

NÁVRH

ZADÁNÍ

**ZMĚNY Č.1
ÚZEMNÍHO PLÁNU**

ŠATOV

srpen 2012

Městský úřad ve Znojmě, odbor výstavby (dále jen úřad územního plánování), který na žádost městyse Šatov pořizuje územně plánovací dokumentaci pro městys Šatov 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.1 územního plánu Šatov.

Tento Návrh Zadání je zpracován v rozsahu stanoveném přílohou č.6 vyhlásky a bude veřejně projednán v souladu s ustanovením §47 odst.2 stavebního zákona.

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo městyse Šatov

Pořizovatel:

Městský úřad Znojmo, odbor výstavby, oddělení územního plánu

OBSAH:

A TEXTOVÁ ČÁST

- a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě dalších širších územních vztahů
- b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů
- c) požadavky na rozvoj území obce
- d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů
- i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- j) 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
- k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií
- l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
- m) 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
- n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant
- o) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

B GRAFICKÁ ČÁST

Schematický zákres uvažovaných změn v území

A) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘÍPADĚ DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Z Politiky územního rozvoje České republiky vydané vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20.7.2009 nevyplývají pro řešené území žádné požadavky.

V současné době není řešené území součástí území řešeného platnou územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, které byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 22.9.2011, byly rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21.6.2012, který nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení, zrušeny.

Z širších územních vztahů nevyplývají pro území řešená touto změnou žádné požadavky.

B) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Podkladem pro vypracování tohoto zadání byly Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Znojmo, jehož součástí je i katastrální území Šatov. Pro uvažovaný záměr na změnu v území vyplývá zejména potřeba respektování stávajících přírodních a technických limitů a jejich ochranných a bezpečnostních pásem. Dále je třeba respektovat nově vyhlášené záplavové území a aktivní zónu na toku Daniž, jako nový údaj o území, který vznikl po vydání územního plánu Šatov. Dalším podkladem pro vypracování tohoto zadání byl platný územní plán Šatov, který byl vydán Zastupitelstvem městyse dne 17.12.2009 formou opatření obecné povahy s účinností od 2.1.2010.

C) POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE

Touto změnou ÚP Šatov bude prověřena možnost vymezení nové plochy pro bydlení (Bs) v centrální části městyse Šatov. Dle platného územního plánu je plocha zařazena do plochy pro výrobu a skladování (Vs2).

Současně bude touto změnou prověřena možnost vymezení nové plochy pro bydlení (Bs) při jižním okraji zastavěné části městyse Šatov. Tato lokalita je zařazena dle platného územního plánu do ploch zemědělských - orná půda.

D) POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Součástí zadání změny č. 1 ÚP Šatov jsou uvedené a číselným kódem označené dílčí změny, u kterých se požaduje prověřit možnost následujících změn funkčního využití ploch:

Dílčí změna 1.1

Požadovaná změna : bude prověřena možnost změny části návrhových ploch s funkčním využitím pro výrobu a skladování (Vs2) dle platného ÚP a jeho změna na plochu pro bydlení (Bs). Navrhovanou změnou dojde k vymezení nové plochy pro bydlení ve stávající zastavěné ploše. Část uvažované plochy se nachází v nově stanovené aktivní zóně toku Daniž. Z tohoto důvodu bude součástí návrhu změny funkčního využití i návrh vhodného protipovodňového opatření, kterým nedojde jednak k dostatečné ochraně nové plochy bydlení, ale současně nedojde ani ke zhoršení odtokových poměrů v území.

Umístění: lokalita se nachází v centrální části obce. Jedná se o objekty bývalého mlýnu, který byl v minulosti součástí přílehlého zemědělského areálu. V současné době je tento objekt opuštěn a chátrá. Jeho rekonstrukce přispěje ke zlepšení urbanistického prostoru centrální části obce navazující na vstup do sklepní ulice a do historicky hodnotného jádra obce.

Stávající využití : dle KN jsou pozemky vedeny z menší části jako plocha zahrady, větší část je pak vedena jako plocha ostatní a zastavěná plocha a nádvoří.

Územní plán obce: plocha je vymezena jako součást stávajícího zastavěného území s funkčním

využitím Vs2 – plochy výroby a skladování.

Dílčí změna 1.2

Požadovaná změna : bude prověřena možnost změny části stávající plochy s funkčním využitím jako zemědělská plocha – orná půda (Po) dle platného ÚP na plochu pro bydlení (Bs). Navrhovanou změnou dojde k vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení v návaznosti na stávající zastavěné území. Tímto návrhem dojde k záboru zemědělského půdního fondu, neboť se dle katastru nemovitostí jedná o plochu orné půdy.

Umístění: lokalita se nachází na jižním okraji zastavěného území v blízkosti centrální části obce.

Stávající využití: dle KN je plocha vedena jako orná půda.

Územní plán obce: plocha je vymezena jako součást nezastavěného území s funkčním využitím Po - zemědělská plocha – orná půda.

E) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

V souvislosti se změnou funkčního využití stávající výrobní plochy na plochu pro bydlení v centrální části obce nebudou kladeny žádné požadavky na řešení nové veřejné doprany a technické infrastruktury, neboť tato plocha se nachází ve stabilizovaném území v centrální části obce. Vzhledem ke skutečnosti, že od doby vydání územního plánu Šatov došlo v tomto území k vymezení záplavového území a aktivní zóny na toku Daniž, bude nezbytné v této řešené lokalitě navrhnout vhodné protipovodňové opatření, tak jak je popsáno v kapitole D) tohoto zadání.

V souvislosti se změnou funkčního využití plochy orné půdy na bydlení v návaznosti na zastavěné území bude třeba navrhnout i vhodné prodloužení stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury.

F) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Ochrana zemědělského a půdního fondu

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF bude zpracováno jako součást změny územního plánu se zřetelem k zákonu ČNR č. 334/92 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a podle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 1.10.1996 k odnímání půdy ze ZPF podle zákona ČNR č. 334/1992 Sb., s účinností od 1.10.1997

Vyhodnocení předpokládaného důsledků na ZPF bude součástí Odůvodnění územního plánu a bude obsahovat textovou, tabulkovou a grafickou část s vyznačením jednotlivých ploch odnětí ZPF.

Ochrana přírody, ochrana a tvorba krajiny

Vzhledem k charakteru navrhovaných změn se nepředpokládá, že by tímto návrhem byly dotčeny či narušeny stávající hodnoty území.

Územní systém ekologické stability

Součástí platného ÚP je zjednodušený plán místního ÚSES. Změnou č. 1 ÚP Šatov nebude nijak dotčen.

G) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE

V průběhu zpracování návrhu dokumentace bude v souvislosti s návrhem plochy pro protipovodňové opatření zvážena možnost zařazení této plochy mezi veřejně prospěšné stavby a to zejména s přihlédnutím k majetkovým vztahům u konkrétních potřebných ploch. Vymezení potřebné plochy jako veřejně prospěšné stavby bude rovněž konzultováno s obcí pořizovatelem.

H) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Bude doplněno na základě požadavků uplatněných v průběhu veřejného projednání tohoto návrhu zadání.

I) POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ ZÁJMŮ A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ

Změnou funkčního využití v lokalitě 1 dojde ke střetu navrhované plochy bydlení s vymezenou aktivní zónou a záplavovým územím toku Daniž. V předchozích kapitolách je popsán návrh způsobu řešení tohoto problému s tím, že bude navrženo vhodné protipovodňové opatření k ochraně zastavěného území, které současně nezhorší odtokové poměry v území. Další případné podmínky příslušného dotčeného orgánu – vodoprávního úřadu, budou doplněny do zadání na základě uplatněného požadavku.

J) 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

Nová zastavitelná plocha bude dokumentací návrhu Změny č.1 vymezena v souvislosti s vymezením nové plochy pro bydlení.

Městys se nenachází v žádné rozvojové ose ani oblasti, v tomto směru tedy nejsou kladeny žádné požadavky na řešení této dokumentace.

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

Návrh vymezení ploch, kde bude uloženo prověření změny využití územní studií, zváží v průběhu zpracování návrhu dokumentace projektant předmětné změny a tento případný návrh bude předem konzultovat s městysem a pořizovatelem.

L) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, PRO KTERÉ BUDOU PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ STANOVENY REGULÁČNÍM PLÁNEM

Změna č.1 územního plánu nebude vymezovat plochy ani koridory, kde by bylo nutné prověření změn jejich využití regulačním plánem.

M) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD DOTČENÝ ORGÁN VE SVÉM STANOVISKU K NÁVRHU ZADÁNÍ UPLATNÍL POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VYHODNOCENÍ Z HLEDISKA VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO POKUD NEVYLOUČIL VÝZNAMNÝ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU ČI PTAČÍ OBLAST

Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání tohoto návrhu zadání.

N) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, VČETNĚ POŽADAVKŮ NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT

Bude rozhodnuto na základě výsledku projednání tohoto návrhu zadání s dotčenými orgány.

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

Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání tohoto návrhu zadání.

- Dokumentace ponese název : Návrh změny č. 1 Územního plánu Šatov.
- Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 1 ÚP Šatov:
 - o Obsahově bude návrh změny č. 1 ÚP Šatov korespondovat s obsahem platné územně plánovací dokumentace a to jak grafická část tak i textové.
 - o Textová část odůvodnění : s obsahem dle přílohy č. 7 vyhl.č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.
 - o Grafická část odůvodnění : bude obsahovat koordinační výkres a výkres předpokládaných záborů ZPF, oba výkresy ve výřezu v rozsahu dotčených lokalit.
- Grafická část dokumentace bude zpracována nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a měřítko jednotlivých výkresů bude totožné s měřítkem výkresů stávající platné dokumentace.
- Dokumentace bude opatřena tabulkou pro provedení záznamu o účinnosti s obsahem dle ust. §14 odst. 1 vyhlášky (nikoliv odůvodnění).
- Dokumentace bude zpracována v digitální podobě.
- Dokumentace návrhu změny č. 1. ÚP Šatov bude v první fázi pro potřeby společného jednání s dotčenými orgány a sousedními obcemi odevzdána v jednom vyhotovení. Pro řízení o vydání změny ÚP bude na základě výsledku společného jednání buď dotisknuto jedno paré nebo bude dokumentace upravena a vyhotovena v počtu dvou paré. Na základě výsledku řízení o vydání změny ÚP budou dotisknuta dvě paré dokumentace nebo budou vyhotovena čtyři paré čistopisu změny č. 3 ÚP městyse Šatov. Digitální data budou odevzdána 2x na CD-ROM.
- Ve všech výkresech bude legenda korespondovat s grafickou částí. Význam všech entit ve výkrese se vyskytujících musí být vysvětlen v legendě příslušného výkresu.
- Výkresy musí být jasné, jednoznačné a úplné, musí vyjadřovat všechny graficky vyjádřitelné regulativy.
- Každý výkres musí nést informaci o druhu ÚPD, názvu řešeného území, obsahu a měřítku.
- Ve výkresech zobrazené funkční plochy a prvky budou od sebe důsledně odlišovat stav a návrh.
- Dokumentace bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.
- Po vydání předmětné změny bude vyhotoven v souladu ustanovením §55 stavebního zákona právní stav územního plánu.

B GRAFICKÁ ČÁST

Informativní schematický zákres uvažovaných změn v území

