

NÁVRH

ZADÁNÍ

**ZMĚNY Č.1
ÚZEMNÍHO PLÁNU**

HEVLÍN

prosinec 2016

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

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 Hevlín

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 Hevlín byl vydán formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 13.12.2012.

Touto změnou je požadováno v souvislosti s vydáním Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje provedení změny v navrženém územním systému ekologické stability na regionální a nadregionální úrovni a v této souvislosti i na lokální úrovni a vymezení ploch pro protipovodňová opatření přírodě blízkého charakteru – opatření na vodním toku Dyje.

Současně dojde k aktualizaci hranice zastavěného území, k prověření možnosti vymezení dvou menších zastavitelných ploch mimo zastavěné území a prověření možnosti změny způsobu využití několika menších ploch v zastavěném území. Dále je požadováno prověření možnosti úpravy – doplnění – způsobu využití ploch občanského vybavení.

1.2. Základní principy urbanistické koncepce

Základní principy urbanistické koncepce nebudou měněny. V nezastavěném území bude provedena změna návrhu koncepce uspořádání krajiny, zejména v souvislosti s přehodnocením návrhu územního systému ekologické stability.

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:

- plochy přírodní – NP lokalita 1 – vymezení nových ploch pro územní systém ekologické stability (ÚSES) na regionální a nadregionální úrovni a zrušení návrhu vybraných ploch ÚSES v nezastavěném území. V souvislosti s přehodnocením ÚSES na regionální a nadregionální úrovni se předpokládá i přehodnocení prvků ÚSES na lokální úrovni. Vydáním Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) došlo ke změně vymezení některých vybraných prvků ÚSES, konkrétně se jedná o biocentra na regionální úrovni, označená dokumentací ZÚR RBC 36A – Hevlín 1, RBC 36B – Hevlín 2 a RBC 35 – Travní dvůr, o biokoridory na nadregionální úrovni K 161N a K161V a o biokoridor na regionální úrovni RK JM036.
- plochy vodní specifické – Wx lokalita 2 – vymezení ploch pro vytvoření územních podmínek pro realizaci preventivních přírodě blízkých protipovodňových opatření, která po realizaci zvýší přirozenou retenci v krajině, vytvoří území určené k rozlivům, zlepší hydromorfologii, zajistí ponechání či podporu přirozeného vývoje vodního toku, vytvoří mokřady a dílčí vodní plochy pro retardaci odtoku.

- bude aktualizována hranice zastavěného území, v této souvislosti budou některé plochy navržené v platném územním plánu jako zastavitelné vymezeny jako stávající zastavěné plochy s odpovídajícím způsobem využití. Současně touto aktualizací budou prověřeny rovněž plochy s navrženou změnou způsobu využití v nezastavěném území a v případě, že jsou realizovány, budou rovněž vymezeny touto změnou jako stávající plochy s odpovídajícím způsobem využití.
- plocha občanského vybavení OM – komerční zařízení malá a střední lokalita 3 – vymezení nové zastavitelné plochy v místě stávajícího objektu, který v minulosti sloužil jako směnárna. Plocha se nachází jižně od zastavěného území bezprostředně u silnice z obce k hraničnímu přechodu. V platném územním plánu je tato plocha vymezena jako součást stávajících ploch smíšených nezastavěného území Nsp. Dle katastru nemovitostí se jedná o ostatní plochy, jiné plochy, o zastavěnou plochu a nádvoří a o trvalý travní porost. V souvislosti s vymezením nové zastavitelné plochy se předpokládá pouze minimální zásah do plochy trvalého travního porostu, která je součástí zemědělského půdního fondu (III.třída ochrany ZPF).
- plocha bydlení v rodinných domech – venkovské BV lokalita 4 – vymezení nové zastavitelné plochy v zastavěném území. Plocha se nachází na jihozápadním okraji zastavěného území v bezprostřední návaznosti na stávající plochy bydlení venkovské a smíšené obytné venkovské. V platném územním plánu je tato plocha vymezena jako stávající plocha veřejné zeleně ZV. Dle katastru nemovitostí se jedná o ostatní plochu jinou plochu a o ostatní plochu ostatní komunikaci. V souvislosti s vymezením této zastavitelné plochy tedy nedojde k záboru zemědělského půdního fondu.
- plocha bydlení v rodinných domech – venkovské BV lokalita 5 – vymezení nové zastavitelné plochy v zastavěném území. Plocha se nachází na západně od centrální části obce uvnitř zastavěného území v bezprostřední návaznosti na stávající plochy bydlení venkovské a smíšené obytné venkovské. V platném územním plánu je tato plocha vymezena jako stávající plocha veřejné zeleně ZV. Dle katastru nemovitostí se jedná o ostatní plochu jinou plochu. V souvislosti s vymezením této zastavitelné plochy tedy nedojde k záboru zemědělského půdního fondu.
- plocha bydlení v rodinných domech – venkovské BV lokalita 6 – vymezení nové zastavitelné plochy v zastavěném území. Plocha se nachází na východním okraji zastavěného území v bezprostřední návaznosti na stávající plochy smíšené obytné venkovské. V platném územním plánu je tato plocha vymezena jako stávající plocha veřejné zeleně ZV. Dle katastru nemovitostí se jedná o plochu trvalého travního porostu, která je součástí zemědělského půdního fondu. V souvislosti s vymezením této zastavitelné plochy tedy dojde k záboru zemědělského půdního fondu. S přihlédnutím se společnému metodickému doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP (červenec 2011) nebude vyhodnocení tohoto záboru vyhodnoceno, neboť dle tohoto doporučení se plochy pro bydlení v zastavěném území z hlediska záborů ZPF nevyhodnocují.
- plocha dopravní infrastruktury DS lokalita 7 – vymezení nové zastavitelné plochy v bezprostřední návaznosti na stávající zastavěné území. Plocha se nachází na východním okraji obce. V platném územním plánu je tato plocha vymezena jako stávající plocha smíšená nezastavěného území Nsp. Uvažovaná plocha pro dopravní infrastrukturu bezprostředně navazuje na stávající plochu se stejným způsobem využití v lokalitě naproti čistírně odpadních vod. V současné době slouží plocha vymezená v územním plánu pro DS pro neveřejné odstavování a parkování vozidel a nově uvažovaná plocha má tuto stávající plochu rozšířit a umožnit realizaci staveb bezprostředně funkčně provázaných s provozem areálu. Dle katastru nemovitostí se jedná o ostatní plochu jinou plochu. V souvislosti s vymezením této zastavitelné plochy tedy nedojde k záboru zemědělského půdního fondu.
- plocha zemědělská NZ orná půda lokalita 8 – vymezením této plochy bude uveden územní plán do souladu se skutečným stavem. Předmětná plocha se nachází severně od stávající čistírny odpadních vod. V platném územním plánu je vymezena jako stávající plocha smíšená nezastavěného území.

Toto vymezení odpovídalo stavu v území v době jeho zpracování. V současné době je plocha opět zemědělsky využívaná jako orná půda, což odpovídá i stavu dle katastru nemovitostí.

- plochy občanského vybavení OV – nekomerční a OM komerční zařízení malá a střední – předpokládá se prověření možnosti doplnění stávajícího způsobu využití těchto ploch tak, aby zde bylo umožněno, kromě již stanovených způsobů využití i bydlení.

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.

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. Budou přehodnoceny některé části ploch vymezených v platném územním plánu jako stávající plochy veřejného prostranství v souvislosti s výše popsaným prověřením možnosti vymezení ploch pro bydlení v zastavěném území.

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 bude touto změnou územního plánu měněna v souvislosti s výše popsaným přehodnocením vymezení prvků územního systému ekologické stability a na ně navazujících ostatních ploch, zejména smíšených nezastavěného území.

- 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) 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.

V souvislosti s vymezením ploch pro přírodě blízká protipovodňová opatření na vodním toku Dyje bude prověřena možnost vymezení potřebných ploch jako ploch pro veřejně prospěšné opatření.

- 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 Hevlín 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 Hevlín.

- 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, nazvu 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 nových ploch v souvislosti se změnou koncepce vymezení prvků územního systému ekologické stability, vyvolaných vydáním Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje a dalších výše popsanych ploch převážně v zastavěném území obce, nebo v bezprostřední návaznosti na něj, určené pro potřeby rozvoje obce v minimálním rozsahu, lze předpokládat, že 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 nebude uplatněn.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny se v katastrálním území Hevlín nachází evropsky významná lokalita soustavy NATURA 2000, EVL Hevlínské jezero. Uvažované záměry jsou zcela mimo toto území a potencionálně se tohoto území může dotýkat pouze přehodnocení koncepce uspořádání krajiny ve vztahu k novému vymezení prvků územního systému ekologické stability.

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 Hevlín 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 zakres uvažovaných změn v území

Lokality 1 a 2 nejsou znázorněny, neboť se budou dotýkat větší části katastrálního území především v jeho jižní části v nezastavěném území

