

č.j.: OŽPÚP2883/15/127
s.z.: OŽPÚP638/2015/127

NÁVRH ZADÁNÍ

Změny č.3 Územního plánu města

Ždánice

okr. Hodonín
k.ú. Ždánice



4/2015

Zpracoval:

Ing. Kamila Zálešáková
referent OŽPÚP
Městský úřad Kyjov, OŽPÚP
Masarykovo nám. 1, 697 01 Kyjov

Ing. Libor Rybka
určený zastupitel
Město Ždánice
Městečko 787, 696 32 Ždánice

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.....	3
a) Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje	3
b) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem	4
c) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů	4
d) Další požadavky	6
B) POŽADAVEK NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT	10
C) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNO UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO	10
D) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PACELACI	10
E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT	10
F) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ.....	10
G) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	11

Město Ždánice má v současné době platný Územní plán města (ÚPM) Ždánice, který nabyl účinnosti dne 1.1.2006. Dále změnu č. 1 ÚPM Ždánice, která nabyla účinnosti dne 13.7.2009 a změnu č.2 ÚPM Ždánice, která nabyla účinnosti dne 12.12.2012. Zhotovitelem územního plánu, včetně jeho dvou změn, je Urbanistický ateliér Zlín, s.r.o., Třída Tomáše Bati 399, Zlín.

Dne 18.3.2015 schválilo Zastupitelstvo města Ždánice usnesením č.2015/III - 9 pořízení změny č.3 ÚPM Ždánice a jako určeného zastupitele schválilo pana Ing. Libora Rybku. Dne 1.4.2015 schválila Rada města Ždánice úřad územního plánování Městského úřadu Kyjov jako pořizovatele Změny č.3 ÚPM Ždánice.

Zastupitelstvo města Ždánice na základě zmocnění uvedeného v ust. § 47 odst. 5 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále je stavební zákon), stanoví v souladu s ust. § 47 odst.1 stavebního zákona, ust. § 11 odst. 2 a 3 a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny č.3 územního plánu města:

A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ 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 vyplývající z platného ÚPM Ždánice se nemění,
- při vymezování nových zastavitelných ploch budou respektovány limity využití území a hodnoty,
- nové zastavitelné plochy budou dopravně obslouženy prodloužením, případně propojením stávajících místních komunikací,
- vyhodnotit spotřebu vody a tlakové poměry s přihlédnutím k nově navrhovaným zastavitelným plochám,
- vedení nově navrhovaných vodovodních řadů a kanalizačních stok bude navrhováno zejména v plochách veřejných prostorů a sídelní zeleně,
- v maximální míře navrhnout zdržování dešťové vody na pozemku a uvádět do vsaku z důvodu zachování odtokových poměrů v území,

a) Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje, zejména:

Z platné Politiky územního rozvoje ČR 2008, která byla schválena dne 20.7.2009 usnesením vlády č.929, vyplývají pro město Ždánice následující požadavky:

Z kapitoly „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ vyplývá zejména:

Bod (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 (viz také čl. 20 PÚR ČR 2006) a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PUR ČR.

Bod (20)

Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat 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 systémů 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 (viz také Evropská úmluva o krajině).

Území města Ždánice není součástí žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti.

b) Upřesnění požadavků vyplývajících z Územně plánovací dokumentace vydané krajem

V současnosti není územně plánovací dokumentace vydaná krajem. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje byly Zastupitelstvem Jihomoravského kraje vydány dne 22.9.2011 formou opatření obecné povahy. Rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21.6.2012 bylo opatření obecné povahy ZÚR JMK zrušeno.

c) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů

Z třetí **Úplné aktualizace č.3/2014 ÚAP ORP Kyjov** vyplývají pro řešení změny č.3 ÚPM Ždánice následující požadavky:

- Respektovat limit využití území (vedení a stavby technické infrastruktury včetně ochranných a bezpečnostních pásem, silnice II. a III. třídy včetně ochranných pásem, CHLÚ, sesuvné území bodového charakteru, DP, ložisko nerostných surovin, hospodářské lesy a lesy zvláštního určení včetně hranice 50 m od lesa, přírodní park Ždánický les, vodní toky, aktivní zóna záplavového území toku Trkmanka, investice do půdy – odvodnění, stělnice Bučovice včetně ochranného pásma, území s archeologickými nálezy I. a II. typu, nemovité kulturní památky).
Platný ÚPM limity využití území respektuje, navrhovanou změnou dojde ke střetu zejména s vedením technické infrastruktury – viz bod d) Další požadavky.
- Respektovat hodnoty území (zejména cyklotrasy a cyklostezky, moravské vinařské stezky, viniční tratě, historické památky, významné stavby církevního charakteru, historicky významné stavby, válečné hroby, vyhlídkové body).
Navrhovanou změnou budou dotčeny půdy II. třídy ochrany a investice do půdy – viz bod d) Další požadavky.
- Ve Ždánicích nejsou v lokalitách uvažovaných změn navrženy žádné záměry na provedení změn v území.
- V rámci problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci jsou v aktuálních ÚAP vymezeny:
 - Územní střety
 - Územní střet zastavěného území a dobývacího prostoru
Dobývací prostory jsou v severní části katastrálního území Ždánice, mimo hlavní zastavěné území. Předmětem změny č.3 ÚPM Ždánice nejsou lokality v tomto území.
 - Hygienické závady

- Staré ekologické zátěže
 1. *Skládka v lokalitě Habrový, je v současné době uzavřena a je dokončena rekultivace. Skládka je zaznačena v ÚPM.*
 2. *NAREX a.s., Ždánice – probíhá sanace staré ekologické zátěže v areálu, plocha je v územním plánu stabilizovaná jako plocha smíšená – komerční a výrobní.*
 3. *Skládka Archlebov*
 4. *Skládka Ždánice – rekultivace skládky zaznačena v ÚPM.*
- Rizika životního prostředí
 - Nevyužitá a chátrající areály (brownfields)
Prostor bývalé cihelny – plochy byla ÚPM vymezena jako plocha pro smíšené funkční využití – areál pro výrobu a komerční aktivity.
 - Vysoce svažitá plochy zemědělské půdy – riziko eroze
 - Riziko záplav – zastavěné území v Q₁₀₀
V záplavovém území nejsou vymezovány nové plochy pro bydlení.
- Ztížené inženýrsko-geologické podmínky
 - Sesuv aktivní - bod
Aktivní sesuv je vyznačen v ÚPM, není zde vymezena žádná zastavitelná plocha.
- Ostatní rizika
 - Území s poddimenzovanou základní vybaveností
- Problémy k řešení v rámci ÚPD, vyplývající z Rozboru udržitelného rozvoje území
 - podpořit potenciál rozvoje a posílení sídelní struktury řešeného území - zejména plochy bydlení
 - plochy pro bydlení řešit s vazbou na veřejnou infrastrukturu
 - prověřit možnosti vymezení ploch pro rozšíření služeb veřejného občanského vybavení (zařízení pro seniory)
 - prověřit možnosti posílení ploch pro zařízení s vazbou na rekreační potenciál Chřibů, místní kulturně historické atraktivity nebo cykloturistiky a vinařské turistiky (plochy pro odstavení vozidel, rekreační infrastruktura, apod)
 - respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
 - prověřit možnosti zadržení vody v krajině a pro zvýšení podílu vodních ploch, apod.
 - řešit koncepci odkanalizování včetně likvidace odpadních vod
 - chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu, zejména přechodové krajinné struktury (záhumenky, sady) mezi obcí a volnou krajinou
 - vytvářet podmínky pro realizaci ÚSES na místní úrovni
 - řešit problematiku území ohroženého lokálními záplavami
 - identifikovat pozemky s rizikovým sklonem a řešit možnosti protierozní ochrany
 - řešit ochranu lokálních údolnic před soustředěným odtokem

Problémy k řešení vyplývající z ÚAP Kyjov nebudou řešeny uvažovanou změnou č.3 ÚPM Ždánice, neboť se nachází mimo území řešené touto změnou.

d) Další požadavky:

– **Změna 3.1 - lokalita Lovecká (Pod hvězdárnou) _ bydlení**

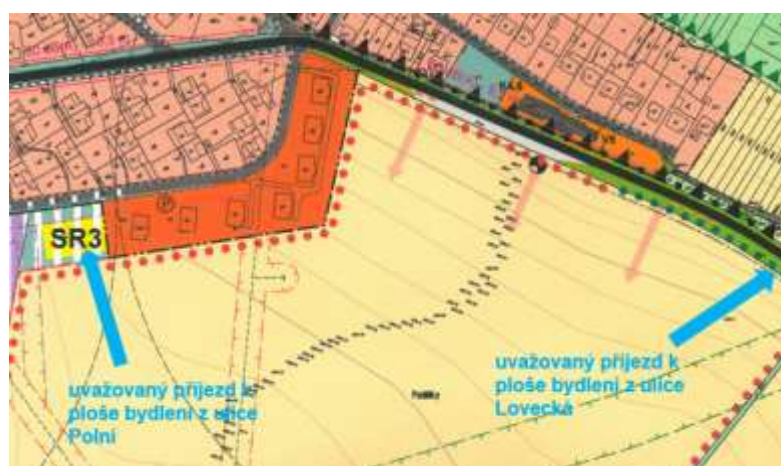
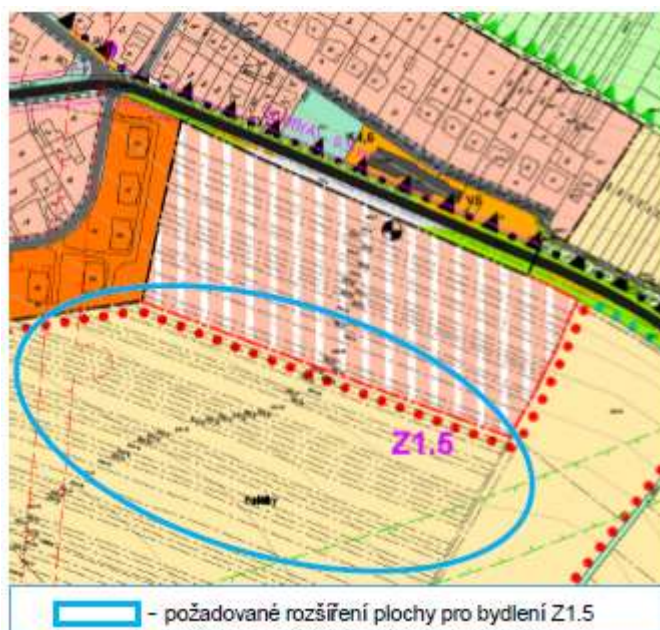
Prověřit rozšíření plochy Z1.5 pro bydlení v lokalitě Lovecká

Jedná se o požadavek města, pozemky z větší části ve vlastnictví města. Po uvažovaném rozšíření vznikne kapacita cca 40 – 45 RD. Město požaduje plochu rozšířit z důvodu zajištění příjezdu z vedlejší komunikace a z důvodu velké poptávky po pozemcích k bydlení.

Bude prověřen příjezd k ploše bydlení kolem stávajících bytových domů z ulice Polní, místo navrhované plochy pro dětské hřiště - SR3, současně bude prověřen příjezd k lokalitě z ulice Lovecká (silnice III/4301).

Řešit střet s vedením VTL plynovodu a s elektrickým vedením VN.

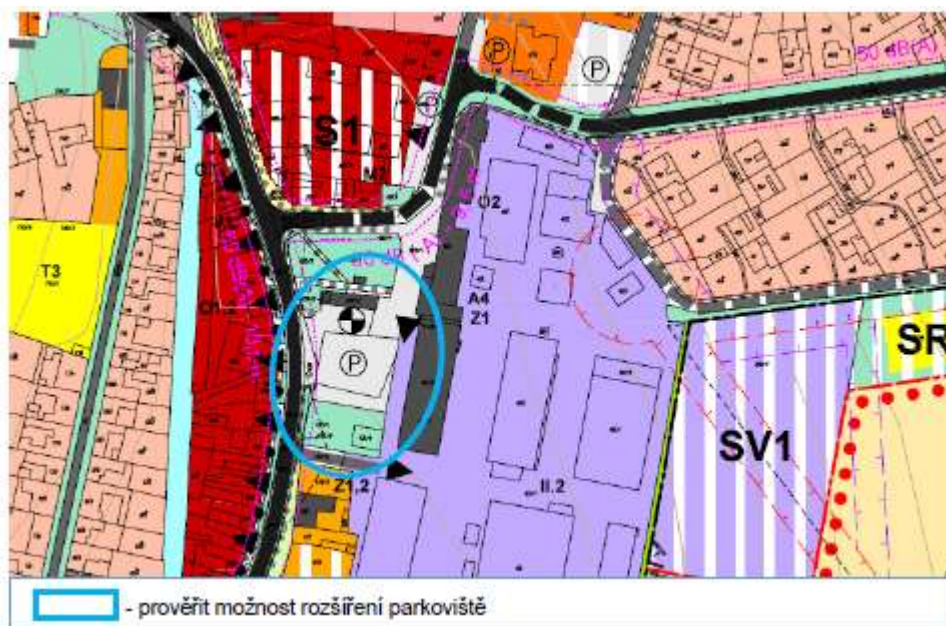
Dojde k dotčení pozemků II. třídy ochrany, proto je třeba řádně zdůvodnit, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany ZPF.



- **Změna 3.2 – lokalita Městečko _ bydlení**
 Provéřit změnu funkčního využití plochy OV2 – plocha občanského využití v lokalitě Městečko na plochu pro bydlení, požadavek firmy Narex Ždánice, spol. s r.o. zajistit byty pro kvalifikované pracovníky.



- **Změna 3.3 – lokalita Městečko _ parkování**
 Provéřit rozšíření plochy pro parkování u firmy Narex Ždánice, spol. s r.o., případně prověřit rozdělení na parkoviště pro potřebu firmy Narex Ždánice, spol. s r.o. a veřejné parkoviště.

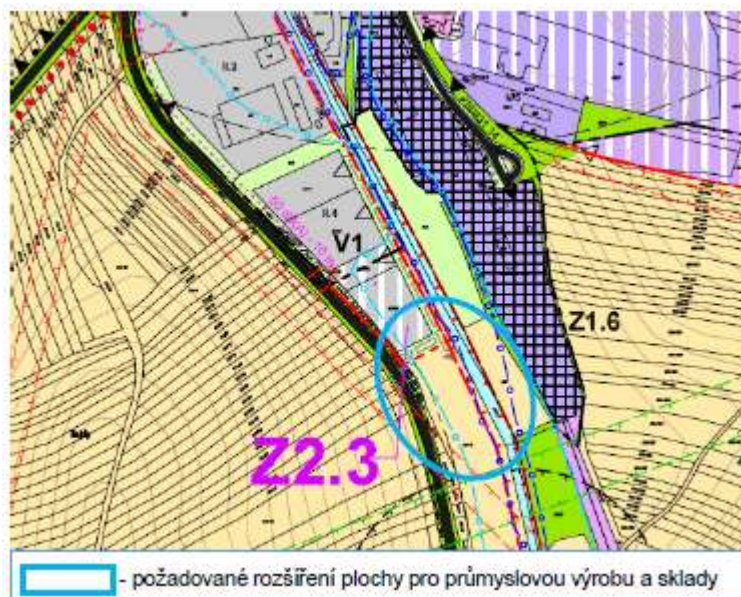


– **Změna 3.4 – lokalita nad ČOV _ sklady**

Provéřít možnost rozšíření plochy pro průmyslovou výrobu a sklady, jedná se o konkrétní požadavek na rozšíření areálu stavebnin Miroslav Příkopa s.r.o., rozšíření o cca 2000 m². Respektovat VTL plynovod a el. vedení VN.

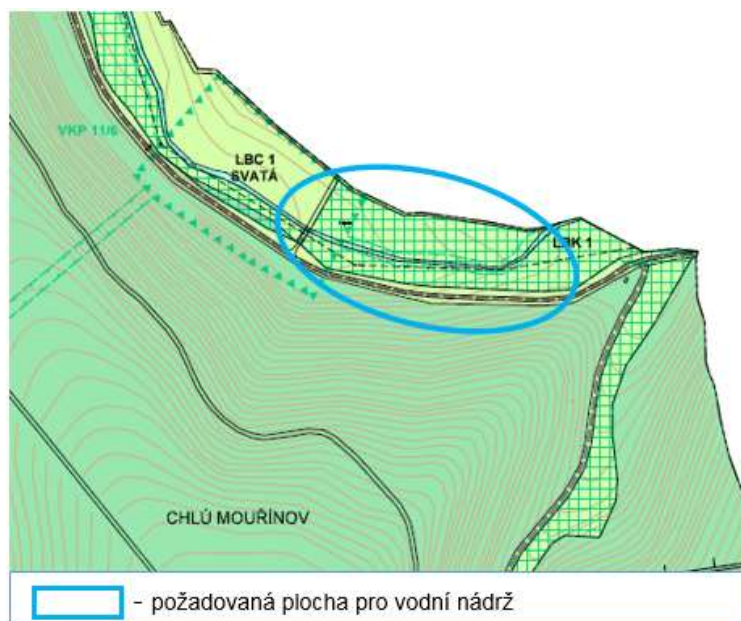
Dojde k dotčení pozemků II. třídy ochrany, proto je třeba řádně zdůvodnit, proč je navrhané řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany ZPF.

Plocha je vymežována v Rozlivu vodního toku Trkmanka Q₁₀₀, nebudou zde realizovány stavby trvalého charakteru.

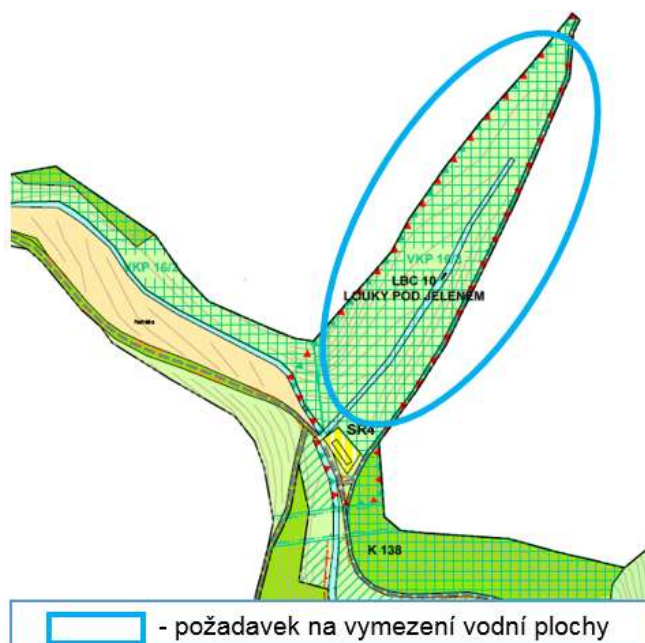


– **Změna 3.5 – lokalita Svatá _ vodní nádrž**

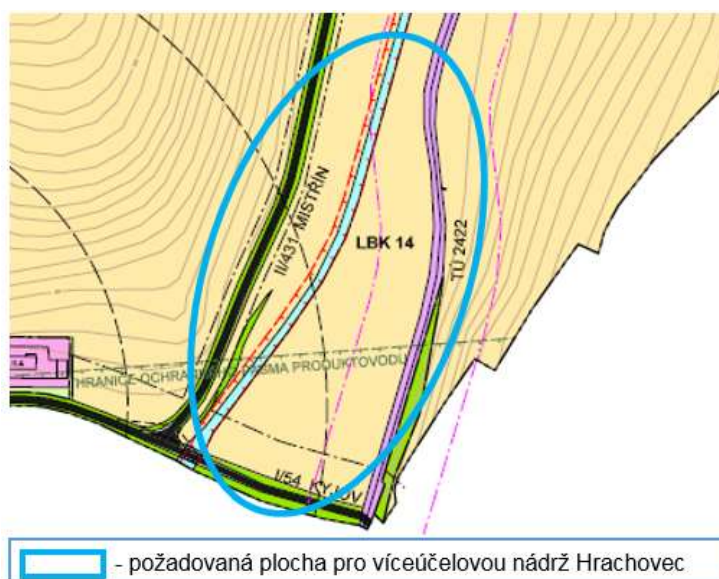
Provéřít možnost zařazení plochy pro vodní nádrž v ploše LBC1 na toku Kloboučka v severní části k.ú. Ždánice.



- **Změna 3.6 – lokalita u Salaše _ vodní plocha**
Provéřit možnost vymezení vodní plochy U Salaše v ploše LBC Louky nad jelenem, současně je to registrovaný VKP 16/3.



- **Změna 3.7 – jižní část Ždánic _ vodní plocha**
Provéřit možnost vymezení vodní plochy ozn. jako Víceúčelová nádrž Hrachovec v jižní části Ždánic nedaleko silnice I/54.



- **Aktualizace zastavěného území**
V rámci změny č.3 ÚPM bude aktualizováno zastavěné území.

Případné další požadavky budou doplněny na základě projednání návrhu zadání.

B) POŽADAVEK NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

Návrh zadání Změny č.3 ÚPM Ždánice nepředpokládá, že by v územním plánu byly vymezeny plochy a koridory územních rezerv, tj. nestanovuje plochy a koridory územních rezerv, které by bylo nutné prověřit. Takový návrh však může vyplynout v průběhu zpracování návrhu Změny č.3 ÚPM Ždánice.

C) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNO UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změnou č.3 ÚPM Ždánice budou vymezeny veřejně prospěšné stavby (zejména dopravní a technická infrastruktura) pouze v odůvodněných případech.

Návrh veřejně prospěšných opatření a asanací se touto změnou nepředpokládá.

D) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PACELACI

Návrh zadání změny č. 3 ÚPM Ždánice nepředpokládá, že by v územním plánu byly vymezeny plochy nebo koridory, pro které by bylo nutné podmínit rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu, pořízením územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci. Takový návrh však může vyplynout v průběhu zpracování návrhu změny č.3 ÚPM Ždánice.

E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT

Nebyl vznesen požadavek na vypracování variantního řešení návrhu změny č.3 ÚPM Ždánice.

F) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Textová část změny č.3 ÚPM:

A.1. Textová část

- pouze v rozsahu měněných částí
- obsahově vychází z původního ÚPM vydaného obecně závaznou vyhláškou

B.1. Odůvodnění

- obsah upraven ust. § 53 odst. 5 stavebního zákona, dále přílohou č.7 část II vyhlášky č.500/2006 Sb. a správním řádem

Grafická část změny č.3 ÚPM:

- pouze výkresy, které budou měněny (ve formě výřezů)
- v členění na výkresy, které jsou obsaženy v závazné části ÚPM, názvy výkresů se nemění

1. Širší územní vztahy M 1:10000
2. Hlavní výkres M 1:5000
3. Komplexní urbanistický návrh M 1:2000
4. Vodní hospodářství M 1:2000
5. Energetika, spoje M 1:2000
6. Veřejně prospěšné stavby M 1:2000
7. Vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL M 1:5000

Počet vyhotovení:

1. Návrh změny č.3 Územního plánu města Ždánice ke společnému jednání
3 vyhotovení v tištěné podobě a 1x digitálně na datovém nosiči.
2. Upravený návrh změny č.3 Územního plánu města Ždánice k veřejnému projednání
2 vyhotovení v tištěné podobě, respektive doplnění upravené textové a grafické části a 1x digitálně na datovém nosiči.
3. Upravený návrh změny č.3 Územního plánu města Ždánice po veřejném projednání

4 vyhotovení v tištěné podobě, respektive doplnění počtu vyhotovení do 4 ks. Dále 2x digitálně na datovém nosiči.

Grafická část bude zpracována nad mapovým podkladem zpravidla v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1 : 5 000 a vydána v měřítku původního územního plánu (zpravidla v měřítku 1 : 2000, 1 : 5000 nebo 1 : 10000). Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Ve výkrese bude vyznačena hranice řešeného území.

Návrh změny bude zpracován digitálně ve formátech DGN, DOC, XLS, PDF a předán společně s výtisky pořizovateli. Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).

G) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

V k.ú. Ždánice se nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast soustavy Natura 2000. Předpokladem proto je, že příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku podle ust. § 45i zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů, vyloučí významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000.

Předmětem změny č.3 ÚPM Ždánice je zejména vymezení plochy pro bydlení a dále rozšíření plochy průmyslové výroby a skladů o výměře cca 2000 m² (jedná se o konkrétní požadavek na rozšíření areálu stavebnin).

Předpokladem proto je, že krajský úřad nebude požadovat posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí podle zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů.

Na základě výše uvedeného nejsou požadavky na vyhodnocení vlivů Změny č.3 Územního plánu města Ždánice na udržitelný rozvoj území předpokládány.

Bude upřesněno na základě požadavků vznesených při projednání návrhu zadání ÚPM podle stanoviska dotčeného orgánu dle § 47 odst. 3 stavebního zákona.

- ▯▯▯▯ -