

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU VALCHOV

Pořizovatelem změny č. 2 územního plánu Valchov je Městský úřad Boskovice, Odbor výstavby a územního plánování, a to ve smyslu § 6 odst.1, písm. c) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Zpracování změny č. 2 ÚP Valchov bylo zadáno zhotoviteli: Ing. arch. Pavlu Kleinovi – KT architekti, Kroftova 35, 616 00 Brno.

Boskovice: 11/2016

Obsah :

Textová část

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce 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

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

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) 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) Požadavek na zpracování variant řešení

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

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

h) Závěr

Grafická část

1. Výřez z koordinačního výkresu

1 : 5 000

Územní plán Valchov byl vydán Zastupitelstvem obce Valchov dne 13.8.2009 a nabyl účinnosti dne 28.8.2009.

V současné době 11/2016 se dokončuje Změna č.1 ÚP Valchov – Upravený návrh po společném jednání. Změna č.1 ÚP Valchov byla zpracována na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Valchov období 08/2009 – 07/2013, kterou schválilo zastupitelstvo obce Valchov dne 5.9.2013.

Záměr pořídit změnu č. 2 ÚP Valchov byl schválen Zastupitelstvem obce Valchov dne 19.9.2016. č.usnesení 8/142016.

Obsah návrhu zadání změny č. 2 ÚP Valchov je vypracován dle přílohy 6, vyhlášky č. 500/2006, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Cílem změny č. 2 ÚP Valchov je návrh dvou ploch bydlení v rodinných domech, návrh sportovní plochy, návrh plochy vodní a vodohospodářské a rozšíření vodní plochy a vodohospodářské.

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č.1 schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015 je ve správním území ORP Boskovice, kam spadá obec Valchov, vymezena rozvojová osa OS9 Brno – Svitavy/Moravská Třebová s výraznou vazbou na významné dopravní cesty tj. silnici I/43, koridor připravované rychlostní silnice R43 a železniční trať č. 260. Dle zpřesňující dokumentace ÚAP ORP Boskovice (2014) se předmětné záměry (silnice I/43, R43 a železniční trať č.260) přímo nedotýkají k.ú. Valchov. Obec Valchov není součástí žádné rozvojové nebo specifické oblasti. Z Politiky nevyplývají pro změnu ÚP žádné požadavky.

Změna č. 2 územního plánu respektuje vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, obsažené v politice.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Změna č.1 územního plánu Valchov, která se projednává s touto změnou č. 2 bude respektovat nadřazenou územně plánovací dokumentaci Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR JMK“), které byly vydány na 29. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje konaném dne 5.10. 2016 a nabýly účinnosti dne 3.11. 2016.

Ze ZÚR JMK vyplývají následující požadavky:

- Do řešeného území zasahuje regionální biocentrum RBC 265 Holíkov
- ZÚR JMK stanovují na území JMK krajinný typ č.26 Sloupsko – kořenecký, do kterého je zařazeno řešené území.
- ZÚR JMK k dosažení udržitelného rozvoje území kraje stanovují (pro územně plánovací činnost kraje a obcí a pro rozhodování v území) priority územního plánování Jihomoravského kraje, které konkretizují cíle a úkoly územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území Jihomoravského kraje a zohledňují republikové priority územního plánování obsažené v politice územního rozvoje. Změna č. 1 ÚP Valchov je v souladu s prioritami územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje.

Požadavky vyplývající ze ZÚR JMK byly zpracovány do textové a grafické části předchozí změny č.1 územního plánu Valchov. Ze ZÚR JMK proto nevyplývají pro změnu č. 2 ÚP žádné požadavky.

Požadavky vyplývající z ÚAP ORP Boskovice

Z ÚAP ORP Boskovice vyplývá respektovat limity využití řešeného území.

Návrh změny č. 2 nemá vliv na řešení širších vztahů.

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 vymezená platným územním plánem zůstane zachována.
- Aktualizovat zastavěné území obce.
- Respektovat zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně ZPF, při dodržení zásad §4 a §5 zákona, a dále §3 a §4 Vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb. Obsah vyhodnocení předpokládaných důsledků bude zpracován podle přílohy č. 3 výše uvedené vyhlášky do přehledné tabulkové formy.

Smyslem změny č. 2 je navrhnout plochy odlišného způsobu využití než vymezuje platný ÚP, které jsou v souladu s koncepcí rozvoje obce. Změny jsou v souladu s koncepcí platného územního plánu.

2.1 Návrh plochy hřiště (Rs) – p.č.154 k.ú. Valchov – hřiště bude navrženo na jižním okraji obce, kde doplní chybějící občanskou vybavenost. Plocha částečně leží v záplavovém území vodního toku Valchovka a v ploše užívání pozemků sousedících s koryty vodních toků. Podmínky vyplývající z polohy plochy v záplavovém území budou respektovány.

2.2 Návrh plochy bydlení v rodinných domech (Br) – plocha pro 1 rodinný dům (0,1 ha) v severní části obce (p.č. 571 a část p.č. 570 k.ú. Valchov). Pozemek je vhodný k zastavění - navazuje na zastavěné území, komunikace a inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Je konkrétní zájemce o výstavbu. Pro kompenzaci vyvolaného záboru ZPF budou zrušeny zastavitelné plochy pro bydlení (Br) Z9 (tř. ochrany II a V) a Z10 (tř. ochrany V a II), především z důvodu blízkosti záplavového území. Dále bude zrušena zastavitelná plocha pro bydlení (Br) Z3 (tř. ochrany II, III a IV) v lokalitě „Úlehla“ a zastavitelná plocha pro bydlení (Br) Z1 (tř. ochrany IV a V) v lokalitě „Kopaniny“. Rozsah zrušených zastavitelných ploch pro bydlení (3,0 ha) bude větší než rozsah navržených a měněných zastavitelných ploch pro bydlení (2,6 ha). Obec Valchov jednala s vlastníky pozemků v ploše Z3 o odkupu pro vytvoření nových stavebních míst, ale majitelé tento odkup za přijatelných podmínek ze strany obce odmítli. Na žádnou stavbu ve zrušených zastavitelných plochách také nebylo zatím vydáno platné územní rozhodnutí, stavební povolení, ohlášení nebo územní souhlas.

2.3 Návrh změny využití severní části zastavitelné plochy Z12 (tř. ochrany V - 0,7 ha) pro výrobu a skladování (Vd) na plochu bydlení v rodinných domech (Br) a současně návrh plochy pro bydlení (Br) - tř. ochrany V – 1,8 ha vše v jižní části obce. Zbývá jižní část zastavitelné plochy pro výrobu a skladování bude zachována. Veškeré negativní dopady výroby v této části plochy na navržené bydlení budou eliminovány na hranici zastavitelné plochy pro výrobu a skladování, která bude i pravděpodobně realizována později než bydlení. Je to jediná větší plocha, která je ve vlastnictví obce, na které je možná výstavba většího počtu domků (cca 25 R.D. – celkem 2,5 ha).

Pro kompenzaci vyvolaného záboru ZPF změnou využití i návrhem nových ploch budou zrušeny zastavitelné plochy pro bydlení (Br) Z9 a Z10, především z důvodu blízkosti

záplavového území. Dále bude zrušena plocha Z3 v lokalitě „Úlehla“ a plocha Z1 v lokalitě „Kopaniny“. Rozsah zrušených ploch pro bydlení (3,0 ha) bude větší než rozsah navržených a měněných zastavitelných ploch pro bydlení (2,6) ha. Na žádnou stavbu ve zrušených plochách také nebylo zatím vydáno platné územní rozhodnutí, stavební povolení, ohlášení nebo územní souhlas.

2.4 Návrh plochy vodohospodářské (Hv) jižně od obce při silnici II/150. Záměr majitele pozemku vybudovat rybník na vodním toku Valchovka. Stavba plochy vodohospodářské se nachází ve vzdálenosti do 50 m od hranice PUPFL a v silničním ochranném pásmu. Plocha leží v záplavovém území vodního toku Valchovka. Objem vody nesmí překročit 100.000 m³ a chov ryb a drůbeže nesmí přesáhnout množství 10 tun živé hmotnosti.

2.5

Návrh zvětšení plochy vodohospodářské (Hv) jižně od obce při silnici II/150. Připravovaný záměr. V platném územním plánu byla plocha vodohospodářská vymezena v odlišném rozsahu než dovoluje konfigurace terénu v podrobněji zpracované dokumentaci. Plocha leží v záplavovém území vodního toku Valchovka. Objem vody nesmí překročit 100.000 m³ a chov ryb a drůbeže nesmí přesáhnout množství 10 tun živé hmotnosti.

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

Koncepce veřejné infrastruktury vymezená platným územním plánem zůstane zachována.

Doprava

Obsluha území se předpokládá dopravním napojením na místní komunikaci.

Způsob napojení navržených změn bude řešeno v souladu s ČSN 736 110 – Projektování místních komunikací.

Technická infrastruktura

Změna č. 2 bude respektovat koncepci řešení technické infrastruktury obce.

Zastavitelné plochy budou napojeny na inženýrské sítě.

Odvádění dešťových vod bude řešeno tak, aby nedocházelo ke změně odtokových poměrů v území.

Nakládání s odpady

Nakládání s odpadem bude v souladu s platným územním plánem a se současnými požadavky na likvidaci odpadu (soulad s platnou legislativou a vodohospodářskými zájmy).

Občanská vybavenost

Změnou č. 2 budou rozšířeny plochy občanského vybavení v obci – návrh hřiště na p.č.154

Veřejná prostranství

Součástí změny č. 2 bude návrh veřejného prostranství v souladu s §7 a 22 vyhlášky č.501/2006 Sb.

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 vymezená platným územním plánem zůstane zachována.

Tam, kde dochází ke změně funkčních ploch nezastavěného území obce, budou vymezeny nové zastavitelné plochy. Návrh zastavitelných ploch bude vyjádřen i graficky.

Příroda

Plocha zastavitelných ploch změny č. 2 se nenachází ve vzdálenosti do 50 m od hranice

PUPFL.

Stavba návrhových vodních ploch na vodním toku Valchovka se nachází ve vzdálenosti do 50 m od hranice PUPFL.

Požadavky na ÚSES

Území řešené změnou č. 2 se nedotýká ÚSES.

Požadavky na využitelnost přírodních zdrojů

Přírodní zdroje nejsou změnou dotčeny.

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

Změnou č. 2 ÚP Valchov nejsou vymezovány plochy a koridory územních rezerv.

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

Změna č. 2 ÚP Valchov nevymezuje žádnou veřejně prospěšnou stavbu.

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

Projektant změny č. 2 ÚP Valchov v návrhu územního plánu prověří, zdali bude rozhodování o změnách v navržené zastavitelné ploše pro bydlení (změna č.2.3) podmíněno zpracováním územní studie.

e) Požadavek na zpracování variant řešení

Požadavek není stanoven.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny č. 2 ÚP Valchov bude zpracován v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), v souladu s platnými prováděcími vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a 501/2006 Sb., o obecných podmínkách pro využívání území, ve znění pozdějších předpisů, v rozsahu měněných částí územního plánu Valchov.

Návrh změny č. 2 ÚP Valchov bude mít tyto samostatné části:

Návrh změny č. 2 územního plánu Valchov bude mít tyto části:

Textová část návrhu

dle přílohy č. 7/ část I. k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Grafická část návrhu

dle přílohy č. 7/ část I. k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a v rozsahu dle §16 vyhlášky č. 500/2006 Sb. bude obsahovat výřezy těchto výkresů:

- Výkres základního členění území 1: 5 000
- Hlavní výkres 1: 5 000
- Dopravní řešení 1: 5 000
- Vodní hospodářství 1: 5 000
- Energetika, spoje 1: 5 000
- Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření 1: 5 000

Textová část odůvodnění

dle přílohy č. 7/ část II. k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Grafická část odůvodnění

dle přílohy č. 7/ část II. k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a v rozsahu dle §16 vyhlášky č. 500/2006 Sb. bude obsahovat výřezy těchto výkresů:

- Koordinační výkres 1:5000
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1:5000

Členění výkresů je orientační a může být v případě potřeby změněno.

Počet vyhotovení:

- Návrh pro společné projednání s dotčenými orgány (3 paré v tištěné i elektronické podobě na CD nosiči ve formátu .pdf)
- Upravený návrh k veřejnému projednání (2 paré v tištěné i elektronické podobě na CD nosiči ve formátu .pdf)
- Vydaná změna (4 paré v tištěné a 2x v elektronické podobě na CD nosiči ve formátu .pdf. i ve formátu dgn)
- Právní stav po nabytí účinnosti změny ÚP (4 paré v tištěné a 2x v elektronické podobě na CD nosiči ve formátu .pdf)

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

Vzhledem k situování a rozsahu navrhované změny č. 2 je zřejmé, že tato změna nemá vliv na evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast (nevyskytují se v území) a nemá negativní vliv na životní prostředí. Pořizovatel předpokládá, že návrh změny č.2 ÚP Valchov bude zpracován bez požadavku na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

h) Závěr

Návrh zadání změny č. 2 územního plánu Valchov bude po projednání předložen ke schválení zastupitelstvu obce Valchov.