

Zadání územního plánu KUCHAŘOVICE návrh

Leden 2013

OBSAH

- a) **požadavky 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** 3
1. **požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch** 3
- 1.1. Důvody pro pořízení nového územního plánu
- 1.2. Základní principy urbanistické koncepce
- 1.3. Plochy s rozdílným způsobem využití
2. **požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn** 5
- 2.1. Dopravní infrastruktura
- 2.2. Technická infrastruktura
- 2.3. Občanská vybavenost
- 2.4. Veřejná prostranství
3. **požadavky na 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** 6
- b) **požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit** 7
- c) **v požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo** 7
- 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** 7
- e) **případný požadavek na zpracování variant řešení** 7
- f) **požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území** 8
- g) **požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení** 8

a) požadavky 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

1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

1.1. Důvody pro pořízení nového územního plánu

Zastupitelstvo obce Kuchařovice se rozhodlo pořídit nový územní plán jako základní rozvojový dokument vytvářející předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj jejího území. Obec Kuchařovice má platný územní plán schválený v roce 2000 a pořízený společně s městem Znojmem a dalšími třemi obcemi. Jedná se tedy o územně plánovací dokumentaci společnou pro pět samosprávných obcí. Název této dokumentace je Územní plán města Znojma a obcí Dobšice, Kuchařovice, Nový Šaldorf – Sedlešovice a Suchohrdly. Od schválení této dokumentace byly projednány a schváleny respektive vydány jen na správním území obce Kuchařovice 4 změny. Nový územní plán bude pořizován pouze pro správní území obce Kuchařovice.

Hlavním cílem územního plánu je vyhodnocení platného územního plánu z hlediska využitelnosti navržených rozvojových ploch a vytipování nových rozvojových ploch tak, aby byl zajištěn harmonický rozvoj území. Podkladem pro zpracování územního plánu budou územně analytické podklady obce s rozšířenou působností aktualizované v roce 2012.

Proto rozhodlo Zastupitelstvo obce Kuchařovice o pořízení nového územního plánu a požádalo dne 4.5.2012 Městský úřad Znojmo jako úřad územního plánování o zajištění pořízení této dokumentace. Zastupitelem určeným ke spolupráci s úřadem územního plánování je starosta obce Bc. Lubomír Mlejnek.

1.2. Základní principy urbanistické koncepce

Územní plán naváže na urbanistickou koncepci stanovenou dosud platnou územně plánovací dokumentací, tj. územním plánem města Znojma a obcí Dobšice, Kuchařovice, Nový Šaldorf – Sedlešovice a Kuchařovice a jeho změnami č.1- 4 pro území obce Kuchařovice.

Vzhledem ke snadné dostupnosti do města Znojma a kvalitnímu životnímu prostředí v okrajových částech obce se Kuchařovice staly vyhledávaným místem pro bydlení. Přírůstek obyvatel je způsobem především migrací. Kuchařovice ale nemohou být pouze „satelitem“ Znojma, cílem je, aby se nadále vyvíjely jako samostatný svébytný územní celek. Proto je třeba zajistit všechny základní funkce přímo v obci a vytvořit tak podmínky pro kvalitní život obyvatel všech věkových kategorií a sociálních skupin.

Důraz bude kladen na vytvoření podmínek pro rozvoj Kuchařovic jako samotného sídla, a to zejména v pestrosti zastoupení jednotlivých funkcí. Posíleny by měly být funkce doplňující funkci bydlení, zejména občanská vybavenost místního významu. Větší nárůst zastavitelných ploch oproti platné ÚPD se nepředpokládá.

Lokalita Křivánky, která byla rozvojovým územím města Znojma, nebude do návrhu ÚP Kuchařovice zařazena jako zastavitelná plocha. Bude zvaženo zařazení této lokality do ploch územních rezerv.

1.3. Plochy s rozdílným způsobem využití

Území bude v územním plánu členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2000 m².

V zastavěném území a v území určeném k zastavění budou zastoupeny tyto plochy:

- plochy bydlení respektive plochy smíšené obytné
- plochy rekreace a sportu
- plochy občanského vybavení
- plochy veřejných prostranství
- plochy výroby a skladování respektive plochy smíšené výrobní

Nezastavěné území bude členěno na tyto plochy:

- plochy přírodní, zemědělské
- plochy lesní, vodní a vodohospodářské
- plochy smíšené nezastavěného území
- plochy specifické

Tam, kde to bude účelné, budou samostatně vymezeny plochy dopravní a technické infrastruktury.

Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

ÚP stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné je stanovit, přípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití)

ÚP stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků, intenzita jejich využití). Nová zástavba bude řešena v souladu s měřítkem stávající zástavby. Bude respektován a chráněn venkovský charakter sídla. Budou vytipovány hodnotné urbanistické celky a stanoven způsob jejich regulace

Zastavitelné plochy budou řešeny v návaznosti na zastavěné území sídla. Pokud budou navrhovány plochy bydlení respektive plochy smíšená obytné plošné výměry nad 2 ha, budou jejich součástí plnohodnotná veřejná prostranství včetně veřejné zeleně; komunikace všech kategorií budou dostatečně dimenzované.

Bydlení

- budou vyhodnoceny plochy vymezené pro bydlení platným územním plánem, zejména je třeba posoudit reálnost jejich využití v dohledném časovém horizontu. Plochy, jejichž zastavění není reálné (např. z hlediska komplikovaného zainvestování nebo složitých vlastnických vztahů), nebudou do nového územního plánu převzaty
- bude prověřena potřeba rozšíření ploch bydlení s ohledem nejen na současný demografický vývoj obce, ale i současnou poptávku spádové oblasti, a podle potřeby budou vytipovány pro bydlení nové plochy
- plochy ve stabilizovaném území obce (v původní venkovské zástavbě) je možné vymežit jako smíšené obytné

Rekreace a sport

- bude ověřena možnost vymežit další plochy v návaznosti na nově vzniklé obytné soubory, zejména se jedná o hřiště pro malé děti
- stávající sportovní areály zůstanou zachovány

Plochy občanského vybavení

- občanská vybavenost zůstane zachována minimálně ve stávajícím rozsahu
- v centru obce bude vymezena plocha pro víceúčelové zařízení, dokumentace pro tento zařízení je již zpracovaná
- občanskou vybavenost lze umístit i do ploch smíšených obytných

Plochy veřejných prostranství

- budou respektovány stávající plochy veřejných prostranství
- plochy pro veřejná prostranství budou navrženy v zastavitelných plochách minimálně v rozsahu stanovením v §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Plochy výroby a skladování, plochy smíšené výrobní

- budou posouzeny plochy pro výrobu a skladování vymezené v platném územním plánu, a to zejména plochy, které bezprostředně souvisí s bydlením v případě nutnosti bude navrženo jiné využití nebo alespoň upřesněny podmínky využití.
- mezi plochami výroby a hřbitovem bude navržena veřejná zeleň.

2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Součástí veřejné infrastruktury v řešeném území je dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanská vybavenost a veřejná prostranství.

2.1. Dopravní infrastruktura

Řešeným územím procházejí silnice II/408 Bradlín - Jemnice, Hodonice – Hevlín (podélně protíná zastavěnou část obce). Západního okraje katastrálního území se dotýká dále silnice II/399. Na silnici II/408 se přímo v obci napojuje silnice III/4121. Západním okrajem k.ú. prochází realizovaný úsek přeložky silnice I/38.

- trasy silnic II.tř a III.tř se nemění, křížení silnice II/408 a III/4121 v obci je kritickým bodem, lze to charakterizovat jako dopravní závalu
- v návrhu ÚP je třeba vymezit v souvislosti s přeložkou silnice I/38 - obchvat Znojma - plochu pro mimoúrovňovou křižovatku Únanovská (křížení obchvatu se silnicí II/399)
- budou doplněny peší komunikace, tak aby byl zajištěn bezpečný pohyb chodců v obci
- bude řešena koncepce dopravy v klidu
- bude navržena dopravní infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby. Nově navržené dopravní plochy (plochy vymezené pro umístění komunikací) budou navazovat na stávající komunikační síť a budou dostatečně dimenzované pro všechny funkce.
- budou respektovány stávající cyklotrasy procházející řešeným územím: trasa vedoucí od Znojma po silnici III/4121 směrem na Tvoříhrázský les a Znojemská vinařská, na ně navážou místní trasy

2.2. Technická infrastruktura

V návrhu územního plánu budou zohledněna stávající a navržená zařízení stávajících vedení vodovodů, kanalizace, plynu, včetně příslušných ochranných pásem.

Zásobování vodou

Obec je zásobována ze skupinového vodovodu, jehož správcem je Vodárenská akciová společnost a.s. Základní koncepce zásobování obce pitnou vodou se nemění.

Pro nově navržené zastavitelné plochy bude navrženo zásobování pitnou vodou prodloužením stávajících veřejných vodovodních řadů.

Odkanalizování

V obci je vybudována částečně splašková a částečně i dešťová kanalizace. Odpadní vody jsou odváděny do kapacitní čistírny odpadních vod situované na katastru obce Dobšice.

Pro nově navržené rozvojové lokality bude navrženo odkanalizování oddílnou kanalizací - dotažením veřejné kanalizační sítě.

Aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů, odnosu půdy erozní činností vody a bylo zajištěno zlepšování retenční schopnosti krajiny, budou dešťové vody v maximální možné míře zdržovány na pozemku a vsakem odváděny do půdy. V územním plánu to bude uvedeno.

Opatření proti záplavám z přívalových dešťů

Vzhledem k ohrožení zastavěné části obce rozlivem Dobšického potoka a zvedání hladiny místního rybníka (zejména při přívalových deštích), bude navrženo takové opatření, které bude toto ohrožení eliminovat. Předpokládá se, že takovým opatřením bude rybník, situovaný ve vhodné poloze.

Zásobování plynem

Bude respektována stávající koncepce zásobování plynem. Pro nově navržené rozvojové lokality bude navrženo zásobování plynem prodloužením stávajících plynovodů,

Severním okrajem území obce prochází VTL plynovod. Řešení územního plánu bude respektovat ochranná a bezpečnostní pásma tohoto zařízení.

Zásobování elektrickou energií

Zařízení nadmístního významu:

Katastrální území jihozápadně od zastavěné části obce okrajem obce protíná vedení velmi vysokého napětí. Toto vedení včetně ochranných pásem je třeba respektovat.

Mimo to je třeba v návrhu územního plánu reagovat na požadavky rozvoje energetických zdrojů podle platné Státní energetické koncepce a Územní energetické koncepce Jihomoravského kraje. Jižní částí k.ú. Kuchařovice prochází koridor pro vedení zajišťující napojení plánované trafostanice TS 110/22kv Znojmo - město na síť 110 kV. Návrh ÚP tento koridor upřesní.

V návrhu ÚP budou respektovány i ostatní stávající trasy vedení a zařízení všech napěťových hladin.

Pro nově navržené zastavitelné plochy budou napojeny na stávající síť.

Na plochách, kde dojde ke střetu navrženého využití plochy se stávajícím zařízením nebo vedením a z charakteru využití nebo zástavby nebude možné dodržet režim stanovený v ochranném pásmu dotčeného zařízení, bude navrženo přeložení vedení nebo zařízení.

2.3. Občanská vybavenost

Základní občanská vybavenost (mateřská škola, základní škola, prodejna potravin a smíšeného zboží, hřbitov) je zastoupena v obci. Ostatní zařízení jsou dostupná ve Znojmě. Obec počítá s vybudování víceúčelového společenského zařízení přímo v centru obce (dále viz kapitola 1.3.).

2.4. Veřejná prostranství

Budou respektovány stávající plochy veřejných prostranství, bude věnována pozornost jejich údržbě. V plochách veřejných prostranství bude více zastoupena zeleň (dále viz kapitola 1.3.).

3. požadavky na 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,

Podmínky ochrany hodnot území budou respektovat zejména prostorové uspořádání krajiny a sídla, jejich historický půdorys, charakter a měřítko zástavby. Budou zachovány stávající panoramatické pohledy, chráněn krajinný ráz a zajištěna průchodnost krajiny i zastavěného území.

- bude stanoveno vhodné rozčlenění nezastavěného území do ploch s rozdílným způsobem využití území, zohledňující potřeby ochrany krajinného rázu území
- budou vytipovány plochy, na kterých bude vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona
- budou respektována území chráněná dle zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění
- bude respektována Evropsky významná lokalita CZ0624001 Tvořihrázský les, které do řešeného území malou částí zasahuje

- bude upřesněn a zpracován návrh nadregionálního územního systému ekologické stability a aktualizováno řešení lokálního ÚSES z platného územního plánu. Podkladem pro řešení nadregionálního a regionálního ÚSES bude odvětvový podklad orgánů ochrany přírody „Koncepční vymezení R a NR ÚSES“. Koridor pro nadregionální biokoridor a regionální biocentrum se dotýká severovýchodní hranice katastrálního území.
- budou respektovány veškeré plochy s trvalou vegetací, zajišťující zpomalení odtoku extravilánových vod
- bude ověřena možnost rozšíření ploch zeleně v krajině
- opatření proti záplavám z přívalemých dešťů na Dobšickém potoce bude vhodně začleněno do krajiny
- v odpovídající podrobnosti bude řešena problematika prostupnosti krajiny, protierozních opatření a ochrany před povodněmi

U urbanistické koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny budou zohledněny limity využití území:

- silnice II/408 a silnice II/399 a jejich ochranná pásma
- realizovaná část obchvatu Znojma (přeložka silnice I/38)
- nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma
- trafostanice a jejich ochranná pásma
- plynovody VTL, STL, NTL a jejich ochranná a bezpečnostní pásma
- regulační stanice plynu a jejich ochranné pásmo
- trasy vodovodů a kanalizačních stok včetně ochranného pásma a souvisejících zařízení
- kabelová komunikační vedení a jejich ochranná pásma
- VKP ze zákona – Dobšický potok a Tvořihrázský les
- pozemky určené k plnění funkce lesa a pozemky do vzdálenosti 50m od okraje lesa
- evropsky významná lokalitu EVLCZ 0624106 Tvořihrázský les
- nemovité kulturní památky
- území s archeologickými nálezy
- letový koridor pro létání v malých přízemních výškách
a další podle ÚAP

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

Vzhledem k tomu, že obec Kuchařovice nemá zájem zachovat v návrhu ÚP lokalitu Křivánky jako zastavitelnou plochu, bude zváženo zařazení této lokality do ploch územních rezerv. Vymezení dalších ploch a koridorů územních rezerv se nepředpokládá

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

Jako veřejně prospěšné stavby budou územním plánem vymezeny pozemky, stavby a zařízení pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce, což je zejména nově navrhovaná dopravní infrastruktura, technická infrastruktura včetně ploch občanského vybavení a plochy pro veřejná prostranství.

Jako veřejně prospěšná opatření budou územním plánem vymezena opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, a to především za účelem snížení ohrožení území povodněmi a jinými katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, snížení ohrožení erozí, založení prvků územního systému ekologické stability.

Po dohodě s obcí bude v ÚP stanoveno, které plochy budou mít možnost vyvlastnění i uplatnění předkupního práva dle §§ 101, 170 stavebního zákona, které plochy budou pouze s možností vyvlastnění a které pouze s možností uplatnění předkupního práva.

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

V zastavitelných plochách, u kterých podmínky funkční a prostorové regulace vzhledem k jejich rozsahu nebo charakteru nelze stanovit přímo územním plánem, bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

Územní studie respektive regulační plán stanoví zejména koncepci veřejné infrastruktury včetně požadavků na řešení veřejných prostranství a obecné podmínky prostorové regulace.

ÚP bude obsahovat lhůtu pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti.

Podmínka dohody o parcelaci bude využita na zastavitelných plochách se složitými vlastnickými vztahy.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání tohoto návrhu zadání. Pořizovatel zpracování variant nepředpokládá, neboť územní plán nebude řešit žádnou problematiku, která by zpracování variant vyžadovala.

f) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Záměrem obce není rozšiřovat ve větší míře zastavitelné plochy. Nepředpokládá se tedy, že dotčený orgán z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů uplatní požadavek na vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí.

Do řešeného území zasahuje EVL Tvořihrázský les jen okrajově mimo uvažované rozvojové plochy. Pořizovatel nepředpokládá, že orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku vyloučí významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit Natura 2000.

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

Grafická část územního plánu bude obsahovat zejména:

- výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, plocha koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo ve kterých budou podmínky pro jejich využití stanoveny regulačním plánem - v měř. 1 : 5 000

- hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, zejména vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy - v měř. 1 : 5 000
- výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury - dle potřeby v samostatných výkresech v měř. 1 : 5 000
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - v měř. 1 : 5 000
- dle potřeby schéma pořadí změn v území (etapizace) - v měř. 1 : 5 000
- výkresy grafické části budou zpracovány nad katastrální mapou zachycující návaznost na území sousedních obcí.

Grafická část odůvodnění bude obsahovat zejména:

- koordinační výkres - v měř. 1 : 5 000
- výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí - v měř. 1 : 25 000
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu - v měř. 1 : 5 000

V textové části ÚP bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů ÚP.

- ÚP bude zpracován digitálně nad katastrální mapou.
- bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK)
- čistopis dokumentace bude zpracována dle „Pravidel pro digitalizaci územních plánů“ Jihomoravského kraje
- návrh ÚP Kuchařovice ke společnému jednání bude předán 1 x v tištěné podobě a 1 x na CD (DVD) ve formátu PDF, návrh ÚP Kuchařovice, upravený před veřejným projednáním, bude předán 2x v tištěné podobě a 1 x CD (DVD) ve formátu PDF, ÚP Kuchařovice, připravený k vydání (čistopis) bude předán 4 x v tištěné podobě a + 2 x CD (DVD) v PDF a ve formátu dle „Pravidel pro digitalizaci územních plánů Jihomoravského kraje.

[Poznámka: Návrh zadání bude doplněn po projednání](#)

Schváleno Zastupitelstvem obce Kuchařovice na jednání konaném dne usnesením č.

Otisk úředního razítka

.....
Jaroslav Skokan
místostarosta

.....
Bc. Lubomír Mlejnek
starosta