

KURDĚJOV
okr. Břeclav

Duben 2014

Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje (dále jen úřad územního plánování), na základě usnesení Zastupitelstva obce Kurdějov ze dne 12. 3. 2014 o pořízení územního plánu obce, v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platných předpisů (stavební zákon), zpracoval podle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 a přílohy č. 6 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška)

Návrh Zadání územního plánu Kurdějov.

Č. j. Reg/ 2264/14/448/4
Dne: 26. 5. 2014
Tel. 519 441 093

Tento Návrh Zadání bude projednán v souladu s ust. §47 odst. 2 stavebního zákona.
Pořizovatel územního plánu: Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje
Zpracovatel zadání: RNDr. Milada Litschmannová, Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje ve spolupráci s určeným členem Zastupitelstva obce Kurdějov Jaroslavem Matýškem
Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Kurdějov

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; 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) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
- c) 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.

Shora uvedené body zahrnují

- upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
- upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
- upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,
- 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.

a1) Požadavky na základní koncepci rozvoje území

Dle Politiky územního rozvoje 2008 (schválena usnesením vlády ČR ze dne 20. července 2009 č. 929) je řešené území obce Kurdějov zařazeno do rozvojové osy OS10 (Katowice–) hranice Polsko/ČR–Ostrava–Lipník nad Bečvou–Olomouc–Brno–Břeclav–hranice ČR/Slovensko (-Bratislava).

Vymezení

Obec Kurdějov leží mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnice D1, D2 a D47, rychlostní silnice R35, R46 a R48 a železniční trať č. 250 v úseku Brno–Břeclav a č. 270 v úseku Bohumín–Lipník nad Bečvou–Olomouc.

Úkoly pro územní plánování

Územní plán Kurdějov 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. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

- (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.
- (19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch – tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu. Hospodárně využívat zastavěné území – podpora přestaveb, revitalizací a sanací území a zajistit ochranu nezastavěného území – zejména zemědělské a lesní půdy.
- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systému ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umisťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umisťovat 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 umisťování 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.
- (31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Řešené území leží mimo vymezené specifické a rozvojové oblasti.

Územní plán se zaměří na vytvoření podmínek pro vyvážený rozvoj všech funkčních složek, při současném respektování hodnot území a přírodních a technických limitů využití území.

ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHMORAVSKÉHO KRAJE

Dne 22.09.2011 na 25. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje byly vydány Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, které však byly zrušeny rozhodnutím Nejvyššího správního soudu ze dne 21.06.2012. V současné době neexistuje platná územně plánovací dokumentace vydaná krajem.

POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Návrh zadání územního plánu Kurdějov vychází z Územně analytických podkladů (dále jen ÚAP) správního území ORP Hustopeče, které byly pořízeny v roce 2008 a aktualizovány v r. 2010 a v r. 2012.

Z ÚAP vyplývají pro řešené území problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci:

ZÁVADY URBANISTICKÉ, DOPRAVNÍ, HYGIENICKÉ A ENVIRONMENTÁLNÍ

Hygienické závady

sS2/ZUs - Silnice II. třídy zatěžuje exhalacemi zastavěné území

Urbanistické závady a ohrožení území

sBF/ZUs – Brownfield zatěžuje zastavěné území

ENVIRONMENTÁLNÍ ZÁVADY

sS2-E2 - Silnice II. třídy prochází evropsky významnou lokalitou NATURA 2000

sS2-NB - Silnice II. třídy prochází nadregionálním biocentrem

VZÁJEMNÉ STŘETY ZÁMĚRŮ NA PROVEDENÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

nEVxSPn – Koridor vedení VVN je v konfliktu s plochou pro suchou vodní nádrž.

Krajinný ráz obce Kurdějov

Obec Kurdějov leží ve trojramenném údolí Kurdějovského potoka, mezi Kurdějovským starým vrchem (326 m. n. m.), Kamenným vrchem (343 m. n. m.), svahy kopce Zrcátka (305 m. n. m.) a Slunečným vrchem (383 m. n. m.). Biogeograficky spadá katastrální území obce do severopanonské podprovincie, součásti panonské provincie. Jedná se krajinu s pahorkatinným reliéfem, vyznačující se velmi teplým klimatem. Ostrůvky zachovalé teplomilné bioty jsou ojedinělé z hlediska celé České republiky.

Podle Löwa a kol. (2006) náleží Kurdějov do typu krajinného rázu 2Z1, což znamená, že spadá do starosídelní krajiny Pannonica, typ krajiny podle využití – zemědělská a přitom podle reliéfu se jedná o krajinu plošin a pahorkatin.

V zemědělské krajině převládá orná půda (80%), dále je zde mozaika vinic, ovocných sadů, drobné pozemkové držby a trvale travních porostů. Lesní porost představuje cca 11% z celkové výměry obce. Výraznějším krajinným koridorem je údolí Kurdějovského potoka, doprovázené vegetací.

Agrární terasy s extenzivním sadem doplňují mozaiku plošek v okolí Kurdějovského rybníka. Plocha sadů je vítaným oživením krajiny, avšak mohutnost teras výsledný pozitivní dojem narušuje.

Místa krajinného rázu:

Významným místem krajinného rázu je Přírodní rezervace (PR) Kamenný vrch s výskytem řady vzácných a ohrožených rostlinných a živočišných druhů. Dále jsou to významné krajinné prvky (VKP) Lipiny (návrh na vyhlášení přírodní památky), VKP Louka Sádky a VKP Stráň nad Kurdějovským potokem. U PR a VKP se jedná o výjimečné přírodní nebo krajinářské celky s velmi vysokou – zásadní (1) - krajinářskou hodnotou.

Mezi méně hodnotné celky patří agrární terasy, jejich krajinářská hodnota je střední (3).

Negativně působí na své okolí plocha brownfields (zbořeniště bývalého státního statku), která snižuje hodnotu zemědělské krajiny (snížená hodnota 4) a vytváří významnou estetickou závadu.

Přírodní pól: Přední kout

Kulturní pól: kostel sv. Jana Křtitele s věží

Přírodní osa: Kurdějovský potok

Významný, pohledově nejexponovanější horizont- za kostelem sv. Jana Křtitele – svahy v trati Vinohrádky, Ebony a Stará hora.

Další pohledové horizonty – v západní části obce – svahy v trati Černá Hora
v severní části – trať Riciny.

Každý jednotlivý záměr bude v návrhu územního plánu Kurdějov prověřen individuálně. Budou stanoveny podmínky výškové regulace staveb, charakter a struktura zástavby, rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzita jejich využití, aby nedošlo k narušení uvedených hodnot a horizontů chráněného krajinného rázu.

a 2) Koncepce veřejné infrastruktury

Obec má vybudovanou vodovodní infrastrukturu. Územní plán prověří a navrhne kapacitní dostatečnost včetně výhledové potřeby vody, tlakových poměrů a akumulace. Dále bude územní plán řešit rozvoj vodovodní sítě v navržených zastavitelných plochách v návaznosti na stávající kapacitní dostatečnost stabilizovaných ploch a ploch určených k přestavbě.

Obec má pouze dešťovou kanalizaci, je potřeba dořešit čištění odpadních vod a vybrat vhodnou variantu.

Obec je plně elektrifikována. Územní plán prověří a posoudí stávající systém zásobování elektrickou energií a provede bilanční prověření odběrů dle stupně elektrifikace domácností a charakteru zástavby a orientační hodnoty zatížení základních nebytových odběrů. Podle výsledku pak bude proveden případný návrh doplnění vedení VN a trafostanic. Bude prověřena síť VN zařízení s návrhem úprav, podporujících rozvojové záměry a kvalitu prostředí obce.

Obec je plynofikována. Územní plán prověří a posoudí stávající systém zásobování zemním plynem a provede bilanční prověření zatížení dle charakteru zástavby a orientační hodnoty zatížení základních nebytových odběrů. Podle výsledku pak bude proveden případný návrh doplnění plynovodů a regulačních stanic. Územní plán bude řešit rozvoj plynovodní sítě v navržených zastavitelných plochách v návaznosti na stávající kapacitní dostatečnost stabilizovaných ploch a ploch určených k přestavbě.

Na úseku nakládání s odpady je situace stabilizována. Bude prověřen výskyt starých ekologických zátěží a popřípadě prověřena a navržena jejich rekultivace.

Územní plán prověří a posoudí možnosti využití rozvoje obnovitelných zdrojů energií ve vazbě na regulativy.

V zastavěném i zastavitelném území obce existuje síť místních komunikací. Územní plán prověří a navrhne případné změny trasování, propojení i rozšíření ploch pro dopravní obsluhu.

Územní plán bude respektovat stávající cyklistické trasy včetně návrhu jejich rozvoje v provázanosti na dopravní, technickou, občanskou vybavenost i hodnoty území pro podporu rozvoje cestovního ruchu.

Pro nové zastavitelné plochy, které budou vyžadovat vybudování dopravní nebo technické infrastruktury, budou vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od bodů napojení. Inženýrské sítě proto budou graficky znázorněny včetně uličních sítí. Zastavitelná plocha nebude graficky podrobněji řešena, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymežit veřejně prospěšnou stavbu.

a3) Koncepce uspořádání krajiny

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.

Podrobně bude prověřen možný dopad na prvky obecné ochrany přírody - ze zákona

vyplývající významných krajinných prvků. Bude prověřena možnost specifické ochrany cenné lokality Kopaniny. Při jejím využití je třeba zohlednit výskyt vzácných a zvláště chráněných druhů, zejména rostlin.

Územní plán bude řešit územní systém ekologické stability (ÚSES), zajistí i jeho širší návaznost.

Ochrana přírody, ochrana a tvorba krajiny

Je třeba rozvíjet harmonii prostředí s osídlením ochrannou základního krajinného rámce a minimalizovat způsob dotčení krajiny v případě ploch navrhovaných mimo zastavěné území. K podpoře zachování krajinného rázu budou u rozvojových ploch stanoveny prostorové regulativy (především výškové). Prověřit možnost oplocení pozemků mimo zastavěné a zastavitelné území v odůvodněných případech z důvodu zachování prostupnosti krajiny a dochovaného krajinného rázu, jakož i oplocování rybníků a vodních toků k zajištění stupně jejich ekologické stability

Ochrana povrchových vod

Zájmové území je odvodňováno Pradlenkou, která přibírá na jižním okraji katastru Kurdějovský potok, protékající obcí. ÚP bude všechny tyto vodní toky a plochy respektovat.

Na celém území obce Kurdějov je třeba prověřit a případně navrhnout v územním plánu dostatek ploch pro realizaci protierozních a protipovodňových opatření.

Ochrana podzemních vod

V k. ú. Kurdějov není výskyt ochranných pásem vodních zdrojů.

Ochrana zemědělského půdního fondu

Součástí nového územního plánu bude vyhodnocení návrhových ploch stávajícího platného územního plánu obce a jeho změn. Reálným předpokladem je, že územní plán vyvolá nárůst záborů zemědělského půdního fondu.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF bude zpracováno jako součást územního plánu se zřetelem k zákonům a podle metodických pokynů. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF bude součástí Odůvodnění územního plánu a bude obsahovat textovou, tabulkovou a grafickou část s vyznačením jednotlivých ploch odnětí ZPF. Tyto plochy budou rozděleny na plochy vymezené ve stávající ÚPD a nově vymezené (jak v textové tak i grafické části).

Územní plán stanoví podmínky ve formě regulativů na ochranu proti vodním a větrným erozím zemědělské půdy.

Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa

Zábor PUPFL se nepředpokládá.

V případě záborů PUPFL nutno respektovat požadavky lesního zákona.

Další požadavky:

Úkolem územního plánu je prověřit a najít vhodné plochy pro kvalitní bydlení, rekreaci, občanskou a technickou vybavenost, drobnou výrobu, skladování i plochy přírodní. Jednotlivé funkční plochy budou navrženy tak, aby byl zajištěn vyvážený rozvoj obce a posouzeny jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Rozvojové lokality budou vymezovány jednak v zastavěném území obce, tak i mimo toto území, včetně vymezení ploch pro stanovení dlouhodobé koncepce rozvoje.

Obec bude rozvíjena jako souvislý urbanizovaný celek, ve volné krajině nebudou zakládána nová sídla nebo samoty. Sídlo si ponechá svůj multifunkční charakter. Je třeba respektovat urbanistickou stopu sídla a identitu prostorů. Nově navržené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající a prodloužené místní komunikace.

Bude prověřena a posouzena potřeba změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

Z hlediska prostorových regulativů je třeba respektovat výškovou hladinu zástavby vyjádřenou měřítkem okolní zástavby, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevěšené zástavbě, dodržovat návaznost na okolní objekty.

Respektovat panorama (siluetu obce) v dálkových pohledech, respektovat kostel jako sídelní kulturní dominantu, okolní zástavbu nepřevyšovat, eliminovat negativní prostorové dominanty.

V územním plánu bude rovněž vymezena hranice zastavěného území dle ustanovení stavebního zákona k datu, které bude v dokumentaci uvedeno.

Požadavky obce k prověření a návrhu

(grafické znázornění – problémový výkres průzkumů a rozborů)

- v oblasti bydlení

01 **záměr vymezení plochy bydlení, v rodinných domech v západní části obce, v sousedství lokality č. 27 stávajícího územního plánu (dále ÚP), pro 2- 3 RD**

Plocha je mimo zastavitelné území obce, bez existujícího přístupu z veřejného prostranství, bez vazby na stávající návrhovou plochu pro bydlení č. 27. V návrhu ÚP Kurdějov bude prověřen možný střet záměru s PUR (16) viz a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území a bude prověřeno začlenění plochy do stávající návrhové plochy č. 27 včetně prověření systému komunikací; dopravní propojení na veřejné prostranství, řešit v souladu s existující studií zastavitelnosti.

02 **záměr vymezení plochy bydlení, v rodinných domech, nad plochami zahrad ve střední části obce, pro 1RD**

Jde o problematické umístění ve vztahu k okolní zástavbě – záměr stavby je mimo zastavěné i zastavitelné území, neexistuje přístup po zpevněné komunikaci.

V návrhu ÚP Kurdějov bude prověřen možný střet záměru s PUR (16) viz a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území.

03 **záměr vymezení plochy bydlení, v rodinných domech - u hřbitova, pro 1 RD**

Pozemek leží v ochranném pásmu veřejného pohřebiště a zároveň v centrální části obce, jejíž nejvýraznější stavební dominantou je kostel a charakter lokality tvoří právě souhrn staveb kostela, fary a přilehlého hřbitova s okolní historickou zástavbou. Lokalita leží v dolní části svahu, který tvoří významný pohledový horizont obce. Předmětný pozemek se nachází výše, než areál památkově chráněného kostela, mezi kostelem a hřbitovem a nejen pohledově by nově vzniklá zástavba mohla zasahovat do nejen pro Kurdějov cenné lokality, která ovlivňuje celkové vnímání charakteru obce a svým architektonickým výrazem utváří její nezaměnitelný obraz.

Pozemek pro předložený záměr leží mimo zastavěné a zastavitelné plochy obce.

V návrhu ÚP Kurdějov bude prověřen možný střet záměru s PUR (14) viz a) požadavky na základní koncepci rozvoje území, s ochranou krajinného rázu – viz podmínky ochrany a střet s ochranným pásmem veřejného pohřebiště.

C) **záměr vymezení plochy bydlení, v rodinných domech v lokalitě Stará Hora, nad stávající návrhovou lokalitou ÚP u hřiště - č. 25, pro výstavbu 1 RD;**

Plocha leží mimo zastavěné a zastavitelné území. Dle platného Územního plánu jde o plochu Krajinné produkční zóny, konkrétně: orná půda, pro změnu pozemku je nutné vyjmutí ze ZPF.

V návrhu ÚP Kurdějov bude záměr prověřen z hlediska komplexního řešení zastavění celé lokality včetně navazujících ploch v jižních částech, jejich vztah a návaznost na návrhové plochy č. 24 a 25 platného územního plánu. Zástavba v této lokalitě bude posuzována komplexně dle potřeby a využitelnosti v rámci celé obce. Bez posouzení širších vztahů by neměly vznikat izolované a od ostatní zástavby odložené zastavitelné plochy, neboť tak nejsou chráněny architektonické a urbanistické hodnoty a charakter obce. V návrhu ÚP Kurdějov bude prověřen možný střet záměru s PUR (16) viz a) požadavky na základní koncepci rozvoje území.

Obecné zhodnocení záměrů týkajících se ploch pro bydlení:

Záměr 01 – 03 a záměr C:

Problematika rozvoje bydlení v obci vyžaduje zvolení dlouhodobě platného konceptu, který by měl být jádrem řešení nového územního plánu, tak aby nevyvstala nutnost v horizontu několika let upravovat takto vzniklý územní plán jeho změnami, vybočujícími z nastaveného konceptu. Při navrhování nových, nebo převzetí návrhových ploch pro bydlení ze stávajícího územního plánu, je nutné řešit zástavbu obce jako celek, vyloučit možnost vzniku odložených, na zastavěné území obce nenavazujících zastavitelných ploch. Vzhledem k vysoké nabídce návrhových ploch

pro bydlení je třeba přehodnotit reálnost využití dosud nevyužitých návrhových ploch (lokality č. 26 a 27) a zamyslet se nad případnou změnou koncepce. Nově navrhované plochy po naplnění nesmí negativně ovlivňovat plochy ochrany přírody, narušovat krajinný ráz a charakter obce z urbanistického i architektonického hlediska. Neméně důležitým faktorem, je možnost napojení návrhových ploch na inženýrské sítě a jejich dopravní dostupnost.

V návrhových plochách vyžadujících vymezení veřejného prostranství, by mělo toto maximálně reflektovat svými dimenzemi veřejná prostranství v ostatních částech obce a tak navázat a integrovat nově vznikající lokality do historické zástavby obce. Především je nutné umožnit výsadbu zeleně v uličním koridoru a vznik zelených pásů podél komunikací.

Vyhodnocení reálnosti využití vymezených návrhových ploch + potřeba nových zastavitelných ploch (Rozbor pořizovatele podle metodického pokynu MMR ČR – srpen 2008)

Ve stávajícím platném územním plánu obce Kurdějov z roku 2003 je vymezeno celkem 154 885 m² návrhových ploch pro bydlení v rodinných domech.

Z těchto ploch je aktuálně využito 37 293 m², což činí cca 24 % z návrhových ploch. (Odborný odhad pořizovatele.)

Z celkové vymezené výměry návrhových ploch je cca 80% soustředěno do 7 největších ploch tvořících tři lokality.

Lokalita ve východní části obce „U hřiště“ je zastavěna z 75%, lokalita v severní části obce ve směru na Nikolčice je zastavěna z 18% a lokalita v západní části obce ve směru na Hustopeče nebyla zatím vůbec využita.

Další návrhové plochy pro bydlení jsou proluky ve stávající zástavbě.

Zastupitelstvo obce rozhodlo o ukončení výstavby v lokalitě Lipiny v severní části obce ve směru na Nikolčice (plochy 18, 19, 20 a 21).

Celkově zbývá k zástavbě pro bydlení 103 160 m², z toho v nových lokalitách 75 660 m².

Podle ÚAP ORP Hustopeče, 2012 je průměrná velikost pozemku rodinného domu 1097 m² a průměrná zalidněnost bytu je 3,13 obyv./byt. Z demografického vývoje je proponován přírůstek počtu obyvatel v obci během příštích 10 let na + 50 obyvatel.

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

- Požadavky vyplývající z demografického vývoje16 b.j.

- Požadavky vyplývající z nechtěného soužití.....14 b.j.

Celkem30 b.j.

Vzhledem k charakteru obce a předpokládanému zájmu žadatelů o výstavbu se neuvažuje s byty v bytových domech, ale pouze o výstavbu rodinných a živnostenských domů.

Na 1 bytovou jednotku v rodinném domě se uvažuje cca 1097 m² plochy.

Potřeba ploch pro 30 b.j. je 30 x 1097, tj. cca 33 000m²

Rezerva 20% je cca 6 600m²

Celková potřeba ploch pro bydlení = 39 600 m²

Závěr:

V obci je celková potřeba cca 39 600 m² ploch pro bydlení. Platný územní plán nabízí cca 103 160 m² ploch, což je o cca 161 % více než je potřeba.

V územním plánu je sice nabídka návrhových ploch pro bydlení dostatečná, jejich rozmístění však neodpovídá zájmům žadatelů o výstavbu rodinných domů ani rozvojovým záměrům obce.

Požadavek: Návrh územního plánu se bude zabývat změnou koncepce bydlení v obci, návrhem nových ploch pro bydlení a případného vyřazení nebo zařazení do ploch územních rezerv návrhových ploch dosud nevyužitých.

- v oblasti výrobních aktivit

05 **záměr vymezení plochy zemědělské výroby a skladování v severní části řešeného území; hlavní využití zemědělská výroba - stavby pro chov hospodářských zvířat (koní), zemědělské stavby pro zpracování a prodej vlastních zemědělských produktů - pro ekofarmu**

Záměr byl již zčásti realizován, jedná se o rozšíření plochy. Jde o areál koňské farmy, sloužící ustájení koní a jezdeckého zázemí. Areál leží v ploše nadregionálního biocentra a byl dodatečně stavebně povolen. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor životního prostředí provedl zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, nařízené zjišťovací řízení, neboť se jedná o tematický areál na ploše nad 5 000 m². Závěrem řízení bylo stanovisko krajského úřadu ze dne 6.10.2011 o neposuzování předloženého záměru v celém rozsahu dle výše uvedeného zákona, neboť na základě jeho zhodnocení podle kritérií uvedených v příloze č. 2 zmíněného zákona lze konstatovat, že záměr nemá takové významné vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví, které by vyžadovaly další pokračování procesu posuzování. Dále odbor životního prostředí konstatoval, že zjišťovací řízení splnilo svůj účel a poukázalo na hlavní problematické aspekty záměru, kterými je třeba se nadále zabývat.

V návrhu ÚP Kurdějov bude prověřen možný střet záměru s ÚAP ORP Hustopeče a nadregionálním biocentrem. V návrhu ÚP Kurdějov bude prověřen záměr s podmínkami ochrany krajinného rázu – viz odst. a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území – požadavky vyplývající z ÚAP.

06+07 **Záměry zrušeny**

08+11 **záměr vymezení plochy pro výrobu energií – přečerpávací vodní elektrárna na ploše cca 2 x 3 ha (plocha dolní a horní vodní nádrže), o výkonu do 50 MW, v jižní a jihovýchodní části obce v blízkosti areálu bývalého státního statku;**

Umístění záměru elektrárny prověří návrh ÚP Kurdějov ve dvou variantách –
1. Varianta: dolní nádrž (včetně technického zázemí) bude umístěna v návaznosti na severozápadní hranici areálu bývalého státního statku, horní nádrž bude umístěna východně od areálu, v sousedství nadregionálního biocentra Přední Kout, poblíž trati Horní díly.

2. Varianta: poloha horní nádrže je neměnná, dolní nádrž bude umístěna v návaznosti na jižní stranu areálu bývalého státního statku.

Pro každou variantu návrhu územního plánu Kurdějov se předpokládá požadavek příslušného orgánu životního prostředí na posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

V návrhu ÚP Kurdějov bude prověřen záměr spolu s podmínkami ochrany krajinného rázu – viz odst. a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území – požadavky vyplývající z ÚAP.

09 **záměr vymezení plochy zemědělské výroby a skladování v jižní části obce, za hřištěm; stavby pro uskladnění zemědělské techniky a zpracování místních zemědělských produktů – vinařství s možností ubytování do 20 lůžek.**

Dle platného územního plánu leží záměr v ploše Krajinne produkční zóny, konkrétně: Po – orná půda, charakterizované jako plochy s přírodními a terénními podmínkami pro zemědělskou produkci s velkovýrobní a lesní výrobu, u kterých není produkční funkce limitována jinými funkcemi. Plocha leží v území historických viničních tratí (dle ÚAP).

V návrhu ÚP Kurdějov bude prověřen záměr spolu s podmínkami ochrany krajinného rázu – viz odst. a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území – požadavky vyplývající z ÚAP.

- 10 **záměr vymezení plochy zemědělské výroby a skladování- v jihovýchodní části obce, za stávající rozestavěnou lokalitou bydlení u hřiště (č. 24) - stavby pro ustájení koní**
 Dle platného ÚP jde o plochu Krajinné produkční zóny,
 V návrhu ÚP Kurdějov bude prověřen možný střet záměru s ÚAP ORP Hustopeče a nadregionálním biocentrem a s podmínkami ochrany krajinného rázu – viz odst. a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území – požadavky vyplývající z ÚAP.
- 12 **záměr vymezení plochy zemědělské výroby a skladování, - v jihozápadní části obce, jižně od dosud nevyužitých ploch pro bydlení (lokalita dle ÚP č. 27) - hlavní využití na vinařství v rozsahu cca 500 m² s možností ubytování do 20 lůžek**
 Dle platného ÚP leží záměr v ploše Krajinné zóny přírodní, konkrétně: Ek – plocha krajinné zeleně - dřeviny rostoucí mimo les;
 Tyto plochy slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot, u kterých dominují přírodní funkce, ochrana přírody a jiné funkce sloužící k zachování ekologické stability a posílení geofundu. Plochy krajinné zeleně všeobecně chráněné ochranným režimem, podléhají rovněž regulačním podmínkám příslušného ochranného režimu.
 Záměr neleží v ploše původních viničních tratí (ÚAP). V návrhu ÚP Kurdějov bude prověřena možnost umístění záměru, možný střet záměru s ÚAP ORP Hustopeče a s podmínkami ochrany krajinného rázu – viz odst. a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území – požadavky vyplývající z ÚAP.
- D) **vymezení plochy zemědělské výroby a skladování, pro zpracování vlastní zemědělské produkce - pro výstavbu vícero vinařství včetně zázemí s možností výstavby malého ubytování, max. 20 lůžek – trati Vinohrádky, Ebeny a Stará hora**
 Plocha bezprostředně sousedí a částečně zasahuje (dle platného ÚPO Kurdějov) do nadregionálního biocentra (NRBC). Dle ÚAP ORP a ÚAP Jmk (2012) bylo území NRBC zmenšeno, takže do plochy již nezasahuje. Rozsah NRBC bude aktualizován.
 Středem navrhované plochy probíhá významný, v rámci obce pohledově nejexponovanější, horizont - za kostelem sv. Jana Křtitele, který nesmí být poškozen
 Dle platného územního plánu plocha zasahuje do ploch Krajinné produkční zóny, konkrétně: Po – orná půda- dále ploch Krajinné zóny přírodní, konkrétně: Ek – plocha krajinné zeleně - dřeviny rostoucí mimo les (viz výše)
 Plochou prochází systém interakčních prvků navazujících na NRBC
 Hledání ploch pro vinařství včetně zázemí pro techniku, ubytování a prezentaci produktů musí respektovat záměry ochrany přírody a krajiny, významné horizonty a charakter sídla. Dále je nutné tyto plochy vymezovat rozsahem tak, aby v případě jejich naplnění nepřesahovaly kapacitou možnosti obce.
 V návrhu ÚP Kurdějov bude prověřen záměr spolu s podmínkami ochrany krajinného rázu – viz odst. a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území – požadavky vyplývající z ÚAP a dále bude prověřen možný střet záměru s PUR (14) viz a) požadavky na základní koncepci rozvoje území.
- E) **plochy pro výstavbu zázemí pro golfová hřiště, realizace cvičných golfových hřišť a doplňkových sportovišť, golfová hřiště 2 x 18 jamek– záměr cca 200 ha, v západní, jihozápadní a jižní části obce (dle zákresu v problémovém výkresu průzkumů a rozborů)**
 Záměr je v konfliktu (dle platného ÚP) s návrhovou, částečně naplněnou plochou pro energetiku (FVE). Plocha záměru nezahrnuje chráněné území Evropské soustavy Natura 2000, ale bezprostředně hraničí s NRBC. Prochází jí na několika místech interakční prvky. V ploše záměru se nachází dvě plochy potenciálního sesuvu. Plochu záměru tvoří dva významné pohledové horizonty obce, které je třeba chránit.
 Umístěním staveb zázemí golfového klubu v naznačeném místě, tedy ve volné krajině mimo zastavěné a zastavitelné území obce je bez přímé vazby na něj.
 Nebezpečí významného narušení krajinného rázu i charakteru obce; zejména významného horizontu nejen ze strany obce Kurdějov, ale i z dálkových pohledů na jižní část Ždánického lesa od Hustopečí a Pálavy.

Plochou záměru prochází vysokotlaký plynovod a několik tras nadzemního elektrického vedení včetně jejich ochranných pásem, která musí být respektována.

V návrhu ÚP Kurdějov bude prověřen záměr spolu s podmínkami ochrany krajinného rázu – viz odst. a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území – požadavky vyplývající z ÚAP. Rovněž bude prověřen možný střet záměru s PUR (14) viz a) požadavky na základní koncepci rozvoje území. Bude prověřeno nekonfliktní umístění zázemí golfového areálu. Záměr bude prověřen z hlediska kapacity území – generované dopravy, zatížení inženýrských sítí, možného vlivu na obytnou zástavbu obce a snížení komfortu užívání území stálými obyvateli obce.

Záměr bude posouzen z hlediska střetu s návrhovou částečně naplněnou plochou pro energetiku (FVE), která je částečně realizována.

F) decentralní čištění odpadních vod v obci Kurdějov, možnost umístění malých domovních čistíren dle možností pro různé skupiny domů s napojením na stávající dešťovou kanalizaci.

V návrhu ÚP Kurdějov bude prověřen záměr decentralizované likvidace odpadních vod především z hlediska zájmů zákona č. 254/2001 Sb., o vodách.

Ostatní záměry

- 13 **zapracování záměrů vyplývajících z komplexní pozemkové úpravy**
14 **v lokalitě Lipiny, v platném územním plánu plochy BR 18, BR 19, BR 20 a BR 21 – nebudou určeny k zástavbě**

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

Z PÚR: nevyplývají žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Požadavky z hlediska ZÚR: nejsou.

Z ÚAP: nevyplývají žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Další požadavky: projektant prověří a případně navrhne přefazování nevyužitých lokalit pro bydlení ve stávajícím platném ÚP do územních rezerv.

c) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Z PÚR: nevyplývají žádné požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Požadavky z hlediska ZÚR: nejsou.

Požadavky z hlediska ÚAP: nejsou.

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

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

Požadavky z hlediska ZÚR: nejsou.

Z ÚAP: nevyplývají žádné požadavky na prověření.

Další požadavky:

1. Prověřit plochy, pro které bude požadováno vydání regulačního plánu nebo uzavření dohody o parcelaci – bude doplněno na základě výsledků projednání Zadání.

2. Prověřit plochy, kde bude požadováno zpracování územní studie – především plochy pro přečerpávací vodní elektrárnu a plochy zázemí golfového areálu

e) Požadavek na zpracování variant

Návrh územního plánu bude zpracován ve dvou variantách - umístění ploch pro přečerpávací vodní elektrárnu.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu Kurdějov a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění

1. Obsah

I. ÚZEMNÍ PLÁN

• I.A Textová část

(náležitostí dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. Přílohy 7 I. Obsah ÚP)

• I.B Grafická část- výrok:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2a.Hlavní výkres - urbanistická koncepce | 1 : 5 000 |
| 2 Hl. výkres - koncepce dopravní a technické infrastruktury | 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

• II.A Textová část

• II.B Grafická část

- | | |
|--|-------------|
| a) Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| b) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |
| c) Výkres širších vztahů | 1 : 100 000 |

2. Výkresy v měřítku 1 : 5 000 zpracovat pro celé řešené území.
3. Textovou i grafickou část zpracovat digitálně, odevzdání ve formátu .pdf, rozlišení 300 dpi.
4. Návrh územního plánu Kurdějov bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou tiskových vyhotoveních a dvakrát na DVD.
5. Upravený návrh územního plánu Kurdějov bude pro účely veřejného projednání odevzdán ve dvou tiskových vyhotoveních a dvakrát na DVD.
6. Územní plán Kurdějov bude dodán ve čtyřech tiskových vyhotoveních a třikrát na DVD.

Způsob vyhotovení územního plánu:

Velikost jednotlivých výkresů (listů) bude dohodnuta v průběhu prací. Dále bude ÚP předán 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 max.385 x 470 mm.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

1. Pořizovatel předpokládá, že orgán ochrany přírody a krajiny nevyloučí významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (EVL) Kamenný vrch u Kurdějova, Klínky a Přední kout soustavy Natura 2000.
2. Předpokládá se zpracování Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.
3. V návrhu Zadání územního plánu Kurdějov je požadavek na prověření záměru plochy pro výrobu energií – přečerpávací vodní elektrárnu včetně zázemí (č. 08 a 11) v jižní a jihovýchodní části obce a plochy pro golfová hřiště včetně zázemí. Jedná se o záměry uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.