

NÁVRH

ZADÁNÍ

**ZMĚNY Č.1
ÚZEMNÍHO PLÁNU**

DYJE

prosinec 2014

Městský úřad ve Znojmě, odbor územního plánování a strategického rozvoje (dále jen úřad územního plánování), který na žádost obce Dyje pořizuje územně plánovací dokumentaci pro obec Dyje 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 Dyje.

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 Dyje

Pořizovatel:

Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování a strategického rozvoje, 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 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) 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 zakres 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 nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky. V současné době není pro řešené území platná žádná územně plánovací dokumentace vydaná krajem.

Řešeného území se však bezprostředně dotýká záměr na vymezení územního koridoru pro dopravu označený dokumentací D27 – třípruhové silnice I/53 Znojmo – Pohořelice, homogenizace včetně mimoúrovňové křižovatky. Potřebná plocha tohoto koridoru je vymezena v Územním plánu Dyje, který nabyl účinnosti dne 6.1.2014. Vymezená plocha touto změnou nebude měněna.

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, včetně urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, stanovená platnou územně plánovací dokumentací se měnit nebude. Záměrem této změny je změna navrženého využití plochy pro komerční využití a její rozšíření.

1.1. Důvody pro pořízení změny územního plánu

Územní plán Dyje nabyl účinnosti dne 6.1.2014. V této dokumentaci byla nově upřesněna plocha pro dopravní technickou infrastrukturu, která významně omezila již dříve vymezenou plochu pro komerční využití tím, že návrh plochy pro komerci byl zmenšen na úkor plochy dopravy a to o 4,755 ha.

Touto změnou je požadováno prověření možnosti návrhu rozšíření plochy pro komerci východním směrem a současně doplnění způsobu využití plochy W o možnost umístění smíšené výroby. Důvod pro doplnění způsobu využití vyplývá zejména z postupně se měnícího charakteru tohoto území, respektive v této části katastrálního území, která je dnes již ryze výrobní a skladovací.

Důvodem pro rozšíření plochy východním směrem je především skutečnost, že tato plocha byla již dříve vymezena v rozsahu 9,8 ha a z důvodu nezbytnosti vymezení plochy dopravy (viz výše) byl návrh této plochy zmenšen ze západní strany o 4,755 ha.

Současně je třeba konstatovat, že v řešeném území není v platném územním plánu vymezena žádná další zastavitelná plocha v celkovém uvažovaném rozsahu cca 9ha.

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 ploch s rozdílným způsobem využití, pro které je jednotlivě stanoven způsob využití.

V souvislosti s požadovanými změnami se uvažuje s doplněním návrhu způsobu využití již vymezené zastavitelné plochy a s vymezením nové zastavitelné plochy se stejným využitím:

- Plocha komerční vybavenosti W (lokalita 1) – doplnění způsobu využití zastavitelné plochy W – komerční vybavenost o možnost umístění smíšených výrobních areálů.
Plocha byla vymezena již změnou č.1 ÚPO (schváleno 2004) jako zastavitelná plocha s komerčním využitím. V novém územním plánu byl rozsah návrhu této plochy zmenšen na úkor vymezení plochy pro dopravní infrastrukturu. Její plošné vymezení tedy bylo zmenšeno z 9,8 ha na 5,045 ha. Tímto návrhem

bude převzato vymezení zastavitelné plochy. V této souvislosti uvádíme, že souhlas s navrhovaným zábořem ZPF této plochy byl vydán při projednání Územního plánu Dyje stanoviskem č.j. JMK 52126/2013.

- Plocha komerční vybavenosti W (lokalita 2) – nová zastavitelná plocha v návaznosti na zastavitelnou plochu (lokalita 1). Uvažovaná plocha se nachází východním směrem od vymezené zastavitelné plochy komerčního využití. Na západním okraji na tuto plochu částečně navazuje stávající plocha výroby a menší návrhová plocha výroby. Dle katastru nemovitostí jsou parcely v této ploše ornou půdou. V souvislosti s tímto návrhem je tedy nezbytné vymezit novou zastavitelnou plochu a současně navrhnout zábor ZPF.

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.

Změna nepředpokládá změnu této základní koncepce navržené v Územním plánu Dyje.

2.1. Dopravní infrastruktura

Změna základní koncepce dopravního řešení se nepředpokládá.

2.2. Technická infrastruktura

Změna základní koncepce řešení technické infrastruktury se nepředpokládá, v souvislosti s vymezením nové zastavitelné plochy však může dojít k potřebě návrhu přeložení stávajících sítí.

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.

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

Koncepce uspořádání krajiny nebude touto změnou územního plánu měněna.

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

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

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

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

- 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

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) případný požadavek na zpracování variant řešení

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

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

Změna ÚP Dyje 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 Dyje.

- Textová část – 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 ZPF
 - 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 .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 .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, názvu řešeného území, obsahu a měřítku.
- Dokumentace čístopisu 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.

S přihlédnutím ke skutečnosti, že obec požaduje vymezení nové zastavitelné plochy mimo zastavěné území a současně výše popsany návrh doplnění způsobu využití ploch W, lze předpokládat, že může být 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 Dyje zasahují dvě lokality území soustavy Natura 2000. Jedná se o EVL Meandry Dyje a EVL Dyjské svahy. Obě tyto lokality se však nachází na jižním okraji katastrálního území Dyje, tedy dle názoru v dostatečné vzdálenosti od řešeného území. 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.1 ÚP Dyje na životní prostředí uplatněn, bude zpracováno i vyhodnocení Změny č.1 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 uvažované změny v území

