

NÁVRH ZADÁNÍ

Změny č.1 územního plánu

BOŘETICE

okr. Břeclav

Květen 2015

Na základě usnesení Zastupitelstva obce Bořetice ze dne 16. 12. 2014 a 4. 2. 2015 o pořízení změny č. 1 územního plánu obce Bořetice a žádosti obce Bořetice podané podle ust. § 6 odst. 1 písm. c) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění platných předpisů (stavební zákon) dne 9. 2. 2015 k Městskému úřadu Hustopeče, odboru regionálního rozvoje (dále jen úřad územního plánování nebo pořizovatel), pořizovatel zpracoval podle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění (dále jen vyhláška) a přílohy č. 6 k vyhlášce návrh zadání Změny č. 1 územního plánu Bořetice.

Tento návrh zadání bude projednán v souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona.

Pořizovatel změny č. 1 územního plánu: Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje

Zpracovatel zadání ÚP: RNDr. Milada Litschmannová, Městský úřad Hustopeče, odbor regionálního rozvoje ve spolupráci s určeným zastupitelem panem Františkem Petráskem

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Bořetice

Obsah zadání Změny č. 1 územního plánu Bořetice

Zadání obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu Změny č. 1 územního plánu Bořetice (dále jen Změna č. 1 ÚP Bořetice), zejména s ohledem

- a) 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) na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
- c) na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,
- d) 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) na zpracování variant řešení,
- f) na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,
- g) v případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města,
- h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Shora uvedené body zahrnují

1. upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR 2008, schválené usnesením vlády ČR dne 20. 7. 2009 pod č. 929 (dále jen PÚR) a její Aktualizace č. 1,
2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem, Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR) byly vydány dne 22.9.2011, avšak rozsudkem Nejvyššího správního soudu byly dne 21.6.2012 zrušeny, proto nejsou v Zadání uplatňovány.
3. upřesnění požadavků vyplývajících z 3. úplné aktualizace územně analytických podkladů správního území obce s rozšířenou působností Hustopeče (dále jen ÚAP Hustopeče) z roku 2014 a aktualizace územně analytických podkladů Jihomoravského kraje 2013, (dále jen ÚAP JMK) zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci; a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,
4. 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.

Ad.a) požadavky na základní koncepci rozvoje území

Z PÚR:

Vztah rozvojových oblastí, os, specifických oblastí, koridorů a ploch dopravy, koridorů a ploch technické infrastruktury vymezených v Politice územního rozvoje ČR 2008 (PÚR ČR) a její Aktualizace č. 1 (2015) k řešenému územnímu plánu:

- řešené území neleží v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose vymezené v PÚR ČR 2008 a její Aktualizace č. 1,
- řešené území neleží ve specifických oblastech vymezených PÚR ČR 2008 a její Aktualizace č. 1,
- řešené území neleží v koridoru rychlostních silnic,

- řešené území neleží v trase transevropských multimodálních koridorů, koridorů vysokorychlostních tratí, koridorů vodní dopravy, koridorů elektroenergetiky, koridorů VVTL plynovodů, koridorů pro dálkovody.

Změna č. 1 ÚP Bořetice zohlední republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území,
- 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,
- podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury,
- při stanovování funkčního využití území zvažovat jak ochranu přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel, hledat přitom vyvážená řešení,
- stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území. Vytvářet předpoklady především pro nové využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského a jiného původu),
- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), obzvláště ve specifických oblastech, s cílem zachování a rozvoje jejich hodnot. Podporovat propojení z hlediska cestovního ruchu atraktivních míst turistickými cestami, které umožňují celosezónní využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, hypo),
- podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Dopravní a technickou infrastrukturu umísťovat s ohledem na minimalizaci fragmentace krajiny, je-li to účelné, do společných koridorů,
- předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově-sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Požadavky ze ZÚR: nejsou. Je třeba zohlednit oborové dokumenty Jihomoravského kraje.

Požadavky z hlediska ÚAP: Ve Změně č.1 ÚP Bořetice bude zohledněna existence všech zákonných limitujících jevů v území tak, jak byly zjištěny při zpracování průzkumů a rozborů v rámci ÚAP. Dále jsou požadavky na odstranění nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad, vzájemných střetů záměrů na provedení změn v území a střetů těchto záměrů s limity využití území, slabých stránek, hrozeb a rizik souvisejících s nevyvážeností územních podmínek udržitelného rozvoje území.

Součástí ÚAP je rozbor udržitelného rozvoje území (RURÚ), z něhož vyplývají problémy určené k řešení ve změně územního plánu:

Problémy k řešení v ÚPD obce

Opatření snižující erozi půdy

Propadající se sklepy v lokalitě „Kraví Hora“

Zásobování pitnou vodou v lokalitě „Kraví Hora“

Opatření snižující vliv záplavového území Q 100 na zastavěné území

Posouzení a vyhodnocení vlivu komplexní pozemkové úpravy na prvky ÚSES, hranice ploch atd.

Opatření snižující vliv železniční trati

Opatření snižující vliv z provozu na komunikacích č. II/421, III/42111 a III/42112

Posouzení zastavitelných ploch s ohledem na jejich umístění na půdách I. a II. třídy ochrany BPEJ

Posouzení rozsahu zastavitelné plochy Z13 s ohledem na koridor VVTL plynovodu

Posouzení zastavitelných ploch s ohledem na jejich umístění v aktivní zóně záplavového území a záplavovém území Q100

Problémy k řešení v ÚPD kraje

Posouzení navrhované trasy VVTL plynovodu

Požadavky z hlediska ÚAP JMK 2013

Environmentální závady

- Záplavové území toku Trkmanka Q₁₀₀ zasahuje do zastavěného území

Hygienické závady

- Vodní tok Trkmanka je velmi silně znečištěn v důsledku neexistence čistírny odpadních vod (tato je v ÚPD obce navržena)
- Imisní znečištění životního prostředí- imisní limit 1 z látek je překročen, imisní hodnoty některých dalších látek překračují polovinu imisního limitu
- Železniční trať prochází zastavěným územím

Střety záměrů technické infrastruktury (podzemní) s limity využití území

- Záměr VVTL plynovodu DN 800 PN 80 Brumovice – Trkmanec je ve střetu s vodním režimem – záplavovým územím toku Trkmanka Q100 a ochranou přírody a krajiny – Natura 2000 – EVL Kuntínov

Další požadavky:

- Hlavním zájmem je regenerace stávající zástavby a zkvalitnění podmínek pro bydlení, dostavba technické infrastruktury a respektování stávající urbanistické koncepce sídla.
- Obec bude rozvíjena jako souvislý urbanizovaný celek, ve volné krajině nebudou zakládána nová sídla nebo samoty. Sídlo si ponechá svůj multifunkční charakter. Nově navržené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající a prodloužené místní komunikace.
- Nezastavěné území bude stabilizováno v zemědělském využití a rozvíjeno pro přírodní funkce.
- K urbanizaci je třeba prioritně využít proluky v zastavěném území.
- Respektovat urbanistickou stopu sídla a identitu prostorů.
- Respektovat výškovou hladinu zástavby vyjádřenou měřítkem okolní zástavby, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevržené zástavbě, dodržovat návaznost na okolní objekty.
- Změna č.1 ÚP prověří a navrhne možnost změny funkčního využití plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport OT/ Z25 na funkční plochu veřejná zeleň (parc. č. 243/7, 243/9 a 243/10).
- Ve Změně č. 1 ÚP Bořetice bude aktuálně vymezeno zastavěné území podle § 58 stavebního zákona.

Nové požadavky vzešlé z projednání původního zadání

- Změna č. 1 prověří a navrhne možnost změny funkčního využití pozemků parc. č. 2603/1, 2604/1, 2602 a 2605 ze zemědělských ploch – orná půda na plochy výroby a skladování – drobná výroba (rozšíření vinařské provozovny).
- Změna č. 1 prověří a navrhne možnost změny funkčního využití pozemku parc. č. 2622/2 ze zemědělských ploch – orná půda na zastavitelné plochy s možností výstavby garáže pro osobní automobily, sklípku a skladu zahradního nářadí a zahradní techniky.
- Změna č. 1 prověří a navrhne možnost změny funkčního využití pozemku parc. č. 133/3 (ve vlastnictví Obce Bořetice) z ploch veřejných prostranství – veřejná (parková) zeleň UZ (Z40) na plochy pohřebiště domácích zvířat.
- Změna č. 1 prověří a navrhne zrušení požadavku z platného územního plánu na zpracování architektonické části staveb autorizovaným architektem v označených lokalitách: Z16, Z19, Z20, Z22, Z23, Z29, Z36.

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

Z PÚR: nevyplývá požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Požadavky ze ZÚR: nejsou.

Z ÚAP: požadavky nejsou

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

Z PÚR: nevyplývají požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Požadavky ze ZÚR: nejsou.

Z ÚAP: nevyplývají požadavky na prověření.

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

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

Požadavky ze ZÚR: nejsou.

Z ÚAP: nevyplývají žádné požadavky na prověření.

Další požadavky: Případné náměty na vypracování RP prověří a navrhne projektant a dle potřeby navrhne plochy, pro které je vhodné prověřit jejich využití územní studií.

Ad. e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Z PÚR: nevyplývají žádné požadavky na zpracování variant řešení.

Požadavky ze ZÚR: nejsou.

Z ÚAP: nevyplývají žádné požadavky na zpracování variant řešení.

Další požadavky: nejsou.

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

Změna č. 1 ÚP Bořetice se vydává podle §§13 a 16 a Přílohy č. 7 vyhlášky, v rozsahu měněných částí.

1. Obsah

I. Změna č. 1 ÚP Bořetice

Výroková část:

- I.A Textová část
 - I.B Grafická část
 - a) Výkres základního členění území včetně aktuálního vyznačení hranic zastavěného území 1: 5 000
 - b) Hlavní výkres včetně aktuálního vyznačení hranic zastavěného území 1: 5 000
 - c) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1: 5 000
- Pokud nebudou navrženy nové veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, výkres se nezpracovává.

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
- Pokud nedojde k záboru ZPF, výkres ad.b) se nezpracovává.

2. Počet vyhotovení územního plánu:

Návrh Změny č.1 ÚP Bořetice - ve 2 tiskových vyhotovení a 2x digitálně na CD-ROM médiu.

Změna č.1 ÚP Bořetice ve 4 tiskových vyhotovení a 2x digitálně na CD-ROM médiu.

3. Způsob vyhotovení územního plánu:

Velikost jednotlivých výkresů (listů) bude dohodnuta v průběhu prací. Dále bude změna ÚP předána 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 maximálním rozměru 385 x 470 mm.

Ad. g) ---

Ad. h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Z PÚR: nevyplývají žádné požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Požadavky ze ZÚR: nejsou.

Z ÚAP: nevyplývají žádné požadavky

Další požadavky:

Významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast se nepředpokládá. Na území obce se nachází evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000 Kuntínov, která je územním plánem plně respektována. Navrhované záměry v území nebudou mít dálkový negativní vliv na tuto lokalitu.

Předpokládá se, že příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku podle §45 i) zákona o ochraně přírody vyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Předpokládá se také, že krajský úřad uvede ve svém stanovisku, že návrh Změny č.1 územního plánu nebude třeba posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí. Na základě výše uvedeného nebude třeba zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č.1 územního plánu na udržitelný rozvoj území.