

NÁVRH

ZADÁNÍ

**ZMĚNY Č.1
ÚZEMNÍHO PLÁNU**

VALTROVICE

leden 2016

Městský úřad ve Znojmě, odbor územního plánování a strategického rozvoje (dále jen úřad územního plánování), který na žádost obce Valtrovice pořizuje územně plánovací dokumentaci pro obec Valtrovice 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, zpracoval tento Návrh Zadání Změny č.1 územního plánu Valtrovice. 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 Valtrovice
Pořizovatel: Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování a strategického rozvoje, oddělení územního plánování

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.

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.

1.1. Důvody pro pořízení změny územního plánu

Územní plán Valtrovice byl vydán formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 30.5.2014. Touto změnou je požadováno prověření možnosti vymezení nové zastavitelné plochy pro výrobu a skladování v bezprostřední návaznosti na stávající zemědělský areál v lokalitě Formoza. Důvodem je především záměr na zřízení skladovací haly a manipulační plochy pro zemědělské účely místně hospodařícího soukromého zemědělce, vlastníka blízkého areálu v lokalitě Formoza. Stávající zemědělské areály slouží zemědělské výrobě a skladování. V územním plánu je vymezena jedna plocha pro výrobu a skladování v lokalitě jižně od zemědělského areálu blíže k obci. Na tuto plochu je však již zpracovaný záměr, který byl posouzen z hlediska vlivů na životní prostředí a v současné době se pokračuje v přípravě jeho realizace. Z tohoto důvodu nelze tuto plochu využít pro uspokojení požadavku, který je předmětem řešení této změny územního plánu.

Dalším důvodem pro pořízení změny je ověření možnosti změny návrhu způsobu využití plochy v zastavěném území na jihozápadním okraji zástavby. Plocha by měla být vymezena jako plocha pro dopravní infrastrukturu – odstavování vozidel. V územním plánu jsou vymezeny dvě návrhové plochy s tímto způsobem využití. Plocha, která je označena D-1, je již pro tento účel využita. Plocha, která je označena D-2 a má sloužit pro úpravu prostoru pro otáčení autobusů hromadné dopravy v lokalitě Formoza, využita není. Lze tedy konstatovat, že v platné územně plánovací dokumentaci není žádná plocha vhodná pro umístění požadovaného záměru.

1.2. Základní principy urbanistické koncepce

Základní principy urbanistické koncepce nebudou měněny.

1.3. Plochy s rozdílným způsobem využití

Platný územní plán je členěn do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

V souvislosti s požadovanými změnami bude provedena změna návrhu způsobu využití plochy pro:

- Výroba a skladování – VS (lokality 1) – vymezení nové zastavitelné plochy v návaznosti na stávající zemědělský areál v lokalitě Formoza, vzdálené cca 3 km od samotného sídla.
V platném územním plánu je tato plocha vymezena jako plocha Zv – plochy zemědělské – sady, vinice a dále plocha SN – plocha smíšená nezastavěného území (pás zeleně podél účelové komunikace).
Dle katastru nemovitostí se jedná o plochu orné půdy, která zařazena do 4. třídy ochrany ZPF (2,2 ha) a část je zařazena do 2. třídy ochrany ZPF (0,2 ha). Vzhledem k ochraně ZPF je uvažováno s tím, že zastavitelná plocha bude vymezena tak, aby nebyla dotčena zemědělská půda požívající vyšší ochranu.

- Dopravní infrastruktura – D-3 (lokalita 2) – změna způsobu využití plochy v zastavěném území na jihozápadním okraji zástavby.

V platném územním plánu je tato plocha vymezena z části jako stávající plocha Bv – bydlení venkovské a z části jako stávající plocha Zz – plochy zemědělské – vyhrazené v návaznosti na zástavbu sídla. Dle katastru nemovitostí se jedná o ostatní plochu – manipulační plochu. Tato změna uvažuje s novým způsobem využití této plochy na plochu dopravní infrastruktury D-3 – odstavování vozidel.

Tato plocha se nachází na okraji vymezeného záplavového území, obdobně jako již dříve vymezená plocha D-1. Z tohoto důvodu se uvažuje, že i v této ploše budou platit obdobná pravidla pro umístování staveb, jak jsou dána již platnou územně plánovací dokumentací.

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.

2.1. Dopravní infrastruktura

Změna základní koncepce dopravního řešení v obci se nepředpokládá.

V souvislosti s výše popsanou uvažovanou změnou způsobu využití v zastavěném území bude vymezena plocha pro dopravní infrastrukturu – odstavování vozidel.

2.2. Technická infrastruktura

Změna základní koncepce technické infrastruktury v obci se nepředpokládá.

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 změna uvažuje, vzhledem k vlastnickým vztahům, s vymezením plochy výroby a skladování v konkrétní lokalitě.

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

Změna ÚP Valtrovice 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 Valtrovice.

- 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 PUPFL
 - 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.
- Po vydání dokumentace bude vyhotoven územní plán zahrnující právní stav po vydání změny.

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 čistopisu 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 pro výrobu a skladování mimo zastavěné území, 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. I přesto se pořizovatel domnívá, že dotčený orgán může dojít k závěru, že požadavek nebude uplatněn. K tomuto názoru se pořizovatel přiklání zejména proto, že v ploše má být umístěn areál zemědělské prvovýroby, sloužící posklizňovému skladování zemědělských produktů. Subjekt, který má záměr tento areál zřídit hospodářství v této lokalitě a jeho sídlo je přímo v obci. Dále pořizovatel přihlédl i k tomu, že uvažovaným záměrem nedojde k dotčení půd zemědělského půdního fondu požívající nejvyšší ochrany.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny se v katastrálním území Valtrovice nacházejí dvě vymezené evropsky významné lokality soustavy NATURA 2000, EVL Meandry Dyje a EVL Valtrovický luh. Kromě těchto území zasahuje do katastrálního území i lokalita výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem (Otis tarda).

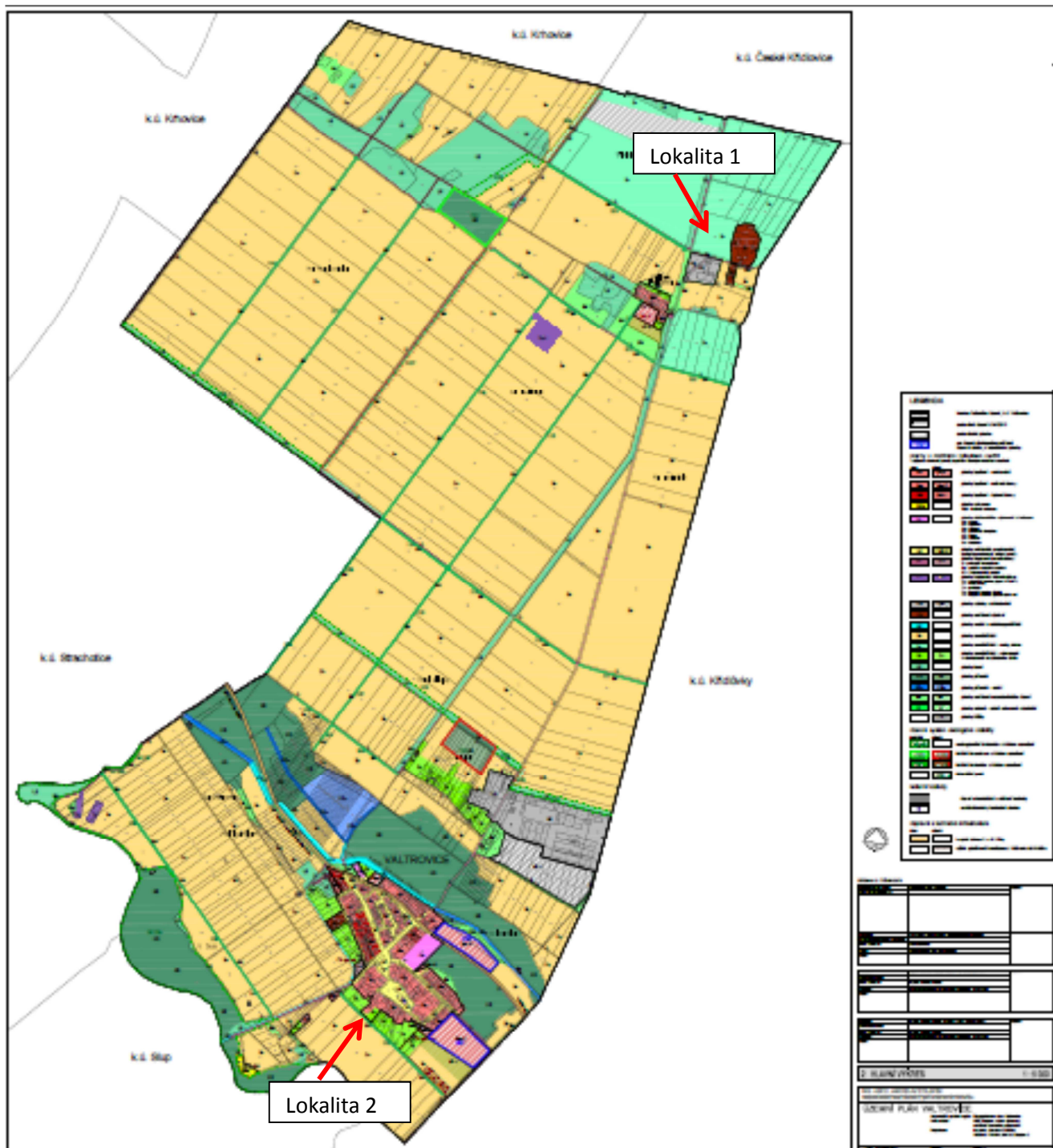
Nejblíže území řešeného touto změnou, a tedy i potencionálně nejvíce ohrožena může být lokalita výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem, která je vymezena jižně od uvažovaného záměru.

I přes výše uvedené skutečnosti, 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.

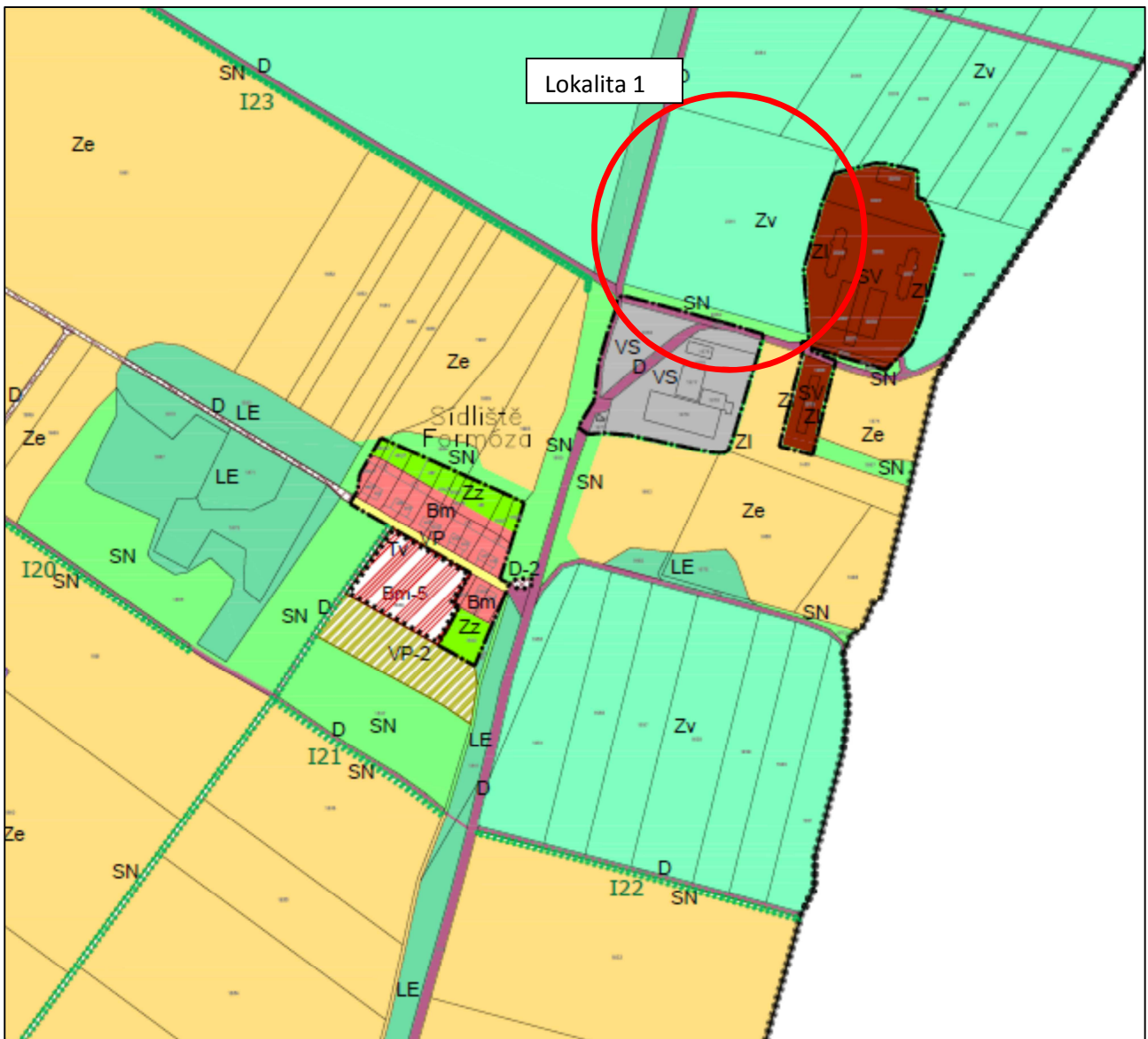
Pokud však, i přes výše uvedené skutečnosti, dospěje dotčený orgán k názoru, že nelze významný vliv vyloučit a bude požadavek na posouzení vlivů koncepce změny č.1 ÚP Valtrovice na životní prostředí uplatněn, bude zpracováno i vyhodnocení územního plánu na udržitelný rozvoj území. Přičemž požadavky na 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 uvažovaných změn v území – širší vztahy



Schematický zakres uvažovaných změn v území – detail – lokalita 1



Schematický zakres uvažovaných změn v území – detail – lokalita 2

