují k řešenému území.

Soulad se ZÚR Jihomoravského kraje, včetně aktualizací, je vyhodnocen v textové části odůvodnění změny č. 4 v kapitole 2.2.

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

Návrh změny č. 4 ÚP Starovičky je v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu §18 a §19 zák. č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění.

3.1 Soulad s cíli územního plánování

Změna č. 4 ÚP nemá vliv na koncepci ÚP, dílčí změny koncepci ÚP prohlubují a doplňují.

- *odst 1. § 18 - cíl: vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje. Soudržnost společenství obyvatel podporuje návrhem plochy vybavenosti (pro komunitní dům pro seniory).

- *odst 2. § 18 - cíl: zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a za tím účelem sledování společenského a hospodářského potenciálu rozvoje.*

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje.

- *odst 3. § 18 - cíl: prostřednictvím orgánů územního plánování koordinovat veřejné i soukromé zájmy změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizovat ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů*

Soulad: Změna č. 4 ÚP naplňuje.

- *odst 4. § 18 - cíl: ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy vymezovat s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje. Krajina je chráněna ve všech úrovních, které lze z územně plánovacího hlediska chránit. Zastavěné území bylo aktualizováno.

- odst 5. § 18 - cíl: v souladu s charakterem umisťovat v nezastavěném území stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje.

3.2 Soulad s úkoly územního plánování

- odst 1. § 19 - úkol: zajišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty; stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území; prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem nap. na veřejné zdraví, žp, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání; stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a jeho změny, zejména na umístění uspořádání a řešení staveb; stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území; stanovovat pořadí provádění změn v území; vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem; vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn; stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení; prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území; vytvářet podmínky pro zajištění civilní ochrany; určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území; vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak; regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů; uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Soulad: Změna č. 4 ÚP respektuje.

- odst 2. § 19 - úkol: posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje a nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Soulad: Změna č. 4 ÚP svým obsahem a rozsahem nebyla vyhodnocena pro zpracování samostatného posouzení ÚP na udržitelný rozvoj území (tj. včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti).

ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE:

Výsledek přezkoumání změny č. 4 Územního plánu Starovičky podle § 53 odst.4) stavebního zákona

Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území (§ 53 odst. 4 písm.b)).

Soulad je vyhodnocen v textové části odůvodnění změny č. 4 v kapitole 3 Soulad s cíli a úkoly územního plánování a urbanistických hodnot v území a byl vyhodnocen po jednotlivých odstavcích a písmenech § 18 a § 19 stavebního zákona, které se vztahují k územnímu plánu Starovičky a byl prokázán.

Změna č. 4 Územního plánu chrání krajinu, hospodárně využívá zastavěné území a ochraňuje území nezastavěné.

4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 4 ÚP Starovičky je zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění, zejména s cíli a úkoly územního plánování (viz kap. 3. odůvodnění Změny č. 4 ÚP)

Změna č. 4 ÚP Starovičky je zpracována v souladu s prováděcími předpisy zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), zejména s:

vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v pozdějších zněních

vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v pozdějších zněních

ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE:

Výsledek přezkoumání změny č. 4 Územního plánu Starovičky podle § 53 odst.4) stavebního zákona

Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů (§ 53 odst. 4 psím.c)).

Soulad změny č. 4 ÚP je vyhodnocen v textové části odůvodnění změny č. 4 v kapitole 4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, vztahující k změně č. 4 územního plánu Starovičky a byl prokázán.

Po přezkoumání, sdělujeme že, změna č. 4 územního plánu Starovičky je v souladu s požadavky stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a jeho prováděcích právních předpisů.

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

5.1 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů

Změna č. 4 ÚP je z hlediska požadavků vztahujících se k jejímu obsahu zpracována v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů a se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.

ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE:

Výsledek přezkoumání změny č. 4 Územního plánu Starovičky podle § 53 odst.4) stavebního zákona

Přezkoumání souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s řešením rozporů (§ 53 odst. 4 písm.d)).

Soulad změny č. 4 ÚP je vyhodnocen v textové části odůvodnění změny č. 4 v kapitole 5 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů.

Žádný rozpor nebyl v průběhu projednávání řešen.

5.2. Soulad se stanovisky dotčených orgánů státní správy

ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE:

Výsledek přezkoumání změny č. 4 územního plánu Starovičky podle § 53 odst. 4) písmeno d) stavebního zákona

Je shledán soulad s požadavky zvláštních právních předpisů - tedy s legislativními požadavky následujících zákonů, tato byla v průběhu projednání návrhu změny sledována stanovisky DO, jsou vypořádány podmínky vyplývající z projednání:

Stanoviska dle § 52 odst. 3) stavebního zákona

**Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu,
Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno:**

Dle § 4 odst. 7 stavebního zákona lze koordinované stanovisko vydat pouze v případě, nejsou-li požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů v rozporu. Z důvodu nesouhlasného stanoviska odboru životního prostředí jako dotčeného orgánu ochrany ZPF však nelze za krajský úřad vydat k „Návrhu změny č. 4 územního plánu Starovičky“ koordinované stanovisko ve smyslu § 4 odst. 7 stavebního zákona.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno:

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (OŽP), jako věcně a místně příslušný úřad dle § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje k „Návrhu změny č. 4 územního plánu Starovičky“ následující stanoviska:

1.) Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon):

Dotčeným věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem k uplatňování stanovisek k územnímu plánu obce je dle 5 106 odst. 2 vodního zákona vodoprávní úřad první instance, tj. obecní úřad obce s rozšířenou působností v místě požadované činnosti nebo stavby, v daném případě se jedná o Městský úřad Hustopeče, OŽP.

2.) Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):

OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF krajského úřadu příslušný dle ust. 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF posoudil předmětný návrh změny územního plánu z hlediska zájmů ochrany ZPF a v souladu s ust. 5 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje

**nesouhlasné stanovisko
k „Návrhu změny č. 4 územního plánu Starovičky“**

Své stanovisko orgán ochrany ZPF krajského úřadu zdůvodňuje následovně:

Jak vyplývá z textové části odůvodnění, předmětem projednávaného návrhu změny územního plánu je „lokality změny (ZMI) - značení pro ZPF =1 - plocha pro umístění farmy pro pěstování, zpracování a skladování bylin v režimu ekologického zemědělství na parc. č. 3689, 3691, 3693, 3789 (požadavek soukromých investorů). Doplnkově budou finální výrobky prodávány ve vlastní maloobchodní prodejně, provozováno ubytování do 10 lůžek a v rámci hlavního objektu integrováno bydlení provozovatele (správce). Sezónní parkování návštěvníků farmy bude řešeno na travnatém pozemku bez záměru zpevnování ploch.

Plocha je odůvodněna následovně: „Změna ÚP je vázána na prověření konkrétních pozemků soukromých investorů, není tedy tyto možno přímo srovnat s jiným možným řešením. Jakkoli vhodné řešení je umístění odstavných stání nákladních aut do ploch výrobních. Prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu nelze jednoznačně provést. Požadavek vychází ze záměru soukromých investorů, kteří v obci dlouhodobě hospodaří na 3, 66 ha zemědělské půdy a dlouhodobě se věnují vyhledání vhodného místa pro farmu se specifikací na pěstování, zpracování a skladování levandule. Prověřovaná poloha byla shledána prostorově i polohově vhodnou s ohledem na nevhodnost situování farmy blíže zastavěného území s plochami bydlení pro výraznější nicméně neměřitelné aroma byliny v některých obdobích jejího růstu. Plocha navazuje na zastavitelnou plochu pro výrobu (někdejší zemědělské družstvo i současný soubor výrobně skladovacích staveb jednotlivých provozovatelů při krajské komunikaci). Dopravní obslužnost farmy bude zajištěna po v trase stávající účelové komunikace. Záměr situování odstavných ploch je zakreslen pouze pro jednorázové velmi zřídka uskutečňované akce, jde tedy zejména o organizační opatření nikoli o záměr vybudování kapacitní odstavné plochy - pozemek bude nadále součástí ZPF bez zpevnění. Součástí záměru je výsadba zeleně jako krajinných prvků, zadržování vody v krajině, čímž bude podpořena ekologická stabilita místa. Pěstování bude probíhat v režimu ekologického zemědělství“.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond je vnitřně rozporuplné a neúplné.

Ust. § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF zní :„Aby ochrana zemědělského půdního fondu byla při územně plánovací činnosti prováděná podle zvláštních předpisů zajištěna, jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů povinni řídit se zásadami

této ochrany (§ 4), navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejméně výhodné.

Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením". Zdůvodnění plochy pro vymezení farmy se opírá toliko o požadavek investora, zpracovatel tak rezignoval provést srovnání s jiným možným řešením, tak jak to ukládá zákon, viz citace výše.

Dle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF „lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu". Zpracovatel rezignoval na další zákonem stanovenou povinnost prokázat jiný převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany zemědělských půd, v daném případě II. třídy ochrany. Za dané situace tak nelze souhlasné stanovisko ve smyslu ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatnit.

Lze jen dedukovat, že výše zvýrazněná informace v odůvodnění ohledně odstavných stání nákladních aut není předmětem této projednávané změny, neboť se o řešení této problematiky v textu již dále nehovoří.

Část plochy 4.1 je předložena „jako plocha sezónního parkování pro levandulovou farmu - bez zpevněných ploch a předpokládaného odvodu za ZPF", viz odůvodnění výše a výřez z výkresové části níže“



Tyto informace jsou vnitřně rozporuplné, neboť užívání zemědělských pozemků k parkování motorových vozidel je jednoznačně nezemědělskou činností, která bez ohledu na časové omezení takového nezemědělského užívání vyžaduje souhlas k odnětí dle ust. § 9 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, neboť není taxativně uvedena ve výjimkách, kdy tohoto souhlasu k odnětí není třeba (viz ust. § 9 odst. 2 zákona o ochraně ZPF).

Navíc uváděná informace o platbě odvodů není předmětem územně plánovací dokumentace, neboť o této povinnosti se dle zákona o ochraně ZPF rozhoduje až v rámci řízení o udělení souhlasu podle ust. § 9 odst. 1, které je pak podkladem pro navazující rozhodnutí vydávané podle zvláštního právního předpisu, tj. stavebního zákona. Plocha pro parkování by tedy měla být předložena jako plocha zastavitelná s řádným prokázáním potřeby, zdůvodněním výhodnosti řešení a prokázáním jiného převažujícího veřejného zájmu.

V souvislosti s tím upozorňuje orgán ochrany ZPF krajského úřadu, že od navrhované plochy pro parkování se pouhých cca 570 m vzdušnou čarou nachází bývalý zemědělský areál, který dle ortofotomapy v KN vykazuje dostatek nezastavěných a nezpevněných ploch, které nejsou pod způsobem ochrany ZPF.

Dle ust. § 4 odst. 1 vůbec základní zásada plošné ochrany ZPF zní: „Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využití pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení“.

Pouhým prověřením ortofotomapy v KN je zřejmé, že výše citované plochy se v předmětném území, v reálné blízkosti požadovaných návrhových ploch (tj. v bývalém zemědělském areálu) prokazatelně vyskytují, navíc v dostatečné výměře, která přesahuje výměru požadované návrhové plochy pro sezónní parkování, viz snímky níže:



Bývalý zemědělský areál je dle ortofotomapy průjezdný, je propojený na síť polních cest, které zajišťují přístup i k navrhované ploše levandulové farmy. Vzhledem k těmto skutečnostem se minimálně část dílčí změny 4.1, resp. vymezení plochy pro sezóní parkování jeví z pohledu zájmů ochrany ZPF za velice problémové.

Dále orgán ochrany ZPF krajského úřadu zjistil, že dílčí změna ZM 4.2 není předmětem záborového vyhodnocení, ač by být měla. Konfrontací výkresové části a ortofotomapy KN je evidentní, že je dílčí změna řešena na pozemcích, které jsou v KN vedeny pod způsobem ochrany ZPF, jako druh pozemku zahrada.



Na základě výše uvedených skutečností je tak nucen orgán ochrany ZPF krajského úřadu uplatnit k Návrhu změny č. 4 územního plánu Starovičky nesouhlasné stanovisko, a to jako k celku.

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

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. z) výše uvedeného zákona uplatňuje k předloženému „Návrhu změny č. 4 územního plánu Starovičky“ stanovisko v tom smyslu, že k němu nemá připomínky.

4.) Z hlediska zákona č.201(2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán ochrany ovzduší příslušný dle ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší uplatňuje k „Návrhu změny č. 4 územního plánu Starovičky“ stanovisko v tom smyslu, že výroba (zemědělská a jiná) bude umístěna tak, aby emise z těchto výrob nezasahovaly do obytné zástavby a neobtěžovaly zejména zápachem.

5.) Z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a obecně závazné vyhlášky Jihomoravského kraje č. 1/2016, kterou se vyhláší závazná část Plánu odpadového hospodářství Jihomoravského kraje 2016 2025:

OŽP jako dotčený orgán odpadového hospodářství příslušný dle ustanovení § 102 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech uplatňuje vyjádření k předloženému „Návrh změny č. 4 územního plánu Starovičky“, v tom smyslu, že k němu nemá připomínky.

Krajský úřad upozorňuje na kompetenci obecního úřadu obce s rozšířenou působností dle ust. § 146 odst. 1 písm. e) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech.

6.) Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů: OŽP není věcně příslušný orgán státní správy lesů

7.) Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. (zákon o prevenci závažných havárií):

OŽP jako dotčený orgán prevence závažných havárií příslušný dle § 49 odst. zákona o prevenci závažných havárií uplatňuje k „Návrhu změny č. 4 územního plánu Starovičky“ stanovisko dle ust. § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. v tom smyslu, že při uplatňování změny č. 4 územního plánu Starovičky není potřeba zohledňovat z hlediska zákona č. 224/2015 Sb. žádná omezení. V zájmovém území není stanovena zóna havarijního plánování, respektive zde není evidován žádný provozovatel zařazený do skupiny "A" a ani do skupiny "B".

Příloha: zázory ZPF

označení lokality dle změny č. 3	navržené využití	souhrn výměry záboru / ha	BPEJ	třída ochrany
I (dílčí změna ZM 1)	zemědělská usedlost včetně užitkování (agroturistika - levandulová farma)	1,22 ha mimo zastavěné území	0,06,00	II

Návrh změny č. 4 územního plánu Starovičky - změna stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí (OŽP), vydaného dle ust. 5 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen OŽP) uplatnil k „Návrhu změny č. 4 územního plánu Starovičky“ projednávanému v režimu ust. 5 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v rámci veřejného projednání stanovisko pod č. j. JMK 176538/2022 ze dne 13.12.2022.

V tomto stanovisku OŽP, jako dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) krajského úřadu příslušný dle ust. § 17a písm. a) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), uplatil nesouhlasné stanovisko k „Návrhu změny č. 4 územního plánu Starovičky“.

Dne 10.01.2023 obdržel OŽP žádost obce Starovičky o přehodnocení výše jmenovaného dílčího nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu ochrany ZPF a PUPFL (žádost evidována pod č. j. JMK 4538/2023), a to na základě navržených úprav v odůvodnění návrhu změny č. 4 ÚP Starovičky a ve výkresu záborů ZPF.

Žádost obce Starovičky je odůvodněna následovně:

„14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)“

„ZPF, VYHODNOCENÍ NAVRHOVANÝCH ZÁBORŮ

Obsah vyhodnocení je zpracován dle vyhlášky č. 271/2019 Sb. ze dne 24.října 2019 o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu na par. č. 3689, 3691, 3693, 3789 byla prověřena možnost změny na plochu zastavitelnou funkce zemědělské smíšené (zemědělská usedlost v kombinaci s agroturistikou). Ostatní dílčí změny byly prověřovány v zastavěném území.

PŘEHLED LOKALIT VYHODNOCENÝCH SCHV. ÚP K URBANIZACI A ZMĚNOU ÚP č. 3 ČÁSTEČNĚ NEBO ÚPLNĚ PŘEHODNOCENÝCH - jedná se o plochy zastavěné v mezidobí od schválení územního plánu (př. jeho změny č. 1 až 3) do současnosti (viz výkres 2b) - zakres odpovídá poslední verzi z náhledu do evidence katastru nemovitostí. Označení odpovídá zakresu ve výkresu vyhodnocení potenciálních záborů ZPF v měř. 1 : 5 000 (č. 2c).

VYZNAČENY A VYHODNOCENY JSOU PLOCHY obvykle od 0,1 ha

označení ploch dle schv.ÚP	původní výměra / ha	výměra zastavěná k datu Změny č. 4 /ha	BPEJ	třída ochrany	vysvětlivka/ účel
4 /1. etapa	1,2	1,48	0,63.00	IV	zastavěno (bydlení v RD)
7/ 1. etapa	0,6				
celkem	1,8	1,48	-	-	-

PŘEHLED LOKALIT NOVĚ NAVRŽENÝCH K ZMĚNĚ FUNKCE ZMĚNOU ÚP č. 4 označení odpovídá zakresu ve výkresu vyhodnocení potenciálních záborů ZPF v měř. 1 : 5 000 (č. 2b)

VYZNAČENY A VYHODNOCENY JSOU PLOCHY obvykle od 0,1 ha

označení lokality dle změny č. 3	navržené využití	souhrn výměry záboru / ha	BPEJ	třída ochrany
1 (díleč změna ZM4.1)	zemědělská usedlost včetně ubytování (agroturistika - levandulová farma)	1,22 ha mimo zastavěné území	0,06.00	II
2 (díleč změna ZM 4.2)	komunitní dům pro seniory	0,17 ha uvnitř zastavěného území	0,06.00	III

Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu - nepředpokládá se. **Informace o existenci závlah** - závlahy v dotčeném území nejsou. **Informace o existenci odvodnění** - odvodnění v dotčeném území není. **Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody** — nejsou. **Informace podle ustanovení 53 odst. 1 písm. g** - PLOCHY, OBSAŽENÉ V PLATNÉM ÚP NA ZEMĚDĚLSKÝCH PŮDÁCH TŘÍDY OCHRANY I. A II. jsou zejména plochy pro výrobu, schválené v rozsahu 11,26 ha, z toho zastavěno cca 3 ha - třída ochrany II, BPEJ 0.06.00. Dále část ploch bydlení v rozsahu 3,5 ha, z toho zastavěno 1,15 ha - třída ochrany II, BPEJ 0.06.00.

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Návrh ploch vychází z požadavků Obce Starovičky ke zpracování Změny č. 4 zkráceným postupem pořizování. Dlouhodobě je držena urbanistická koncepce. Grafický zakres potenciálních záborů ZPF dle návrhu změny č. 4 ÚP je obsahem výkresové přílohy č. 2b této dokumentace.

Lokalita změny (ZM1) - značení pro ZPF = 1 - plocha pro umístění farmy pro pěstování, zpracování a skladování bylin v režimu ekologického zemědělství na parc. č. 3689, 3691, 3693, 3789 (požadavek soukromých investorů). Doplňkově budou finální výrobky prodávány ve vlastní maloobchodní prodejně, provozováno ubytování do 10 lůžek a v rámci hlavního objektu integrováno bydlení provozovatele (správce).

a) Změna ÚP je vázána na prověření konkrétních pozemků soukromých investorů, umístění farmy v režimu ekologického hospodaření bylo dříve prověřováno v jiném možném řešení (jiné geografické poloze, konkrétně na pozemcích č. 3726, resp. 1033/7), která však byla nevhodná z hlediska blízké vazby na zastavěné území obce, resp. ploch bydlení, jelikož situování farmy je nevhodné blíže zastavěného území s plochami bydlení pro výrazné nicméně neměřitelné aroma.

b) Převažující veřejný zájem u záboru zemědělské půdy II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu lze doložit záměrem primární zemědělské péče o pozemky, potažmo o krajinu, neboť zemědělská péče bude probíhat v režimu ekologického zemědělství. Sama ekofarma je stavbou zemědělského využití. Prověřovaná poloha má pozitivní dopad v zachování ucelenosti (nenarušení) organizace obhospodařovaného zemědělského půdního fondu a zachování sítě zemědělských komunikací bez jejich narušení. Požadavek vychází ze záměru soukromých investorů, kteří v obci dlouhodobě hospodaří na 3,66 ha zemědělské půdy a dlouhodobě se věnují vyhledání vhodného místa pro farmu se specifikací na pěstování, zpracování a skladování levandule. Prověřovaná poloha byla shledána prostorově i polohově vhodnou s ohledem na nevhodnost situování farmy blíže zastavěného území s plochami bydlení pro výraznější nicméně neměřitelné aroma byliny v některých obdobích jejího růstu. Plocha navazuje na zastavitelnou plochu pro výrobu (někdejší zemědělské družstvo i současný soubor výrobně skladovacích staveb jednotlivých provozovatelů při krajské komunikaci). Dopravní obslužnost farmy bude zajištěna v trase stávající účelové komunikace. Součástí záměru je výsadba zeleně jako krajinotvorných prvků, zadržování vody v krajině, čímž bude podpořena ekologická stabilita místa. Pěstování bude probíhat v režimu ekologického zemědělství. Farma doplňuje charakter krajiny a jejího krajinného rázu, podporuje ji v různorodosti s ohledem na bod 20, kap. 2.2 Politiky územního rozvoje ČR a dále vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území - agroturistika (bod 22, kap. 2.2 Politiky územního rozvoje ČR).

Lokalita změny (ZM2) - značení pro ZPF = 2 - plocha pro umístění komunitního domu pro seniory na parcele č. 47/1 (požadavek Obce Starovičky). Lokalita je vyhodnocena dodatečně na základě požadavku stanoviska orgánu ochrany ZPF, dříve nebyla vyhodnocena pro malý rozsah (pod 2000 m²) v souběžné kombinaci s polohou v zastavěném území.

a) Změna je vázána na prověření konkrétního pozemku ve vlastnictví obce v zastavěném území obce, situování bylo prověřováno také dříve návrhem změny č. 2 na jiných pozemcích (p. č. 599), a přestože umístění vyhovělo všem potřebným územně technickým požadavkům, bylo projednáním s veřejností shledáno za neprojednatelné, proto obec nechala prověřit nově navržené umístění.

b) Převažující veřejný zájem spočívá v prospěšnosti obci jako společenství lidí všech generací, předchází prostorové segregaci s negativními vlivy na soudržnost obyvatel, čímž naplňuje relevantní republikovou prioritu Politiky územního rozvoje ČR (bod 15, kap. 22) a dále zohledňuje prioritu zahuštění zastavěného území, čímž naplňuje bod 14a, kap. 2.2 Politiky územního rozvoje ČR. Pro vyhodnocení byl použit 54 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v posledním platném znění, zejména odst. (1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení, odst. 1a) Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách. Dále je návrh v souladu s odst. 1c) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, kterým je míněna organizace ploch ZPF mimo zastavěné území, nikoli zbytky drobných ploch uvnitř sídla.

Pozemek p. č. 47/1 je z hlediska ochrany ZPF zařazen v třídě ochrany II., nicméně leží v zastavěném území, uvnitř sídla (viz výkres 1a ÚP), a takto naplňuje výše zmíněné odstavce zákona č. 334/1992 Sb. Jakkoli bydlení pro seniory nebylo v tomto konkrétním případě navrženo veřejně prospěšnou stavbou, je zcela jednoznačně veřejným zájmem obce zajistit bydlení seniorů v obci a uvnitř této také v její sociálně zapojené sídelní lokalitě. V kombinaci s výše uvedenými body je z hlediska ochrany ZPF a ostatních chráněných obecných zájmů konkrétní vymezení na p. č. 47/1 výhodnější řešení než vymezení mimo zastavěné území a zastavitelné plochy obce, které by přineslo všechny negativní důsledky sociálně a územně vyloučené lokality. Obec prokázala potřebu uvedenou konkrétní funkci v sídle prověřit v rámci revize regulativů zejména z hlediska velikosti obce a jejího progresivního růstu počtu obyvatel, dojezdových vzdáleností do okolních sídel zabezpečujících bydlení pro seniory a z hlediska požadavku na zabezpečení psychosociálního bezpečí seniorů. Dlouhodobí obyvatelé jakékoliv obce jsou natolik sžiti s místem, že pro většinu z nich je již přesun z jejich domu významným zásahem do života, natož potom přesun z obce, kde dlouhodobě trvale žijí. V novém místě zůstávají bez sociálních vazeb, nové vazby ve většině obtížně navazují, kontakt s rodinnými příslušníky je přesunem narušen. Navržené řešení lze považovat z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu i z hlediska ostatních zákonem chráněných obecných zájmů za nejvýhodnější.“

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (OŽP), jako věcně a místně příslušný úřad dle ust. § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích ve znění pozdějších předpisů, na základě výše uvedených podkladů mění své stanovisko č. j. JMK 176538/2022 ze dne 13.12.2022 k „Návrhu změny č. 4 územního plánu Starovičky“ v bodě 2. a 6. takto:

2. Z hlediska zákona c. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF):

OŽP jako **dotčený orgán ochrany ZPF krajského úřadu** příslušný dle ust. 5 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF posoudil předmětný návrh změny územního plánu z hlediska zájmů ochrany ZPF a **v souladu s ust. 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje**

s o u h l a s n é s t a n o v i s k o k „Návrhu změny č. 4 územního plánu Starovičky“.

Své stanovisko zdůvodňuje následovně:

Úpravou a doplněním odůvodnění Návrhu změny č. 4 ÚP Starovičky byly odstraněny nesrovnalosti a vypořádány argumenty, na jejichž podkladě bylo z hlediska zájmů ochrany ZPF uplatněno nesouhlasné stanovisko.

U návrhových ploch byla řádným způsobem prokázána nezbytnost navrhovaného funkčního využití. Při konfrontaci návrhových ploch se základními zásadami plošné ochrany zakotvenými v ust. § 4 zákona o ochraně ZPF nebyl shledán zásadní rozpor. Díkce ust. § 4 odst. 3 byla rovněž textovou částí odůvodnění řádně doplněna, vypořádána a lze ji považovat za řádně prokázanou.

6.) Z hlediska zákona č- 289/1995 Sb.. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

OŽP není věcně příslušný orgán státní správy lesů. Krajský úřad uplatňuje stanovisko k územně plánovací dokumentaci, vymezuje-li tato územně plánovací dokumentace plochy pro rekreační a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa. Vzhledem k tomu, že "Návrh změny č. 4 územního plánu Starovičky žádné takové stavby neumisťuje OŽP státní správa lesů se k návrhu územního plánu nevyjadřuje. V případě dotčení PUPFL, popřípadě ochranného pásma lesa je věcně a místně příslušná obec s rozšířenou působností.

V ostatních částech zůstává stanovisko OŽP uplatněné pod č. j. JMK 176538/2022 ze dne 13.12.2022 v platnosti.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor dopravy, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno:

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD) jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy za použití ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění (dále jen zákon o PK), uplatňuje v řízení dle ustanovení § 55b odst. 2 stavebního zákona následující stanovisko k návrhu změny ÚP a

souhlasí

s řešením silnic II. a III. třídy za podmínky splnění následujícího požadavku:

1. V odůvodnění řešení dopravní obsluhy plochy změny 4.1 pro záměr levandulové farmy bude doplněn dovětek „napojenou na silnici 111/4203“ západně od stávající ČOV.

Odůvodnění

KrÚ JMK OD podle ustanovení § 4 odst. 2 stavebního zákona a § 40 odst. 3 písm. f) zákona o PK uplatňuje jako věcně a místně příslušný dotčený orgán stanovisko k územně plánovací dokumentaci a závazné stanovisko v územním řízení z hlediska řešení silnic II. a III. třídy.

1. V odůvodnění návrhu změny ÚP je v popisu dopravní obsluhy plochy změny 4.1 pro záměr levandulové farmy uvedeno následující „Dopravní obslužnost farmy bude zajištěna po v trase stávající účelové komunikace“. Uvedený popis dopravní obsluhy plochy změny 4.1 je vzhledem ke stávající síti polních cest v severozápadní části správního území obce a chybějícímu obrazu (zákresu) v grafické části návrhu změny velmi neurčitý. Z umístění části plochy změny 4.1 pro sezónní parkování pro levandulovou farmu lze dovodit, že blíže neupřesněnou účelovou komunikací je polní cesta s krytem z mechanicky zpevněného kameniva vedená západně od stávající čistírny odpadních vod od silnice 111/4203 severním směrem ke stávající průmyslové zóně Starovičky. V odůvodnění řešení dopravní obsluhy plochy změny 4.1 pro záměr levandulové farmy musí být doplněn dovětek (upřesnění) „napojenou na silnici 111/4203 západně od stávající ČOV“.

Krú JMK OD souhlasí s návrhem změny územního plánu, ovšem pouze při respektování požadavku uvedeném ve výroku. Podle ustanovení § 4 odst. 2. písm. b) stavebního zákona je toto stanovisko závazným podkladem pro opatření obecné povahy vydávané podle stavebního zákona.

Městský úřad Hustopeče, Dukelské nám. 2/2, 693 01 Hustopeče – OŽP

K předloženému oznámení sdělujeme následující:

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

Městský úřad Hustopeče, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán ochrany přírody podle § 77 odst. 1 písm. q) zákona, s návrhem změny č. 4 územního plánu Starovičky souhlasí.

Odůvodnění: Orgán ochrany přírody Městského úřadu Hustopeče posoudil návrh změny z hlediska přenesené působnosti obecních úřadů, pověřených obecních úřadů a obecních úřadů obcí s rozšířenou působností.

Navržené změny se nedotknou zájmů ochrany přírody a krajiny chráněných podle části druhé zákona (obecná ochrana přírody a krajiny: §§ 4 — 9, §§ 11 - 13), zájmů chráněných částí pátou zákona (památné stromy a jejich ochranná pásma: S 46 zákona), ani části šesté zákona (přístup do krajiny: § 63 zákona).

Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“):

Při uplatňování stanovisek k ÚPD není ORP Hustopeče dotčeným orgánem. Dle § 17a písmene a) v souvislosti s ustanovením S 5 odst. 2 zákona je dotčeným orgánem Krajský úřad JMK.

Z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech (dále jen „zákon o odpadech“):

Po posouzení návrhu zprávy nebyl zjištěn nesoulad se zákonem o odpadech.

Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší v platném znění (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“):

Dotčeným orgánem z hlediska zákona o ochraně ovzduší je podle ustanovení § 11 odst. 2 písmene a) zákona o ochraně ovzduší Krajský úřad Jihomoravského kraje, OŽP.

Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lesní zákon“):

Městský úřad Hustopeče, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán státní správy lesů podle § 48 odst. 2 písm. b) lesního zákona, s návrhem změny č. 4 územního plánu Starovičky souhlasí.

Odůvodnění: Orgán státní správy lesů posoudil návrh změny z hlediska přenesené působnosti obecních úřadů obcí s rozšířenou působností. Žádnou z navržených změn nebudou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa ani pozemky do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“):

MěÚ Hustopeče, odbor životního prostředí, jako věcně příslušný podle ustanovení § 104 odst. 2 písm.c) a § 106 odst. 1 zákona a místně příslušný vodoprávní úřad podle § 11 správního řádu, s návrhem změny č. 4 územního plánu Starovičky souhlasí.

Odůvodnění: K návrhu změny č. 4 ÚP Starovičky nemáme připomínky, uvedenou úpravou nebudou dotčeny zájmy chráněné vodním zákonem, bude zajištěno, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů, odnosu půdy erozní činností vody a dbáno o zlepšování retenční schopnosti krajiny.

Městský úřad Hustopeče, Dukelské nám. 2/2, 693 01 Hustopeče - OÚP

Městský úřad Hustopeče, odbor územního plánování, jako místně a věcně příslušný orgán státní památkové péče dle S 29 odst. 2) písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „památkový zákon“), S 10 a 1 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a S 61 odst. 1 písmene c) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, k uvedenému návrhu vydává toto **stanovisko**:

Orgán státní památkové péče s návrhem Změny č. 4 Územního plánu Starovičky předloženým k veřejnému projednání souhlasí.

Odůvodnění:

Odbor územního plánování Městského úřadu Hustopeče, orgán památkové péče, dne 7. listopadu 2022 obdržel od Obecního úřadu Starovičky Oznámení o konání veřejného projednání návrhu Změny č. 4 Územního plánu Starovičky s výzvou k uplatnění stanoviska. Obecní úřad Starovičky

jako úřad územního plánování oznamuje, že změna je pořizována zkráceným postupem a projektantem je Ing. arch. Jana Kaštánková, ČKA 02481.

Orgán státní památkové péče se seznámil s návrhem vystaveným na webových stránkách www.starovicky.cz a posoudil jej. Na základě tohoto posouzení konstatuje, že Změna č. 4 nemění koncepci Územního plánu Starovičky vzhledem k ochraně kulturních památek na území obce, platný Územní plán Starovičky kulturní památky na území obce respektuje.

Pro úplnost dodáváme, že ve vztahu k ochraně válečných hrobů a pietních míst nedochází také k žádným změnám koncepce územního plánu.

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, Jeřábkova 4, 602 00 Brno:

Uplatňuje **souhlasné stanovisko.**

Hasičský záchranný sbor JmK, Zubatého 1, 614 00 Brno:

Uplatňuje **souhlasné stanovisko.**

Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1

Uplatňuje **souhlasné stanovisko.**

Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, Praha 6, 160 01:

vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu žádá o úpravu limitů a zájmů MO v návrhu územně plánovací dokumentace.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- **Ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, která 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.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz. (JAP - jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v Ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany.“

Do správního území obce zasahuje vymezené 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 tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz. mapový podklad, (JAP - jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.

- **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle (JAP jev 1 1 9) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:**

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

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

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

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD”) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP.

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.

Příloha je založena ve spisu

Požadavek na úpravu limitů byl respektován, výše uvedený text byl doplněn v Odůvodnění, kapitole Zvláštní zájmy MO.

MND a.s., Úprkova 807/6, 695 01 Hodonín

Sděluje, že k návrhu Změny č. 4 nemá připomínek.

Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů dle § 53 odst. 4), v nichž nebyla vydána stanoviska dotčených orgánů

Z hlediska zákona č. 13/1997 Sb. nebylo příslušným odborem **Městského úřadu Hustopeče** uplatněno žádné stanovisko.

Z hlediska zákona č. 13/1997 Sb. § 40 odst. 4 písm. d) vyplývá, že obce s rozšířenou působností jsou dotčeným orgánem v zemním plánování z hlediska místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací. Koncepce dopravy se změnou č. 1 nemění.

Pořizovatel považuje tímto zájmy hájené zákonem č. 13/1997 Sb. z hlediska místních a veřejně přístupných účelových komunikací za respektované.

Stanovisko krajského úřadu podle § 55a odst. 2 písmene d) stavebního zákona

OŽP Krajského úřadu Jihomoravského jako dotčený orgán ochrany přírody, příslušný dle ust. § 75a odst.4 písm. n) a x) zákona o ochraně přírody a krajiny vydává stanovisko podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocená koncepce Změny č. 4 ÚP Starovičky nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000.

Stanovisko krajského úřadu podle § 55a odst. 2 písmene e) stavebního zákona

OŽP Krajského úřadu Jihomoravského jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí dle ustanovení § 22 písmene d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí s přihlédnutím ke stanovisku dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu Změny č. 4 ÚP Starovičky na životní prostředí.

Sousední obce

nevyjádřily se

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

Nebylo požadováno vyhodnocení vlivů.

7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ

Nebylo požadováno vyhodnocení vlivů.

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

Nebylo požadováno vyhodnocení vlivů.

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

(1) V definicích pojmů jsou nově doplněny pojmy nástupní podlaží, ustupující podlaží a střešní krajina pro rozšíření regulačních nástrojů u důvodu ochrany krajinných a sídelních hodnot obce.

9.1. Vymezení zastavěného území (kapitola 1.a)

(1) Zastavěné území bylo Změnou č. 4 aktualizováno k datu zpracování této dokumentace 07/2022 v celém rozsahu na základě terénního šetření, které prokázalo stav zakreslený ve výkresu č. 1a a dále na kontrolního náhledu do evidence katastrálního úřadu a na základě zák. 183/2006 Sb. v platném znění. Zastavěné území je proti schválenému územnímu plánu rozšířeno na úkor zastavitelného ve schválené rozvojové lokalitě, kde došlo k dalšímu zastavění, zastavitelné území je v této lokalitě nyní zmenšeno.

(2) Aktualizované zastavěné území obce je návrhem změny č. 4 ÚP Starovičky rozšířeno návrhem zastavitelné plochy dílčí změny na požadavek soukromých investorů (identifikační číslo změny ZM1 plocha pro umístění farmy pro pěstování bylin v režimu ekologického zemědělství).

9.2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot (kapitola 1.b)

(1) Byl doplněn výčet a identifikace požadovaných změn.

9.3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně (kapitola 1.c)

(1) V podkapitole Urbanistická kompozice, bodě VIII. byly rozšířeny typy charakteru sídelních lokalit o typ B9 z důvodu potřeby rozšíření prostorové regulace v nově navrhované zastavitelné ploše zemědělské smíšené (A1) - plocha pro umístění farmy pro pěstování bylin v režimu ekologického zemědělství.

(2) Podkapitola Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, odstavec Výroba, je rozšířen o bod III. Rozvinout plochu nové funkce - zemědělskou smíšenou (zemědělská usedlost s agroturistikou) z důvodu kladného závěru procesu prověření zastavitelnosti této plochy. Plocha je dobře dopravně obsluhována, v optimální vzdálenosti od zastavěného území obce, aniž by jej obtěžovala pachem, pylem, prachem nebo jinými negativními vlivy. Funkčně rozšiřuje stávající nabídku obce, prostorově je navržena regulovat v souladu s hodnotami krajiny a sídla.

9.4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití (kapitola 1.d)

(1) V podkapitole Občanská vybavenost se doplňuje bod III. Rozvinout plochu pro komunitní dům pro seniory. Plocha byla prověřována včetně vnitřního rozdělení pro dopravní obslužnou komunikaci. Po dohodě s určeným zastupitelem bylo od dělení v dokumentaci pro projednání upuštěno z důvodu předjímání budoucího možného řešení, které může mít více variant. Funkce dopravní obslužné komunikace je v návrhu zahrnuta do přípustných funkcí, což umožní rozvinutí vlastního řešení vnitřní organizace lokality variabilně v navazujícím územním řízení.

9.5. Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným využitím, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, propustnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně (kapitola 1.e)

Nemění se.

9.6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využitím, s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání zástavby (kapitola 1.f)

(1) V rámci průběžné aktualizace textu je doplněn text objasňující účel a smysl systému regulativů.

(2) V kapitole 1.f.1 Funkční plochy je zahrnuta nově navržená zastavitelná plocha zemědělská smíšená dle prověřeného záměru dílčí změny ZM1 na plochu farmy pro zpracování bylin v ekologickém režimu hospodaření.

(3) Do kapitoly 1.f.2 Funkční typy jsou v tabulce navrženy dva nové typy OVds - plochy komunitního dvora seniorů a Vu plochy zemědělské usedlosti a služeb s integrovaným bydlením správce a ubytováním do 10 lůžek (agroturistika). Oba navržené typy jsou výsledkem prověření záměrů dílčích změn ZM1 a ZM2.

(4) V kapitole 1.f.2. popisu ploch je rozšířen popis ploch občanské vybavenosti (Ac) o text komunitní dům pro seniory. Tento je součástí rozšíření vybavenosti obce o podtyp funkce základní občanské vybavenosti, jenž zároveň posiluje sociální soudržnost obyvatel žijících v jedné obci, přispívá k obecnému blahu nejstarší generace obce. Situování v centru obce je z hlediska urbanistického rozložení funkčního uspořádání ideální polohou s ohledem na rovnoměrnou docházkovou vzdálenost ze všech částí obce i vyloučení případné prostorové segregace, která by mohla vzniknout lokalizací této funkce na okraj obce. Prostorová regulace je navržena s ohledem na definované kulturní, civilizační a urbanistické hodnoty obce i urbanistickou kompozici sídla - respektuje vnitřní dominantu kostela a blízkost prověřované plochy u této dominanty.

(5) V kapitole 1.f.2 je doplněn úplný nově navržený popis ploch zemědělských smíšených (AI), tj. včetně charakteristiky, koncepce úprav, přípustných, podmíněně přípustných a nepřípustných funkcí a činností. Provedeno na základě prověřování záměru dílčí změny ZM1. Další odůvodnění je součástí kapitoly předpokládaného záboru ZPF.

(6) V tabulce přípustnosti funkčních typů ve funkčních plochách je doplněn sloupec ploch smíšených zemědělských a dva řádky funkčních typů (OVds a Vu) rozšiřujících funkční škálu na základě provedeného prověření záměrů dílčích změn.

(7) V grafické části je zapracován návrh dílčí změny označené ZM3 - prověření výškového regulativu v ploše výroby na pozemku parc. č. 4355. Stávající úplné znění územního plánu po změnách č. 1, 2 a 3 umožňuje regulativ prostorového uspořádání - výšku 2 nadzemních podlaží, návrh změny č. 4 zapracovává výšku 2 nadzemní podlaží + 1 podlaží ustupující (všechny podlaží obvyklé konstrukční výšky 3,7 m), ve výkrese označené symbolem 2/u. Nově je pro tuto prověřovanou dílčí změnu definován pojem nástupního podlaží, který je vázán na počet výškové úrovně z pohledu veřejného prostranství (v konkrétním případě z pohledu krajské komunikace).

(8) V objemových regulativech, odstavci B - charakter zástavby je doplněna sídelní lokalita B9, která definuje oblast s nízkopodlažní zástavbou středního měřítka z důvodu rozvinutí další prostorové formy odpovídající charakteru krajiny a provázanosti na danou funkci zastavitelné plochy.

9.7. 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 (kapitola 1.g)

(1) Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- OP RLP - Ochranném pásmu 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. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

(2) Do správního území obce zasahuje vymezené 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 tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

(3) Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

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

9.9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření (kapitola 2.a)

Nemění se.

9.10. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci (kapitola 2.b)

Nemění se.

9.11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti (kapitola 2.c)

(1) Doplnuje se tabulka s údaji požadavku na zpracování územní studie Levandulová farma, která prověří usazení komplexu staveb v souvislosti s ochranou krajinného rázu.

9.12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu (kapitola 2.d)

Nemění se.

9.13. Stanovení pořadí změn v území (kapitola 2.e)

Nemění se.

9.14. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb (kapitola 2.f)

Nemění se.

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

Zastavitelné plochy byly prověřeny a zastavěné území aktualizováno k datu zpracování dokumentace v grafické i textové části. Zastavěné území je aktuálně rozšířeno o parcelní čísla v rozvíjející se lokalitě ploch bydlení v trati Zahrady p.č. 778, 780, 789, 792

11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

V rámci prací na návrhu Změny č. 4 ÚP Starovičky byly zkontrolovány návaznosti na základě aktualizací nadřazených územně plánovacích dokumentací.

12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Změna č. 4 územního plánu Starovičky byla zadána zkráceným postupem pořizování. Všechny požadavky (viz níže) byly v návrhu Změny č. 4 zpracovány.

označení	popis	změna
1	prověřit plochu pro umístění farmy pro pěstování bylin v režimu ekologického zemědělství (včetně zázemí pro sušení, skladování, zpracování a prodej ve vlastní prodejně), dále včetně parkování pro návštěvníky na pozemcích p.č. 3689, 3691, 3693, 3789	v textové i grafické části
2	prověřit plochu pro umístění komunitního domu pro seniory, včetně obslužné komunikace a plochy pro parkovací stání na pozemcích parc. č. 47/1, 49/1, 44/1, 44/2, 49/4	v textové i grafické části
3	prověření výškové regulace v ploše výroby na pozemku parc. č. 4355	v textové i grafické části

ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE:

Změna č. 4 je pořizována zkráceným postupem, o kterém rozhodlo ZO Starovičky na svém zasedání konaném dne 14.12.2021 a doplnění – rozhodnutí ZO dne 27.1.2022. Schválený obsah změny č. 4 územního plánu byl respektován viz. blok Odůvodnění zpracovatele - kapitola 12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání (obsahu změny územního plánu).

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

V současné době existuje platná nadřazená dokumentace Zásady územního rozvoje JmK. Návrh Změny č. 4 ÚP Starovičky respektuje požadavky z nadřazené dokumentace ZÚR Jihomoravského kraje (viz kapitola 2 Odůvodnění Změny č. 4 ÚP Starovičky), jiné záležitosti nadmístního významu návrh Změny neřeší, proto potřeba odůvodnění pozbývá smysl.

14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

ZPF, VYHODNOCENÍ NAVRHOVANÝCH ZÁBORŮ

Obsah vyhodnocení je zpracován dle vyhlášky č. 271/2019 Sb. ze dne 24.října 2019 o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu

Na par. č. 3689, 3691, 3693, 3789 byla prověřena možnost změny na plochu zastavitelnou funkce zemědělské smíšené (zemědělská usedlost v kombinaci s agroturistikou). Ostatní dílčí změny byly prověřovány v zastavěném území.

PŘEHLED LOKALIT VYHODNOCENÝCH SCHV. ÚP K URBANIZACI A ZMĚNOU ÚP č. 3 ČÁSTEČNĚ NEBO ÚPLNĚ PŘEHODNOCENÝCH - jedná se o plochy zastavěné v mezidobí od schválení územního plánu (př. jeho změny č. 1 až 3) do současnosti (viz výkres 2b) - zákres odpovídá poslední verzi z náhledu do evidence katastru nemovitostí.

označení odpovídá zákresu ve výkrese vyhodnocení potenciálních záborů ZPF v měř. 1 : 5 000 (č. 2c)
VYZNAČENY A VYHODNOCENY JSOU PLOCHY obvykle od 0,1 ha

označení ploch dle schv.ÚP	původní výměra / ha	výměra zastavěná k datu Změny č. 4 /ha	BPEJ	třída ochrany	vysvětlivka/ účel
4 /1. etapa 7/ 1. etapa	1,2 0,6	1,48	0.63.00	IV	zastavěno (bydlení v RD)
celkem	1,8	1,48	-	-	-

PŘEHLED LOKALIT NOVĚ NAVRŽENÝCH K ZMĚNĚ FUNKCE ZMĚNOU ÚP č. 4

označení odpovídá zákresu ve výkrese vyhodnocení potenciálních záborů ZPF v měř. 1 : 5 000 (č. 2b)
VYZNAČENY A VYHODNOCENY JSOU PLOCHY obvykle od 0,1 ha

označení lokality dle změny č. 3	navržené využití	souhrn výměry záboru / ha	BPEJ	třída ochrany
1 (díličí změna ZM4.1)	zemědělská usedlost včetně ubytování (agroturistika - levandulová farma)	1,22 ha mimo zastavěné území	0.06.00	II
2 (díličí změna ZM 4.2)	komunitní dům pro seniory	0,17 ha uvnitř zastavěného území	0.06.00	II

Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu
- nepředpokládá se

Informace o existenci závlah - závlahy v dotčeném území nejsou

Informace o existenci odvodnění - odvodnění v dotčeném území není

Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody - nejsou

Informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g - PLOCHY, OBSAŽENÉ V PLATNÉM ÚP NA ZEMĚDĚLSKÝCH PŮDÁCH TŘÍDY OCHRANY I. A II. jsou zejména plochy pro výrobu, schválené v rozsahu 11,26 ha, z toho zastavěno cca 3 ha - třída ochrany II, bpej 0.06.00. Dále část ploch bydlení v rozsahu 3,5 ha, z toho zastavěno 1,15 ha - třída ochrany II, bpej 0.06.00. Nvrhem Změny č. 3 nedochází ke změně využití ploch a koridorů, které ve schválené územně plánovací dokumentaci obsahují zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany.

ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Návrh ploch vychází z požadavků Obce Starovičky ke zpracování Změny č. 4 zkráceným postupem pořizování. Dlouhodobě je držena urbanistická koncepce.

Grafický zákres potenciálních záborů ZPF dle návrhu změny č. 4 ÚP je obsahem výkresové přílohy č. 2b této dokumentace.

Lokalita změny (ZM1) - značení pro ZPF = 1 - plocha pro umístění farmy pro pěstování, zpracování a skladování bylin v režimu ekologického zemědělství na parc. č. 3689, 3691, 3693, 3789 (požadavek soukromých investorů). Doplnkově budou finální výrobky prodávány ve vlastní maloobchodní prodejně, provozováno ubytování do 10 lůžek a v rámci hlavního objektu integrováno bydlení provozovatele (správce).

- a) Změna ÚP je vázána na prověření konkrétních pozemků soukromých investorů, umístění farmy v režimu ekologického hospodaření bylo dříve prověřováno v jiném možném řešení (jiné geografické poloze, konkrétně na pozemcích č. 3726, resp. 1033/7), která však byla nevhodná z hlediska blízké vazby na zastavěné území obce, resp. ploch bydlení, jelikož situování farmy je nevhodné blíže zastavěného území s plochami bydlení pro výrazné nicméně neměřitelné aroma.
- b) Převažující veřejný zájem u záboru zemědělské půdy II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu lze doložit záměrem primární zemědělské péče o pozemky, potažmo o krajinu, neboť zemědělská péče bude probíhat v režimu ekologického zemědělství. Sama ekofarma je stavbou zemědělského využití. Prověřovaná poloha má pozitivní dopad v zachování ucelenosti (nenarušení) organizace obhospodařovaného zemědělského půdního fondu a zachování sítě zemědělských komunikací bez jejich narušení. Požadavek vychází ze záměru soukromých investorů, kteří v obci dlouhodobě hospodaří na 3,66 ha zemědělské půdy a dlouhodobě se věnují vyhledání vhodného místa pro farmu se specifikací na pěstování, zpracování a skladování levandule. Prověřovaná poloha byla shledána prostorově i polohově vhodnou s ohledem na nevhodnost situování farmy blíže zastavěného území s plochami bydlení pro výraznější nicméně neměřitelné aroma byliny v některých obdobích jejího růstu. Plocha navazuje na zastavitelnou plochu pro výrobu (někdejší zemědělské družstvo i současný soubor výrobně skladovacích staveb jednotlivých provozovatelů při krajské komunikaci). Dopravní obslužnost farmy bude zajištěna v trase stávající účelové komunikace, napojené na silnici III/4203 západně od stávající ČOV. Součástí záměru je výsadba zeleně jako krajinoformujících prvků, zadržování vody v krajině, čímž bude podpořena ekologická stabilita místa. Pěstování bude probíhat v režimu ekologického zemědělství. Farma doplňuje charakter krajiny a jejího krajinného rázu, podporuje ji v různorodosti s ohledem na bod 20, kap. 2.2 Politiky územního rozvoje ČR a dále vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území - agroturistika (bod 22, kap. 2.2 Politiky územního rozvoje ČR)

Lokalita změny (ZM2) - značení pro ZPF = 2 - plocha pro umístění komunitního domu pro seniory na parcele č. 47/1 (požadavek Obce Starovičky). Lokalita je vyhodnocena dodatečně na základě požadavku stanoviska orgánu ochrany ZPF, dříve nebyla vyhodnocena pro malý rozsah (pod 2000 m²) v souběžné kombinaci s polohou v zastavěném území.

- a) Změna je vázána na prověření konkrétního pozemku ve vlastnictví obce v zastavěném území obce, situování bylo prověřováno také dříve návrhem změny č. 2 na jiných pozemcích (p.č. 599), a přestože umístění vyhovělo všem potřebným územně technickým požadavkům, bylo projednáním s veřejností shledáno za neprojednatelné, proto obec nechala prověřit nově navržené umístění.
- b) Převažující veřejný zájem spočívá v prospěšnosti obci jako společenství lidí všech generací, předchází prostorové segregaci s negativními vlivy na soudržnost obyvatel, čímž naplňuje relevantní republikovou prioritu Politiky územního rozvoje ČR (bod 15, kap. 2.2) a dále zohledňuje prioritu zahuštění zastavěného území, čímž naplňuje bod 14a, kap. 2.2 Politiky územního rozvoje ČR.
Pro vyhodnocení byl použit §4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v posledním platném znění, zejména odst. (1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využití pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení, odst. 1a) Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách. Dále je návrh v souladu

s odst. 1c) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, kterým je míněna organizace ploch ZPF mimo zastavěné území, nikoli zbytky drobných ploch uvnitř sídla.

Pozemek p.č. 47/1 je z hlediska ochrany ZPF zařazen v třídě ochrany II., nicméně leží v zastavěném území, uvnitř sídla (viz výkres 1a ÚP), a takto naplňuje výše zmíněné odstavce zákona č. 334/1992 Sb.

Jakkoli bydlení pro seniory nebylo v tomto konkrétním případě navrženo veřejně prospěšnou stavbou, je zcela jednoznačně veřejným zájem obce zajistit bydlení seniorů v obci a uvnitř této také v její sociálně zapojené sídelní lokalitě. V kombinaci s výše uvedenými body je z hlediska ochrany ZPF a ostatních chráněných obecných zájmů konkrétní vymezení na p.č. 47/1 výhodnější řešení než vymezení mimo zastavěné území a zastavitelné plochy obce, které by přineslo všechny negativní důsledky sociálně a územně vyloučené lokality.

Obec prokázala potřebu uvedenou konkrétní funkci v sídle prověřit v rámci revize regulativů zejména z hlediska velikosti obce a jejího progresivního růstu počtu obyvatel, dojížděkových vzdáleností do okolních sídel zabezpečujících bydlení pro seniory a z hlediska požadavku na zabezpečení psychosociálního bezpečí seniorů. Dlouhodobí obyvatelé jakékoliv obce jsou natolik sžiti s místem, že pro většinu z nich je již přesun z jejich domu významným zásahem do života, natož potom přesun z obce, kde dlouhodobě trvale žijí. V novém místě zůstávají bez sociálních vazeb, nové vazby ve většině obtížně navazují, kontakt s rodinnými příslušníky je přesunem narušen. Navržené řešení lze považovat z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu i z hlediska ostatních zákonem chráněných obecných zájmů za nejvýhodnější.

PUFL - VYHODNOCENÍ NAVRHOVANÝCH ZÁBORŮ

Plochy pozemků, určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) nejsou v zájmovém území návrhem změny ÚP dotčeny.

15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

nebyly vzneseny námitky

16. Vyhodnocení připomínek

nebyly vzneseny připomínky

17. Srovnávací text s vyznačením změn

je uveden v příloze č. 6

IV. Grafická část odůvodnění Změny č. 4 územního plánu Starovičky

Grafická část odůvodnění změny obsahuje koordinační výkres uvedený v příloze č. 3 a výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu uvedený v příloze č. 4.

Poznámka:

Výkres širších vztahů (1:10 000) nebyl pro účely změny č. 4 územního plánu Starovičky zpracován, změna nemá vliv na širší vztahy v území.

Poučení

Proti Změně č. 4 územního plánu Starovičky vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst. 2 zákona 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....
starosta obce

.....
místostarosta obce