NÁVRH

ZADÁNÍ

ZMĚNY Č.3
ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

CHVALOVICE

duben 2014

Městský úřad ve Znojmě, odbor výstavby (dále jen úřad územního plánování), který na žádost obce Chvalovice pořizuje územně plánovací dokumentaci pro obec Chvalovice v souladu s ust. §6 odst.1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění platných předpisů (stavební zákon), zpracoval dle §47 odst.1 stavebního zákona a §11 vyhl. č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti ve znění platných předpisů tento Návrh Zadání Změny č.3 územního plánu obce Chvalovice.
Tento Návrh Zadání je zpracován v rozsahu stanoveném přílohou č.6 vyhlášky a bude veřejně projednán v souladu s ustanovením §47 odst.2 stavebního zákona.

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Chvalovice
Pořizovatel: Městský úřad Znojmo, odbor výstavby, oddělení územního plánu

OBSAH:

A TEXTOVÁ ČÁST

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 změny 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
   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 umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
c) v požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
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
e) případný požadavek na zpracování variant řešení
f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

B GRAFICKÁ ČÁST

Schematický zákres uvažovaných změn v území

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**

Základní koncepce rozvoje obce měněna nebude. Z politiky územního rozvoje České republiky vydané vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20.7.2009 vyplývá pro dané území stabilizovat koridor pro vybudování kapacitní dopravní cesty Mladá Boleslav – Havlíčkův Brod – Jihlava – Znojmo – Hatě – hranice ČR označené v PÚR S8. V současné době není pro řešené území platná žádná územně plánovací dokumentace vydaná krajem.

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

Urbanistická koncepce, včetně urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, stanovená platnou územně plánovací dokumentací se měnit nebude.

1.1. Důvody pro pořízení změny územního plánu

Územní plán obce Chvalovice schválený zastupitelstvem obce dne 13.7.2006, změněný změnou č.1 vydanou formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 22.3.2008 a změnou č.2 vydanou formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 12.6.2010.
Touto změnou je požadováno prověření možnosti změny návrhu funkčního využití stávající zastavěné plochy, která je v platném územním plánu obce označena Tc – technická infrastruktura, zařízení pro výkon státní správy v místní části Hatě. Objekty ve stávající zastavěné ploše již svému původnímu využití (celnice) dlouhodobě neslouží a je tedy žádoucí navrhnout pro tuto plochu jiné funkční využití, tak aby objekty v ploše mohly být opět plnohodnotně využívány. Předpokládaný návrh funkčního využití je pro komerční areály, respektive funkční plocha Kv – komerční využití, tak jak je tomu i v okolních plochách této místní části.
Dále je touto změnou požadováno prověření možnosti změny návrhu funkčního využití v lokalitě vinných sklepů. V této části jsou vymezeny plochy stávajících vinných sklepů a jejich nezbytného zázemí s označením Vs – drobná zemědělská výroba – sklepy. Část ploch, v kterých se v době zpracování územního plánu obce nacházely pouze zemní sklepy bez nadzemních staveb, byly vymezeny jako stávající zastavěné plochy pouze v minimálním rozsahu. Tyto plochy však neumožňují umístění objektů lisoven a dalšího zázemí. Záměrem této změny je tedy prověření možnosti vymezení zastavitelné plochy v návaznosti na stávající zastavěné plochy sklepů. V této souvislosti je možné, že v důsledku tohoto návrhu dojde k dotčení i pozemků k plnění funkce lesa (PUPFL), ale pokud tomu tak bude, půjde pouze i minimální zásah.
Současně bude prověřen i možný návrh nového funkčního využití ploch Vs – drobná zemědělská výroba – sklepy. Tento záměr je třeba prověřit zejména s přihlédnutím ke skutečnosti, že od doby zpracování ÚPO uplynula již delší doba, během které se původní charakter tohoto místa postupně měnil z původně uvažovaného převážně výrobního na dnes více preferované využití pro rekreační vinařskou turistiku. Tomuto trendu nasvědčují i provedené úpravy v bezprostředním okolí sklepní ulice a propojení na samotné sídlo. Nový způsob využití by tedy měl preferovat nejen výrobu vína, ale i rekreaci, agroturistiku, gastroturistiku, cykloturistiku, vinařskou turistiku apod.

1.2. Základní principy urbanistické koncepce

Základní principy urbanistické koncepce nebudou měněny.

1.3. Plochy s rozdílným způsobem využití

Platný územní plán obce je členěn do jednotlivých funkčních ploch, pro které jsou stanoveny regulativy.

V souvislosti s požadovanými změnami bude provedena změna návrhu tohoto funkčního využití stávajících zastavěných i zastavitelných ploch pro:

- Komerční využití (lokalita **1**) – návrh změny využití stávající plochy TC - technická infrastruktura, zařízení pro výkon státní správy v místní části Hatě.
  Plocha se nachází ve stávajícím zastavěném území. Dle katastru nemovitostí se jedná o zastavěnou plochu a nádvoří, ostatní plochu a zahradu. S návrhem záboru zemědělského půdního fondu se tedy neuvažuje, neboť jde o plochy v zastavěném území obce dle platného územního plánu obce.

- Vinné sklepy (lokalita 2) – nová zastavitelná plocha v areálu stávajících vinných sklepů.
  Plocha pro rozšíření vinných sklepů je v územním plánu obce vymezena jako stávající plocha Zp – veřejná prostranství a Ls – les.
  Uvažovaná plocha veřejného prostranství se nachází v zastavěném území, plocha lesa pak mimo zastavěné území. Dle katastru nemovitostí se jedná o ostatní plochu a lesní pozemek. V této souvislosti lze tedy předpokládat návrh záboru Pozemků určených k plnění funkce lesa a k vymezení nové zastavitelné plochy uvnitř zastavěného území s přesahem mimo zastavěné území pouze v nezbytně nutné míře. Areál vinných sklepů se nachází v blízkosti vodního toku Daníž na kterém je stanoveno záplavové území a aktivní zóna záplavového území. Uvažovaná zastavitelná plocha však bude vymezena mimo toto stanovené území.

- Vinné sklepy - návrh změny využití ploch Vs – drobná zemědělská výroba – sklepy.
  Jedná se o stávající plochy vinných sklepů a jejich zázemí. Plocha je celá v zastavěném území obce. Návrhem změny využití nebude dotčen zemědělský půdní fond a lesní půdní fond pouze v míře popsané výše. Uvažovaný nový způsob využití by měl preferovat nejen výrobu vína, ale i rekreaci, agroturistiku, gastroturistiku, cykloturistiku, vinařskou turistiku apod.

2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

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

2.1. Dopravní infrastruktura

Změna základní koncepce dopravního řešení v obci se nepředpokládá.

2.2. Technická infrastruktura

Změna základní koncepce dopravního řešení v obci se nepředpokládá.

2.3. Občanská vybavenost

Změnou územního plánu nebudou vymezeny žádné nové plochy pro občanskou vybavenost.

2.4. Veřejná prostranství

Změnou územního plánu nebudou vymezeny žádné nové plochy pro veřejná prostranství. Část stávajícího veřejného prostranství v lokalitě sklepní ulice bude zmenšena o plochu pro návrh rozšíření zastavitelné plochy vinných sklepů.

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 umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Koncepce uspořádání krajiny nebude touto změnou územního plánu měněna.

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

Změnou územního plánu nebudou vymezeny žádné plochy ani koridory územních rezerv.

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

S vymezením ploch pro veřejně prospěšné stavby se v této změně neuvažuje.

d) <u>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</u>

V předmětné změně územního plánu nebudou vymezeny plochy ani koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

e) <u>případný požadavek na zpracování variant řešení</u>

Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání tohoto návrhu zadání. Zpracování variantního řešení pořizovatel nepředpokládá, neboť uvažované změny se týkají pouze konkrétních částí zastavěného území a uvažované změny jejich způsobu využití.

f) <u>požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení</u>

Změna ÚPO Chvalovice bude zpracována v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a jeho struktura bude vycházet ze struktury platného územního plánu obce Chvalovice.

- <u>Textová část</u> – textová část v rozsahu dle přílohy č. 7 vyhl.č 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

- Grafická část – zpracovány budou ty výkresy (výřezy výkresů s řešenými lokalitami), kterých se vymezení předmětných ploch dotýká a to:
    - výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch
    - hlavní výkres
    - všechny výkresy grafické části budou zpracovány nad mapovým podkladem katastrální mapy v měřítku výkresu platné územně plánovací dokumentace
    - výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku

Obsah odůvodnění změny územního plánu obce:

- Textová část – textová část v rozsahu dle § 53 odst. 5 písm. e), f) stavebního zákona přílohy 7 oddíl II. Odst. 1 písmene a), b), c), d), vyhl.č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

- Grafická část – zpracovány budou ty výkresy, kterých se vymezení předmětných ploch dotýká a to:
    - koordinační výkres
    - výkres předpokládaných záborů PUPFL
    - výkresy grafické části odůvodnění budou zpracovány nad mapovým podkladem katastrální mapy v měřítku platné územně plánovací dokumentace

Počet vyhotovení změny územního plánu:

Pro potřeby společného jednání bude kompletní dokumentace změny územního plánu obce, včetně případného vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí, odevzdána 1x v tištěné podobě, v elektronické podobě bude dokumentace odevzdána ve formátu .pdf, textové části ve formátu .doc, .docx, apod..

Pro potřeby řízení o vydání změny bude dokumentace změny územního plánu obce odevzdána 2x v tištěné podobě, v elektronické podobě bude dokumentace odevzdána ve formátu ve formátu .pdf, textové části ve formátu .doc, .docx apod.

Po ukončení řízení o vydání bude vyhotovena konečná verze dokumentace, která bude odevzdána 4x v tištěné podobě, v elektronické podobě bude dokumentace odevzdána ve formátu ve formátu .pdf, textové části ve formátu .doc, .docx apod.

Způsob vyhotovení změny územního plánu:

Zpracování územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě a podle ust. § 158 odst. 1 stavebního zákona. Vybrané činnosti ve výstavbě mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu – v tomto případě dle zák.č. 360/92 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

- Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, budou zpracovány nad mapovým podkladem katastrální mapy a vydány v měřítku viz. výše.
- Dokumentace bude vytištěna barevným plotrem. Velikost jednotlivých výkresů (listů) bude dohodnuta v průběhu prací. Dále bude objednateli předána změna územního plánu též v digitální formě ve formátu .pdf (textová část), .pdf (tabulková část) a .dwg (AutoCAD) a .pdf – výkresová část.
- Dokumentace bude opatřena tabulkou pro provedení záznamu o účinnosti s obsahem dle ust. § 14 odst. 1 vyhlášky
- Ve všech výkresech bude legenda korespondovat s grafickou a textovou částí. Význam všech entit ve výkresech se vyskytujících musí být v příslušné legendě vysvětlen a musí být vysvětlen i v textové části.
- Výkresy musí být jasné, jednoznačné a úplně, musí vyjadřovat všechny graficky vyjádřitelné regulativy.
- Každý výkres musí nést informaci o druhu ÚPD, nazvu řešeného území, obsahu a měřítku.

- Dokumentace čistopisu změny územního plánu bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.

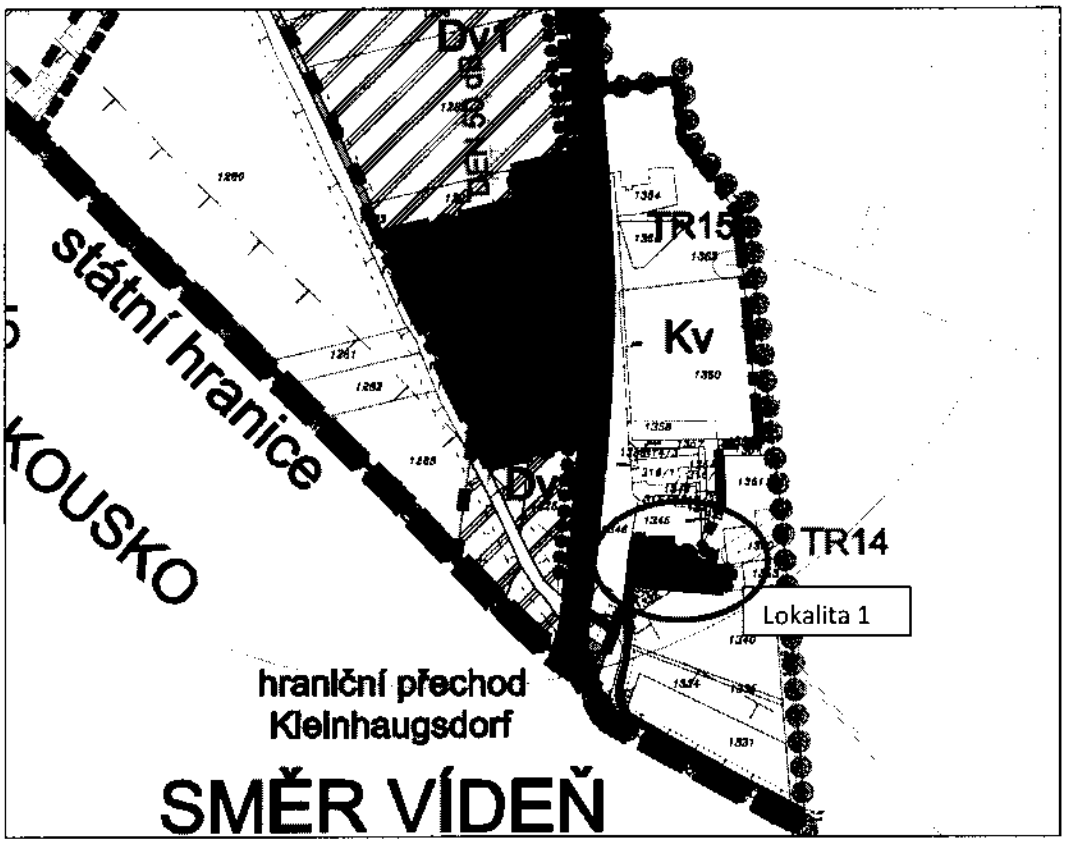
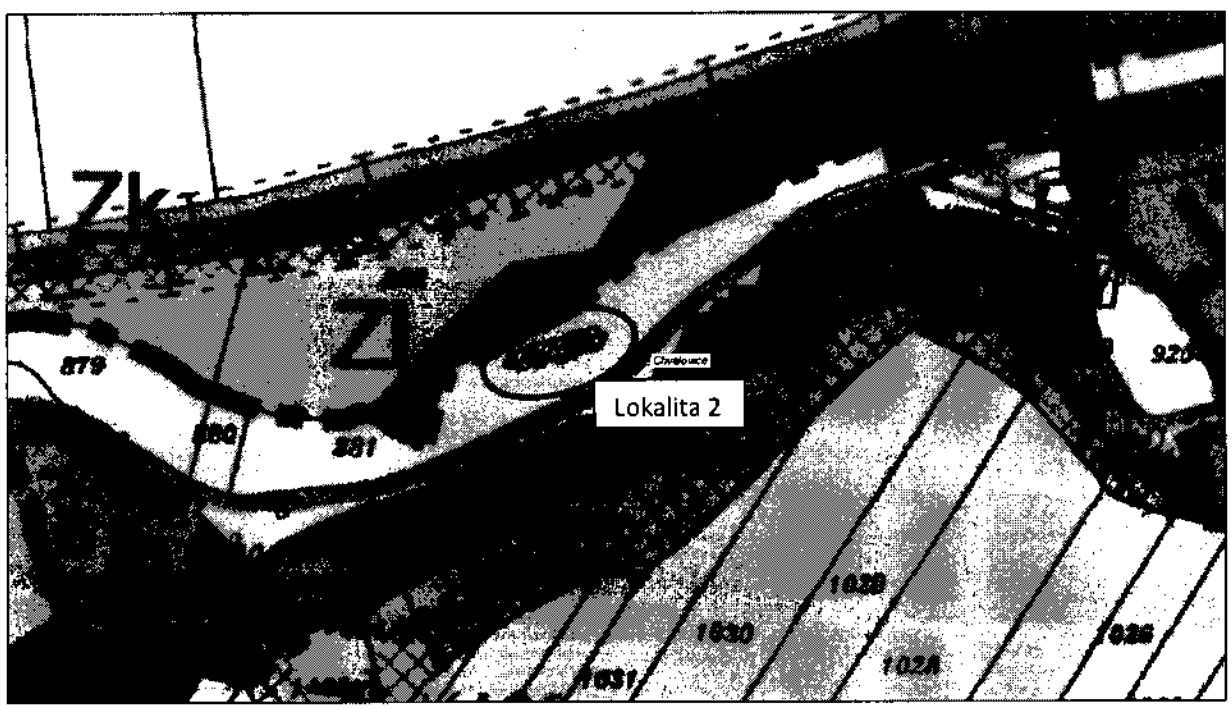
g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Podrobnější požadavky na rozvoj území obce jsou vyjádřeny především v kapitole a) tohoto návrhu zadání.

Vzhledem ke skutečnosti, že obec nepožaduje vymezení nových rozvojových ploch mimo zastavěné území pro bydlení, občanskou vybavenost ani výrobu, neuvažuje ani s vymezením žádných ploch nadmístního významu a záměrem obce je pouze výše popsaný návrh změny způsobu využití a vymezení zastavitelné plochy uvnitř zastavěného území, nepředpokládáme, že by byl uplatněn požadavek dotčeného orgánu 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.

Do katastrálního území Chvalovice nezasahují žádná vymezená území soustavy Natura 2000. V bezprostřední blízkosti lokality řešené touto změnou nejsou vymezeny ani žádné jiné další plochy požívající zvláštní ochrany.
Z tohoto důvodu se pořizovatel domnívá, že uvažovaná koncepce nebude mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku může tento vliv vyloučit.

Pokud však, i přes výše uvedené skutečnosti, dospěje dotčený orgán k názoru, že nelze významný vliv vyloučit a bude požadavek na posouzení vlivů koncepce změny č.3 ÚPO Chvalovice na životní prostředí uplatněn, bude zpracováno i vyhodnocení územního plánu na udržitelný rozvoj území. Přičemž požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů dokumentace na udržitelný rozvoj území budou doplněny až na základě výsledků projednání a obsahu stanoviska příslušného dotčeného orgánu.

B GRAFICKÁ ČÁST

Schematický zákres uvažovaných změn v území