

NÁVRH ZADÁNÍ

změny č. 2 územního plánu

BOHUTICE

Vypracoval: Městský úřad Moravský Krumlov, odbor výstavby a územního plánování, za technické pomoci USB, spol. s r.o., Příkop 8, Brno.

srpen 2015

Projednáno a schváleno zastupitelstvem obce Bohutice podle § 47 odst. 5) v souladu s § 55 odst. 2) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon)

dne, číslo usnesení

Pavel Štefka
starosta

Ing. Martin Žák
místostarosta

OBSAH

str.

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
a.1.	Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	6
a.2.	Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn	6
a.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	7
b)	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	7
c)	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)	Požadavky na zpracování variant	7
f)	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	7
f.1.	Obsah změny územního plánu	7
f.2.	Počet vyhotovení změny územního plánu	8
g)	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	8

Vymezení řešeného území

Změna č. 2 územního plánu (ÚP) Bohutice se dotýká katastrálního území Bohutice.

Důvody pořízení změny

Pořízení Změny č.2 územního plánu Bohutice schválilo, dle § 6, odst 5, písm.a) a § 44 písm.a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) v platném znění, Zastupitelstvo obce Bohutice na zasedání konaném dne 21.1.2015 usnesením č. 4/2015.

Záměrem navrhovatelů změny je na svých pozemcích realizovat výstavbu rodinných domů.

Obec Bohutice v současné době nemá zasíťované pozemky pro výstavbu rodinných domů a rovněž nemá dostatek finančních prostředků k přípravě nových lokalit. Pozemky v klíčových lokalitách u hřiště v majetku fyzických osob, které by byly vhodné k zasíťování v současné době narážejí na přemrštěné finanční nároky spoluvlastníků pozemků. Proto zastupitelstvo obce rozhodlo o provedení změny, která by řešila výstavbu cca 10 RD. Došlo by tím ke zvýšení nabídky volných pozemků a zároveň zabránění odchodu obyvatel do jiných obcí, ve kterých mají dostatek pozemků pro výstavbu RD. Lokality jsou v souladu s koncepcí platného územního plánu a jsou dobře situované i z hlediska napojitelnosti na inženýrské sítě.

Dle ustanovení §55 odst.5) stavebního zákona, po vydání změny územního plánu musí být po vydání jeho změny zajištěno vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav (včetně aktualizace zastavěného území dle ustanovení §58, odst. 3 SZ), opatřeným záznamem o účinnosti.

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 území obce zůstane zachována.

Seznam ploch řešených změnou č.2 územního plánu

2.01 – Bohutice – smíšené bydlení SO – změna využití lokality 5–BV

2.02 – Bohutice – smíšené bydlení SO – u silnice III/3965

2.03 – Bohutice – bydlení venkovského charakteru BV – zahrady Za Hospodou

2.04 – Bohutice – bydlení venkovského charakteru BV – zahrady nad lokalitou 10–BV

2.05 – Bohutice – bydlení venkovského charakteru BV – zahrady nad ZD

2.06 – Bohutice – smíšené bydlení SO – u dráhy

Předmětem změny č. 2 je:

Změna využití pozemků v k.ú. Bohutice na plochy s rozdílným způsobem využitím – plochy bydlení:

označení a název změny	parcelní čísla	stávající využití území	využití území v platném ÚP	využití území po změně
2.01 – Bohutice – smíšené bydlení SO – změna využití lokality 5–BV	779/1, 779/2, 781/1, 781/2	orná půda	BV – plochy bydlení – bydlení venkovského charakteru	SO – plochy smíšené obytné
2.02 – Bohutice – smíšené bydlení SO – u silnice III/3965	776/1, 775/3, 775/1, 771/1, 770/1, 767/2	orná půda	SM – plochy smíšené nezastavěného území – louky, pastviny, drobná držba	SO – plochy smíšené obytné
2.03 – Bohutice – bydlení venkovského charakteru BV – zahrady Za Hospodou	566/2, 569/2, 574/2, 563/2	orná půda	SM – plochy smíšené nezastavěného území – louky, pastviny, drobná držba	BV – bydlení venkovského charakteru

2.04 – Bohutice – bydlení venkovského charakteru BV – zahrady nad lokalitou 10–BV	373, 378/3	zahrada, orná půda	SM – plochy smíšené nezastavěného území – louky, pastviny, drobná držba	BV – bydlení venkovského charakteru
2.05 – Bohutice – bydlení venkovského charakteru BV – zahrady nad ZD	381, 384	zahrada	SM – plochy smíšené nezastavěného území – louky, pastviny, drobná držba	BV – bydlení venkovského charakteru
2.06 – Bohutice – smíšené bydlení SO – u dráhy	451, 452, 454, 455, 456	orná půda	SM – plochy smíšené nezastavěného území – louky, pastviny, drobná držba	SO – plochy smíšené obytné

2.01 – Bohutice – smíšené bydlení SO – změna využití lokality 5–BV

Lokalita leží v jižní části obce, mezi stávající zástavbou rodinných domů a silnicí III/3965. Jedná se o zastavitelnou plochu 5 – BV – plochy bydlení venkovského charakteru platného územního plánu, ze které by měly být cca 2/3 plochy dle požadavku vlastníka pozemků změněny na plochy smíšené obytné SO. Předmětem řešení bude změna využití části zastavitelné plochy BV na plochu pro smíšené bydlení, přičemž parcela č. 783/1 zůstane pod původním označením 5 – BV podle platného územního plánu. Návrh bude respektovat stávající limity využití území; ochranné pásmo silnice III. tř.

Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu se změnou nemění.

Celková výměra lokality je cca 0,40 ha.

Změnou je řešen požadavek vlastníka využívat plochu v souladu s podmínkami pro využití ploch smíšených obytných, částečně pro bydlení a částečně pro podnikání (z důvodu plánované výstavby vinárny), v souladu s koncepcí platného územního plánu.

2.02 – Bohutice – smíšené bydlení SO – u silnice III/3965

Lokalita leží v jižní části obce, mezi zastavitelnou plochou 5 – BV a silnicí III/3965. Jedná se o rozšíření zastavitelné plochy platného územního plánu, na pozemky, vymezené silnicí III/3965 a účelovou komunikací na jižní hranici zástavby obce. Předmětem řešení bude změna z orné půdy na novou zastavitelnou plochu SO – smíšeného bydlení. Návrh bude respektovat stávající limity využití území; ochranné pásmo silnice III. tř., vzdálenost 50m od okraje lesních pozemků a pást izolační zeleně ZI podél silnice, pro možnost uložení inženýrských sítí.

Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající silnice III/3965. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno prodloužením inženýrských sítí, navržených pro lokality 4 – BV a 5 – BV.

Celková výměra lokality je cca 0,76 ha.

Změnou je řešen požadavek vlastníků využívat plochu v souladu s podmínkami pro využití ploch smíšených obytných, částečně pro bydlení a částečně pro podnikání, umožňujících širší škálu využití, v souladu s koncepcí platného územního plánu.

2.03 – Bohutice – bydlení venkovského charakteru BV – zahrady Za Hospodou

Lokalita leží v severovýchodní části obce a navazuje na zastavěné území mezi dvěma účelovými komunikacemi, v místní trati Za Hospodou. Předmětem řešení bude změna z orné půdy na novou zastavitelnou plochu BV – bydlení venkovského charakteru. Návrh bude respektovat stávající limity využití území; trasu nadzemního vedení vn a ochranné pásmo elektrického vedení a koridor kanalizace.

Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu bude řešeno z navrženého veřejného prostranství v trase stávající účelové komunikace a navržených inženýrských sítí (prodloužení stávajících inženýrských sítí).

Celková výměra lokality je cca 0,43 ha.

Změnou bude řešen požadavek vlastníků pozemků na výstavbu rodinných domů, ale pouze na pozemcích, které přiléhají ke stávající účelové komunikaci ze západní strany, pozemky směrem na východ budou dále využívány jako zahrady, v souladu s koncepcí platného územního plánu.

2.04 – Bohutice – bydlení venkovského charakteru BV – zahrady nad lokalitou 10–BV

Lokalita leží v severní části obce a navazuje na zastavitelnou plochu 10-BV. Předmětem řešení bude změna z orné půdy a zahrady na novou zastavitelnou plochu BV – bydlení venkovského charakteru.

Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu bude řešeno z navrženého veřejného prostranství v trase stávající účelové komunikace a navržených inženýrských sítí (prodloužení stávajících inženýrských sítí).

Celková výměra lokality je cca 0,20 ha.

Změnou bude řešen požadavek vlastníků pozemků na výstavbu rodinných domů, ale pouze na pozemcích, které přiléhají ke stávající účelové komunikaci a rozšiřují zastavitelné území v návaznosti na stávající nebo navržené plochy, v souladu s koncepcí platného územního plánu.

2.05 – Bohutice – bydlení venkovského charakteru BV – zahrady nad ZD

Lokalita leží v severní části obce a navazuje na zastavěné území mezi dvěma účelovými komunikacemi. Předmětem řešení bude změna ze zahrad na novou zastavitelnou plochu BV – bydlení venkovského charakteru.

Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu bude řešeno z navrženého veřejného prostranství v trase stávající účelové komunikace a navržených inženýrských sítí (prodloužení stávajících inženýrských sítí).

Celková výměra lokality je cca 0,20 ha.

Změnou bude řešen požadavek vlastníků pozemků na výstavbu rodinných domů, ale pouze na pozemcích, které přiléhají ke stávající účelové komunikaci a rozšiřují zastavitelné území v návaznosti na stávající plochy, v souladu s koncepcí platného územního plánu.

2.06 – Bohutice – smíšené bydlení SO – u dráhy

Lokalita leží v západní části obce, mezi stávající zástavbou rodinných domů a železniční tratí ČD č.244 Hrušovany nad Jevišovkou – Brno. Jedná se o novou zastavitelnou plochu smíšeného bydlení, která leží v ochranném pásmu dráhy a proto bude nutné před vydáním stavebního povolení doložit hlukové posouzení, že realizovaná zástavba nepřesáhne hygienické limity pro chráněný vnitřní prostor staveb. Předmětem řešení bude změna využití orné půdy na plochu pro smíšené bydlení. Návrh bude respektovat podmínky ochranného pásma dráhy.

Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu bude ze stávajícího veřejného prostranství a stávajících inženýrských sítí.

Celková výměra lokality je cca 0,30 ha.

Změnou je řešen požadavek vlastníka využívat plochu v souladu s podmínkami pro využití ploch smíšených obytných, částečně pro bydlení a částečně pro podnikání, v souladu s koncepcí platného územního plánu.

- **Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.1** – schválená usnesením vlády ČR č. 596/2013 dne 15.04.2015. Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č.1 nevyplývají pro řešení změny č. 1 žádné požadavky.
- **Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje** – nejsou vydány.
- **Ostatní podklady krajského významu:**
 - **Generel dopravy JMK**
 - **Generel krajských silnic JMK**
 - **Plán vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje (PRVKJMK)**
 - **Strategie rozvoje Jihomoravského kraje (SR JMK)**
 - **Program rozvoje Jihomoravského kraje 2010 až 2013**
 - **Koncepční vymezení regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability**

Z těchto nadřazených dokumentací nevyplývají požadavky na řešení.

- **Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a z problémů určených k řešení ve změně ÚPD.**

Problémy a závady v dopravní infrastruktuře

- železniční trať v kontaktu s obytnou zástavbou
- řešit problematiku bezpečnosti cyklistické dopravy

Hygienické závady

- řešit sanaci starých ekologických zátěží
- minimalizovat negativní vlivy vyplývající z provozu dopravní infrastruktury
- chráněné venkovní prostory (rozvojové plochy, plochy změn v území) umisťovat v územích mimo dosah negativních vlivů na životní prostředí (hluku, znečištění ovzduší), u stávající zástavby zasažené negativními vlivy hluku okolo výrobních a zemědělských areálů
- v maximální míře podporovat alternativní zdroje (tepelná čerpadla, solární systémy...)

Problémy a závady v urbanistické struktuře

- v ÚPD upřednostňovat smíšené využití ploch, umožňující integraci občanského vybavení
- vymezením smíšeného využití umožnit rozvoj pracovních příležitostí v místě bydliště
- plochy změn v území pro bydlení řešit s vazbou na veřejnou infrastrukturu
- vytvořit podmínky pro vymezení vhodných ploch pro rozvoj rekreační a turistické infrastruktury

Problémy a závady životního prostředí a krajiny

- malá retenční schopnost zemědělské krajiny
- nízký podíl zeleně v zemědělské krajině
- posílit zastoupení krajinných prvků v území
- vytvořit podmínky pro zlepšení průchodnosti krajiny (letní a zimní turistika) a budování doprovodné infrastruktury
- v zemědělské krajině chybí prvky územního systému ekologické stability
- v ÚPD prověřit podmínky realizace protierozních opatření na zemědělských plochách

Vyhodnocení vyváženosti vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel obce vychází pro obec Bohutice kladné hodnocení vyváženosti všech tří základních pilířů udržitelného rozvoje území.

Projektant vyhodnotí, které problémy vyplývající z ÚAP souvisí se změnou ÚPD a navrhne jejich řešení.

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

- Urbanistická koncepce stanovená v ÚP Bohutice zůstane zachována.
- Změna č. 2 navrhuje nové zastavitelné plochy 2.01 – 2.06.
- Změnou č.2 budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

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

Změna č. 2 vyvolává nové požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu a dle potřeby navrhne tyto plochy jako veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění vyvlastnění, nebo uplatnění předkupního práva.

a.2.1. plochy dopravní infrastruktury

- nové požadavky budou zapracovány, pokud vyplynou z řešení Změny č.2 ÚP

a.2.2. plochy technické infrastruktury

- nové požadavky budou zapracovány, pokud vyplynou z řešení Změny č.2 ÚP

a.2.3. plochy občanské vybavenosti

- nejsou nové požadavky

a.2.4. plochy veřejných prostranství

- nové požadavky budou zpracovány, pokud vyplynou z řešení Změny č.2 ÚP

a.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

Nejsou žádné požadavky na změnu.

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

Není žádný požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

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

Změnou č. 2 budou zpracovány požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu pokud vyplynou z řešení Změny č.2 ÚP a dle potřeby budou navrženy jako veřejně prospěšné stavby 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

Není žádný požadavek na prověření změn využití území regulačním plánem, územní studií nebo uzavřením dohody o parcelaci.

e) Požadavky na zpracování variant

Zpracování variantního řešení není požadováno.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 2 územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

f.1. Obsah změny územního plánu

Návrh změny územního plánu bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto stavebnímu zákonu, zejména vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů.

Obsah návrhu územního plánu a jeho odůvodnění bude zpracován v souladu s přílohou č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a bude obsahovat:

I. Návrh Změny č.2 ÚP

I.A. Textová část:

- v rozsahu měněných částí územního plánu Bohutice

I.B. Grafická část:

- v rozsahu měněných částí územního plánu Bohutice

Obsah odůvodnění změny č. 2 bude zpracován v souladu s přílohou č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a bude obsahovat:

II. Odůvodnění ÚP:

II.A. Textová část:

- a) postup při pořízení územního plánu
- b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení využívání území z hlediska širších vztahů
 - výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- c) vyhodnocení souladu s cíly a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona
- h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
- i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty
- j) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- k) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu
 - se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona
 - s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona
 - s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona
- l) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
- m) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
- n) vyhodnocení připomínek
- o) srovnávací text s vyznačením změn (jako příloha)

Části uvedené pod písmeny a, e (druhá část), g, h, m, n zpracuje pořizovatel podle výsledku projednání. Všechny ostatní části vypracuje projektant.

II.B. Grafická část:

- v rozsahu měněných částí územního plánu Bohutice

f.2. Počet vyhotovení změny územního plánu

- Návrh Změny č.2 ÚP pro společné jednání – 2 vyhotovení v tištěné podobě, 1x CD ve formátu .pdf a .doc
- Návrh Změny č.2 ÚP pro veřejné projednání – 1 vyhotovení v tištěné podobě, 1x CD ve formátu .pdf a .doc.
- Návrh Změny č.2 ÚP (výsledná verze upravená podle vyhodnocení veřejného projednání) – 3 vyhotovení v tištěné podobě, součástí každého vyhotovení bude CD s územním plánem ve formátu .pdf. a .doc.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č. 2 územního plánu na udržitelný rozvoj území

Nepředpokládá se významný vliv změny č. 2 územního plánu Bohutice na evropsky významné lokality nebo vyhlášené ptačí oblasti, ani zhoršení podmínek pro životní prostředí v obci. Z toho důvodu proto není třeba zpracovávat Posouzení vlivů na životní prostředí a Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.