

**NÁVRH**

**ZADÁNÍ**

**ZMĚNY Č.1  
ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**BĚHAŘOVICE**

červen 2016

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

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 městyse Běhařovice

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 zákres 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 Běhařovice byl vydán formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 16.8.2013. Touto změnou je požadováno v k.ú.Běhařovice prověření možnosti změny navrženého způsobu využití zastavitelné plochy občanské vybavenosti severně od toku Křepička jako plochu pro veřejně prospěšnou stavbu, , dále prověření možnosti vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení jižně od zastavěné části, změna způsobu využití stávající plochy v zastavěném území na plochu smíšenou výrobní v severní části zastavěného území. Dále prověření možnosti změny způsobu využití stávajících ploch smíšených nezastavěného území při toku Křepička pro rozšíření biocentra, změna způsobu využití ploch zemědělských a navržených k zalesnění při toku Křepička západně od obce a možnost rozšíření biocentra C06. V k.ú. Ratišovice se požaduje prověřit možnost změny způsobu využití ploch smíšených nezastavěného území pro rozšíření biocentra.

Důvodem změny navrženého způsobu využití zastavitelné plochy občanské vybavenosti jako plochy pro veřejně prospěšnou stavbu je především uvedení územního plánu do souladu s podmínkami dříve uskutečněného bezúplatného převodu předmětných pozemků do vlastnictví obce.

Důvodem vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení je především záměr vlastníka pozemku o výstavbu rodinného domu. Zastupitelstvo městyse se rozhodlo vyhovět žádosti tohoto vlastníka, občana obce, a prověřit možnost vymezení nové zastavitelné plochy v bezprostřední návaznosti na stávající zastavěné plochy v obci.

Důvodem změny způsobu využití stávající plochy v zastavěném území je především záměr vlastníka pozemku o zřízení skladovací haly pro uskladňování slámy, sena, apod. Zastupitelstvo městyse se rozhodlo vyhovět žádosti tohoto vlastníka pozemku, soukromého zemědělce a občana obce a prověřit možnost změny způsobu využití předmětné plochy. Stávající plochy výroby a skladování vymezené v územním plánu slouží svému využití a žádná jiná zastavitelná plocha vymezena k tomuto účelu zde není.

Důvodem prověření možnosti změny způsobu využití ploch podél toku Křepička západně a východně od obce, prověření možnosti změny způsobu využití ploch pro rozšíření lokálního biocentra C06 v k.ú.Běhařovice a C03 v k.ú.Ratišovice je umožnění budoucí realizace prvků územního systému ekologické stability.

**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:

- Občanská vybavenost Os-1, On-1 (lokalita 1) – změna navrženého způsobu využití plochy pro občanskou vybavenost – sport, jako plochu pro veřejně prospěšnou stavbu v obci Běhařovice (k.ú.Běhařovice). Tato zastavitelná plocha byla vymezena již předchozí územně plánovací dokumentací (Územní plán obce Běhařovice 2004 – 2013) jako plocha pro občanskou vybavenost sportovního charakteru.

Následně byla plocha jako plocha pro veřejně prospěšnou stavbu bezúplatně převedena do vlastnictví obce. V novém územním plánu byla plocha vymezena opět jako plocha pro občanskou vybavenost – sport, nebyla však už vymezena jako veřejně prospěšná stavba, neboť dle současně platné právní úpravy stavebního zákona, takto vymezena být nemůže. Tím tedy došlo k porušení smluvních podmínek o bezúplatném převodu pozemků do vlastnictví obce. Touto změnou bude prověřena možnost změny využití pro veřejné prostranství - veřejnou zeleň. Současně bude plocha vymezena jako plocha pro veřejně prospěšnou stavbu pro veřejnou infrastrukturu. Rozsah zastavitelné plochy nebude měněn.

- Bydlení – Bv (lokalita 2) – vymezení nové zastavitelné plochy v návaznosti na stávající plochy bydlení v obci Běhařovice (k.ú.Běhařovice). V platném územním plánu je tato plocha vymezena jako plocha Zz – plochy zemědělské – vyhrazené v návaznosti na zástavbu sídla a plocha Ze – plochy zemědělské. Dle katastru nemovitostí se jedná o plochu orné půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Vzhledem k ochraně ZPF je uvažováno s tím, že zastavitelná plocha bude vymezena tak, aby došlo pouze k minimálnímu záboru zemědělské půdy (cca 2 000 m<sup>2</sup>).
- Výroba a skladování – VS (lokalita 3) – změna způsobu využití stávající plochy na severním okraji obce Běhařovice (k.ú.Běhařovice), v zastavěném území. V platném územním plánu je tato plocha vymezena jako plocha Os – sportovní areály. Tato plocha dříve sloužila jako hřiště. Po změně vlastnictví však tomuto účelu sloužit přestala a městyš má dnes plochy sportovišť v jiných lokalitách. Lze konstatovat, že v současné době je plocha využívána jeho vlastníkem ke skladování na volné neoplocené a nezpevněné ploše.  
Dle katastru nemovitostí se jedná o ostatní plochu. V územním plánu tedy bude plocha vymezena jako zastavitelná plocha v zastavěném území se způsobem využití pro výrobu a skladování. K záboru zemědělského půdního fondu nedojde.
- Plocha přírodní – PŘ (lokalita 4) – změna způsobu využití ploch smíšených nezastavěného území při toku Křepička východně od Běhařovic, na k.ú.Běhařovice na plochu přírodní – rozšíření biocentra C07 Za kostelem.
- Plocha přírodní – PŘ (lokalita 5) – změna způsobu využití ploch zemědělských a navržených k zalesnění při toku Křepička západně od Běhařovic na k.ú.Běhařovice – okolí toku a navrženého biokoridoru K08.
- Plocha přírodní – PŘ (lokalita 6) – změna způsobu využití plocha navržených k zalesnění v návaznosti na biocentrum C06 Výhony severozápadně od Běhařovic v k.ú.Běhařovice.
- Plocha přírodní – PŘ (lokalita 7) – změna způsobu využití ploch smíšených nezastavěného území západně od Ratišovic v k.ú.Ratišovice na plochu přírodní – rozšíření biocentra C03 V březí.

## 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. Předpokládá se změna návrhu plochy občanské vybavenosti Os-1 a On-1 na plochy pro veřejnou infrastrukturu – veřejné prostranství, zeleň. Předpoklad městyse na vybudování sportovišť v této lokalitě se nenaplnil a městys zřídil nová sportoviště v centrální části obce. Změna způsobu využití zastavitelné plochy na veřejné prostranství bude odpovídat koncepci obce na rozvoj volnočasových rekreačních aktivit v přírodním prostředí. Dále se předpokládá změna způsobu využití stávající plochy občanského vybavení v severní části zastavěného území obce na plochu pro výrobu a skladování. Tato plocha dříve sloužila jako hřiště. Po změně vlastnictví však tomuto účelu sloužit přestala a městys má dnes plochy sportovišť v jiných lokalitách. Lze konstatovat, že v současné době je plocha využívána jeho vlastníkem ke skladování na volné neoplocené a nezpevněné ploše.

### 2.4. Veřejná prostranství

Změnou územního plánu se předpokládá vymezení nové plochy pro veřejnou infrastrukturu – veřejné prostranství, zeleň. V této souvislosti je třeba konstatovat, že nebude vymezena nová zastavitelná plocha, ale dojde pouze ke změně navrženého způsobu využití zastavitelné plochy Os-1 a nezastavitelné plochy On-1 na veřejné prostranství, přičemž rozsah zastavitelné a nezastavitelné plochy nebude měněn.

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 měněna v části vymezení územního systému ekologické stability na lokální úrovni. Je uvažováno s rozšířením vymezeného biocentra C07 Za kostelem při toku Křepička. Rozšíření je uvažováno na plochy vymezené jako plochy smíšené nezastavěného území východně od obce, za silnicí III.4008 v k.ú. Běhařovice. Dále je uvažováno s přehodnocením návrhu plochy pro rozšíření biocentra C06 Výhon v k.ú. Běhařovice, severozápadně od obce, severně od silnice III/4005. V návaznosti na biocentrum C06 Výhon je rovněž uvažováno s posílením prvků ÚSES jižním směrem při toku Křepička v k.ú. Běhařovice. S návrhem rozšíření biocentra C03 V březí v k.ú. Ratišovice je uvažováno na jeho jihozápadním okraji západně od Ratišovic.

- 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.

- 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 bydlení a plochy výroby a skladování v konkrétních lokalitách.

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

Změna ÚP Běhařovice 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 Běhařovice.

- 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:

- 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 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 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 úplné, 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 měštys požaduje změnu způsobu využití plochy pro výrobu a skladování v zastavěném 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, hospodaří 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.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny se v katastrálním území Běhařovice nenacházejí žádné vymezené evropsky významné lokality soustavy NATURA 2000, ani žádné další území požívající zvláštní ochrany.

S přihlédnutím k této 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 Běhařovice 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.







