

STAROVIČKY

ZADÁNÍ

pro zpracování změny č. 2 územního plánu sídelního útvaru

Akce:
ZADÁNÍ

pro zpracování změny č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU STAROVIČKY

Vedoucí a zodpovědný projektant :

Ing.arch.Jana Kaštánková, autorizovaná architektka ČKA 02 481

Pořizovatel:

MěÚ Hustopeče, odbor regionálního rozvoje
Dukelské nám. 2/2
693 17 HUSTOPEČE

Zpracovatel ÚPD:

Ing. arch. Jana Kaštánková
Radnická 5, 602 00 Brno

OBSAH:

1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů.
2. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.
3. Požadavky na rozvoj území obce.
4. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny).
5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.
6. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.
7. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.
8. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní obrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy).
9. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.
10. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose.
11. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.
12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.
13. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.
14. Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.
15. Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNÉ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘÍPADĚ Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Z dokumentace Politiky územního rozvoje, která byla schválena usnesením vlády č. 561 ze dne 17. května 2006 nevyplývají pro k.ú. Starovičky žádné požadavky.

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem - ÚPN VÚC Břeclavsko (UAD - studio s.r.o., Ing. arch. Kabela, Ing. arch. Fixel, 11/2006), schválená 9.11.2006, č. usnesení 921/06/Z14, konstatuje následující limity k.ú. Starovičky, které je nutno respektovat v následující územně plánovací dokumentaci:

- tranzitní plynovod jižně pod zastavěným územím obce,
- plynová regulační stanice VTL/STL,
- dálkový kabel podél železnice (na severní straně),
- koridor vysokorychlostních tratí (celkové šířky 600 m, 2x300 m),
- stanovené záplavové území Q 100 toku Štinkovka,
- trasa elektrovedu VVN 110 na východě území,
- skupinový vodovod Hustopeče č. 401,
- skupinový vodovod Velké Pavlovice č. 402,
- navržená ČOV,
- trasa nadregionálního biokoridoru
- lokalizace regionálního biocentra
- památkově chráněné objekty
- polohu na hlavní sídelní ose Břeclavska zv. Bratislaské: Hustopeče - Břeclav - Bratislava

Veřejně prospěšná stavba navržená ÚPN VÚC:

- navržená ČOV jihovýchodně od zastavěného území obce (označená K 35)

2. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ Územně analytické podklady pro území Břeclavska nejsou zpracovány.

3. POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE

Zastavitelné plochy schválené v územním plánu SÚ Starovičky (1995) a jeho změně č. 1 (2000) byly již převážně zastavěny. Aktuální záměry obecní samosprávy na změnu č. 2 ÚPN SÚ vychází z potřeby vymezení nově zastavitelných ploch. Jedná se o následující změny:

- ZM 1. Úprava rozvojových ploch pro bydlení v lokalitě u hřiště** – jihozápadní okraj obce
- a) změna výhledové plochy označené C na rozvojovou plochu v rozsahu cca 50% od obce
 - b) část rozvojové plochy D převést z návrhové do stabilizované v rozsahu uskutečněné zástavby a realizovaného záboru ZPF (cca 50% plochy od hřiště)
 - c) vrátit část stávající rozvojové plochy D do ZPF – za realizovanou zástavbou
- ZM 2. Úprava rozvojových ploch pro bydlení na západ od obce** – směrem na Šakvice
- a) část rozvojové plochy B převést z návrhové do stabilizované z rozsahu uskutečněné zástavby a realizovaného záboru ZPF
 - b) vymežit novou rozvojovou plochu navazující na plochu B směrem na Šakvice
- ZM 3. Vymežit novou rozvojovou plochu pro dopravní logistické centrum v lokalitě nad odpočívadlem u dálnice ve směru Břeclav - Brno**
- ZM 4. Převést realizované rozvojové plochy G, K1 a P1 do stabilizovaných dle uskutečněné výstavby**

ZM 5. Aktualizovat v územním plánu realizovanou zástavbu v obci

ZM 6. Zapracovat do územního plánu ochranné pásmo hřbitova

ZM 7. Zapracovat do územního plánu limity památek a válečných hrobů

ZM 8. Posoudit soulad platného územního plánu se schváleným územním plánem velkého územního celku Břeclavsko (ÚP VÚC) a případné disproporce v územním plánu Starovičky zapracovat v souladu s ÚP VÚC

Návrh na prověření změny ÚP odráží vůli samosprávy obce v rozvojových záměrech, která bude koordinována s potřebami na úrovni širších územních vztahů při respektování zájmů ochrany krajiny a primárních zdrojů. Záměr byl schválen samosprávou obce na zasedání zastupitelstva Obce Starovičky.

4. POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY)

Záměr změny č. 2 ÚPN SÚ Starovičky se týká zejména okrajových částí zastavěného území obce a ploch souvisejících v rozsahu dle grafických příloh č. 1 až 5 a specifikace, uvedené v tabulce č. 1.

Specifikaci nových ploch uvádí následující tabulka č. 1:

Označení plochy	Účel využití záměr	Velikost plochy (ha)	BPEJ / třída ochrany
ZM 1	bydlení	0,9	0.01.10 / I
ZM 2	bydlení	1,2	0.01.10 / I
ZM 3	Doprava, sklady	28,8	0.01.00 / I, 0.01.10 / I
CELKEM	-	30,9	-

Záměr rozšíření zastavitelných ploch navazujících na současně zastavěné území obce na jihozápadě funkčně naváže na stávající obytnou zónu v rozsahu 1,4 ha.

Záměr na vymezení nově zastavitelné plochy s funkcí dopravně logistického centra v lokalitě nad odpočívadlem u dálnice ve směru Břeclav - Brno byl předložen podnikatelským subjektem v rozsahu 28,8 ha.

Prostorové uspořádání nově vymezených zastavitelných ploch je nutno přizpůsobit charakteru navazujících ploch současně zastavěného území a okolní krajiny, při respektu zejména dálkových pohledů na Pálavu.

Při stanovování podmínek prostorového uspořádání plochy pro dopravně logistické centrum je nutno respektovat blízkost obytné zóny obce. Potenciál obytných funkcí a charakteru obce bude prioritní.

5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Ze záměru ZM 1 a ZM 2 rozšíření obytné zóny vyplývají požadavky na rozšíření dopravní infrastruktury na úrovni místních komunikací a technické infrastruktury v úrovni rozšíření místních řadů vodovodu, kanalizace a plynovodu.

Ze záměru ZM 3 vyplývá požadavek na dopravní infrastrukturu - obsluhu ploch z dálničního odpočívadla dálnice D2 a řešení technické infrastruktury - zásobování vodou, elektřinou, plynem a odkanalizování území.

6. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Ochrana památek a kulturních hodnot

V rámci ZM 7 budou zapracovány a respektovány limity památek a válečných hrobů.

Ochrana přírody

Zájmy ochrany přírody budou změnou č. 2 ÚPN SÚ respektovány.

Rozšíření obytné zóny (ZM 2) bezprostředně navazuje na ekologicky významný segment - alej lip podél silnice ze Staroviček do Šakvic.

Ochrana přírodních zdrojů

Zájmy ochrany vodních zdrojů nebudou změnou č. 2 dotčeny.

Ochrana krajinného rázu

V změně č. 2 ÚP SÚ je nutno respektovat ráz krajiny, její krajinářské hodnoty a dominanty, zejména návaznost na území VÚC Pálava. Panoramatu obce a průhledům na Pálavský masiv je nutno věnovat zvýšenou pozornost s důrazem na hlavní kompoziční vztahy v krajině a v okrajových částech obce, zejména v přístupových směrech do zastavěného území obce z volné krajiny.

7. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE

Veřejně prospěšné stavby budou rozšířeny o stavby dopravní a technické infrastruktury zabezpečující plnou funkčnost změnou navržených ploch zastavitelného území obce. Záměr nevyvolává požadavky na asanace.

8. DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní obrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Zájmy ochrany veřejného zdraví budou respektovány.

Zájmy obrany státu se v území nepromítají, zájmy civilní ochrany jsou v k.ú. na místní - obecní úrovni, v ÚPN SÚ jsou akceptovány nároky vyplývající z Plánu ukrytí obyvatelstva
Zájmy ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžby se v zájmovém k.ú. nepromítají.

9. POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ ZÁJMŮ A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ

Změna č. 2 prověří možnost střetu zájmu ochrany přírody a krajiny včetně trasování vysokotlakého plynovodu se záměrem umístění dopravně logistického centra severozápadně nad zastavěným územím obce.

10. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY S OHLEDEM NA OBNOVU A ROZVOJ SÍDELNÍ STRUKTURY A POLOHU OBCE V ROZVOJOVÉ OBLASTI NEBO OSE

Obec Starovičky leží na hlavní sídelní ose zv. Bratislavská: Hustopeče - Břeclav - Bratislava. S ohledem na zmíněnou polohu má záměr změny č. 2 požadavek na rozšíření zastavitelného území s funkcí obytnou a dopravně - skladovací, nevyvolává požadavky na plochy přestavby uvnitř stabilizovaného zastavěného území obce.

11. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

Územní studií bude prověřena plocha ZM 03 se záměrem využití pro dopravně logistické centrum.

12. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, PRO KTERÉ BUDOU PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ STANOVENY REGULACNÍM PLÁNEM

Záměr změny č. 2 a jejích dílčích částí nemá požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které by podmínky stanovil regulační plán.

13. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast)

bude doplněno dle stanoviska

14. POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, VČETNĚ POŽADAVKŮ NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT

Změna č. 2 nebude zpracovávána v konceptu, bude předložena a projednána jako návrh. Každá dílčí změna bude zpracována v jedné variantě.

15. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU KONCEPTU A NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEJICH ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Textová část změny č. 2 bude zpracována změnou příslušných odstavců nad stávajícím textem - členění zůstane původní, bude rozděleno na návrh a odůvodnění dle vyhl. 500/2006 Sb.

Grafická část změny č. 2 bude zpracována formou výřezů či "průsvitek" nad schváleným územním plánem sídelního útvaru, obsah výkresů bude pojednán dle nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a vyhlášky č. 500/2006 Sb. Výkresy budou zpracovány v měřítku schváleného ÚPN SÚ - 1 : 10 000, 1 : 2 000.

Dokumentace návrhu změny č. 2 bude vyhotovena v počtu 4 paré tiskem a 1x na CD včetně grafické části ve formátu SHAPE, DGN vytvořených ze zdrojových dat.