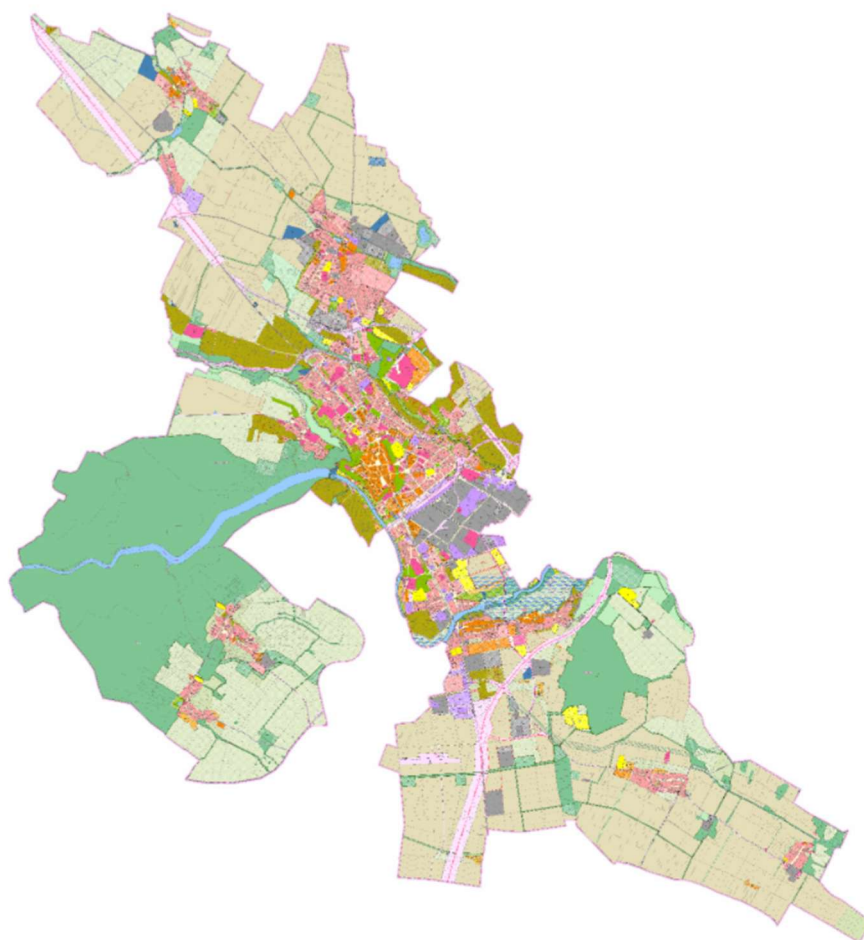


ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZNOJMO ZA OBDOBÍ 10/2019 – 4/2025

OBSAHUJÍCÍ ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚP ZNOJMO

zpracovaná dle § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů



Pořizovatel: Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování,
Ing. Ludmila Šišková
Určený zastupitel: PhDr. Jiří Kacetl

Srpen 2025

Obsah

1. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace	3
2. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů	7
3. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	8
3.1.Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9.....	8
3.2.Vyhodnocení souladu s ÚRP.....	10
3.3.Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3a, 3b a	4
.....	10
4. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci	15
5. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	15
6. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace.....	16
7. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	46
8. Návrh zadání Změny č. 4 ÚP Znojmo	46

1. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Územní plán Znojmo byl vydán Zastupitelstvem města Znojma s účinností od 31.7.2014, změněný Změnou č. 1 s účinností od 6.7.2017, Změnou č. 2 s účinností od 2.3.2022, Změnou č. 2B s účinností od 28.6.2022, Změnou 2A_1 s účinností od 1.10.2022, Změnou č. 2A_2 s účinností od 13.5.2023, Změnou č. 2C s účinností od 13.5.2023 a Změnou č. 2D_1 a Změnou č. 2D_2 s účinností od 12.03.2024 (dále jen „ÚP Znojmo“ či „ÚP“).

- Stabilizované plochy jsou využívány ve shodě s požadavky územního plánu.
- Využití zastavitelných ploch vymezených ÚP Znojmo je uvedeno v následující tabulce:

ČÍSLO LOKALITY	KÓD PLOCHY	PLOCHA S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	VÝMĚRA V M ²	VYUŽITO V %
1	Cv	smíšená obytná venkovská	Mramotice	4000	0
2	B/d1	bydlení	Mramotice	15000	33
3	P/a1	smíšená výrobní	Mramotice	15000	0
5	B/d1	bydlení	Mramotice	29141	0
6	B/d1	bydlení	Mramotice	10600	100
7	W/v1	komerce	Mramotice, Přímětice	76000	0
9	T/a1	technická infrastruktura	Znojmo-město	3000	0
10	T/o1/E	technická infrastruktura	Přímětice	30000	0
11	B/r1	bydlení	Přímětice	163000	0
13	B/v3, B/r1	bydlení	Přímětice	80000	20
14	B/r1	bydlení	Přímětice	3300	100
15	P/a1	smíšená výrobní	Přímětice	60000	23
16	B/d1	bydlení	Přímětice	3700	0
17	B/r1	bydlení	Přímětice	10600	100
18	B/d1	bydlení	Přímětice	22500	11
19	B/d1	bydlení	Přímětice	30000	83
20	P/a2, P/a4	smíšená výrobní	Přímětice	115000	0
21	P/a1	smíšená výrobní	Přímětice	25000	0
23	B/r1	bydlení	Přímětice	31600	4,5
	W/a2	komerce	Přímětice	5800	0
	S/a2	sport	Přímětice	11500	0
25	B/r1	bydlení	Přímětice	16000	100
	D/k1	doprava	Přímětice	2500	0
26	B/r1	bydlení	Znojmo-město	11000	22
	S/o1	sport	Znojmo-město	12600	0
27	B/d1	bydlení	Znojmo-město	5300	85
28	B/v3	bydlení	Znojmo-město	40000	0
29	B/d1, V/a	Bydlení/veřejná vybavenost	Znojmo-město	3800	0/ve Změně č. 2D_1 změna využití na plochu veřejné vybavenosti
30	S/o1	sport	Znojmo-město	31700	0
31	C/v2	smíšená obytná	Znojmo-město	76700	0; Vydáno stavební povolení na dopravní a technickou infrastrukturu, pro 5 bytových domů a 8 viladomů, příprava podkladů pro stavební povolení zdravotnicko- sociálního objektu
	C/v3	smíšená obytná	Znojmo-město	28000	
	B/d1	bydlení	Znojmo-město	9200	
	S/o1	sport	Znojmo-město	9000	
32	C/v3	smíšená obytná	Znojmo-město	11600	100
33	C/v3	smíšená obytná	Znojmo-město	9600	0
36	T/a2	technická infrastruktura	Znojmo-město	3100	0
	D/a2	doprava	Znojmo-město	1200	0
39	C/v3, C/v4	smíšená obytná	Znojmo-město	5800	100
40	D/v2	doprava	Znojmo-město	4250	0
42	B/d1, B/o1	bydlení	Znojmo-město	28700	0
43	B/d1	bydlení	Znojmo-město	2380	100
44	W/d1	komerce	Znojmo-město	2300	0
45	V/h/o1	veřejná vybavenost	Znojmo-město	3500	0
49	P/a2	smíšená výrobní	Znojmo-město	25600	100
50	P/a2	smíšená výrobní	Znojmo-město	14000	0
51	W/a2	komerce	Znojmo-město	10000	0
	P/a2	smíšená výrobní	Znojmo-město	13200	23
53	W/a1	komerce	Znojmo-město	2051	0
54	B/d2, B/v2, B/v3	bydlení	Znojmo-Louka	21700	0; Vydáno stavební povolení na bytový dům a 5 RD
	S/o1, S/v1	sport	Znojmo-Louka	75000	
	R/o1	rekreace	Znojmo-Louka	40000	
	Z	sídlení zeleň	Znojmo-Louka	73000	
	D/o1	doprava	Znojmo-Louka	770	0
58	S/o1	sport	Znojmo-město	1177	50
	B/d2	bydlení	Znojmo-město	1493	0
	B/o1	bydlení	Znojmo-město	1250	0
60	S/a1, V/a3/b	Sport/ plocha pro zařízení soc. typu	Znojmo-Louka	4551	0/ve Změně 2C změna využití na V/a3/b
62	B/d1	bydlení	Znojmo-Louka	11010	22
	B/v3	bydlení	Znojmo-Louka	3268	100
	W/a	komerční vybavenost	Znojmo-Louka	3766	0
63	S/o1	sport	Znojmo, Oblekovice	8444	0

ČÍSLO LOKALITY	KÓD PLOCHY	PLOCHA S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	VÝMĚRA V M2	VYUŽITO V %
65	B/d1	bydlení	Oblekovice	9575	10
	B/d1	bydlení	Oblekovice	25277	0
	B/v2	bydlení	Oblekovice	1867	0
	C/d1	smíšená obytná	Oblekovice	109995	0
	V/v1	veřejná vybavenost	Oblekovice	27670	0
	S/a1	sport	Oblekovice	21949	0
	P/a1	smíšená výrobní	Oblekovice	58065	0
	Z	zeleň	Oblekovice	1347	0
66	B/r1, B/o1	bydlení	Oblekovice	12109	0
67	B/r1	bydlení	Oblekovice	7736	0
68	B/r1	bydlení	Oblekovice	2483	0
69	B/d1	bydlení	Oblekovice	2635	0
70	S/o1	sport	Oblekovice	12657	0
71	D/o1/t	dopravní infrastruktura	Oblekovice	45549	0
72	B/d1	bydlení	Znojmo-Louka	20112	9
	W/a1	komerční vybavenost	Znojmo-Louka	67450	3
73	W/a1	komerční vybavenost	Znojmo-Louka	100000	0
	P/a1	smíšená výrobní	Znojmo-Louka	9478	0
75	D/o1/SL	dopravní infrastruktura	Znojmo-Louka	21532	12
76	P/a2	smíšená výrobní	Znojmo-Louka	20032	0
77	P/a2	smíšená výrobní	Oblekovice	65650	0
78	P/a2	smíšená výrobní	Oblekovice	21134	0
79	R/d1/vs	rekreace	Načeratice	8665	0
	S/o1	sport	Načeratice	4966	0
80	C/v1	smíšená obytná	Načeratice	25811	0
81	V/o1	veřejná vybavenost	Načeratice	4815	0
83	B/r1	bydlení	Načeratice	8913	0
84	P/a1	smíšená výrobní	Načeratice	4461	0
85	P/a1	smíšená výrobní	Načeratice	8186	0
86	B/d1	bydlení	Derflice	3189	0
87	P/a1	smíšená výrobní	Derflice	2960	0
88	V/d1	veřejná vybavenost	Derflice	6531	0
89	B/r1	bydlení	Derflice	3837	100
90	B/r1	bydlení	Derflice	3515	0
94	B/d1	bydlení	Popice u Znojma	3319	0
95	B/d1	bydlení	Konice	3009	0
96	B/d1	bydlení	Konice	5183	88
97	B/d1	bydlení	Konice	2620	23
98	B/d1	bydlení	Konice	1426	70
	Cv/d1, Cv/x	smíšená obytná	Konice	6722	14
99	B/d1	bydlení	Popice u Znojma	28794	0
102	P/a3	smíšená výrobní	Oblekovice	92631	100
109	B/d1	bydlení	Mramotice	2205	100
110	S/o1	sport	Mramotice	2918	0
111	B/r1, B/o1	bydlení	Mramotice	1805	21
112	P/a1	smíšená výrobní	Přímětice	10200	0
114	D/v1, P/a1	dopravní infrastruktura, smíšená výrobní	Přímětice	8738	0
115	D/v1, P/a1	dopravní infrastruktura, smíšená výrobní	Přímětice	18563	0
116	W/a2	komerční vybavenost	Přímětice	2069	0
117	D/v1	dopravní infrastruktura	Znojmo-město	1835	100
123	S/a1	sport	Oblekovice	9559	0
124	R/d1	rekreace	Oblekovice	1429	0
125	R/d1/vs	rekreace	Oblekovice	604	0
126	S/o1	sport	Oblekovice	88381	0
127	B/d1, B/x	bydlení	Popice u Znojma	1640	0

- Využití transformačních ploch je uvedeno v následující tabulce:

ČÍSLO LOKALITY	KÓD PLOCHY	PLOCHA S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	VÝMĚRA V M2	VYUŽITO V %
12	D/v2	dopravní infrastruktura	Přímětice	2928	0
22	P/a1	smíšená výrobní	Přímětice, Znojmo-město	75021	0
24	S/o1	sport	Znojmo-město	9412	0
34	C/a2	smíšená výrobní	Znojmo-město	10882	50
35	C/a2	smíšená obytná	Znojmo-město	26682	0
	Z	sídelní zeleň	Znojmo-město	5616	0
37	C/k3	smíšená obytná	Znojmo-město	21258	0
41	B/d2	bydlení	Znojmo-město	2894	0
48	P/a2	smíšená výrobní	Znojmo-město	8210	0
52	S/v1	sport	Znojmo-Louka	29747	0
56	B/v3	bydlení	Znojmo-město	36439	18
	W/v2	komerční vybavenost	Znojmo-město	6035	100
	C/v3	smíšená obytná	Znojmo-město	4517	0
	C/v1	smíšená obytná	Znojmo-město	980	0
57	W/v2	komerční vybavenost	Znojmo-město	22030	0
	Z	sídelní zeleň	Znojmo-město	5819	0
61	V/a1	veřejná vybavenost	Znojmo-Louka	3766	0
103	B/d1	bydlení	Načeratice	1933	0
107	C	smíšená obytná	Znojmo-město	3894	100
108	C/v3	smíšená obytná	Znojmo-město	2616	100
113	P/a1	smíšená výrobní	Znojmo-město	4957	0
119	C/v1	smíšená obytná	Znojmo-město	2589	0
120	C/k1	smíšená obytná	Znojmo-město	8163	0
	C/k3	smíšená obytná	Znojmo-město	4043	100
122	B/v2	bydlení	Znojmo-Louka	1424	0
	B/o1	bydlení	Znojmo-Louka	812	0
128	Cv/d1	smíšená obytná venk. typu	Konice	3386	0
	Cv/x	smíšená obytná venk. typu	Konice	1815	0
129	W/v4	komerční vybavenost	Znojmo-město	310	0
130	C/v1	smíšená obytná	Znojmo-město	85	0
131	C/v3	smíšená obytná	Znojmo-město	3560	100
132	B/k2, B/k3	bydlení	Znojmo-město	4000	100
133	B/v4, B/v5	bydlení	Znojmo-město	3066	100
134	C/k3/di	smíšená obytná	Znojmo-město	2300	0
135	V/a5/Lk	veřejná vybavenost	Znojmo-Louka	6400	0

- Plochy změn v krajině, veřejně prospěšné stavby a opatření:

V hodnoceném období byl realizován Lesopark Přímětice v k.ú. Přímětice, připravuje se realizace cyklostezky Znojmo-Chvalovice, aktualizuje se projektová dokumentace protipovodňové hráze při ulici Loucká v k.ú. Znojmo-Louka, připravuje se projektová dokumentace k revitalizaci části údolí potoka Lesky od pramene k tenisovým kurtům.

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

V ÚAP ORP Znojmo, které byly aktualizovány v prosinci 2024, jsou na území města Znojma identifikovány následující problémy k řešení v územním plánu.

Problém vyplývající z ÚAP		Řešení v ÚP
Brownfield - bývalé autobusové nádraží		Neřešeno v ÚP, lokalita součástí stabilizované plochy dopravní infrastruktury. Se změnou majitele v roce 2025 se otevírá možnost opětovného využití plochy ve veřejném zájmu.
Negativní dominanty - Obchodní dům Dyje, areál pily v Derflicích		Neřešeno v ÚP.
Problém s hlukem a znečištěním - silniční průtah Znojmem		Řešeno v ÚP obchvatem města Znojma (přeložka státní silnice I/38 po východním perimetru města).
Průtah komunikace I. a II. třídy zastavěným územím		
Zrychlený povrchový odtok - Znojmo-Louka, zemědělská plocha nad Novým Šaldorfem		Návrh a realizace konkrétních protierozních opatření jsou obecně přípustné nebo podmíněně přípustné ve všech typech ploch v nezastavěném území.
Větrná eroze - Načerátice, Derflice, Přímětice		Návrh a realizace konkrétních protierozních opatření jsou obecně přípustné nebo podmíněně přípustné ve všech typech ploch v nezastavěném území.
Sesuvná území - území pod Znojemským hradem a na svazích nad ulicí Koželužská ve Znojmě		V ÚP Znojmo plochy zahrnuté do ploch přírodních, jejich podmínky využití umožňují sanační opatření. Město Znojmo od roku 2016 s podporou z Operačního programu Životního prostředí sesuvná území v této lokalitě postupně sanuje.
Půdy ohrožené erozí - pole a plochy v celém řešeném území		Návrh a realizace konkrétních protierozních opatření jsou obecně přípustné nebo podmíněně přípustné ve všech typech ploch v nezastavěném území.
Silné ohrožení půdy povrchovým odtokem v ploše - Oblekovice, Znojmo-Louka, Znojmo-město, Oblekovice		V ÚP Znojmo řešeno vymezením prvků ÚSES - prozatím nerealizováno.
Dopravní a liniové prvky křížící prvky ÚSES - trasa obchvatu města Znojma		Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu.
Významná dopravní stavba na půdě I. A II. třídy ochrany ZPF - trasa obchvatu města Znojma		Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu.
Zastavitelná plocha v migračním koridoru - Znojmo-Louka, Oblekovice		V ÚP vymezeno jako zastavitelná plocha dopravní infrastruktury pro rozšíření letiště a jako zastavitelná plocha smíšená výrobní pro těžbu.
Zastavitelná plocha v poddolovaném území nebo sesuvném území.	Znojmo-město, ulice Jindřicha Hořejšího	V ÚP vymezeno jako zastavitelná plocha sportu a bydlení, realizováno dopravní hřiště
	Znojmo-město, mezi železniční stanicí a čerpací stanicí Shell	V ÚP vymezeno jako zastavitelná plocha dopravní infrastruktury, realizováno parkoviště.
	Přímětice	V ÚP vymezeno jako zastavitelné plochy bydlení a plochy smíšené obytné. V rámci následující změny ÚP budou vyhodnoceny stávající vymezené zastavitelné plochy z hlediska využití i limitů území.
Zastavitelná plocha v záplavovém území Q ₁₀₀ - Znojmo-Louka		V ÚP vymezeno jako zastavitelné plochy bydlení, sportu, rekreace a veřejných prostranství, sídelní zeleně - částečně realizováno. V procesu povolování záměru je nutné respektovat podmínky dotčeného orgánu na úseku vodního hospodářství.
Zastavitelná plocha ve významném krajinném prvku ze zákona - Znojmo-Louka		Zastavitelná plocha sportu S2 vymezena ve VKP niva Dyje, do současné doby nerealizováno.
Zastavitelná plocha na cenných přírodních biotopech na území obce - Konice u Znojma, Popice u Znojma		V ÚP vymezeno jako zastavitelné plochy bydlení. V rámci následující změny ÚP budou vyhodnoceny stávající vymezené zastavitelné plochy z hlediska využití i limitů území.

3. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

3.1. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9

ÚP Znojmo je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změnou č. 9 (dále jen „PÚR“). Naplňuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Podle PÚR se celé území ORP Znojmo nachází ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Úkoly pro územní plánování v rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí jsou následující:

- vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody, Území není dotčeno trasou transevropských, multimodálních koridorů, koridorů vysokorychlostních tratí, koridorů dálnic a rychlostních silnic, koridorů vodní dopravy, koridorů elektroenergetiky, koridorů VVTL plynovodů, koridorů pro dálkovody, které vymezuje PÚR.
- vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody, f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopvat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Tyto úkoly jsou v ÚP Znojmo splněny.

Podle PÚR se území ORP Znojmo bez obcí v jihozápadní části nachází ve specifické oblasti SOB10, která se vymezuje jako oblast nezbytná pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Úkoly pro územní plánování v rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí jsou následující.

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

a) připravit podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

b) koordinace výstavby zdrojů energie s kapacitou a možnostmi elektrizační soustavy ČR, včetně ukládání energie.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy :

a) Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),

e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,

f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

Tyto úkoly v ÚP splněny nejsou z důvodů chybějících podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie zpracovávaných ministerstvy.

Podle PÚR se území ORP Znojmo bez obcí v jihozápadní části nachází ve specifické oblasti SOB11, která se vymezuje jako oblast nezbytná pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Úkoly pro územní plánování v rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí jsou následující.

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

a) připravit podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

b) koordinace výstavby zdrojů energie s kapacitou a možnostmi elektrizační soustavy ČR, včetně ukládání energie.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

a) Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),

e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

Tyto úkoly v ÚP splněny nejsou z důvodů chybějících podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie zpracovávaných ministerstvy.

Území města Znojmo neleží v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose či specifické oblasti vymezené PÚR. Neleží v trase koridorů vysokorychlostních tratí, koridorů dálnic a rychlostních silnic, koridorů vodní dopravy, koridorů elektroenergetiky, koridorů VVTL plynovodů, koridorů pro dálkovody. Z PÚR vyplývá pro Znojmo vymezení dopravního koridoru kapacitní silnice SD 17 – jedná se o dopravní propojení ve směru severozápad-jihovýchod s napojením na Rakousko (Havlíčkův Brod–Jihlava–Znojmo–Hatě–hranice ČR/Rakousko – Wien). Územní plán Znojmo vytváří územní podmínky pro tento dopravní koridor a na území města jej zpřesňuje vymezením návrhové plochy dopravní infrastruktury. Jedná se o koridor pro přeložku silnice I/38, kterou ÚP vymezuje jako veřejně prospěšnou stavbu.

3.2. Vyhodnocení souladu s ÚRP

Dne 28.08.2024 vydala vláda České republiky usnesením č. 581 první územní rozvojový plán. Při hodnocení souladu územního plánu s územním rozvojovým plánem se přihlíží k ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona a rovněž k přechodnému ustanovení obsaženému v ust. § 319 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dle ustanovení § 319 platí, že první územní rozvojový plán obsahuje pouze nadregionální ÚSES a záměry dopravní a technické infrastruktury, jež jsou vymezeny v zásadách územního rozvoje a u nichž marně uplynula lhůta pro soudní či správní přezkum. Do pořízení změny prvního územního rozvojového plánu se nebude posuzovat soulad ÚP s prvním územním rozvojovým plánem, neboť toto posouzení nepřinese jiné vyhodnocení než to, které vyplývá z posuzování souladu územního plánu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, viz následující bod 3.3.

3.3. Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3a, 3b a 4

- **ÚP Znojmo respektuje priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny v kapitole A. ZÚR JMK a vztahují se k řešenému území.**
- (6) *V urbanistických koncepcích zohledňovat rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území, především v území s převahou přírodních hodnot nebo v území s vysokou koncentrací socioekonomických aktivit. V zájmu vyváženosti udržitelného rozvoje území korigovat případnou převahu jedné ze sledovaných složek udržitelného rozvoje, která by bránila uplatnění zbývajících složek.*
- Územní plán zohledňuje v základní koncepci charakter řešeného území, respektuje v území s přírodními hodnotami (Národní park Podyjí a jeho ochranné pásmo, údolí Dyje, území soustavy Natura 2000) specifické podmínky využití.

- (8) *Vytvářet územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury zajišťující dostupnost všech částí kraje a dosažení optimální obslužnosti území integrovaným dopravním systémem a individuální dopravou. Dbát zvláště na:*
- a) *Vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění krajské silniční sítě včetně potřebných infrastrukturních úprav zvláště v socioekonomicky oslabených územích kraje v návaznosti na plánovanou výstavbu a přestavbu dálnic a silnic I. třídy.*
 - Územní plán umožňuje svými podmínkami úpravy krajských silnic, které prochází řešeným územím.
 - b) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj a zkvalitnění železniční infrastruktury, zejména optimalizaci regionálních tratí v návaznosti na modernizaci celostátních tratí pro každodenní i rekreační využití jako rovnocenné alternativy k silniční dopravě.*
 - ZÚR vymezují na území města Znojma koridory označené DZ07 a DZ08 celostátní železniční trati č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace (veřejně prospěšná stavba) a celostátní železniční trati č. 241 Znojmo – hranice kraje (– Okříšky; tzv. Severozápadní dráhy), optimalizace a elektrizace (veřejně prospěšná stavba). Tyto koridory jsou v Územním plánu Znojmo zpřesněny. Pro horní část města je upřesněna poloha uvažované nové železniční zastávky při ulici Gagarinova.
 - c) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj a zkvalitnění infrastruktury pro cyklistickou dopravu jako alternativní formy každodenní dopravy na kratší vzdálenosti, pro podporu rozvoje infrastruktury pro rekreační cyklistickou dopravu ke zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace.*
 - Územní plán respektuje cyklotrasy vedené řešeným územím. Podmínkami využití umožňuje značení dalších cyklotras po stávajících komunikacích i po stávajících a případných nově realizovaných cestách v krajině.
- (9) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje. U zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími vazbami v území*
- Řešené území je z hlediska technické infrastruktury dobře vybaveno. Podmínky využití prakticky všech ploch připouští umístění sítí technického vybavení území.
- (10) *Nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny.*
- Územní plán stabilizuje stávající cesty a zároveň navrhuje nové důležité pro zajištění přístupu do krajiny i její prostupnosti. Podmínkami využití zejména ploch nezastavěného území umožňuje realizaci i nezakreslených cest v krajině.
- (11) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. U zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.*
- Územní plán stabilizuje stávající občanské vybavení na území města Znojma a zároveň vymezuje návrhové plochy veřejné vybavenosti, komerce, sportu a smíšené obytné pro rozvoj občanského vybavení veřejného i komerčního charakteru.
- (12) *Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.*
- Územní plán stanovil takové podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách, aby nedocházelo ke zhoršení kvality životního prostředí (zejména pohody bydlení) a zdraví lidí. Jsou stanoveny podmínky pro umísťování chráněných prostor definovaných předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví.

- (14) *Podporovat péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k území kraje.*
- Řešení ÚP Znojmo respektuje přírodní a kulturní hodnoty území. Územní plán vytváří stanovenými podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití předpoklady pro šetrné formy využívání území včetně zvyšování biodiverzity. Vytváří podmínky pro zvýšení retenční schopnosti území zejména řešením ÚSES a možností doplnění zeleně ve všech plochách nezastavěného území, úpravy vodních toků. Respektovány jsou území s archeologickými nálezy na řešeném území a nemovité kulturní památky evidované na území obce včetně Městské památkové rezervace Znojmo a od roku 2023 Památkové zóny Znojmo. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují případné doplnění technické infrastruktury v území.
- (15) *Vytvářet podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny.*
- ÚP je zpracován s důrazem na ochranu kvalitní zemědělské půdy. Zastavitelné plochy jsou navrženy v rozsahu, který odpovídá předpokládanému rozvoji obce. Kvalitní zemědělská půda však obklopuje velkou část zastavěného území obce. Proto přes veškerou snahu se vzhledem k urbanistickým návaznostem nebylo možné se jejímu záboru vyhnout.
- (16) *Podporovat stabilizaci a rozvoj hospodářských funkcí a sociální soudržnosti v území kraje.*
- a) *Vytvářet územní podmínky pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou, podpořit příznivá urbanistická a architektonická řešení, zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny.*
 - ÚP vytváří předpoklady pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí. V zastavěném území města, kde převažují stavby bydlení, územní plán stabilizuje plochy smíšené obytné a plochy bydlení, čímž umožňuje mísení vzájemně slučitelných funkcí. V plochách bydlení např. připouští využití pro základní občanské vybavení a sport, zařízení technické a dopravní infrastruktury, které slouží obyvatelům v takto vymezené ploše a dále připouští slučitelné využití s funkcí bydlení s tím, že nesmí být snižována kvalita prostředí a pohoda bydlení. Veřejná zeleň je na území obce stabilizována a dále jsou navrženy nové plochy veřejné zeleně. Rozmístění návrhových ploch veřejné sídelní zeleně koresponduje s rozvojem potřeb rekreačního zázemí obyvatel města v přírodě blízkém prostředí v návaznosti na plochy bydlení, sportu a občanské vybavenosti. Zeleň je součástí všech typů ploch s rozdílným způsobem využití. V plochách sídelní a krajinné zeleně je zastoupení zeleně nutnou podmínkou pro naplnění hlavního účelu využití. V ostatních plochách v zastavěném území a v zastavitelných plochách tvoří zeleň doplňkovou funkci hlavního využití. V zastavitelných plochách a plochách přestavby je stanoven minimální podíl zeleně.
 - b) *Vytvářet územní podmínky pro přednostní využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů před výstavbou ve volné krajině.*
 - ÚP respektuje stávající výrobní areály a umožňuje jejich využití pro výrobní činnosti. Dále navrhuje plochy přestavby ve 29 lokalitách.
 - d) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj aktivit rekreace, cestovního ruchu, turistiky a lázeňství na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v dotčeném území a s využitím kulturního potenciálu území při zachování a rozvoji jeho kulturních hodnot.*

- ÚP respektuje území Městské památkové rezervace Znojmo, její ochranné pásmo, od roku 2023 Památkové zóny Znojmo, respektuje území s archeologickými nálezy a chrání urbanistické hodnoty u sídel ležících v ochranném pásmu NP Podyjí. Rekreační využití krajiny je obecně přípustné, pokud nedojde k negativnímu ovlivnění hlavního způsobu využití dotčené plochy s rozdílným způsobem využití nebo k negativnímu ovlivnění zájmů ochrany přírody a krajiny. Pro zlepšení rekreačního využití krajiny jsou navrženy cyklistické stezky podél Dyje, Lesky a podél Gránického potoka, plochy sídelní zeleně podél Lesky, plocha rekreace a sídelní zeleně v lokalitě Léry u Dyje.

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

- Na ochranu před povodněmi jsou navržena opatření na ochranu před povodněmi a vymezena území určená k řízeným rozlivům povodní s funkcí zeleně.

- **Územní města Znojma se dle ZÚR JMK nachází ve specifické oblasti nadmístního významu N-OB1 – rozvojová oblast Znojmo. Pro plánování a usměrňování územního rozvoje této rozvojové oblasti stanovují ZÚR JMK následující úkoly pro územní plánování:**

a) *Vytvářet územní podmínky pro celkové zpřístupnění jádra rozvojové oblasti.*

b) *Vytvářet a udržovat územní připravenost na případné zvýšené požadavky na změny v území.*

c) *Upřesnit koridory pro dopravní záměry s vazbou na rozvojovou oblast N-OB1: o silnice I/38 Blížkovice (hranice kraje) – Znojmo; o silnice I/38 Znojmo, obchvat; o silnice I/38 Znojmo (I/53) – Hatě (hranice ČR / Rakousko); o silnice I/53 Znojmo – Pohořelice, homogenizace včetně MÚK; o trať č. 241 Znojmo – hranice kraje, optimalizace; o trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace.*

ÚP Znojmo vymezuje plochu dopravní infrastruktury pro přeložku silnice I/38 a homogenizaci silnice I/53 Pohořelice – Znojmo včetně připojení na přeloženou I/38. Koridory železniční dopravy byly upřesněny v rámci Změny č. 2 ÚP Znojmo.

- **Území města Znojma je zařazeno dle ZÚR JMK do území s krajinným typem Znojensko-pohořelickým (k.ú. Derflice, Konice u Znojma, Načeratice, Oblekovice, Popice u Znojma, Znojmo-Louka, Znojmo-město) a do území s krajinným typem Jevišovickým (k.ú. Konice u Znojma, Mramotice, Přímětice, Znojmo-Hradiště, Znojmo-Louka, Znojmo-město).**

Pro krajinný typ Znojensko-pohořelický a krajinný typ Jevišovický ZÚR JMK stanovuje následující úkoly pro územní plánování

- a) *Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimo lesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy.*

ÚP připouští v plochách nezastavěného území doplnění krajinné zeleně. Vymezuje plochy pro ÚSES, které formou doplnění ploch krajinné zeleně naplňuje požadavek na členění ploch zemědělské půdy a posílení mimolesní zeleně v území.

- b) *Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách.*

ÚP neznemožňuje svými podmínkami revitalizační opatření na vodních tocích.

- c) *Vytvářet územní podmínky pro ochranu krajiny před umísťováním výškově, plošně a objemově výrazných staveb.*

Specifikace výškové úrovně zástavby je stanovena pro návrhové a přestavbové plochy pěti výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Výšková úroveň nových záměrů ve všech stabilizovaných plochách nesmí převyšovat okolní stabilizovanou zástavbu způsobem, který by narušoval její charakter. Město Znojmo na základě usnesení zastupitelstva z 30. března 2010 kontinuálně nesouhlasí s výstavbou větrných elektráren na svém území.

ÚP Znojmo respektuje územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových charakteristik krajinného typu.

- **Na území města Znojma zasahují dle ZÚR JMK následující plochy a koridory nadmístního významu:**

Koridory silnice I. třídy, které zpřesňují koridor kapacitní silnice S8 (Mladá Boleslav) – R10 – Nymburk – Poděbrady – D11 – Kolín – Kutná Hora – Čáslav – Golčův Jeníkov – Havlíčkův Brod – Jihlava – Znojmo – Hatě – hranice ČR/Rakousko (Wien) z PÚR:

- DS07 – I/38 Blížkovice (hranice kraje) – Znojmo
- DS08 – I/38, obchvat (ul. Kuchařovická – I/53)
- DS09 – I/38 Znojmo (I/53) – Hatě – hranice ČR / Rakousko

Koridory byly zapracovány a aktualizovány v rámci změn ÚP. Koridor pro přeložku silnice I/38 vymezuje ÚP jako veřejně prospěšnou stavbu.

Koridory železniční infrastruktury:

- DZ07 – Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace včetně souvisejících staveb (veřejně prospěšná stavba)
- DZ08 – Trať č. 241 Znojmo – hranice kraje (– Okříšky; tzv. Severozápadní dráha), optimalizace a elektrizace (veřejně prospěšná stavba)

Koridory byly zapracovány a aktualizovány v rámci Změny č. 2 ÚP Znojmo.

Koridory technické infrastruktury:

- TEE17 – TS 110/22kV; Znojmo město + napojení novým vedením na síť 110 kV
Část koridoru nacházející se v k.ú. Načeratice je zpřesněn vymezením koridoru technické infrastruktury s označením CT1. Část koridoru nacházející se v k.ú. Znojmo-město není v ÚP Znojmo zpřesněn. Důvodem bylo vyjádření oprávněného investora společnosti EG.D, a.s. v průběhu projednání změny č. 2 ÚP Znojmo, podle kterého oprávněný investor již nepočítá s navýšením transformační kapacity 110/22 kV v severní části města a vymezení koridoru technické infrastruktury v ÚP Znojmo nepožaduje.
- TEE23 - TS 110/22 kV Kuchařovice + napojení novým vedením na síť 110 kV
Bude zpřesněno v rámci změny ÚP Kuchařovice. V rámci projednávání oprávněný investor neuplatnil požadavek na zpřesnění koridoru na území města Znojma.

Plochy pro umístění nadregionálních a regionálních prvků ÚSES:

- NRBC 28 – Údolí Dyje
- RBC 37 – Palice
- K 139 MH – nadregionální biokoridor
- K 161V – nadregionální biokoridor

Plochy a koridory nadregionálního a regionálního ÚSES jsou v ÚP Znojmo zpřesněny.

Krajské cyklistické koridory:

- Brno, Pisárky – Anenský mlýn – Moravské Bránice – Ivančice – Moravský Krumlov – Znojmo

- Znojmo – Jevišovice (– Jaroměřice nad Rokytnou – Třebíč)
Dálkový cyklistický koridor Euro Velo 13
Mezinárodní koridor Greenways Praha - Vídeň
Koridory byly zapracovány do ÚP.

• **ZÚR JMK vymezují na území města Znojma veřejně prospěšné stavby** pro dopravní infrastrukturu DS07, DS08, DS09, DZ07 a DZ08 a pro technickou infrastrukturu TEE 17 a TEE 23. Veřejně prospěšné stavbě DS07, DS08 a DS09 ze ZÚR odpovídá veřejně prospěšná stavba VD01 v ÚP Znojmo. Koridory železniční trati byly zpřesněny v rámci Změny č. 2 ÚP Znojmo. Koridor pro technickou infrastrukturu TEE23 bude zpřesněn na území k.ú. Kuchařovice. Část koridoru nacházející se v k.ú. Načeratice byl zpřesněn vymezením koridoru technické infrastruktury s označením CT1. Část koridoru nacházející se v k.ú. Znojmo-město není v ÚP Znojmo zpřesněn. Důvodem bylo vyjádření oprávněného investora společnosti EG.D, a.s. v průběhu projednání změny č. 2 ÚP Znojmo, podle kterého oprávněný investor již nepočítá s navýšením transformační kapacity 110/22 kV v severní části města a vymezení koridoru technické infrastruktury v ÚP Znojmo nepožaduje.

4. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Od doby schválení poslední zprávy o uplatňování Územního plánu Znojmo do vyhotovení této zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Pokud taková potřeba vyvstane na základě projednání této Zprávy o uplatňování, obsahující Zadání změny č. 4 ÚP Znojmo, bude tato kapitola doplněna o podmínky stanovené ve stanovisku příslušného úřadu.

5. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Impulzem k pořízení změny územního plánu je potřeba **prověřit v ÚP Znojmo vymezené zastavitelné plochy bydlení**, o čemž již rozhodlo zastupitelstvo města na svém zasedání dne 31.03.2025 a dále **prověřit další požadavky města** na změnu ÚP (viz návrh zadání). Územní plán Znojmo nyní disponuje cca 75 ha dosud nevyužitých zastavitelných ploch pro bydlení. Většina těchto ploch je v územním plánu vymezena již od roku 2000, přesto na nich jejich majitelé z různých důvodů dosud nezahájili kroky směřující k zastavění. Město požaduje komplexní prověření naplňování vymezených zastavitelných ploch z několika hledisek (urbanistické hledisko, napojení na veřejnou infrastrukturu, intenzita využití, vlastnické vztahy ...). Výsledkem prověření bude analýza zastavitelných ploch, na základě které, může dojít k redukci ploch, možnému přemístění či ponechání ploch ve stejném rozsahu. Dalším impulzem je potřeba **prověření podnětů vlastníků nemovitostí** na pořízení změny územního plánu, uvedených v následující kapitole 6 této zprávy.

6. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Podnět č. 1:

Podatel: [redacted] vlastník pozemků p.č. 605/1, 607/3 a 607/4, vše v k.ú. Znojmo-Louka.

Obsah požadavku: Změna zařazení pozemků p.č. 605/1, 607/3 a 607/4, vše v k.ú. Znojmo-Louka ze zastavitelné plochy komerční vybavenosti na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou (bydlení) – možnost výstavby RD a penzionu. Podatel je ochoten podílet se na nákladech za pořízení změny ÚP.

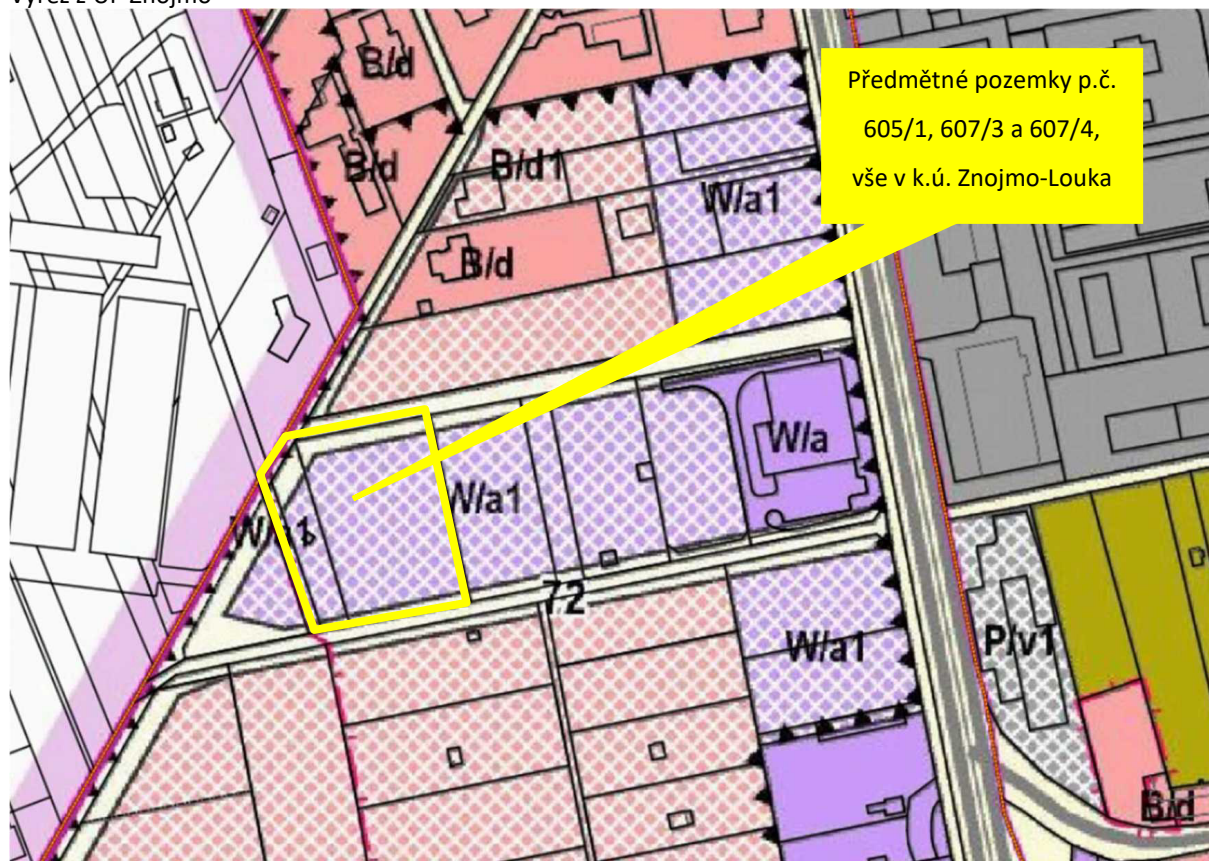
Posouzení pořizovatele: Předmětné pozemky se nachází v jižní části města při hranici k.ú. Znojmo-Louka a k.ú. Nový Šaldorf, při ulici Klínek, západně od prodejny Jysk. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako orná půda, pozemek p.č. 607/4 jako zastavěná plocha a nádvoří (evidovaná stavba technické vybavenosti – 10 m²), jsou součástí zemědělského půdního fondu a nachází se na zemědělských půdách se I. třídou ochrany.

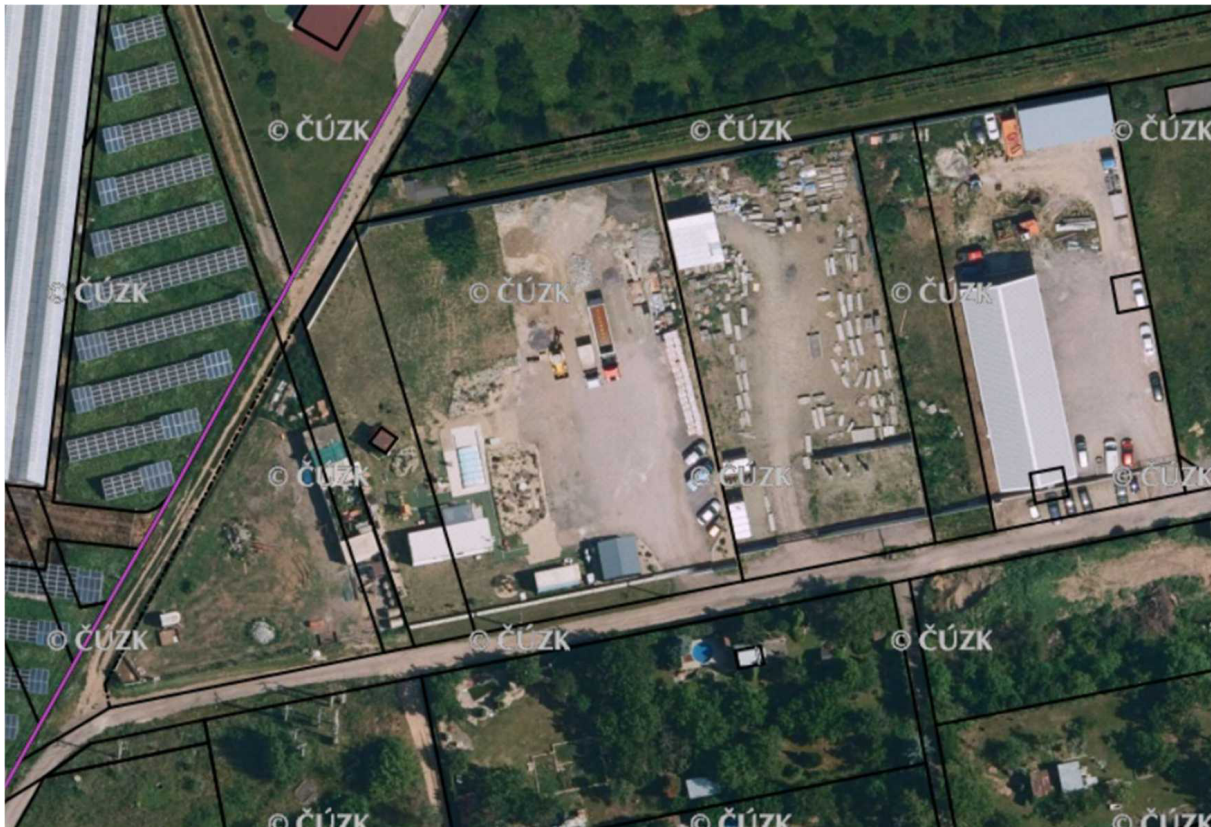
Dle platného ÚP se pozemky nachází v zastavitelné ploše komerční vybavenosti – W/a1 a část v návrhové ploše veřejného prostranství. Navrhovatel žádá o změnu způsobu využití na plochu smíšenou obytnou z důvodu záměru stavby RD a penzionu. Navrhovaná změna územního plánu by spočívala ve změně využití zastavitelné plochy. Změnou by nedošlo k novému záboru ZPF. Ale bude nezbytné podrobné zhodnocení využití v ÚP zastavitelných ploch bydlení a řádné odůvodnění potřeby vymezení další plochy pro bydlení.

Dále pořizovatel doplňuje, že podatel má již vydané a účinné stavební povolení na novostavbu penzionu (účinnost od 14.05.2024) i na doplňkovou stavbu.

Vyhodnocení podnětu: **Město doporučuje podnět prověřit v rámci změny ÚP.** Tento návrh na změnu ÚP schválilo zastupitelstvo města dne 20.02.2023 (podle předchozího stavebního zákona – zákon č. 183/2006 Sb.).

Výřez z ÚP Znojmo





Podnět č. 2:

Podatel: [redacted]
vlastník pozemků p.č. 1878, 1879, 1880, 1883, 1884, 1885, 1887, 1891, 2198, 837/15, 837/2, 837/20, vše v k.ú. Oblekovice.

Obsah požadavku: Změna zařazení pozemků p.č. 1878, 1879, 1880, 1883, 1884, 1885, 1887, 1891, 2198, 837/15, 837/2, 837/20, vše v k.ú. Oblekovice, ze stabilizované plochy zemědělské a veřejného prostranství na plochu smíšenou výrobní. Dále žadatelé navrhuji vyjmutí vedení koridoru technické infrastruktury, vedené přes pozemky p.č. 2198 a 1879, oba v k.ú. Oblekovice.

Posouzení pořizovatele: Předmětné pozemky jsou situovány v katastrálním území Oblekovice, při ulici Jaroslavická. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako orná půda, pozemek p.č. 2198 jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Předmětné pozemky jsou součástí zemědělského půdního fondu a nachází se na zemědělských půdách s II. třídou ochrany.

Dle platného ÚP se pozemky nachází v nezastavěném území a jsou součástí stabilizované plochy zemědělské – A, pozemek p.č. 2198 je součástí stabilizované plochy veřejného prostranství. Přes pozemky p.č. 2198 a 1879 je veden koridor technické infrastruktury nadmístního významu – CT1, který je zároveň vymezen jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění (ozn. kódem VTE04). Navrhovatel žádá o změnu způsobu využití na plochu smíšenou výrobní. Svůj návrh odůvodňuje tím, že navrhovanou změnou dojde ke sloučení ploch v jednotný způsob využití, tj. na plochu smíšenou výrobní.

Pořizovatel k tomu sděluje, že předmětné pozemky navazují dle ÚP na zastavitelnou plochu smíšenou výrobní i na stabilizovanou plochu smíšenou výrobní (jedná se o pozemky a stavbu

ve vlastnictví žadatele). Navrhovaná změna územního plánu by spočívala ve vymezení nové zastavitelné plochy smíšené výrobní.

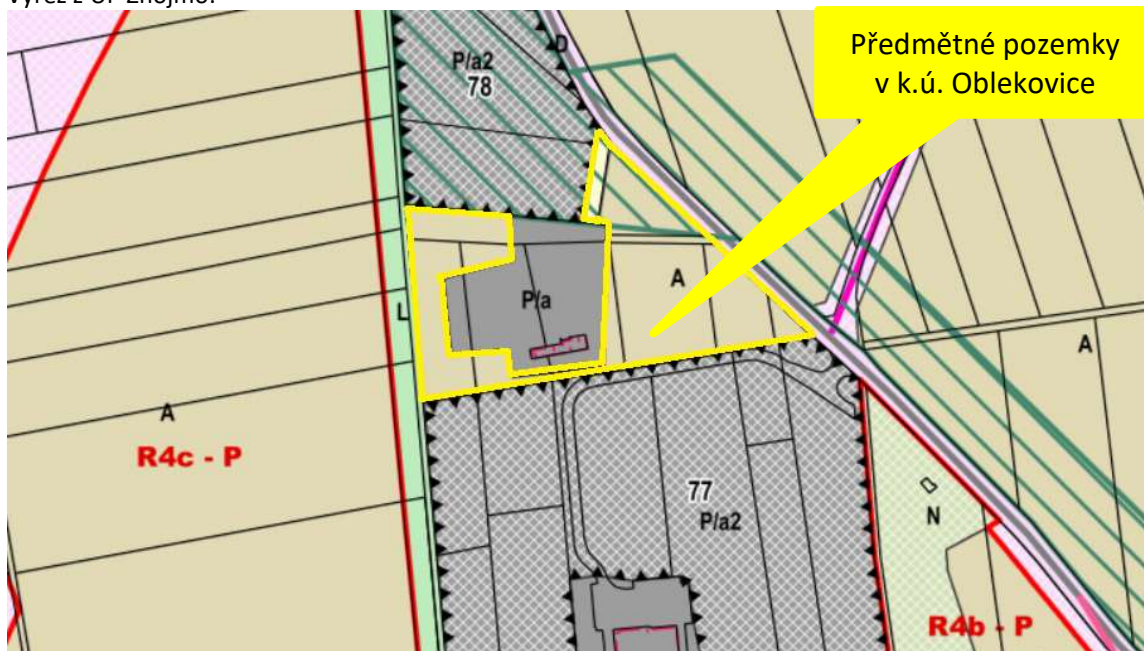
K tomu pořizovatel uvádí, že podle § 108 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Ve vztahu k prokázání potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch smíšených výrobních orgán územního plánování konstatuje, že v ÚP Znojmo vymezené zastavitelné plochy smíšené výrobní nejsou z větší části doposud využity (zastavěny) a z tohoto důvodu bude nezbytné podrobné zhodnocení využití v ÚP zastavitelných ploch smíšených výrobních a řádné odůvodnění potřeby vymezení další zastavitelné plochy.

S vymezením nové zastavitelné plochy dojde k novému záboru zemědělského půdního fondu. K tomu pořizovatel upozorňuje na zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu uvedené v § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ZPF“), kterými se řídí dotčený orgán hájící ochranu zemědělského půdního fondu uplatňující stanovisko k projednávané územně plánovací dokumentaci. Z těchto zásad vyplývá to, že určit zemědělskou půdu k jinému, než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci je možné pouze v nezbytném odůvodněném případě. Dále pořizovatel upozorňuje na § 4 odst. 3 zákona o ZPF, podle kterého lze půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V souladu s ust. § 5 odst. 1 zákona o ZPF jsou pořizovatelé a projektanti povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

K požadavku podatele na vyjmutí koridoru technické infrastruktury, který zasahuje na pozemky žadatele p.č. 2198 a 1879 pořizovatel sděluje, že koridor technické infrastruktury byl v ÚP vymezen Změnou č. 2 ÚP Znojmo. Tento koridor technické infrastruktury je vymezen v nadřazené územně plánovací dokumentaci – v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR). ÚP je povinen tento záměr respektovat a zpřesnit. V ZÚR je koridor označen kódem TEE17 – TS 110/22 kV; Znojmo město + napojení novým vedením na síť 110 kV a zároveň je vymezen jako veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Jedná se o koridor pro umístění nadzemního vedení VVN 110 kV včetně navržené elektrické stanice VVN 110 kV, navazující na stávající distribuční systém nadzemního vedení VVN 110 kV.

Vyhodnocení podnětu: Město doporučuje podnět prověřit v rámci změny ÚP. Tento návrh na změnu ÚP byl projednán v zastupitelstvu města dne 19.02.2024 (podle předchozího stavebního zákona – zákon č. 183/2006 Sb.) s tím, že návrh byl odložen do doby zahájení pořízení nové změny ÚP, která se bude zabývat komplexní úpravou rozvojových ploch. Koridor technické infrastruktury zůstane beze změn. Dle vyjádření oprávněného investora společnosti EG.D, a.s. bude po dokončení výstavby elektrické stanice VVN 110 kV a jejího přívodního vedení na základě přesně zaměřené trasy možné koridor v územním plánu zredukovat na jeho skutečnou šířku včetně ochranného pásma.

Výřez z ÚP Znojmo:



Ortofoto snímek z r. 2024



Podnět č. 3:

Podatel: [redacted]
vlastník pozemků p.č. 227, 554/2, 223 a 558/1, vše v k.ú. Derflice.

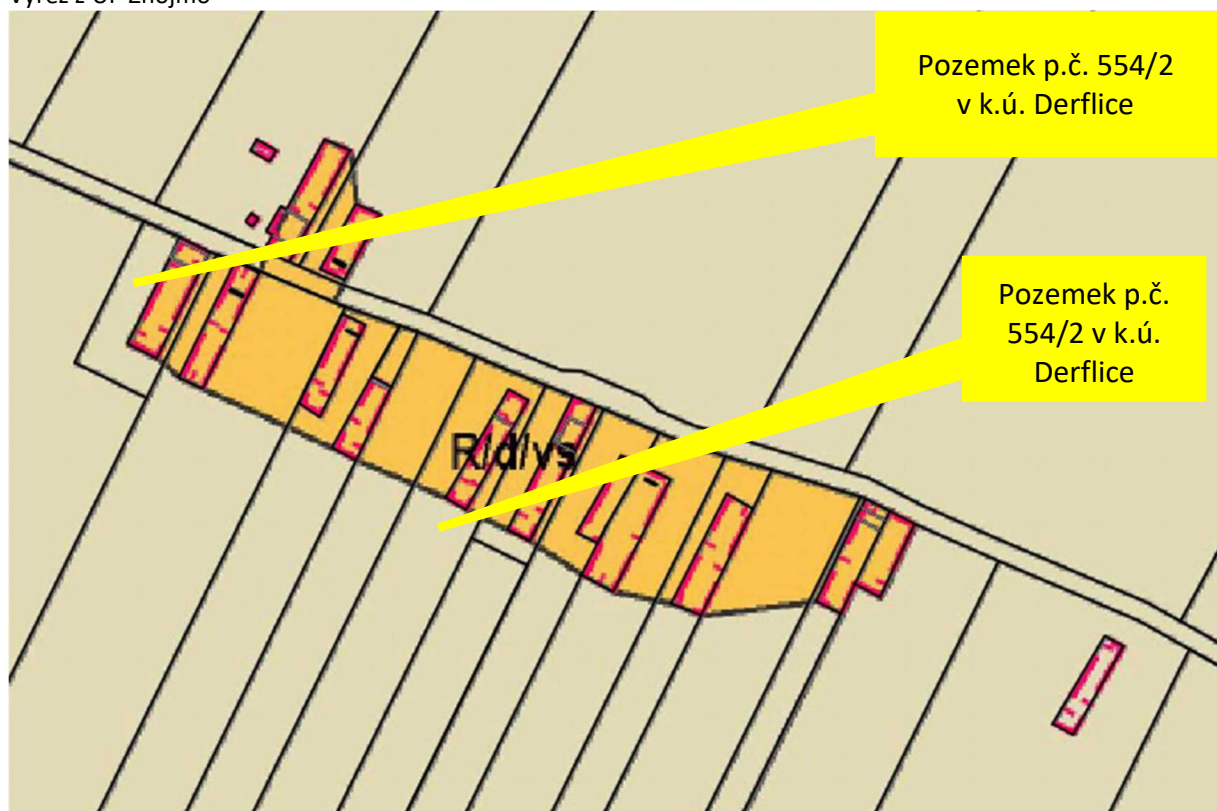
Obsah požadavku: Změna zařazení částí pozemků p.č. 554/2 a 558/1, oba v k.ú. Derflice, ze stabilizované plochy zemědělské – A na plochu pro rekreaci – vinné sklepy.

Posouzení pořizovatele: Pozemky jsou situovány v k.ú. Derflice, jihozápadně od zastavěného území příměstské části Derflice, v lokalitě vinných sklepů. V katastru nemovitostí jsou předmětné pozemky vedeny jako orná půda a jsou součástí zemědělského půdního fondu, nachází se na zemědělských půdách s II. třídou ochrany.

Dle platného ÚP se předmětné části pozemků nachází v nezastavěném území a jsou součástí stabilizované plochy zemědělské - A. Navrhovatel žádá o změnu způsobu využití na plochu pro rekreaci – vinné sklepy. Důvodem je jeho záměr rozšíření zázemí vinného sklepu (dle ÚP Znojmo by došlo k rozšíření stávající plochy rekreace). Změnou by došlo k uvedení do souladu se stávajícími poměry v území, a to v celé lokalitě. Z aktuálního leteckého snímku je patrné, že zadní části parcel nejsou součástí obhospodařovaného pole a tvoří se sklepy ucelený funkční celek. Tento stav lze ostatně pozorovat i v historických ortofotech od 30. let minulého století a několik staveb v lokalitě je evidováno i císařskými otisky katastrálních map.

Vyhodnocení podnětu: **Město doporučuje podnět prověřit v rámci změny ÚP.** Tento návrh na změnu ÚP schválilo zastupitelstvo města dne 19.02.2024 (podle předchozího stavebního zákona – zákon č. 183/2006 Sb.).

Výřez z ÚP Znojmo





Podnět č. 4:

Podatelka: [redacted] vlastník pozemku p.č. 52 v k.ú. Konice u Znojma.

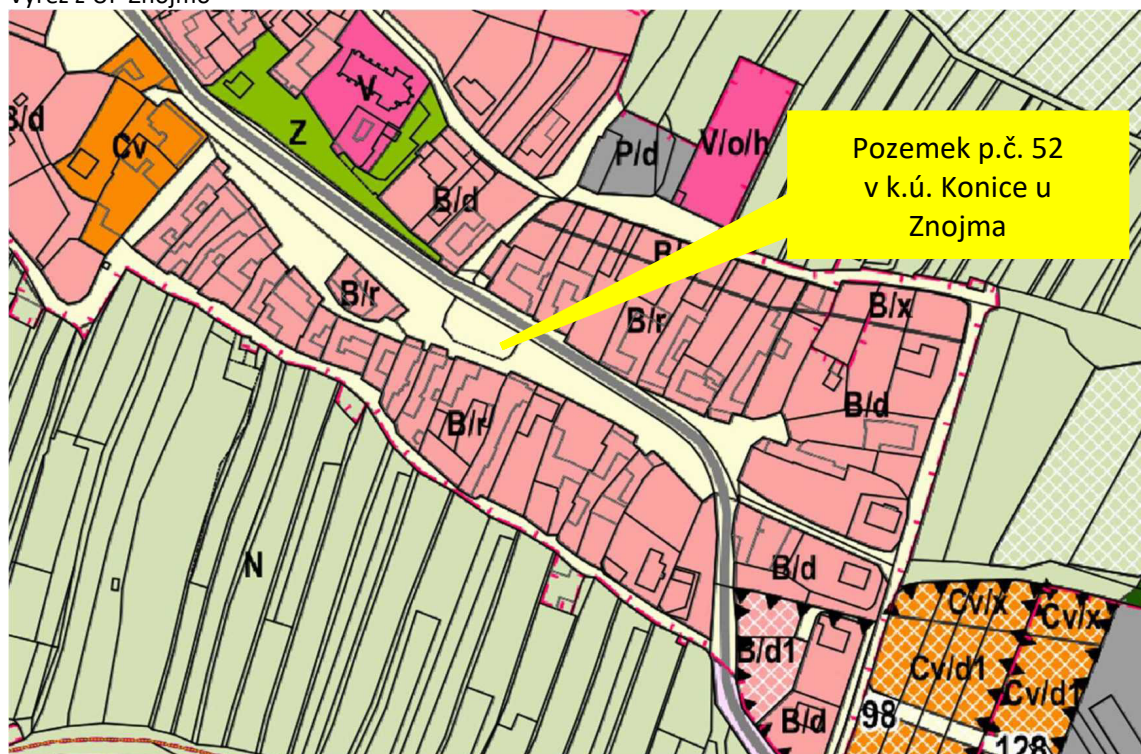
Obsah požadavku: Změna zařazení pozemku p.č. 52 v k.ú. Konice u Znojma, ze stabilizované plochy veřejného prostranství na plochu pro bydlení – možnost výstavby RD.

Posouzení pořizovatele: Pozemek se nachází v příměstské části města Znojma – Konice a je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace. Dle platného ÚP Znojmo se pozemek nachází v zastavěném území, ve stabilizované ploše veřejných prostranství. Požadovanou změnou ÚP by došlo k vymezení nové zastavitelné plochy bydlení. Podle § 108 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Z tohoto důvodu bude nezbytné podrobné zhodnocení využití v ÚP zastavitelných ploch bydlení a řádné odůvodnění potřeby vymezení další plochy pro bydlení. Změnou nedojde k novému záboru ZPF.

Z historického snímku (r. 1976) je zřejmé, že součástí pozemku byla stavba.

Vyhodnocení podnětu: **Město nedoporučuje podnět prověřit v rámci změny ÚP.** Pozemek za poslední desetiletí splýnul s historickou návsi Konic. Obnova zástavby by vedla k nežádoucímu narušení rázu návsi a urbanistickému roztříštění.

Výřez z ÚP Znojmo



Ortofoto snímek z r. 2024



Podnět č. 5:

Podatelka: [redacted]
spoluvlastník pozemku p.č. 2171 v k.ú. Popice u Znojma.

Obsah požadavku: Změna zařazení pozemku p.č. 2171 v k.ú. Popice u Znojma, z návrhové plochy smíšené nezastavěného území – N na plochu umožňující realizaci skladu zemědělské techniky se zázemím.

Posouzení pořizovatele: Pozemek se nachází v příměstské části města Znojma – Popice a v katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří a současně je na něm evidována zemědělská stavba bez č.p. Dle ÚP Znojmo se pozemek nachází v zastavěném území, v návrhové ploše smíšené nezastavěného území s označením N. Na pozemek zasahuje ochranné pásmo NP Podýjí.

Vyhodnocení podnětu: **Město doporučuje podnět prověřit v rámci změny ÚP.** Bude se jednat o narovnání s faktickým historickým stavem. Na pozemku stojí úhledná cihelná stodola s polovalbovou střechou z přelomu 19. a 20. století, která dotváří dobře zachovaný tradiční ráz Popic. Změna ÚP reflektuje i stav uvedený v katastru nemovitostí.

Výřez z ÚP Znojmo

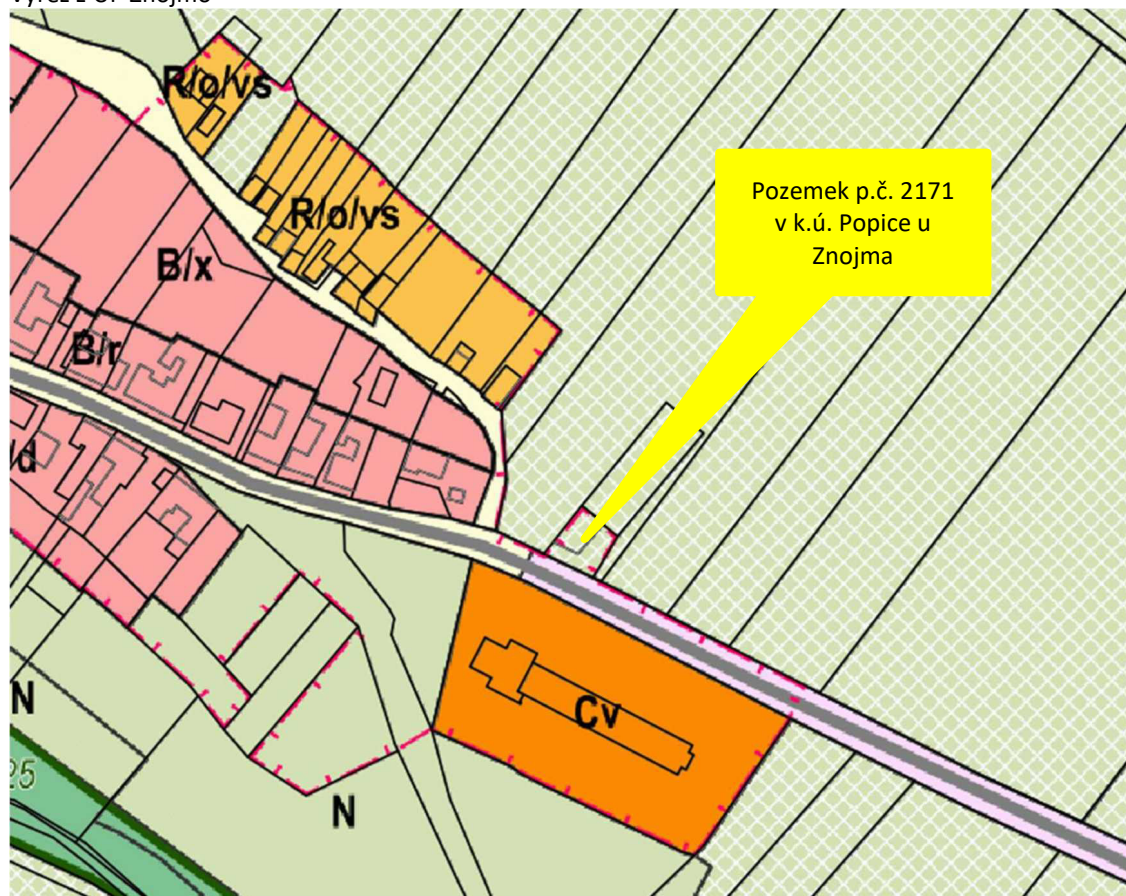




Foto budovy na dotčeném pozemku



Podnět č. 6:

Podatel:

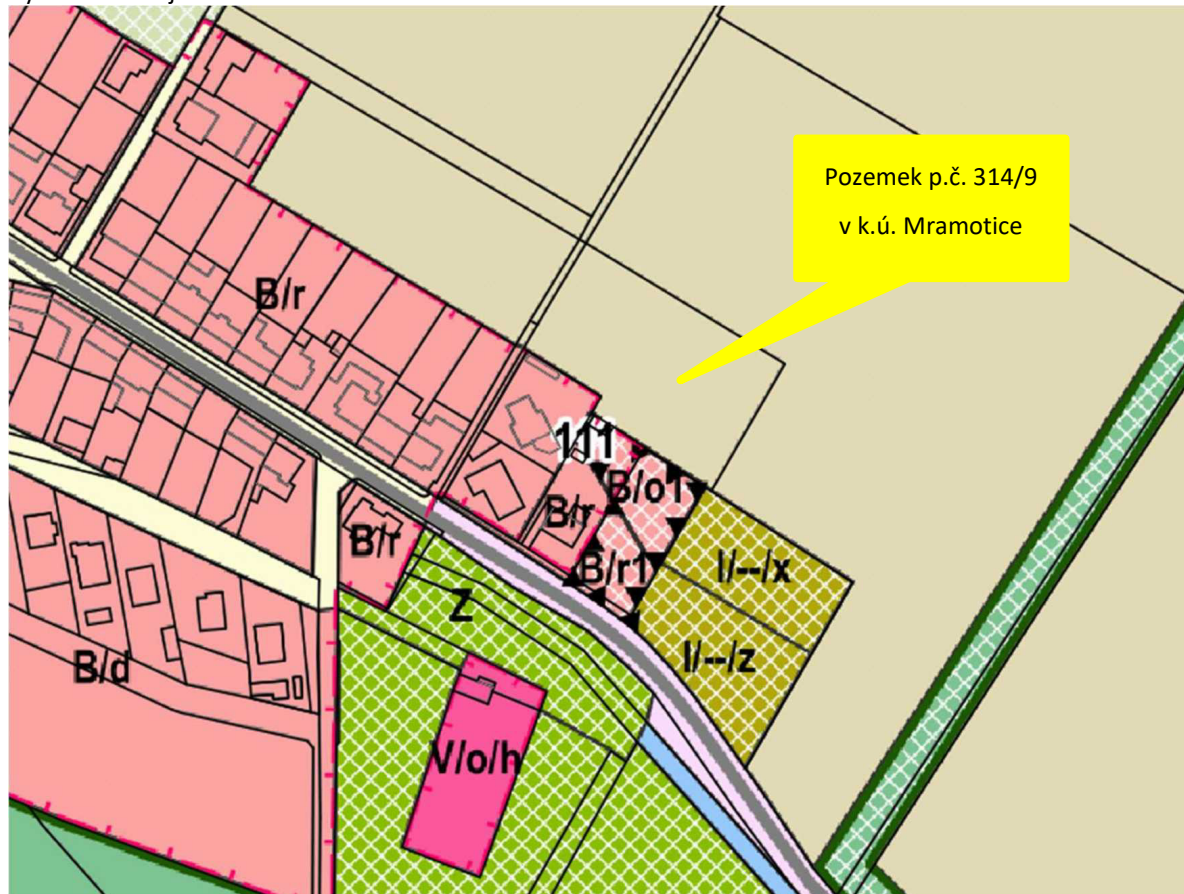
vlastník pozemku p.č. 314/9 v k.ú. Mramotice.

Obsah požadavku: Změna zařazení pozemku p.č. 314/9 v k.ú. Mramotice, ze stabilizované plochy zemědělské – A na plochu zahrad. Důvodem je záměr oddělit plochu bydlení od intenzivně obdělávaných pozemků (od hluku, prachu, erozi půdy,...). V podnětu podatel uvádí, že na pozemku bude postupně dokončeno osázení ovocnými stromy a keři, vytvoření záhonů pro pěstování zeleniny a v části bude dětský koutek.

Posouzení pořizovatele: Předmětný pozemek o výměře 3810 m² se nachází v příměstské části města Znojma – Mramotice, v katastru nemovitostí je evidován jako ovocný sad a spadá do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Pozemek je dle ÚP Znojmo součástí nezastavěného území, plochy zemědělské s označením A. Pořizovatel konstatuje, že budoucí využití, které podatel uvádí jako důvody pro změnu ÚP, je možné i dle současného zařazení pozemku v ploše zemědělské.

Vyhodnocení podnětu: **Město nedoporučuje podnět prověřit v rámci změny ÚP.** Výsadba ovocného sadu a zahrady je slučitelná se stávající funkční plochou zemědělskou.

Výřez z ÚP Znojmo





Podnět č. 7:

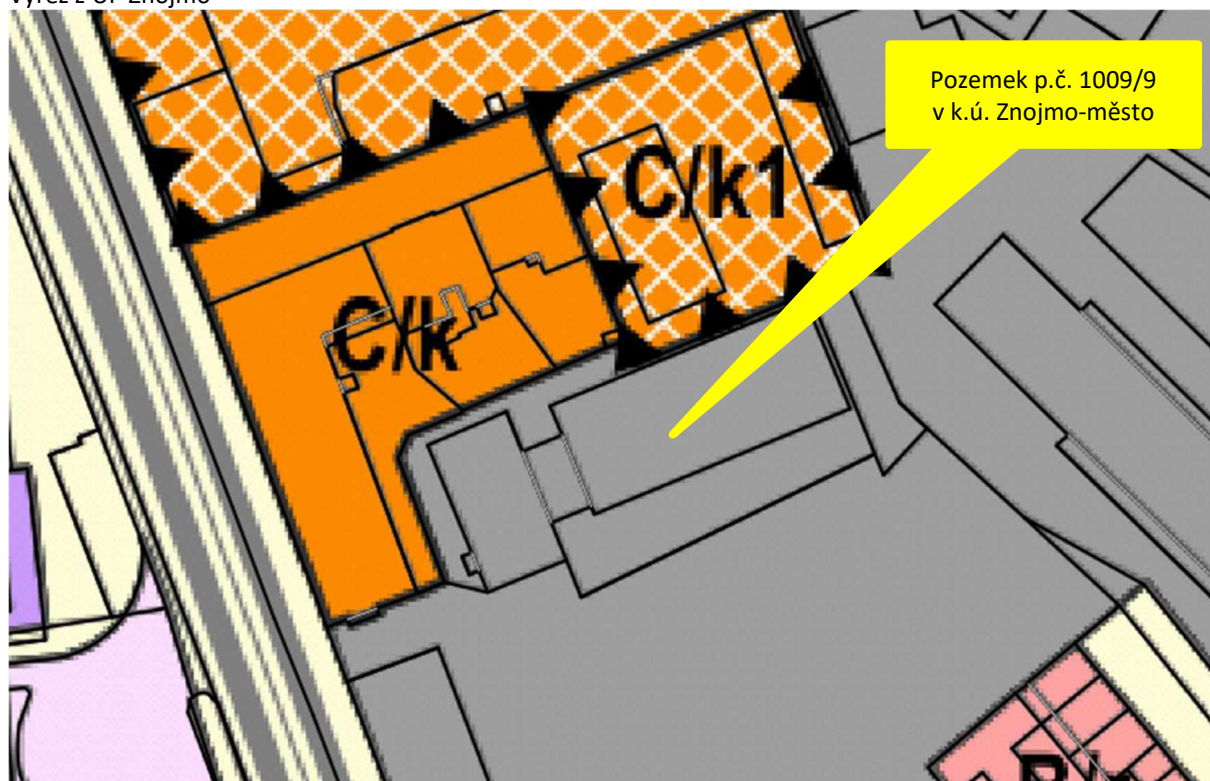
Podatel: [redacted] vlastník pozemku p.č. 1009/9 v k.ú. Znojmo-město.

Obsah požadavku: Změna zařazení pozemku p.č. 1009/9 v k.ú. Znojmo-město ze stabilizované plochy smíšené výrobní – P na plochu umožňující realizaci stavby pro komerční ubytování (penzion). V minulosti stávající objekt sloužil jako sociální budova (ubytování a stravování zaměstnanců SP Silnice Znojmo), v současné době není objekt využíván. Ze severní strany je pozemek obklopen plochou smíšenou obytnou.

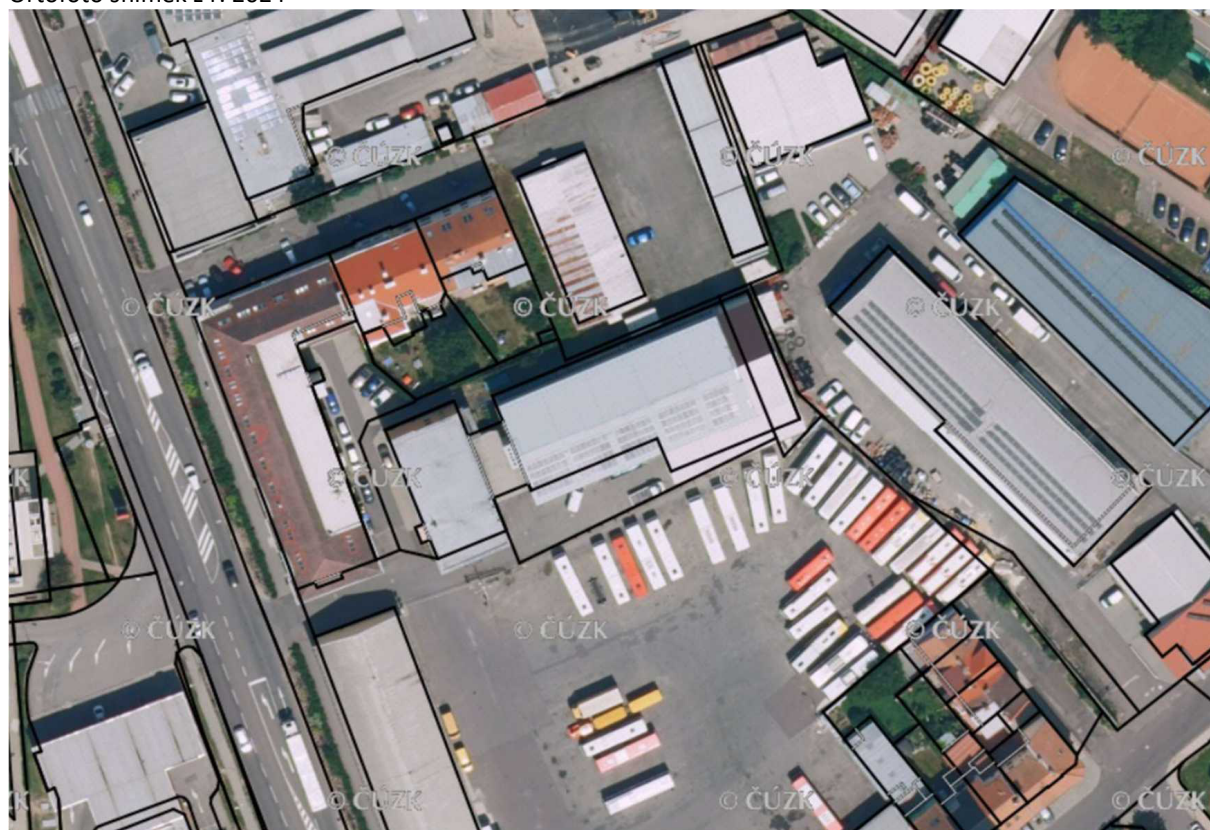
Posouzení pořizovatele: Dotčený pozemek se nachází v průmyslovém areálu mezi ulicemi Vídeňská třída, Hakenova a Kotkova a v katastru nemovitostí je evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba. Dle ÚP Znojmo se nachází v zastavěném území, ve stabilizované ploše smíšené výrobní. Záměr vygeneruje dopravní zatížení na ul. Vídeňská.

Vyhodnocení podnětu: **Město doporučuje podnět prověřit v rámci změny ÚP v širší situaci celého urbanistického bloku Vídeňská – Kotkova – Hakenova, pro který bude nezbytné pořídit regulační plán.** V rámci prověřování bude kladen důraz na dobré dopravní napojení celé lokality a možné komunikační propojení slepých konců ulice V Hlinkách a ramene Vídeňské třídy u domů č.o. 49, 47, 45 a 51.

Výřez z ÚP Znojmo



Ortofoto snímek z r. 2024



Podnět č. 8:

Podatelé:



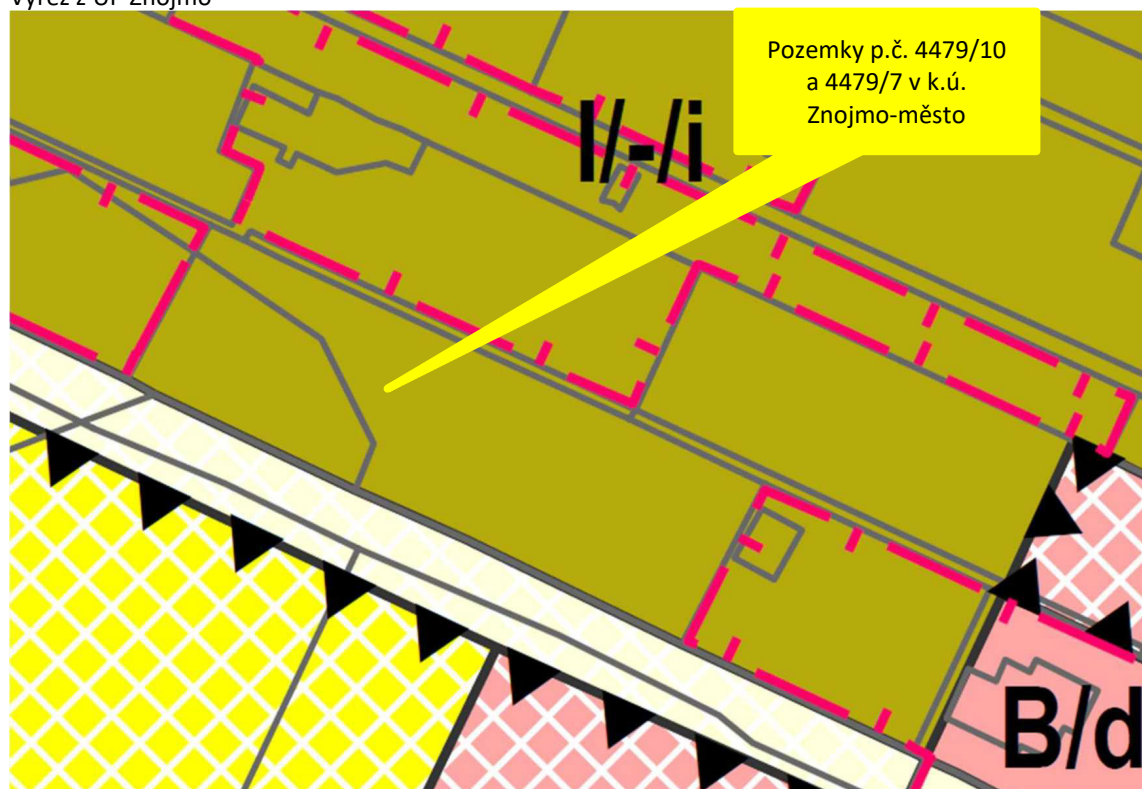
spoluvlastníci pozemků p.č. 4479/10 a 4479/7 v k.ú. Znojmo-město.

Obsah požadavku: Změna zařazení pozemků p.č. 4479/10 a 4479/7 v k.ú. Znojmo-město, ze stabilizované plochy zahrádek I/-/i na plochu umožňující bydlení (rodinný dům).

Posouzení pořizovatele: Dotčené pozemky se nachází na ulici Pazderky ve Znojmě a navazuje na stabilizovanou zástavbu rodinných domů. Jižním směrem navazují zastavitelné plochy sportu a bydlení. V katastru nemovitostí jsou dotčené pozemky evidovány jako zahrada (součást zemědělského půdního fondu se IV. třídou ochrany) a ostatní plocha, jiná plocha. Dle ÚP Znojmo se pozemky nacházejí v nezastavěném území, ve stabilizované ploše zahrádek s označením I/-/i s možností výstavby objektu rodinné rekreace do 40 m². Požadovanou změnou ÚP by došlo k vymezení nové zastavitelné plochy bydlení. Dle § 108 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou vymežit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Vyhodnocení podnětu: **Město doporučuje podnět prověřit v rámci změny ÚP v širší situaci celé zahrádkářské kolonie podél osy ulice Pazderky směrem na západ, nezbytné bude podmínit obytnou zástavbu vypracováním územní studie pro celou lokalitu.** Ulice Pazderky se v středně- či dlouhodobém výhledu může stát odlehčovací klidovou páteří komunikací s napojením na zahrádky Pražská.

Výřez z ÚP Znojmo





Podnět č. 9:

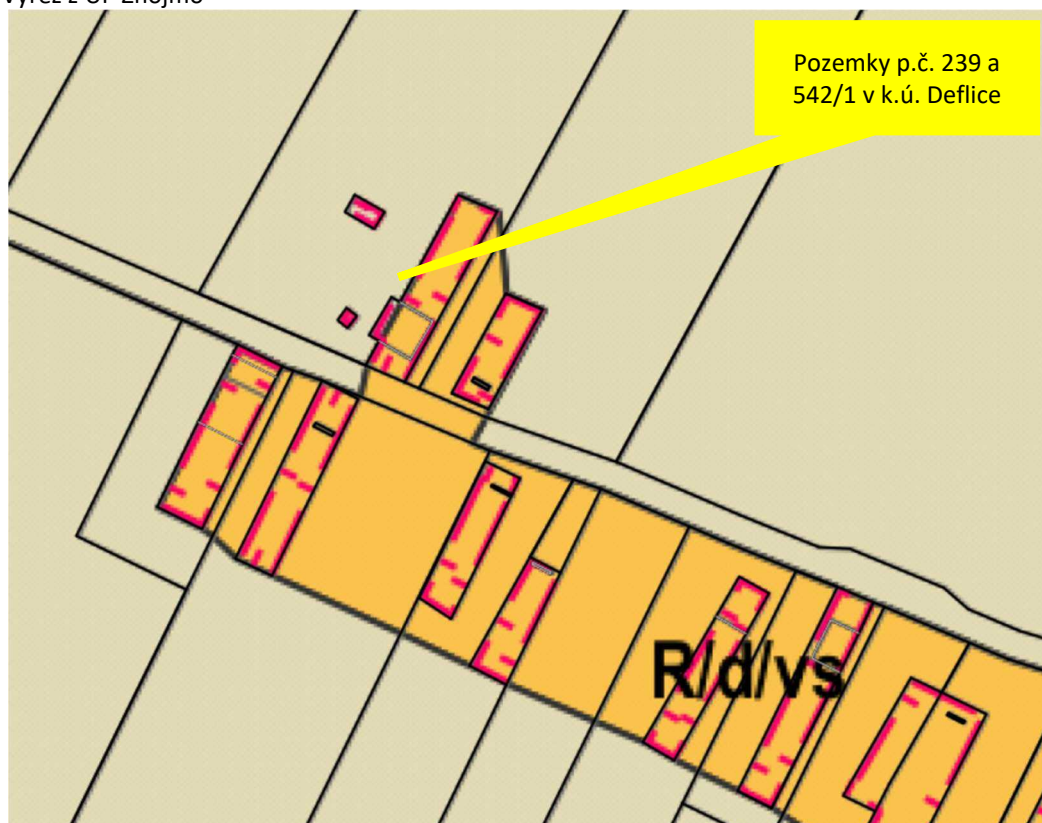
Podatelka: [redacted] vlastní pozemků p.č. 239 a 542/1 v k.ú. Derflice.

Obsah požadavku: Změna zařazení části pozemků parc. č. 542/1 a 239 v k.ú. Derflice, ze stabilizované plochy zemědělské na plochu umožňující výstavbu sklepa (plochy rekreace – vinné sklepy), popřípadě objektu rodinné rekreace.

Posouzení pořizovatele: Pozemky jsou situovány v k.ú. Derflice, jihozápadně od zastavěného území příměstské části Derflice, v lokalitě vinných sklepů a navazují na stabilizované plochy rekreace – vinné sklepy. V katastru nemovitostí jako pozemky vedeny jako orná půda (součást zemědělského půdního fondu s I. a II. třídou ochrany) a zastavěná plocha a nádvoří. Dle ÚP Znojmo se pozemky nachází v nezastavěném území, ve stabilizované ploše zemědělské. Z aktuálního leteckého snímku je patrné, že dotčené pozemky nejsou součástí obhospodařovaného pole a tvoří se stavbou na p.č. 239 v k.ú. Derflice, nacházející se v ploše R/d/vs, ucelený funkční celek. Podatelka žádá o posunutí hranice plochy rekreace dle zákresu v podnětu.

Vyhodnocení podnětu: **Město doporučuje podnět prověřit v rámci změny ÚP.** Bude se jednat o bezkonfliktní narovnání faktického stavu s územním plánem.

Výřez z ÚP Znojmo



Ortofoto snímek z r. 2024



Podnět č. 10:

Podatel:

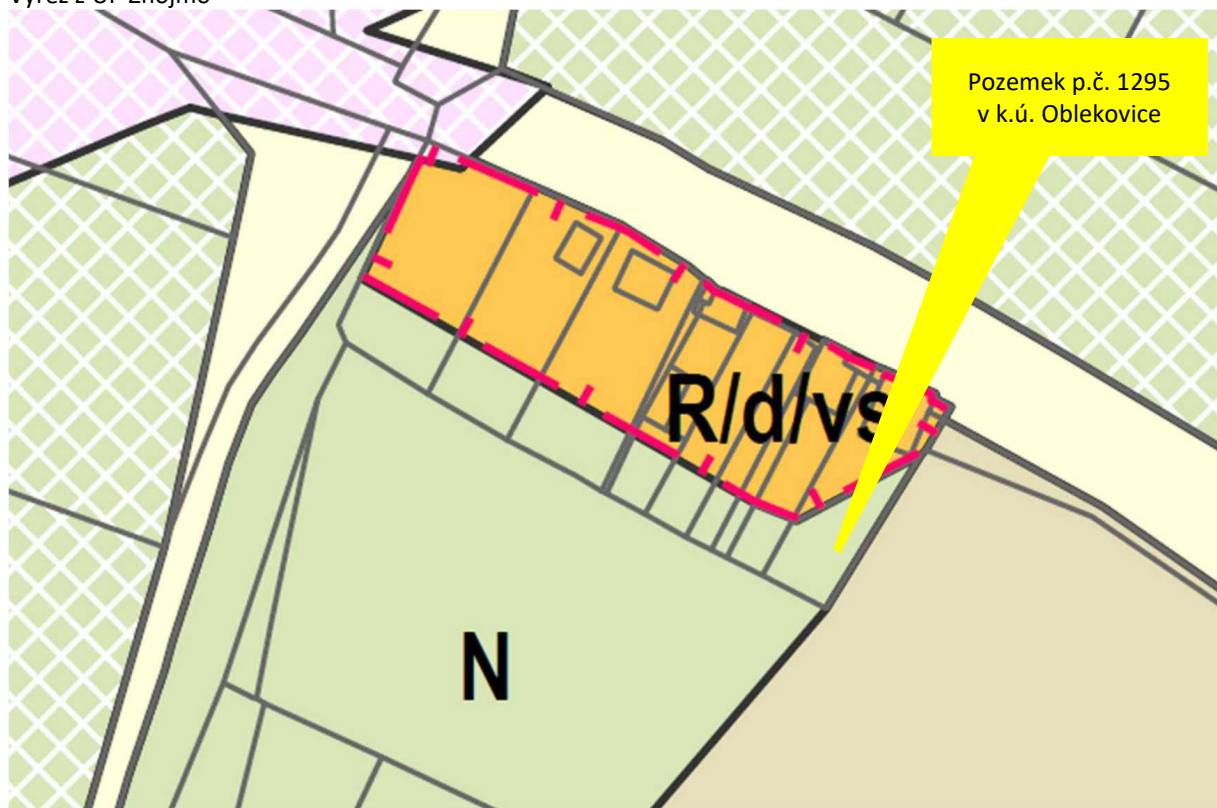
vlastník pozemků p.č. 1292 a 1295 v k.ú. Oblekovice.

Obsah požadavku: Změna zařazení pozemku p.č. 1295 v k.ú. Oblekovice ze stabilizované plochy smíšeného nezastavěného území na plochu umožňující rozšíření zázemí stávajícího sklepa (plochy rekreace – vinné sklepy).

Vyhodnocení pořizovatele: Pozemek se nachází v příměstské části města Znojma – Oblekovice a navazuje na stabilizované plochy rekreace – vinné sklepy. Dle ÚP Znojmo se pozemek nachází v nezastavěném území, ve stabilizované ploše smíšené nezastavěného území s označením N. V katastru nemovitostí je pozemek veden jako zahrada (součást zemědělského půdního fondu se IV. třídou ochrany). Z aktuálního leteckého snímku je patrné, že zadní části parcel nejsou součástí vinice, která lokalitu obklopuje, a tvoří se stavbami v ploše R/d/vs ucelený funkční celek. Změnou by došlo k uvedení do souladu se stávajícími poměry v území, a to v celé lokalitě. Změnou dojde k posunutí hranice plochy rekreace dle skutečného stavu v území.

Vyhodnocení podnětu: **Město doporučuje podnět prověřit v rámci změny ÚP.** Bude se jednat o bezkonfliktní narovnání faktického stavu s územním plánem.

Výřez z ÚP Znojmo





Podnět č. 11:

Podatel:



vlastníci

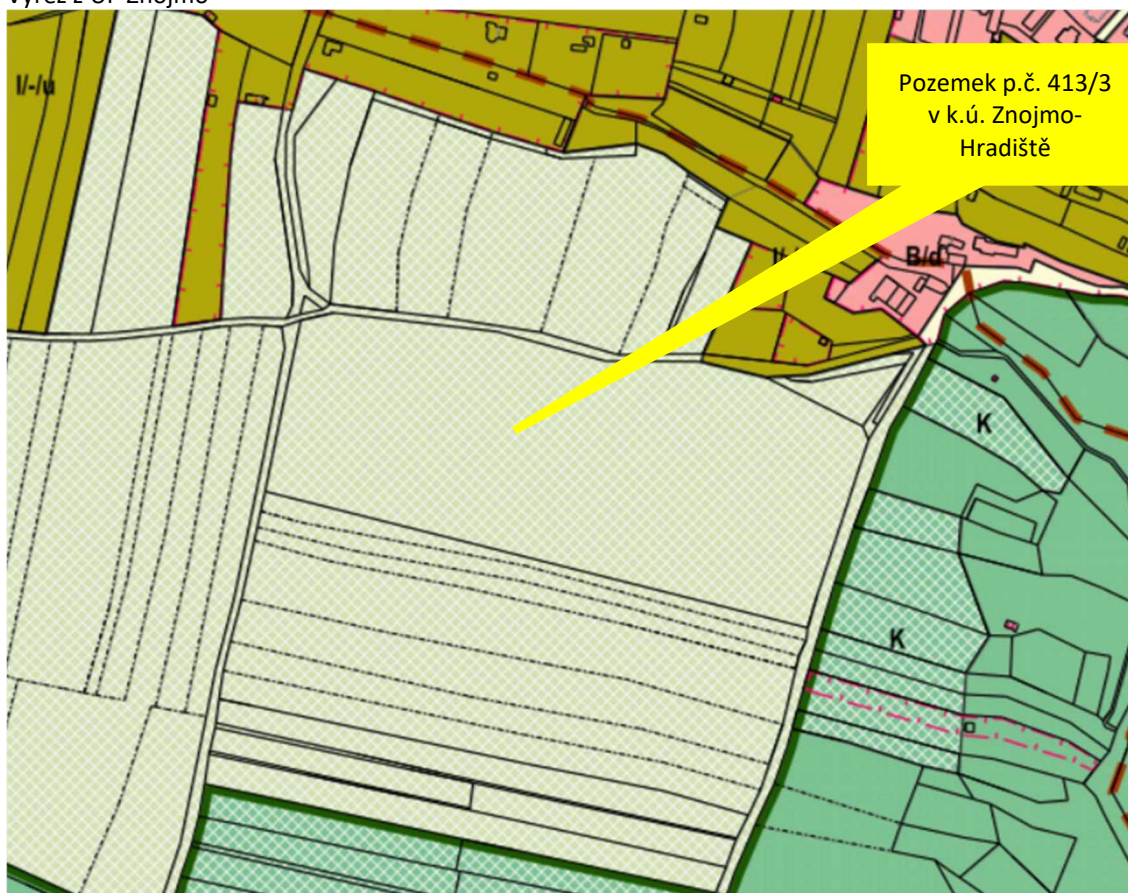
pozemku parc. č. 413/3 k.ú. Znojmo-Hradiště.

Obsah požadavku: Změna zařazení pozemku parc. č. 413/3 v k.ú. Znojmo-Hradiště z plochy změny v krajině plochy smíšeného nezastavěného území na zastavitelnou plochu zahrádek. Důvodem je pozemek částečně využít pro agroturistiku.

Vyhodnocení pořizovatele: Pozemek se nachází v městské části Hradiště. Dle ÚP Znojmo se pozemek nachází v nezastavěném území, v ploše změny v krajině plochy smíšené nezastavěného území s označením N. V katastru nemovitostí je pozemek veden jako ovocný sad (součást zemědělského půdního fondu se III. a IV. třídou ochrany). Pozemek leží v ochranném pásmu NP Podyjí a také v ptačí oblasti – NATURA 2000. Na pozemku je plošně i liniově vymezen významný biotop zvláště chráněných druhů. Pozemek je ze dvou stran obklopen plochami přírodními, malou částí plochami zahrádek o označení I/-/u a zbývající strany jsou obklopeny plochou smíšenou nezastavěného území.

Vyhodnocení podnětu: **Město nedoporučuje podnět prověřit v rámci změny ÚP.** Dosavadní smíšené nezastavěné území v historické polní trati „Lamberger“ navazuje na rozsáhlé nezastavěné území ochranného pásma NP Podyjí i samotné okrajové území vlastního národního parku. S ohledem na vysoké krajinné hodnoty v daném území včetně dálkových pohledů na historickou siluetu města a údolí Dyje z výše položených plání Zlatého kopce (Goldberg) je změna sadu na rekreační zahrádky nežádoucí.

Výřez z ÚP Znojmo



Letecký snímek z r. 2024



Podnět č. 12:

Podatel: [redacted] vlastník pozemků p.č. 1146/4, 1139/2, 1146/3, 1146/5, 1146/6, 1146/7, 1147/3, 1147/2, 1152, 1153, 1154/6, 1154/1, 1154/2, 1155/1, 1155/2, 1156, 1154/5, 1148, 1154/4, 1155/3, 1155/4, 1143/71 vše v k.ú. Znojmo-město.

Obsah požadavku: Změna zařazení pozemků ve vlastnictví podatele v k.ú. Znojmo-město ze stabilizované plochy smíšené výrobní na plochu pro bydlení a občanské vybavenosti (domov pro seniory, studentské ubytování, mateřská škola, ...). Důvodem je záměr vlastníka plochu transformovat na rezidenční výstavbu s dostatečnou kapacitou občanské vybavenosti.

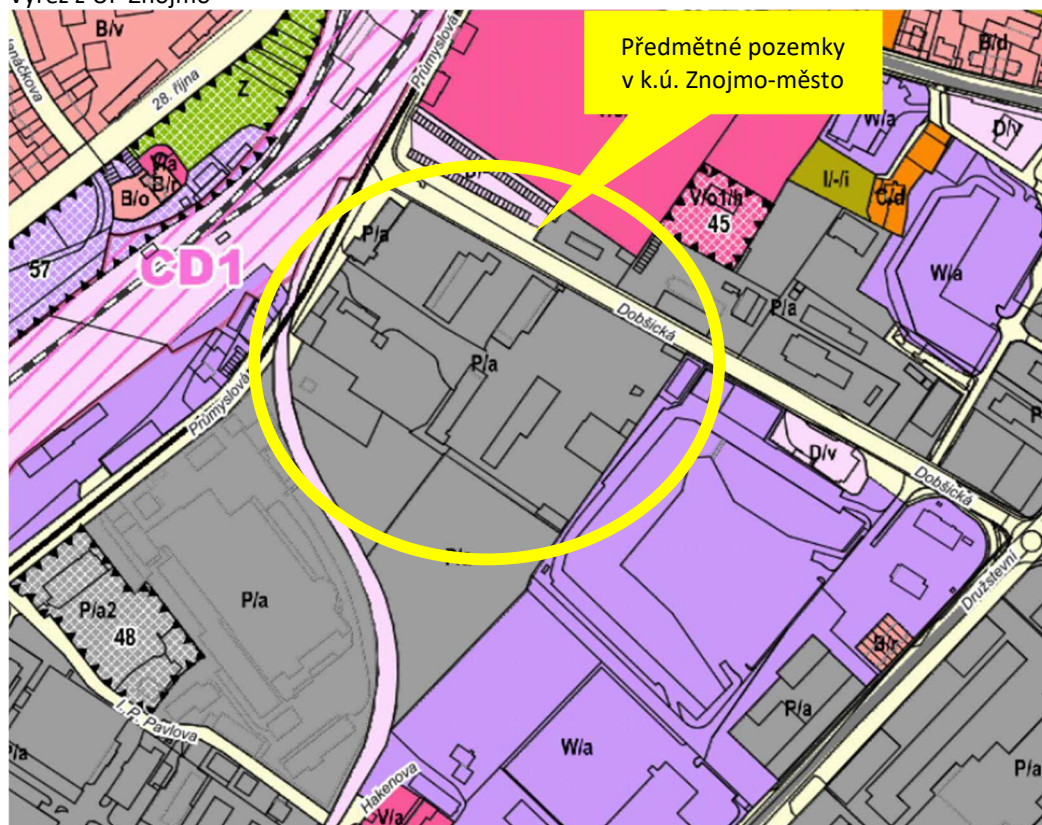
Vyhodnocení pořizovatele: Dotčené pozemky jsou situovány při ulici Dobšická a Průmyslová. Jedná se o bývalý areál ČAS Znojmo. Dle ÚP Znojmo se pozemky nachází v zastavěném území, ve stabilizované ploše smíšené výrobní. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako zastavěná plocha nádvorí nebo ostatní plocha. Případná změna by spočívala ve vymezení nové transformační plochy bez záboru ZPF.

Vyhodnocení podnětu: **Město doporučuje podnět prověřit v rámci změny ÚP s podmínkou vypracování územní studie, která prověří mimo jiné:**

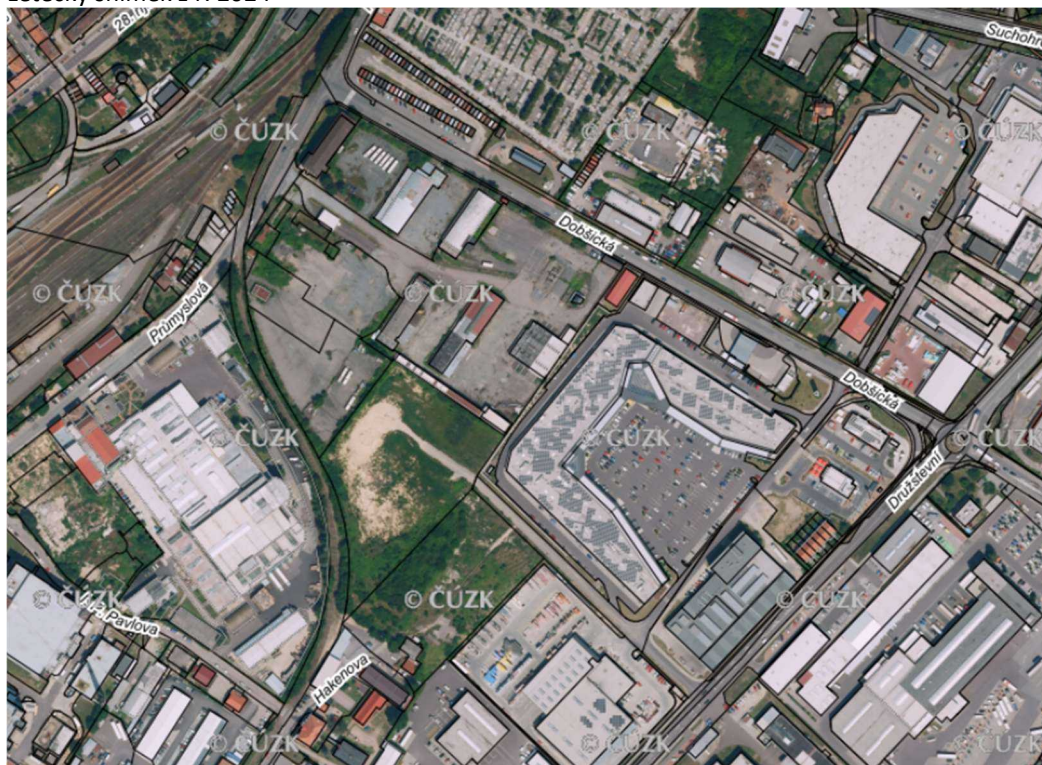
- změnu funkčního využití plochy s ohledem na politiku zaměstnanosti, vzniku a udržení pracovních příležitostí a politiku dlouhodobého města
- změnu funkčního využití plochy s ohledem na dopady na okolní plochy a rizika omezení jejich udržitelného rozvoje
- dopady na dopravní infrastrukturu města, zejména intenzitu automobilové dopravy a spojení centrálními částmi města.

Jedná se o jednu z klíčově položených ploch staré průmyslové čtvrti Znojma, která byla pro účely průmyslu zastavěna teprve po II. světové válce. Jednalo se o areál státní organizace ČSAD, později privatizované dopravní společnosti ČAS a.s., která ale ukončila svoji činnost. Lokalita je dobře dopravně napojena na stávající uliční infrastrukturu, zejména na velkoryse dimenzovanou Dobšickou a Průmyslovou ulici. Transformací průmyslových ploch po bývalém velkopodniku Fruta Znojmo, které navazují jihovýchodním směrem, v prospěch funkce obchodů a jiné komerce byl učiněn první velký krok k proměně staré průmyslové čtvrti na novou, moderní čtvrť Znojma, čerpající výhodu z blízkosti vnějšího centra Znojma, vlakového a autobusového nádraží a výpadové silnice ve směru na Brno a na obchvat města. Úkolem urbanisty bude ve stejné změně ÚP prověřit nové plochy pro průmysl na nynějším okraji města.

Výřez z ÚP Znojmo



Letecký snímek z r. 2024



Podnět č. 13:

Podatel:

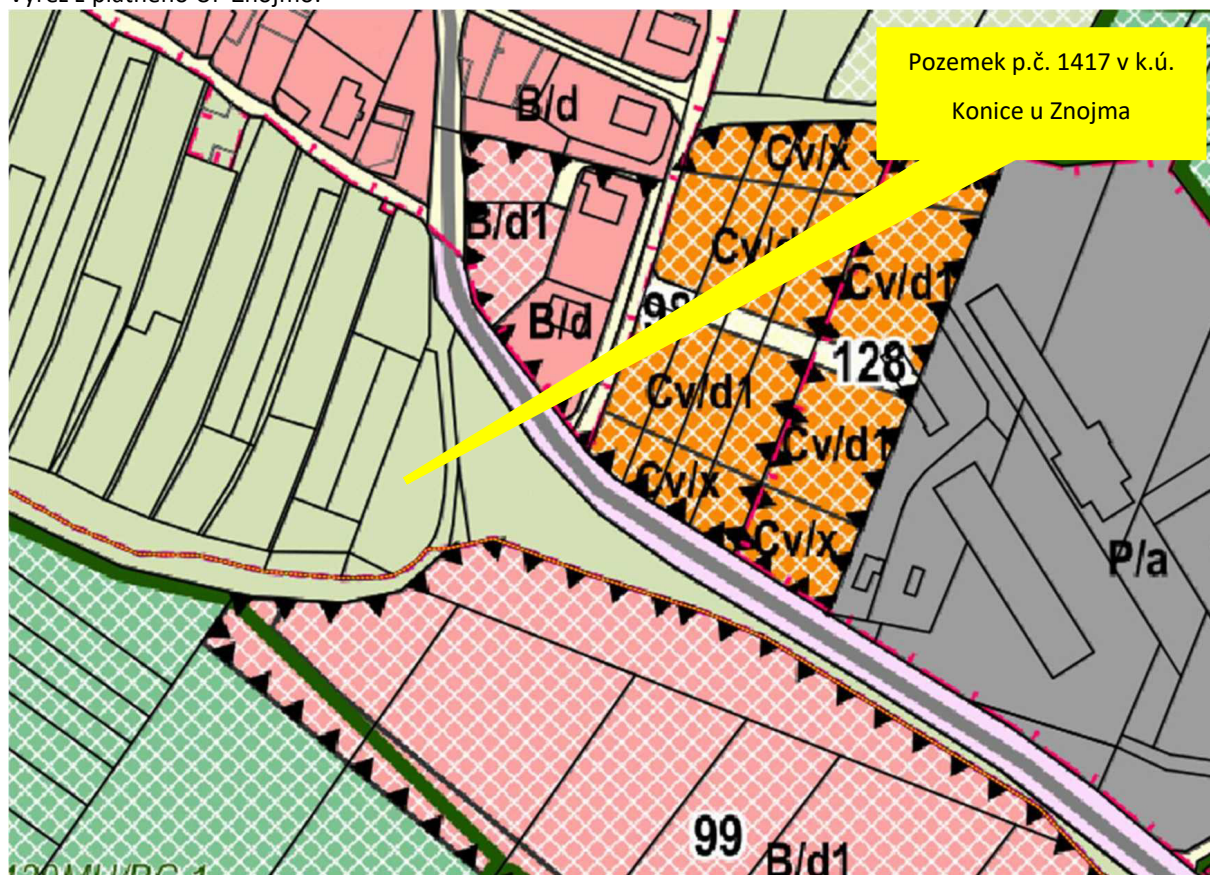
vlastník pozemku p.č. 1417 v k.ú. Konice u Znojma.

Obsah požadavku: Změna zařazení pozemku p.č. 1417 v k.ú. Konice u Znojma, ze stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – N na plochu umožňující výstavbu rodinného domu, popřípadě objektu rodinné rekreace. Pozemek se nachází v OP NP Podyjí.

Vyhodnocení pořizovatele: Dotčený pozemek je situován v jižní části příměstské části Konice. Pozemek se dle ÚP Znojmo nachází v nezastavěném území a je součástí stabilizované plochy smíšené nezastavěného území – N. V katastru nemovitostí je pozemek veden jako zahrada a je součástí zemědělské půdy s II. třídou ochrany zemědělského půdního fondu. Případná změna by spočívala ve vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení či zahrádky/rekreaci a došlo by k záboru ZPF. Pořizovatel upozorňuje, že dle stavebního zákona lze další zastavitelné plochy vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. A dále pokud se jedná o zábor půdy v I. a II. třídy ochrany je nutné prokázat jiný veřejný zájem, který převažuje nad zájmem ochrany ZPF. Dále upozorňuje na skutečnost, že pozemek se nachází v OP Národního parku Podyjí.

Vyhodnocení podnětu: **Město nedoporučuje podnět prověřit v rámci změny ÚP.** Dosavadní smíšené nezastavěné území navazuje na rozsáhlé nezastavěné území ochranného pásma NP Podyjí i samotné okrajové území vlastního národního parku. S ohledem na vysoké krajinné hodnoty je změna nežádoucí.

Výřez z platného ÚP Znojmo:



Letecký snímek z r. 2024:



V rámci projednání návrhu Zprávy o uplatňování byly doručeny následující podněty na pořízení změny ÚP:

Podnět č. 14:

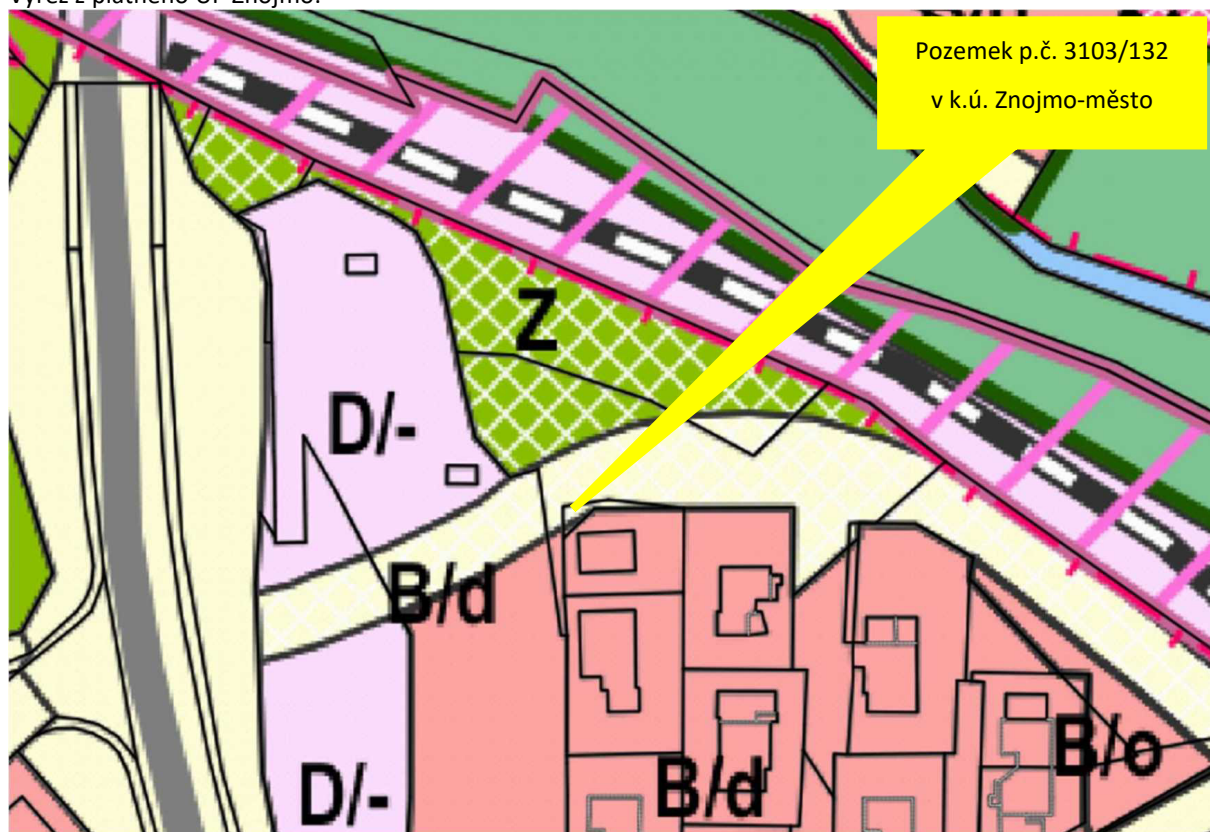
Podatel: [redacted] vlastník pozemku p.č. 3103/132 v k.ú. Znojmo-město.

Obsah požadavku: Změna zařazení pozemku p.č. 3103/132 v k.ú. Znojmo-město z návrhové plochy veřejného prostranství na stabilizovanou plochu bydlení dle skutečného využití pozemku.

Vyhodnocení pořizovatele: Pozemek je situován v lokalitě mezi ul. Přímětická a železniční tratí, dle katastru nemovitostí je veden jako zahrada. Předmětný pozemek společně s pozemkem zahrady (p.č. 3103/13) a RD (p.č.3103/137) tvoří jeden funkční celek. ÚP navrhuje na pozemku veřejné prostranství z důvodu navržené místní komunikaci – propojení na ul. Růženy Svobodové, Kunštátská, Riegrova. V roce 2024 byla v evidenci územně plánovací činnosti zaregistrována ÚS Přímětická – parkovací plocha, která řešila podrobné využití sousední parkovací plochy.

Vyhodnocení podnětu: **Město doporučuje podnět prověřit v rámci změny ÚP.** Současně s tímto požadavkem bude prověřena šířka veřejného prostranství tak, aby kapacitně odpovídala navrhovanému dopravnímu propojení na ul. Růženy Svobodové, Kunštátská, Riegrova.

Výřez z platného ÚP Znojmo:



Letecký snímek z r. 2024:



Podnět č. 15:

Podatel: [redacted] vlastník pozemků p.č. 4035/1 a 4037/2 oba v k.ú. Znojmo-město.

Obsah požadavku: Změna podmínek využití plochy zahrádek na pozemcích p.č. 4035/1 a 4037/2 oba v k.ú. Znojmo-město spočívající ve zvýšení maximální zastavěné plochy pro stavbu rodinné rekreace na 80 m². A to z důvodu lepšího uskladnění nářadí a dalších věcí potřebných k rekreaci.

Vyhodnocení pořizovatele: Předmětné pozemky jsou situovány v zahrádkářské lokalitě Dolní Leska mezi plánovanou přeložkou silnice I/38 a železniční tratí. Pozemky se dle ÚP Znojmo nachází v zastavěném území a jsou součástí stabilizované plochy zahrádek I/-/i. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako zahrada a jsou součástí zemědělské půdy s II. třídou ochrany zemědělského půdního fondu.

Podle platného územního plánu je pozemek součástí návrhové plochy zahrádek I/--i. ÚP v plochách zahrádek se specifikací způsobu využití I/-/i, podmíněně připouští stavbu pro rodinnou rekreaci do 40 m² zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží s možností podsklepení a využití podkroví, součet zpevněných ploch na pozemku max. 12 %, pod podmínkou, že nedojde k podstatnému narušení přírodních a krajinných hodnot území.

Navrhovatelka žádá o zvětšení zastavěné plochy rekreačního objektu na 80 m² z důvodu lepšího uskladnění nářadí a dalších věcí potřebných k rekreaci. Důvodem pro stanovení maximální zastavěné plochy rekreačního objektu na 40 m² a zastavěnosti pozemku 12% v plochách zahrádek v ÚP Znojmo byla snaha zachovat charakter území v intencích individuální rekreace formou zahrádkaření.

Vyhodnocení podnětu: **Město nedoporučuje podnět prověřit v rámci změny ÚP.** Územní plán stanovuje maximální přípustnou zastavěnou plochu stavby pro rodinnou rekreaci 40 m², což je plocha považovaná za dostatečnou pro rekreační využití.

Podnět č. 16:

Podatel: [redacted] vlastník pozemků p.č. 4035/2 a 4037/1 oba v k.ú. Znojmo-město.

Obsah požadavku: Změna podmínek využití plochy zahrádek na pozemcích p.č. 4035/2 a 4037/1 oba v k.ú. Znojmo-město spočívající ve zvýšení maximální zastavěné plochy pro stavbu rodinné rekreace na 80 m². A to z důvodu lepších podmínek pro rekreaci.

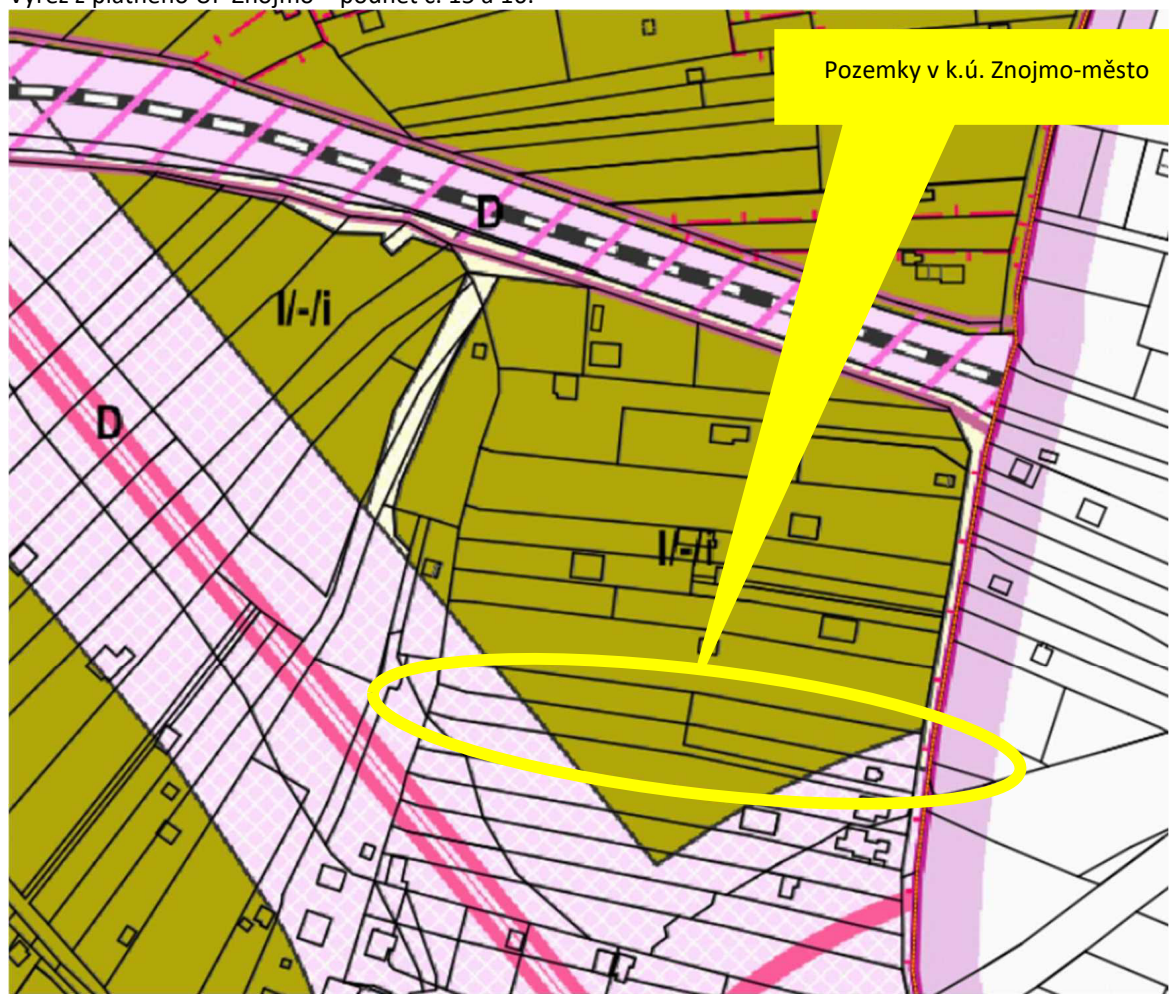
Vyhodnocení pořizovatele: Předmětné pozemky jsou situovány v zahrádkářské lokalitě Dolní Leska mezi plánovanou přeložkou silnice I/38 a železniční tratí. Pozemky se dle ÚP Znojmo nachází v zastavěném území a jsou součástí stabilizované plochy zahrádek I/-/i. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako zahrada a jsou součástí zemědělské půdy s II. třídou ochrany zemědělského půdního fondu.

Podle platného územního plánu je pozemek součástí návrhové plochy zahrádek I/--i. ÚP v plochách zahrádek se specifikací způsobu využití I/-/i, podmíněně připouští stavbu pro rodinnou rekreaci do 40 m² zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží s možností podsklepení a využití podkroví, součet zpevněných ploch na pozemku max. 12 %, pod podmínkou, že nedojde k podstatnému narušení přírodních a krajinných hodnot území.

Navrhovatelka žádá o zvětšení zastavěné plochy rekreačního objektu na 80 m² z důvodu lepších podmínek pro rekreaci. Důvodem pro stanovení maximální zastavěné plochy rekreačního objektu na 40 m² a zastavěnosti pozemku 12% v plochách zahrádek v ÚP Znojmo byla snaha zachovat charakter území v intencích individuální rekreace formou zahrádkaření.

Vyhodnocení podnětu: **Město nedoporučuje podnět prověřit v rámci změny ÚP.** Územní plán stanovuje maximální přípustnou zastavěnou plochu stavby pro rodinnou rekreaci 40 m², což je plocha považovaná za dostatečnou pro rekreační využití.

Výřez z platného ÚP Znojmo – podnět č. 15 a 16:



Letecký snímek z r. 2024 – podnět č. 15 a 16:



Podnět č. 17:

Podatel: [redacted] vlastník vybraných pozemků nacházejících se v rámci administrativních hranic obce a v kontextu územního plánování dle stavebního zákona oprávněný investor.

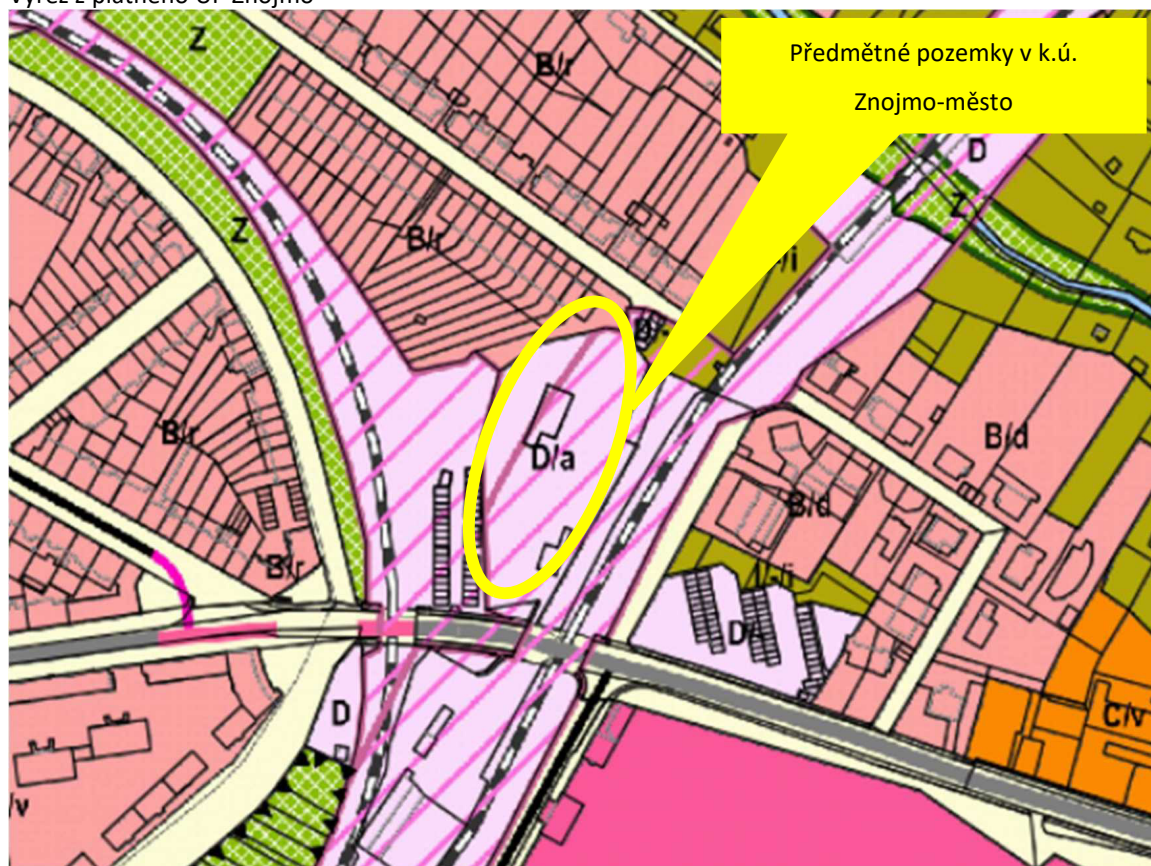
Obsah požadavku: Změna zařazení části pozemku p.č. 5621 a pozemku p.č. 5621/4, oba v k.ú. Znojmo-město ze stabilizované plochy dopravní infrastruktury – D na plochu smíšenou výrobní – P. Důvody jsou vytvoření podmínek pro znovu využití vnitřní rezervy za účelem rozvoje smíšené výroby v území a také možnost flexibilněji reagovat na aktuální potřeby území.

Vyhodnocení pořizovatele: Předmětné pozemky jsou situovány v proluce mezi dvěma stávajícími železnicemi. Pozemky se dle ÚP Znojmo nachází v zastavěném území a jsou součástí stabilizované plochy dopravní infrastruktury – D. Přes pozemky jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury ze ZÚR JMK – DZ07 (Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace) a DZ08 (Trať č. 241 Znojmo – hranice kraje, optimalizace a elektrizace) v ÚP Znojmo zpřesněny jako CD1 a CD2 a současně se jedná o veřejně prospěšnou stavbu. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako ostatní plocha – dráha a pozemek p.č. 5621/4 jako zastavěná plocha a nádvoří součástí je stavba dopravy s č.p. 3627.

Společnost České dráhy žádá o změnu na plochy smíšenou výrobní, změnou by došlo k vymezení nové transformační plochy smíšené výrobní s tím, že nesmí dojít ke znemožnění realizace záměru pro veřejně prospěšnou stavbu.

Vyhodnocení podnětu: **Město doporučuje podnět prověřit v rámci změny ÚP.**

Výřez z platného ÚP Znojmo



Letecký snímek z r. 2024:



Podnět č. 18:

Podatel:

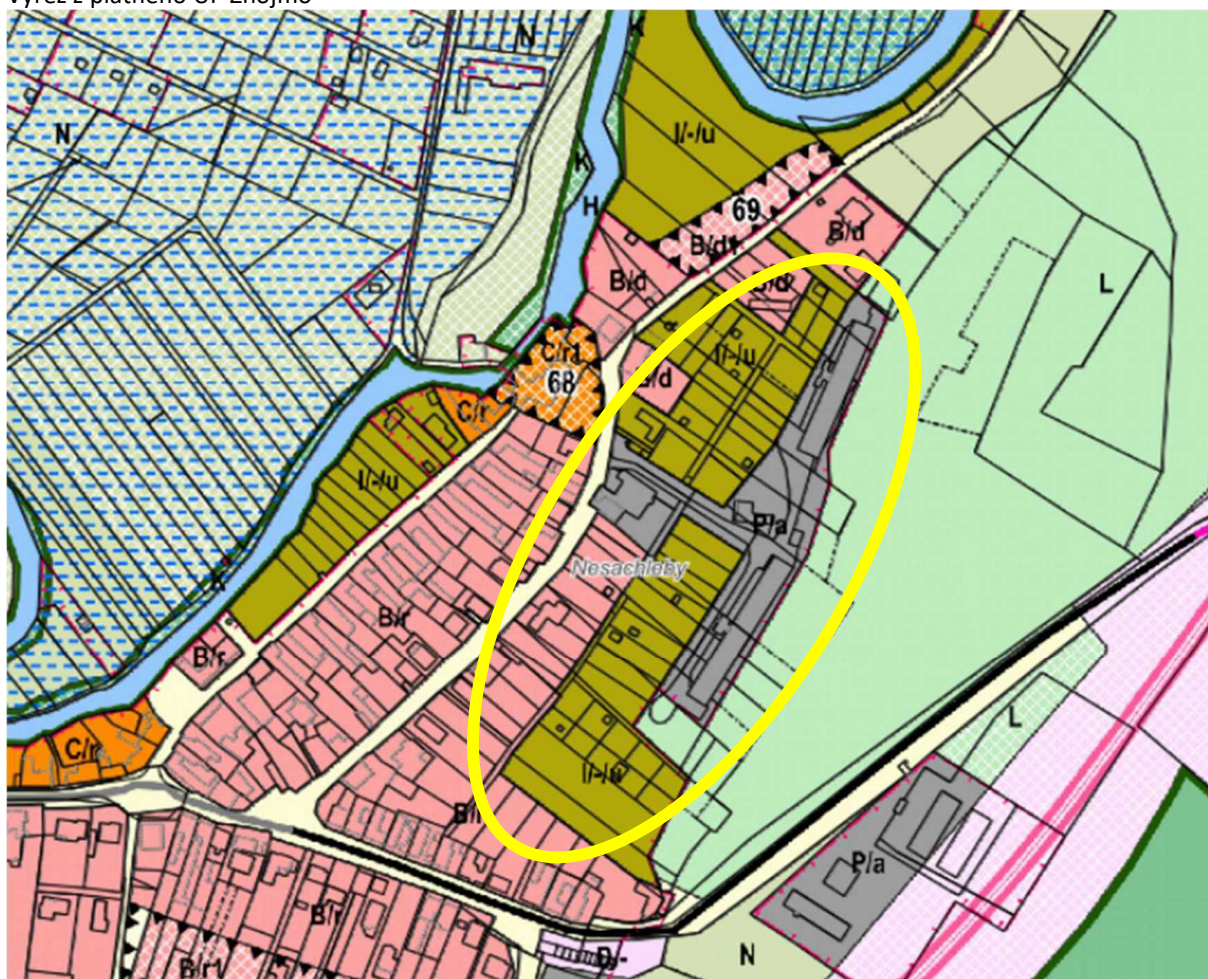
vlastník pozemků p.č. 244/2 a 244/6 oba v k.ú. Oblekovice.

Obsah požadavku: Změna podmínek využití plochy zahrádek v lokalitě Nesachleby v k.ú. Oblekovice spočívající ve zvýšení maximální zastavěné plochy pro stavbu rodinné rekreace na 40 m². A to z důvodu možnosti realizace stavby pro rodinnou rekreaci.

Vyhodnocení pořizovatele: Pozemky podatel jsou situovány v zahrádkářské lokalitě v Oblekovicích v části Nesachleby, za stávající zástavbou RD. Pozemky se dle ÚP Znojmo nachází v zastavěném území a jsou součástí stabilizované plochy zahrádek I/-/u. ÚP v plochách zahrádek se specifikací způsobu využití I/-/u, podmíněně připouští účelové zařízení do 18 m² zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží, součet zpevněných ploch na pozemku max. 6 %, pod podmínkou, že nedojde k podstatnému narušení přírodních a krajinných hodnot území. Navrhovatelka žádá o možnost výstavby rekreační stavby o zastavěné ploše do 40 m². Lokalita nezasahuje do vymezeného záplavového území.

Vyhodnocení podnětu: **Město doporučuje podnět prověřit v rámci změny ÚP.** Územní plán v jiných lokalitách vymezuje plochy zahrádek s možností stavby rekreačního objektu do 40 m².

Výřez z platného ÚP Znojmo



Letecký snímek z r. 2024:



Podnět č. 19:**Podatel:**

spoluvlastník pozemku p.č. 3716/2 v k.ú. Znojmo-město.

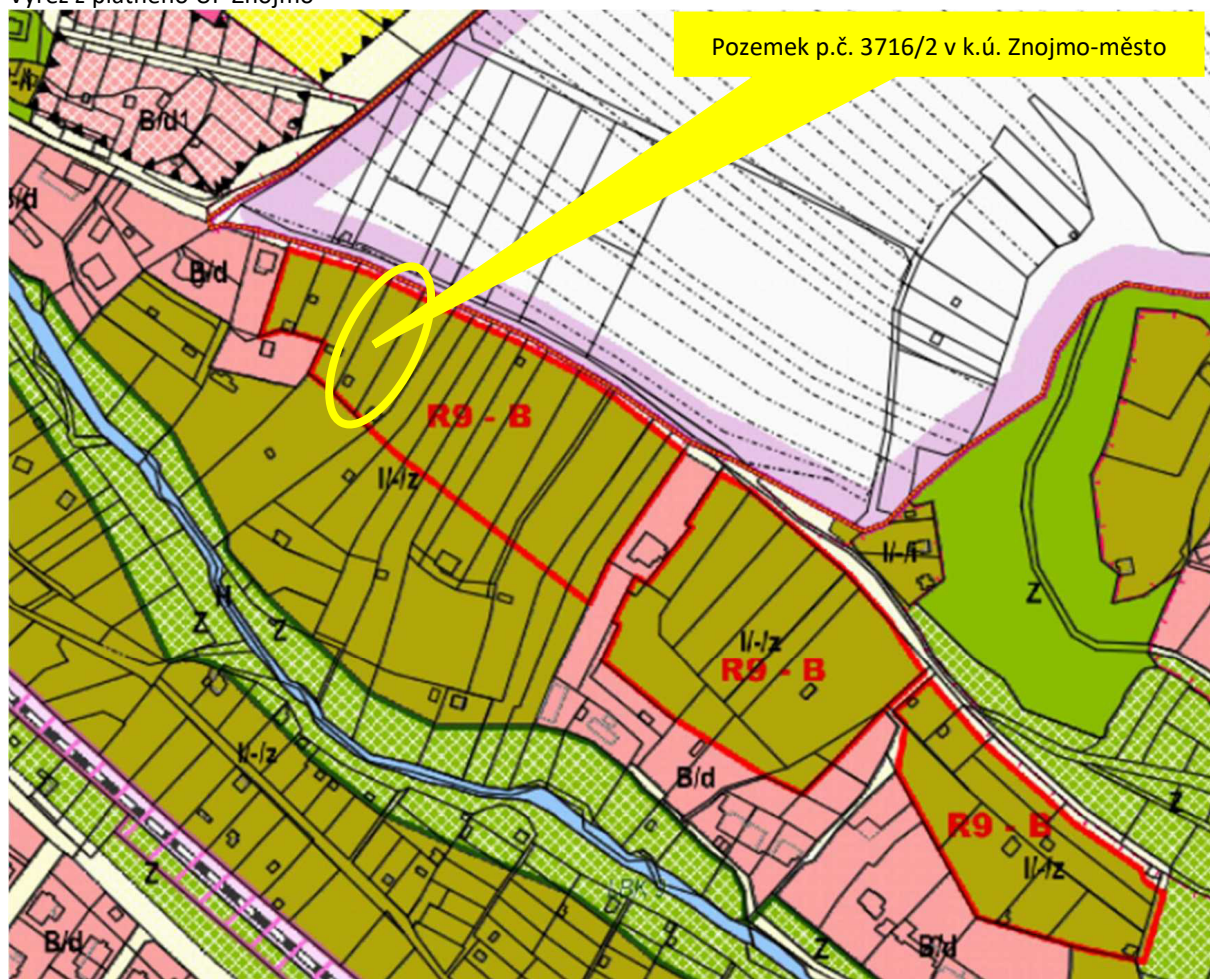
Obsah požadavku: Změna zařazení pozemku p.č. 3716/2 v k.ú. Znojmo-město, ze stabilizované plochy zahrádek – I/-/z na plochu umožňující výstavbu rodinného domu.

Vyhodnocení pořizovatele: Předmětný pozemek se nachází ve východní části města Znojma, při katastrální hranici s k.ú. Kuchařovice. Dle platného územního plánu se pozemek nachází ve stabilizované ploše zahrádek (I/-/z) a vymezené ploše územní rezervy pro bydlení R9 – B. Dle katastru nemovitostí je pozemek veden jako zahrada a nachází se na zemědělských půdách s IV. a V. třídou ochrany zemědělského půdního fondu. Navrhovaná změna by spočívala ve vymezení nové zastavitelné plochy bydlení.

Podle příslušného ustanovení stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Pořizovatel upozorňuje na zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu uvedené v § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně zemědělského půdního fondu“), kterými se řídí dotčený orgán hájící ochranu zemědělského půdního fondu uplatňující stanovisko k projednávané územně plánovací dokumentaci. Z těchto zásad vyplývá to, že musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu je nutno především odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách. V souladu s ust. § 5 odst. 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu jsou pořizovatelé a projektanti povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Vyhodnocení podnětu: **Město doporučuje podnět prověřit v rámci změny ÚP.** Změna bude mimo jiné komplexně prověřovat v platném územním plánu vymezené zastavitelné plochy určené pro bydlení.

Výřez z platného ÚP Znojmo



Letecký snímek z r. 2024:



7. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Město Znojmo uplatňuje podnět na změnu Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, a to konkrétně zrušení části koridoru technické infrastruktury s označením TEE17 – TS 110/22kV; Znojmo město + napojení novým vedením na síť 110 kV.

Část koridoru nacházející se v k.ú. Načeratice je zpřesněn vymezením koridoru technické infrastruktury s označením CT1. Část koridoru nacházející se v k.ú. Znojmo-město není v ÚP Znojmo zpřesněn. Důvodem bylo vyjádření oprávněného investora společnosti EG.D, a.s. v průběhu projednání změny č. 2 ÚP Znojmo, podle kterého oprávněný investor již nepočítá s navýšením transformační kapacity 110/22 kV v severní části města a vymezení koridoru technické infrastruktury v ÚP Znojmo nepožaduje.

8. Zadání Změny č. 4 ÚP Znojmo

Obsah dle Přílohy 6 Vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů:

a) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je celé správní území města Znojma, které zahrnují následující katastrální území: Mramotice, Přímětice, Znojmo-město, Znojmo-Hradiště, Znojmo-Louka, Oblekovice, Načeratice, Derflice, Konice u Znojma, Popice u Znojma.

b) Popis obsahu navrhované změny

Obsahem navrhované změny územního plánu Znojmo je **komplexní prověření v platném územním plánu vymezených zastavitelných ploch určených pro bydlení**. Tento záměr již schválilo Zastupitelstvo města Znojma na svém zasedání dne 31. března 2025. Prověření bude provedeno z hlediska urbanistické vhodnosti, návaznosti na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu, potenciální intenzity využití území a také z hlediska vlastnických vztahů a aktuálního zájmu vlastníků o realizaci záměrů v daném území.

Obsahem změny je rovněž **prověření podnětů vlastníků nemovitostí**, které byly městem doporučeny k zařazení do procesu pořízení změny (viz kapitola 6), a **prověření dalších požadavků města** na aktualizaci územního plánu.

Doporučené podněty vlastníků k prověření (viz kapitola č. 6 – Vyhodnocení podnětů):

Číslo podnětu	Obsah požadavku
1.	Změna zařazení pozemků p.č. 605/1, 607/3 a 607/4, vše v k.ú. Znojmo-Louka ze zastavitelné plochy komerční vybavenosti na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou (bydlení) – možnost výstavby RD a penzionu.
2.	Změna zařazení pozemků p.č. 1878, 1879, 1880, 1883, 1884, 1885, 1887, 1891, 2198, 837/15, 837/2, 837/20, vše v k.ú. Oblekovice, ze stabilizované plochy zemědělské a veřejného prostranství na plochu smíšenou výrobní. Koridor technické infrastruktury zůstane beze změny, jedná se o koridor nadmístního významu vymezený v ZÚR JMK.

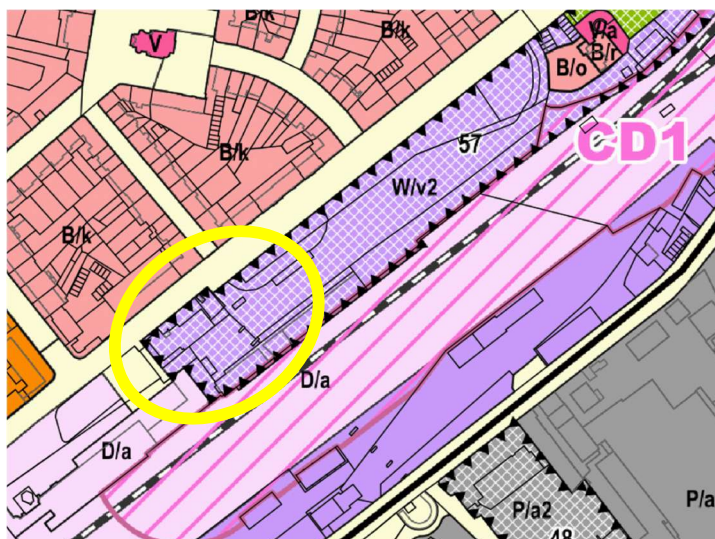
3.	Změna zařazení částí pozemků p.č. 554/2 a 558/1, oba v k.ú. Derflice, ze stabilizované plochy zemědělské – A na plochu pro rekreaci – vinné sklepy.
5.	Změna zařazení pozemku p.č. 2171 v k.ú. Popice u Znojma, z návrhové plochy smíšené nezastavěného území – N na plochu umožňující realizaci skladu zemědělské techniky se zázemím. Bude se jednat o narovnání s faktickým historickým stavem. Na pozemku stojí úhledná cihelná stodola s polovalbovou střechou z přelomu 19. a 20. století, která dotváří dobře zachovaný tradiční ráz Popic. Změna ÚP narovná i stav uvedený v katastru nemovitostí.
7.	Změna zařazení pozemku p.č. 1009/9 v k.ú. Znojmo-město ze stabilizované plochy smíšené výrobní – P na plochu umožňující realizaci stavby pro komerční ubytování (penzion). V minulosti stávající objekt sloužil jako sociální budova (ubytování a stravování zaměstnanců SP Silnice Znojmo), v současné době není objekt využíván. Ze severní strany je pozemek obklopen plochou smíšenou obytnou. V širší situaci celého urbanistického bloku Vídeňská – Kotkova – Hakenova bude nezbytné pořídit regulační plán. V rámci prověřování bude prověřeno dopravní napojení celé lokality a možné komunikační propojení slepých konců ulice V Hlinkách a ramene Vídeňské třídy u domů č.o. 49, 47, 45 a 51.
8.	Změna zařazení pozemků p.č. 4479/10 a 4479/7 v k.ú. Znojmo-město, ze stabilizované plochy zahrádek I/-/i na plochu umožňující bydlení (rodinný dům). V širší situaci celé zahrádkářské kolonie podél osy ulice Pazderky směrem na západ, bude nezbytné podmínit obytnou zástavbu vypracováním územní studie pro celou lokalitu. Ulice Pazderky se v středně- či dlouhodobém výhledu může stát odlehčovací klidovou páteří komunikací s napojením na zahrádky Pražská.
9.	Změna zařazení části pozemků parc. č. 542/1 a 239 v k.ú. Derflice, ze stabilizované plochy zemědělské na plochu umožňující výstavbu sklepa (plochy rekreace – vinné sklepy), popřípadě objektu rodinné rekreace. Bude se jednat o bezkonfliktní narovnání faktického stavu s územním plánem.
10.	Změna zařazení pozemku p.č. 1295 v k.ú. Oblekovice ze stabilizované plochy smíšeného nezastavěného území na plochu umožňující rozšíření zázemí stávajícího sklepa (plochy rekreace – vinné sklepy). Bude se jednat o bezkonfliktní narovnání faktického stavu s územním plánem.
12.	<p>Změna zařazení pozemků p.č. 1146/4, 1139/2, 1146/3, 1146/5, 1146/6, 1146/7, 1147/3, 1147/2, 1152, 1153, 1154/6, 1154/1, 1154/2, 1155/1, 1155/2, 1156, 1154/5, 1148, 1154/4, 1155/3, 1155/4, 1143/71 vše v k.ú. Znojmo-město, ze stabilizované plochy smíšené výrobní na plochu pro bydlení a občanské vybavenosti (domov pro seniory, studentské ubytování, mateřská škola, ...). Důvodem je záměr vlastníka plochu transformovat na rezidenční výstavbu s dostatečnou kapacitou občanské vybavenosti. Úkolem urbanisty bude ve stejné změně ÚP prověřit nové plochy pro průmysl na nynějším okraji města.</p> <p>Do návrhu změny ÚP bude podnět zařazen v případě kladného prověření územní studií. Studie prověří mimo jiné:</p> <ul style="list-style-type: none"> -změnu funkčního využití plochy s ohledem na politiku zaměstnanosti, vzniku a udržení pracovních příležitostí a politiku dlouhodobého města -změnu funkčního využití plochy s ohledem na dopady na okolní plochy a rizika omezení jejich udržitelného rozvoje

	-dopady na veškerou dopravní infrastrukturu města, zejména intenzitu automobilové dopravy a spojení centrálními částmi města. Územní studie, její závěry a doporučení budou vyhodnoceny pracovní skupinou složenou z odborníků a politiků. Na vypracování studie se bude podílet město Znojmo.
14.	Změna zařazení pozemku p.č. 3103/132 v k.ú. Znojmo-město z návrhové plochy veřejného prostranství na stabilizovanou plochu bydlení dle skutečného využití pozemku. Současně s tímto požadavkem bude prověřena šířka veřejného prostranství tak, aby kapacitně odpovídala navrhovanému dopravnímu propojení na ul. Růženy Svobodové, Kunštátská, Riegrova.
17.	Změna zařazení části pozemku p.č. 5621 a pozemku p.č. 5621/4, oba v k.ú. Znojmo-město ze stabilizované plochy dopravní infrastruktury – D na plochu smíšenou výrobní – P. Důvody jsou vytvoření podmínek pro znovu využití vnitřní rezervy za účelem rozvoje smíšené vývoje v území a také možnost flexibilněji reagovat na aktuální potřeby území.
18.	Změna podmínek využití plochy zahrádek v lokalitě Nesachleby v k.ú. Oblekovice spočívající ve zvýšení maximální zastavěné plochy pro stavbu rodinné rekreace na 40 m2. A to z důvodu možnosti realizace stavby pro rodinnou rekreaci.
19.	Změna zařazení pozemku p.č. 3716/2 v k.ú. Znojmo-město, ze stabilizované plochy zahrádek – I/-/z na plochu umožňující výstavbu rodinného domu.

Podněty města Znojma na aktualizaci územního plánu:

1) Zařazení dlouholeté rezervy uličního průtahu (v dimenzi pouze pro vozidla do 3,5 t hmotnosti) a veřejné zeleně podél železniční tratě č. 241 na Jihlavu, v linii ulic Růženy Svobodové, Kunštátská a Riegrova jako veřejné prospěšné stavby. Důvodem je, že město Znojmo i po dostavění obchvatu a přeložky silnice I/38 budou sužovat dopravní kolapsy na hlavním dopravním průtahu přes Vídeňskou/Čermákovu/Havlíčkovu/Sokolskou/Pražskou a přes Palackého/Jarošovu/K Sirotčinci/Přímětickou ulici. Odlehčovací uliční trasa podél železnice je územním plánem města Znojma navržena již od roku 1871 a nikdy nebyla porušena. Pouze v 90. letech 20. století došlo k několika neuváženým privatizacím státních či městských pozemků na této trase a k zástavbě několika málo rekreačními objekty. Aby město Znojmo mohlo do budoucna po etapách uliční průtah s liniovou veřejnou zelení realizovat, bude nutné vykupovat soukromé pozemky a k tomu potřebuje nástroj veřejné prospěšné stavby. Město tak bude muset dříve nebo později přikročit v důsledku neustálého zahušťování sídelní struktury intravilánu Znojma a zvyšování individuální dopravy občanů.

2) Změna využití pozemků ve vlastnictví města Znojma u ulice 28. října z komerce na dopravní funkci. Jedná se o pozemky za celnicí, kde je plánováno velkokapacitní záchytné parkoviště, případně parkovací dům – parc. č. 5323/109, 5623/67, 5623/61, 5623/119, 5623/117, 5623/21, 22, 23 a 24, 5634/1 a 2 + a také pozemek ve vlastnictví ČD a.s. parc.č. 5623/2 a 5623/68.



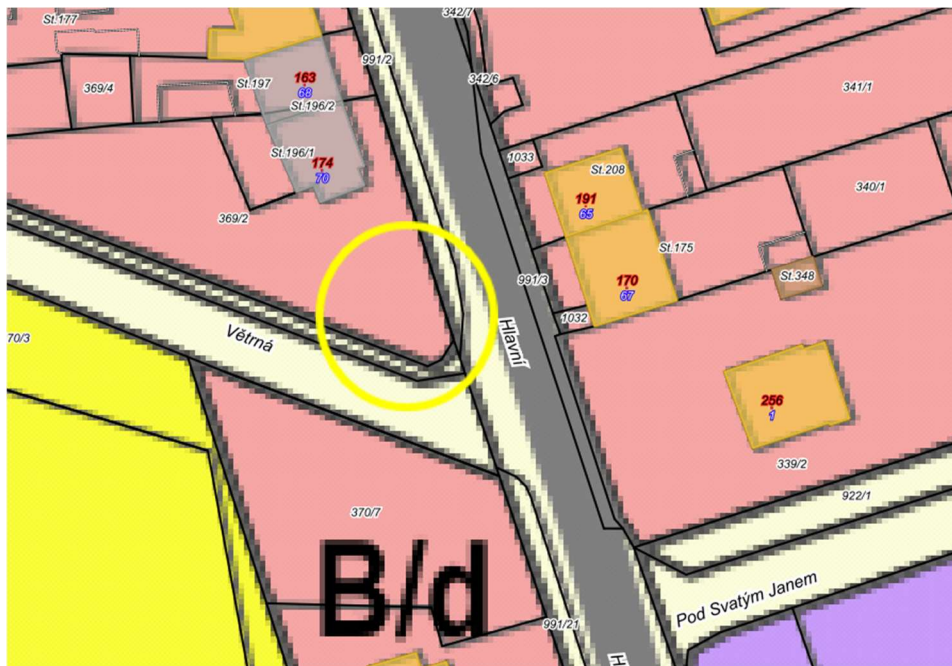
3) Areál Věznice Znojmo, tvořený pozemky p.č. 779/1, 779/2, 779/3, 779/4, 780/1, 780/2, 780/3, 784/2, 784/5, 784/3, 784/4, 784/5, 784/6, k. ú. Znojmo-město. Jedná se podle stávajícího ÚP o stabilizovanou plochu veřejné vybavenosti s areálovou zástavbou. S ohledem na exkluzivní polohu na hraně historického jádra města, s ohledem na novou prestižní sídelní čtvrť, která v příštích letech vznikne na Dyjské ulici (ÚS Znojmo – Jižní město) na místě staré nemocnice a s ohledem na velkou památkovou hodnotu sousedního pásma středověkého hradebního opevnění města Znojma, kulturní památky ze zákona, a MPR Znojmo vůbec a konečně i s ohledem na přilehlou ulici Pasteurova s vilovými domky požaduje město Znojmo, aby byl stávající areál věznice označen jako stavebně dokončený, tzn. aby další zástavba areálu, další zahušťování areálu stavbami, nebylo z důvodu veřejného zájmu přípustné.

4) Za účelem jasné a lepší prostupnosti územím budou stabilizované i návrhové účelové komunikace zahrádkářskými koloniemi zapracovány do výkresu dopravy. Revize a případná úprava ploch veřejných prostranství. Urbanista přitom využije zaregistrovaných územních studií („Kraví hora Znojmo“ 2015 aj.) Komunikační síť je základ zajištění prostupnosti územím. Zahrádkářské lokality jsou v případě Znojma rozsáhlými oblastmi, plnými plotů a ohrad; cestní síť zde není v terénu řádně vyznačena a ani z územně plánovací dokumentace není jasná, což může svádět k různým nedorozuměním a tendencím k zcizování veřejných prostranství ze strany zahrádkářů.

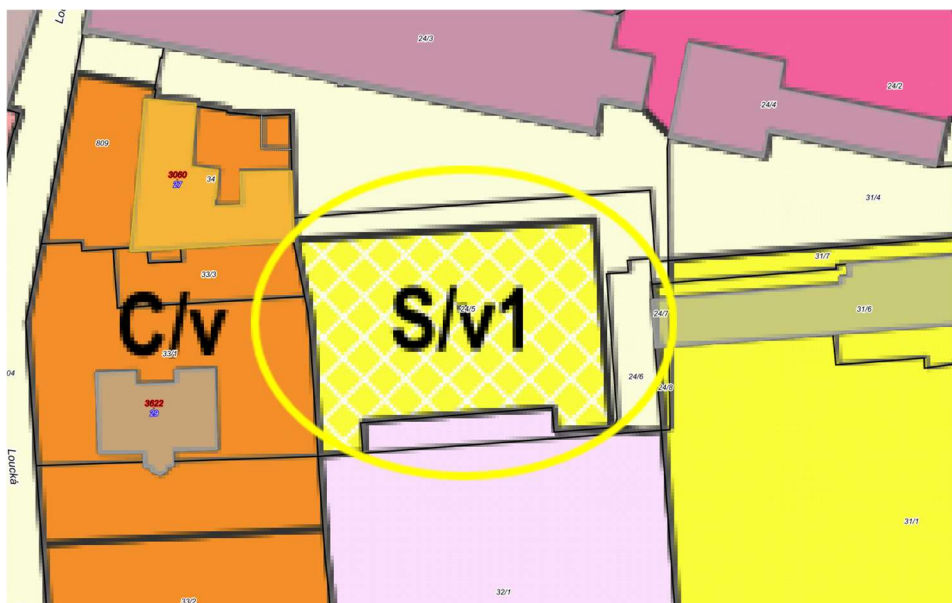
5) Lokalita zahrádek Pražská – Cínová hora bude vymezena jako část ÚP s prvky regulačního plánu. Podkladem budou vybrané regulativy z aktualizované územní studie z roku 2025.

6) Bude prověřeno nové dopravní napojení a obslužnost rozvojových lokalit a sídliště na jihozápadě Přímětic s ohledem na aktuální dopravní situaci a stále se zvyšující intenzitu dopravy. Jako podklad bude sloužit podrobnější studie širších dopravních vztahů pro tuto oblast, kterou město nechá zpracovat.

7) Křižovatka Hlavní ulice a Větrné ulice v Příměticích. Bude prověřeno zkapacitnění této křižovatky jako veřejně prospěšné stavby dopravy nebo veřejného prostranství (s možností vyvlastnění) na úkor soukromého pozemku parc. č. 369/2, k. ú. Přímětice, v sousedství domu Hlavní č.o. 70.



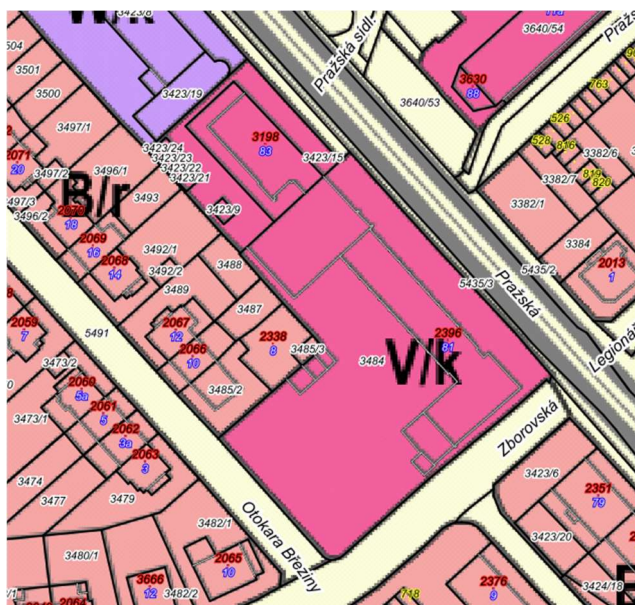
8) Nově pojmenovávaná ulice Konráda Oty v Louce, prostranství jižně od Jízdárny Louka. Bude prověřena změna využití současné plochy pro sport (S/v/1), na parc. č. 24/5, k. ú. Znojmo-Louka, ve vlastnictví města Znojma, na veřejné prostranství, čímž dojde k rozšíření stávajícího prostranství před Jízdárnou. V souvislosti s tím bude prověřeno zakreslení nově pojmenovávané ulice Konráda Oty směrem na jih, k ulici Melkusově, tzn. na úkor parcely pro dopravu (D/o) parc.č. 32/1.



9) Bude prověřena úprava podmínek využití ploch zahrádek ve smyslu prověření možnosti přípustnosti stavby zemědělského charakteru (stodola, sklad výpěstků či zahradní techniky) jako stavby hlavní.

10) Bude prověřeno nové dopravní řešení lokality u areálu NKP Klášter v Louce u Znojma (zejména ulice Loucká, Konráda Oty, Klášterní, Aninská, Za Plovárnou) tak, aby bylo možné omezit průjezd objektem barokní prelatury na ulici Loucká s cílem dopravního zklidnění. Důvodem je nutná vyšší ochrana památkového objektu před otřesy z průjezdu motorových vozidel a také budoucí provoz hotelu v objektu důstojnického pavilonu a zvýšený pohyb osob mezi Centrem Louka a Jízdárnou Louka.

11) Bude prověřena změna zařazení areálu bývalé hasičské zbrojnice na ulici Pražské 81 / Zborovské ulici 2 až 8, na pozemcích ve vlastnictví města Znojma, parc. č. 3484 a 3423/9, 11, 15, 21, 22, 23 a 24, k. ú. Znojmo-město z veřejné vybavenosti („V“) na smíšenou obytnou funkci („C“).



12) Změna zohlední cíle a výsledky z Koncepční studie průchodů v MPR 2022. Studii projednal dne 19. ledna 2022 výbor zastupitelstva (VUSPNM) a přijal usnesení - „VUSPNM bere na vědomí závěry prezentace předsedy Jiřího Kacetla představující záměry zřízení nových pěších průchodů domovními bloky v historickém jádru Znojma a doporučuje jejich postupnou realizaci.“ A dále změna prověří zanesení pěšího průchodu Školní – Na Vyhlídce – Gránická, který bude navazovat na již existující průchod tzv. severní přístupové cesty na Jezuitské náměstí.

c) Popis účelu navrhované změny

Cílem navrhované změny je zajistit udržitelný a racionální rozvoj města Znojma v souladu s aktuálními územními podmínkami, potřebami obyvatel a veřejným zájmem. Účelem změny je zejména aktualizace vymezených zastavitelných ploch určených pro bydlení a jejich případné přehodnocení v širších urbanistických, infrastrukturních a environmentálních souvislostech. Záměrem je zajistit, aby město disponovalo dostatečnou kapacitou ploch pro bydlení, které budou reálně využitelné v krátkodobém až střednědobém časovém horizontu. Tyto plochy by měly odpovídat předpokládanému demografickému a socioekonomickému vývoji města a

zároveň urbanistické koncepci, zároveň však nesmí vytvářet zbytečný tlak na zábor zemědělského půdního fondu a musí umožňovat případné budoucí vymezení nových zastavitelných území, bude-li to nezbytné.

Součástí změny je také prověření dalších požadavků města na změnu ÚP a prověření městem doporučených podnětů vlastníků pozemků, které reflektují reálné potřeby a záměry soukromého sektoru při respektování principů veřejného zájmu a udržitelného rozvoje území.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny na udržitelný rozvoj území

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, příslušný dotčený orgán, tj. odbor životního prostředí KrÚ JMK a Správa Národního parku ve svých stanoviscích vyloučily významný vliv navrhované změny na předmět soustavy NATURA 2000. Dotčený orgán z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změna některých souvisejících zákonů, odbor životního prostředí KrÚ JMK ve svém stanovisku ze dne 14.07.2025 č.j. JMK 95869/2025 **uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů** změny č. 4 ÚP Znojmo na životní prostředí (SEA vyhodnocení). SEA vyhodnocení musí být zpracováno osobou s autorizací podle § 19 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Z důvodu požadavku na SEA vyhodnocení bude zpracováno v souladu s § 40 a přílohou č. 4 stavebního zákona **Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**.

e) Další požadavky odpovídající obsahu příslušné ÚPD

Změnou ÚP bude rovněž provedena aktualizace hranic zastavěného území a aktualizace ploch ve vztahu ke skutečnému využití území. Změnou ÚP bude současně prověřen soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací ve všech úrovních. Změna bude zpracována nad novým aktuálním podkladem katastrální mapy. Změna bude zpracována v souladu se stavebním zákonem a s jeho prováděcími vyhláškami. Změna bude respektovat všechny limity předané do ÚAP.

9. Závěr

Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Znojmo za období 10/2019 – 4/2025 obsahující návrh zadání změny č. 4 Územního plánu Znojmo byl ve smyslu ust. § 88 až 90 ve spojení s § 107 odst. 3 stavebního zákona projednán. Dle § 90 stavebního zákona byl návrh na základě výsledků projednání upraven a Zpráva o uplatňování ÚP Znojmo byla předložena Zastupitelstvu města Znojma ke schválení.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Znojmo za období 10/2019 – 4/2025 obsahující zadání změny č. 4 Územního plánu Znojmo byla schválena Zastupitelstvem města Znojma dne..... usnesením č.....

Mgr. František Koudela
starosta města Znojma

PhDr. Jiří Kacetl
místostarosta města Znojma
(určený zastupitel)

(razítko)