

Gavlas, spol. s r.o.  
Politických vězňů 21  
110 00 Praha 1

Váš dopis značky/ze dne  
21. 09. 2022

naše značka  
MUZN 179551/2022  
SMUZN 36464/2022

vyřizuje/tel/e-mail  
Špaček Michal,

Znojmo  
20. 10. 2022

### Územně plánovací informace k podmínkám využívání území dle územního plánu

Dne 21. 09. 2022 pod číslem jednacímu MUZN 161768/2022 byla na náš úřad doručena Vaše žádost o územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití podle ustanovení § 21 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění platných předpisů. Vaším záměrem je případná změna stavby, eventuálně nová výstavba na pozemcích parc. č. 3736/1 a 3736/2 v k.ú. Znojmo-město.

Město Znojmo má platný územní plán - Územního plánu Znojmo — vydaný 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 č. 2A\_1 s účinností od 1.10.2022 (dále jen „ÚP Znojmo“). Sdělujeme Vám, že pozemky parc. č. 3736/1 a 3736/2 v k.ú. Znojmo-město se nachází v zastavěném území, svojí jižní částí ve stabilizované ploše **bydlení - B/d** a svojí severní částí ve stabilizované ploše **zahrádek - I/-/z**, která je zároveň součástí územní rezervy pro bydlení - R9 – B. Pro danou lokalitu není v ÚP Znojmo stanovena podmínka zpracování územní studie.

Podmínky využití dle platné územně plánovací dokumentace jsou následující:

#### **Plochy bydlení – B**

Podmínky využití ploch bydlení

**Hlavní** je využití pro bydlení.

**Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití (zejména využití pro základní občanské vybavení a sport, zařízení technické a dopravní infrastruktury), které slouží obyvatelům v takto vymezené ploše.

**Podmíněně přípustné** je využití, které je slučitelné s hlavním využitím za podmínky, že nesnižuje zejména svým objemem a provozem kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, a jeho plocha je menší než plocha hlavního využití a přípustného využití dohromady.

Chráněné prostory v blízkosti stávajících ploch smíšených výrobních, ploch komerční vybavenosti a ploch dopravní infrastruktury stávajících i budovaných (např. lokality č. 13, 23, 26, 27, 54, 65) budou v navazujících řízeních navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb

#### **Zastoupení zeleně v plochách bydlení**

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je stanoveno pro plochu a současně pro pozemek:

- v zastavitelných plochách v rozsahu uvedeném v kapitole 3.3. Vymezení zastavitelných ploch v tabulce

### Výčet lokalit zastavitelných ploch

- ve stabilizovaných plochách a plochách přestavby ploch bydlení v rozsahu
  - o plošné uspořádání rodinná kompaktní a rodinná volná (r, d) – 40 %
  - o plochy bydlení ostatní – 30 %
  - o plochy bydlení na území ochranného pásma NP Podyjí – 60%

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je přiměřeně kompenzováno na okolních plochách veřejných prostranství nebo jiných ozeleněných plochách (např. zahrádky, plochy smíšené nezastavěného území apod.). Toto ustanovení neplatí v ochranném pásmu NP Podyjí.

### Specifikace prostorového uspořádání

#### d = rodinná volná zástavba

Je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti mimo kompaktní území města .

#### **Pravidla pro uspořádání zástavby:**

- Jednotlivé rodinné domy nebo dvojdomy musí svými proporcemi odpovídat charakteru a struktuře okolní zástavby.
- Doplnková stavba nesmí sloužit pro druhé bydlení (výměnek).

### Specifikace výškové úrovně zástavby:

Výšková úroveň nových záměrů ve všech stabilizovaných plochách nesmí převyšovat okolní stabilizovanou zástavbu způsobem, který by narušoval její charakter.

### Plochy zahrádek – I

Podmínky využití ploch zahrádek

**Hlavní** je využití pro rodinnou rekreaci formou zahrádkaření.

**Přípustné** je využití pro rekreaci na veřejně přístupných pozemcích a jiné využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití. Dále stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury –vedlejší a související s přeložkami silnic I/38 a I/53.

**Podmíněně přípustné** jsou objekty dle specifikace způsobu využití ploch zahrádek, pokud nedojde k podstatnému narušení přírodních a krajinných hodnot území využití ploch zahrádek.

Z jiných typů staveb lze do ploch zahrádek umísťovat:

- stavby a zařízení dopravní infrastruktury sloužící pro zajištění hlavního účelu využití a cyklostezky
- stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavby či zařízení ve veřejném zájmu, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, a pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
- stavby a zařízení pro účely veřejné rekreace a ekologického vzdělávání, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
- doplňkové samostatně stojící stavby do 25m<sup>2</sup>, na území ochranného pásma NP Podyjí do 18 m<sup>2</sup>
- sklepy jako účelová zařízení
- průhledné oplocení bez podezdívky do výšky 180 cm, za podmínky, že nebude opticky členit území
- nelze umísťovat garáže

**Nepřípustné** jsou ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití (viz. kapitola 6). Na území Národního parku Podyjí a v jeho ochranném pásmu je výstavba staveb pro rodinnou rekreaci zakázána.

### Specifikace způsobu využití ploch zahrádek

-/-/u účelové zařízení o jednom nadzemním podlaží do 18 m<sup>2</sup>, součet zpevněných ploch na pozemku maximálně 6%, v zahrádkách v k.ú. Znojmo-Hradiště v **hranici archeologického zájmu** není přípustné budování jakýchkoliv podzemních objektů a sklepů

-/-/z zahradní chata do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a max. výšce stavby do 7,5 m od terénu ze všech stran, součet zpevněných ploch na pozemku maximálně 12%, v zahrádkách v k.ú. Znojmo-Hradiště v **hranici archeologického zájmu** není přípustné budování jakýchkoliv podzemních objektů a sklepů

-/-/i stavba pro rodinnou rekreaci do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží s možností podsklepní a využití podkroví, součet zpevněných ploch na pozemku maximálně 12%

V přilehlé komunikaci vede vodovod (VAS a.s.) a plynovod (Gasnet s.r.o.).

Další podmínky pro vydání souhlasu s umístěním a způsobem provedení stavebního záměru stanovuje příslušný stavební úřad.

Tato územně plánovací informace platí v souladu s ustanovením §21 odst. 3 stavebního zákona 1 rok ode dne jejího vydání.

Platná i projednávaná územně plánovací dokumentace je zveřejněna způsobem umožňující dálkový přístup a to na webové stránce s adresou <http://www.znojmocity.cz> – pod odkazem Mapový server – projekt Územní plány – kde v seznamu obcí zvolíte „Znojmo“ a dále „Platná dokumentace“.

Ing. Ludmila ŠÍŠKOVÁ  
vedoucí odb. územního plánování

Obdrží:  
Gavlas, spol. s r.o., Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1

Výřez z hlavního výkresu ÚP Znojmo se zákresem pozemku:

