

NÁVRH ZADÁNÍ

Změny č.1 územního plánu

NIKOLČICE

okr. Břeclav

Červen 2013

Na základě usnesení Zastupitelstva obce Nikolčice ze dne 5.6. 2013 o pořízení změny č. 1 územního plánu obce Nikolčice a žádosti obce Nikolčice podané podle ust. § 6 odst. 1 písm. c) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění platných předpisů (stavební zákon) dne 11.6.2013 k Městskému úřadu Hustopeče, odboru regionálního rozvoje (dále jen úřad územního plánování nebo pořizovatel), pořizovatel zpracoval podle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění (dále jen vyhláška) a přílohy č. 6 k vyhlášce návrh zadání Změny č. 1 územního plánu Nikolčice.

Tento návrh zadání bude projednán v souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona.

Pořizovatel změny č. 1 územního plánu: Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje

Zpracovatel zadání ÚP: RNDr. Milada Litschmannová, Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje ve spolupráci s určeným zastupitelem Ing. Josefem Hrouzkem

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Nikolčice

Obsah zadání Změny č. 1 územního plánu Nikolčice

Zadání obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu Změny č. 1 územního plánu Nikolčice (dále jen Změna č. 1 ÚP Nikolčice), zejména s ohledem

- a) na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na
 1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
 2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
 3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,
- b) na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
- c) na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,
- d) na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,
- e) na zpracování variant řešení,
- f) na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,
- g) v případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města,
- h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Shora uvedené body zahrnují

1. upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR 2008, schválené usnesením vlády ČR dne 20. 7. 2009 pod č. 929 (dále jen PÚR),
2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem, Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR) byly vydány dne 22.9.2011, avšak rozsudkem Nejvyššího správního soudu byly dne 21.6.2012 zrušeny, proto nejsou v Zadání uplatňovány.
3. upřesnění požadavků vyplývajících z 2. úplné aktualizace územně analytických podkladů správního území obce s rozšířenou působností Hustopeče (dále jen ÚAP Hustopeče) z roku 2012 a aktualizace územně analytických podkladů Jihomoravského kraje 2011, (dále jen ÚAP JMK) zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci; a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,
4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Ad.a) požadavky na základní koncepci rozvoje území

Z PÚR: Obec Nikolčice není zařazena do žádné rozvojové osy, ale leží poblíž rozvojové osy OS 10 (Katovice-) hranice Polsko/ČR/- Ostrava - Lipník nad Bečvou - Olomouc - Brno - Břeclav - hranice ČR/Slovensko (-Bratislava), řešené území neleží v žádné rozvojové ani specifické oblasti vymezené v PÚR ČR. Řešené území leží v trase koridorů nadřazené technické infrastruktury (koridor VVTL plynovody)

Změna č. 1 ÚP Nikolčice zohlední republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, například i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.
- (16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR.
- (18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury.
- (19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.
- (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.
- (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu zdraví a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod.
- (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.
- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.
- (30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Požadavky ze ZÚR: nejsou. Je třeba zohlednit oborové dokumenty Jihomoravského kraje.

Požadavky z hlediska ÚAP: Ve Změně č.1 ÚP Nikolčice bude zohledněna existence všech zákonných limitujících jevů v území tak, jak byly zjištěny při zpracování průzkumů a rozborů v rámci ÚAP. Dále jsou požadavky na odstranění nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad, vzájemných střetů záměrů na provedení změn v území a střetů těchto záměrů s limity využití území, slabých stránek, hrozeb a rizik souvisejících s nevyvážeností územních podmínek udržitelného rozvoje území.

Součástí ÚAP je rozbor udržitelného rozvoje území (RURÚ), z něhož vyplývají problémy určené k řešení ve změně územního plánu:

Závady urbanistické, dopravní, hygienické, environmentální a ohrožení území

Dopravní závady

- Cyklotrasa je v souběhu se silnicí II. třídy

Environmentální závady

Žádné závady nebyly nalezeny

Hygienické závady

- Silnice II. třídy zatěžuje zastavěné území
- Stacionární zdroj znečištění zatěžuje zastavěné území

Urbanistické závady a ohrožení území

- Brownfield zatěžuje zastavěné území

Vzájemné střety záměrů na provedení změn v území

Vzájemné střety dopravního charakteru

- Žádné střety nebyly nalezeny

Vzájemné střety technického charakteru

- Koridor vedení VVN je v konfliktu se zastavitelnou plochou

Vzájemné střety urbanistického charakteru

- Žádné střety nebyly nalezeny

Střety záměrů na provedení změn v území s limity využití území

Střety dopravních záměrů

- Žádné střety nebyly nalezeny

Střety záměrů technické infrastruktury

- Koridor vedení VVN prochází evropsky významnou lokalitou NATURA 2000

Střety urbanistických záměrů

- Zastavitelná plocha zasahuje do zemědělské půdy I. třídy ochrany
- Zastavitelná plocha zasahuje do zemědělské půdy II. třídy ochrany
- Zastavitelná plocha zasahuje do pozemků určených pro plnění funkce lesa
- Zastavitelná plocha zasahuje do sesuvného území

Požadavky z hlediska ÚAP JMK 2011:

- Správní území je zranitelnou oblastí vymezenou dle Nařízení vlády ČR č. 103/2003 Sb. a 219/2007Sb.

Environmentální závady

- Protipovodňová oblast zasahuje do správního území.

Hygienické závady

- Imisní znečištění životního prostředí- imisní limit 1 z látek je překročen, imisní hodnoty některých dalších látek překračují polovinu imisního limitu

Střety záměrů na provedení změn v území s limity využití území

- Ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů II. stupně zasahuje do správního území.
- Stávající koridor VVTL plynovodů a koridor el. vedení VVN limituje rozvoj zastavitelného území.
- Sesuvné území zasahuje do zastavěného území.
-

Další požadavky:

- Hlavním zájmem je regenerace stávající zástavby a zkvalitnění podmínek pro bydlení, dostavba technické infrastruktury a respektování stávající urbanistické koncepce sídla.
- Obec bude rozvíjena jako souvislý urbanizovaný celek, ve volné krajině nebudou zakládána nová sídla nebo samoty. Sídlu si ponechá svůj multifunkční charakter. Nově navržené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající a prodloužené místní komunikace.

- Nezastavěné území bude stabilizováno v zemědělském využití a rozvíjeno pro přírodní funkce.
- K urbanizaci je třeba prioritně využít proluky v zastavěném území.
- Respektovat panorama (siluetu obce) v dálkových pohledech, respektovat kostel jako sídelní kulturní dominantu, okolní zástavbu nepřevyšovat, eliminovat negativní prostorové dominanty.
- Respektovat urbanistickou stopu sídla a identitu prostorů.
- Respektovat výškovou hladinu zástavby vyjádřenou měřítkem okolní zástavby, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě, dodržovat návaznost na okolní objekty.
- Pro zachování odtokových poměrů je třeba dešťové vody v maximální možné míře zdržovat na pozemku a vsakovat.
- Vyloučit oplocování pozemků mimo zastavěné a zastavitelné území sídel z důvodu zachování prostupnosti krajiny a dochovaného krajinného rázu, jakož i oplocování rybníků a vodních toků k zajištění stupně jejich ekologické stability.
- Vodní toky nenavrhovat k zatrubnění; respektovat nezastavěný volný prostor o šířce 6 m od břehové hrany toků.
- Prověřit možnosti obnovení doprovodné zeleně při polních cestách, remízku a dalších prvků zeleně v zemědělské krajině. V řešeném území prověřit plochy pro opatření v krajině vedoucí ke zvýšení ekologické stability a zlepšení retenční schopnosti krajiny.
- Změna č.1 ÚP prověří a navrhne možnost rozšíření funkčního využití plochy zemědělské výroby (areál zemědělské farmy Nikolčice) o výrobu energií (bioplynovou stanici).
- Změna č.1 ÚP prověří a navrhne možnost změny funkčního využití plochy občanské vybavenosti Z 23 na plochy pro bydlení v rodinných domech.
- Ve Změně č. 1 ÚP Nikolčice bude aktuálně vymezeno zastavěné území podle § 58 stavebního zákona.

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

Z PÚR: nevyplývá požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv –

Požadavky ze ZÚR: nejsou.

Z ÚAP: vyplývá požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv veřejné technické infrastruktury VVTL plynovodu DN 800 PN 80 Brumovice – Uherčice a el. vedení VVN.

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

Z PÚR: nevyplývají požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Požadavky ze ZÚR: nejsou.

Z ÚAP: nevyplývají požadavky na prověření.

Další požadavky: Projektant prověří a navrhne vymezení ploch nebo koridorů veřejné infrastruktury pro vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšná opatření.

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

Z PÚR: nevyplývají žádné požadavky na prověření ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Požadavky ze ZÚR: nejsou.

Z ÚAP: nevyplývají žádné požadavky na prověření.

Další požadavky: Případné náměty na vypracování RP prověří a navrhne projektant a dle potřeby navrhne plochy, pro které je vhodné prověřit jejich využití územní studií.

Ad. e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Z PÚR: nevyplývají žádné požadavky na zpracování variant řešení.

Požadavky ze ZÚR: nejsou.

Z ÚAP: nevyplývají žádné požadavky na zpracování variant řešení.

Další požadavky: nejsou.

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

Změna č. 1 ÚP Nikolčice se vydává podle §§13 a 16 a Přílohy č. 7 vyhlášky, v rozsahu měněných částí.

1. Obsah

I. Změna č. 1 ÚP Nikolčice

Výroková část:

- I.A Textová část
 - I.B Grafická část
 - a) Výkres základního členění území včetně aktuálního vyznačení hranic zastavěného území
1: 5 000
 - b) Hlavní výkres včetně aktuálního vyznačení hranic zastavěného území 1: 5 000
 - c) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1: 5 000
- Pokud nebudou navrženy nové veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, výkres se nezpracovává.
- d) Výkres pořadí změn v území.
- Pokud nebude nově navrženo pořadí změn, výkres se nezpracovává

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

- II.A Textová část
 - II.B Grafická část
 - a) Koordinační výkres 1:5 000
 - b) Výkres širších vztahů 1 : 100 000
 - c) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1:5 000
- Pokud nedojde k záboru ZPF, výkres ad.c) se nezpracovává.

2. Počet vyhotovení územního plánu:

Návrh Změny č.1 ÚP Nikolčice - ve 2 tiskových vyhotovení a 2x digitálně na CD-ROM médiu.

Změna č.1 ÚP Nikolčice ve 4 tiskových vyhotovení a 2x digitálně na CD-ROM médiu.

3. Způsob vyhotovení územního plánu:

Velikost jednotlivých výkresů (listů) bude dohodnuta v průběhu prací. Dále bude změna ÚP předána v digitální formě ve formátu .pdf a textová a tabulková část rovněž ve WORDU a EXCELU (textová část), *.jpg (grafická část) a *.dgn (grafická část v MicroStation). Pro práci v GIS bude zajištěno předání ÚP dle struktury např. MINIS apod.

Výkresy budou poskládány do desek o rozměru 385 x 470 mm.

Ad. g) ---

Ad. h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Z PÚR: nevyplývají žádné požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Požadavky ze ZÚR: nejsou.

Z ÚAP: nevyplývají žádné požadavky

Další požadavky:

Významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast se nepředpokládá. Na území obce se nachází evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000 Přední Kout a Rumunská Bažantnice, ptačí oblast se zde nenachází. Evropsky významná lokalita (EVL) soustavy Natura 2000 Přední Kout je situována na jižním okraji katastrálního území, při hranici s k.ú. Kurdějov a EVL Rumunská Bažantnice na severozápadě katastrálního území, při hranici s k.ú. Nosislav a k.ú. Měnin. Obě lokality jsou zcela územním plánem respektovány. Navrhované záměry v území nebudou mít dálkový negativní vliv na tyto lokality.

Předpokládá se, že příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku podle §45 i) zákona o ochraně přírody vyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Předpokládá se také, že krajský úřad uvede ve svém stanovisku, že návrh Změny č.1 územního plánu nebude třeba posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí. Na základě výše uvedeného nebude třeba zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č.1 územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Na úřední desce i elektronické

Vyvěšeno dne :

Svěšeno dne :

Razítko, podpis :

Razítko, podpis :