

Městský úřad ve Znojmě, odbor výstavby, oddělení územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“), který na žádost obce Božice požizuje v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), změnu č. 3 Územního plánu obce Božice (dále jen „ÚPO Božice“), zpracoval podle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhl.č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovacích dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška) tento návrh

# **ZADÁNÍ**

**změny č. 3 Územního plánu obce**

**BOŽICE**

**listopad 2011**

Tento návrh zadání je zpracován v rozsahu stanoveném přílohou č. 6 vyhlášky a bude veřejně projednán v souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona.

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce  
Pořizovatel: Městský úřad Znojmo, odbor výstavby, oddělení územního plánování

**a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydávané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů**

Změna č. 3 ÚPO Božice bude v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR ČR“), konkretizující úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech. Zohlední vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které mají vzhledem k předmětu řešení změny č. 3 ÚPO Božice vztah k této dokumentaci:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné kulturní krajiny a urbanistické struktury, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat, hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

(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 třeba hledat ve spolupráci s obyvateli území i jeho uživateli.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistí ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat 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 půdního fondu a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování ÚSES 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 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.

Vztah rozvojových oblastí, os, specifických oblastí, koridorů a ploch dopravy, koridorů a ploch technické infrastruktury vymezených v PÚR ČR k řešené změně územního plánu:

- řešené území neleží v žádné rozvojové oblasti ani na rozvojové ose vymezené v PÚR ČR,
- řešené území neleží ve specifických oblastech vymezených v PÚR ČR,
- řešené území neleží v trase transevropských multimodálních koridorů, koridorů vysokorychlostních tratí, koridorů dálnic a rychlostních silnic, koridorů vodní dopravy, koridorů elektroenergetiky, koridorů VVTL plynovodů, koridorů pro dálkovody.

Změna č. 3 ÚPO Božice bude v souladu s vydanými Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR JMK“). Změna č. 3 ÚPO Božice zohlední priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, které se vztahují k lokalitám změny č. 3 ÚPO Božice a jsou řešitelné nástroji územního plánování.

Podle ZÚR JMK neleží území obce Božice v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose nadmístního významu. Do území obce zasahují tyto plochy a koridory nadregionálního a regionálního ÚSES : nadregionální biocentrum NRBC09 Velký Karlov, regionální biocentrum RBC110, nadregionální biokoridor NRBC10, regionální biokoridory RBK157, RBK096, RBK097 Vzhledem k předmětu změny č. 3 ÚPO Božice bude v rozsahu lokality změny zpřesněno vymezení nadregionálního biocentra NRBC09 Velký Karlov a budou zohledněny požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování stanovené pro plánování a usměrňování územního rozvoje v nadregionálním biocentru dle ZÚR JMK.

#### § Požadavky na uspořádání a využití území

- Vymezené plochy a koridory pro ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znamenala snížení stupně ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridorů oproti současnému stavu (tj. stavu v době vydání ZÚR JMK), popř. by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti. Zejména chránit území vymezená jako biokoridory před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridorem, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.

#### § Úkoly pro územní plánování

- V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES.
- Zpřesňování v ÚPD obcí provádět při dodržení principů projektování ÚSES (právní normy, metodiky) a v rámci stanovených vydanými ZÚR JMK, tzn:
  - pro biocentra : dodržet lokalizaci biocentra dle vydaných ZÚR JMK – vymezené biocentrum ve zpřesněných hranicích musí být minimálně 50 % své plochy v překryvu s vymezením plochy dle ZÚR JMK;
  - pro biokoridory : dodržet lokalizaci biokoridoru dle vydaných ZÚR JMK – vymezený biokoridor ve zpřesněných hranicích se musí nacházet v celém svém rozsahu uvnitř vymezeného koridoru dle ZÚR JMK.
- Při zpřesňování vymezení skladebných částí ÚSES preferovat řešení, které nebude znamenat střet se zájmy ochrany ložisek nerostných surovin, zejména v případech, kdy územní podmínky umožňují upřesnit vymezení biokoridoru mimo ložisko nerostu.
- Koordinovat vymezování skladebných částí ÚSES všech úrovní významnosti (nadregionální, regionální, lokální – místní) v ÚPD obcí tak, aby byla dodržena návaznost a propojenost systému.
- Respektovat schválené plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na nadregionální úrovni jako nezastavitelné s výjimkou umístování liniových staveb dopravní a technické infrastruktury, pokud bude přípustnost takového umístění dostatečně prokázána v příslušných řízeních podle stavebního zákona.

Z širších územních vztahů, které nejsou obsahem PÚR 2008 ani ZÚR JMK, nevyplývají pro změnu č. 3 ÚPO Božice žádné požadavky.

### **b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů**

Z ÚAP ORP Znojmo vyplývají pro území řešené změnou č. 3 ÚPO Božice následující požadavky :

Respektovat limity využití území :

- vedení VN a jeho ochranné pásmo
- vedení jednotné kanalizace a jeho ochranné pásmo
- nadregionální biocentrum NRBC09 Velký Karlov s tím, že hranice bude zpřesněna při dodržení principů uvedených v ZÚR JMK
- Evropsky významná lokalita Božické rybníky CZ 0623798
- ochranné pásmo radiolokačního zařízení MO
- letový koridor MO pro létání Malých výškách
- zákonné významné krajinné prvky – vodní plochy a toky, lesy

Další požadavky vyplývající z ÚAP jsou uvedeny v dalších kapitolách zadání.

### **c) Požadavky na rozvoj území**

Podél silnice II/414, která vede z Božic do Borotic, ve vzdálenosti cca 800 m od obce, se nachází stávající vinné sklepy, jen malá část z nich je s lisovnou částečně zapuštěnou v zemi. V platném ÚPO není plocha se sklepy funkčně odlišena od okolního lesa. Území je pouze označenou šrafou, nejsou však pro ně stanoveny žádné podmínky využití. Obec zaznamenala zájem o dostavbu lisoven k zemním sklepům. Proto bude v popsáném území prověřena možnost vymezení plochy pro vinné sklepy.

Obec požaduje prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení v rodinných domech v lokalitě za základní školou, ve které se nachází obecní pozemky. Okolní plochy určené platným ÚPO pro bydlení jsou již téměř vyčerpány. Lokalita je dobře dopravně dostupná po místních komunikacích. V cestě, která vede kolem lokality, vedou kompletní sítě technického vybavení. I když je lokalita podle platného ÚPO začleněna k ploše občanského vybavení určeného pro školství, je dnes pro rozvoj základní školy nepotřebná, v současné době je využívána jako nájemní zahrada.

Dalším požadavkem obce je prověřit možnost vymezení plochy pro sběrný dvůr v části České Křídlovce, v lokalitě s obecními pozemky a bývalou kovárnou, která se nachází na okraji obce vlevo při výjezdu směrem na Borotice.

V návaznosti na stávající výrobní areál, který je situován jižně od obce Božice u železniční trati, je platným ÚPO vymezena výhledová plocha pro výrobu. Změna č. 3 ÚPO Božice prověří možnost převedení části této výhledové plochy výroby podle platného ÚPO v rozsahu cca 1 ha mezi plochy zastavitelné. Plochu potřebuje pro svůj rozvoj firma, která se zabývá skladováním zemědělských produktů a jejíž provoz s touto plochou sousedí. Lokalita je dobře dopravně napojena jak na silniční síť (kolem prochází silnice II/397 z Božic do Hrádku) i na železniční dopravu (plocha sousedí s železniční tratí Znojmo – Hrušovany nad Jevišovkou).

V údolí Příčnického potoka, při silnici II/397 z Božic k železničnímu nádraží Božice, v sousedství kolonie rodinných domů se nachází v prostoru bývalé skládky výběhy pro koně. Změna č. 3 ÚPO Božice prověří možnost vymezení plochy pro potřebné zázemí pro chov koní (stáje, sklad krmiva apod.).

V souvislosti s hospodařením na Božickém rybníku bude prověřena možnost úpravy podmínek využití území pro plochu lesa (ZL), která by připustila účelovou stavbu pro rybníkářství u Božického rybníka.

## **d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání**

Součástí zadání změny č. 3 ÚPO Božice jsou dále uvedené a číselným kódem označené dílčí změny, u kterých se stanoví následující požadavky na plošné a prostorové uspořádání:

### **Dílčí změna 3.1**

Jedná se o prověření možnosti změny části plochy lesů (ZL) v lokalitě, ve které platný ÚPO šrafovo označuje území s vinnými sklepy na lesní půdě, na plochu s takovým způsobem využití, které bude respektovat stávající vinné sklepy a umožní stavbu lisoven. Změnou č. 3 ÚPO Božice budou stanoveny odpovídající podmínky využití této plochy. Možnost ubytování se v této lokalitě nepředpokládá. Změna stanoví výškovou hladinu zástavby tak, aby byl respektován charakter stávajících lisoven v lokalitě. Požadovanou změnou dojde k záboru lesa.

### **Dílčí změna 3.2**

Bude prověřena možnost změny části plochy občanského vybavení (školský a výchovný) na plochu pro bydlení v rodinných domech. Jde o lokalitu za základní školou v Božicích, která je v současné době využívána jako nájemní zahrada. Pro rozvoj školy není potřebná. Je dobře dopravně dostupná po místních komunikacích v obci. V cestě, která kolem lokality prochází, vedou veškeré sítě technického vybavení. Požadovanou změnou dojde k záboru ZPF, pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zahrada. Rozsah cca 0,4 ha. Změna podmínek využití plochy pro bydlení venkovského typu (v rodinných domech) BR, které jsou stanoveny platným ÚPO, se nepředpokládá.

### **Dílčí změna 3.3**

Bude prověřena možnost změny využití části stabilizované plochy bydlení podle platného ÚPO na plochu technické infrastruktury umožňující situování sběrného dvora. Obec již dnes plochu využívá jako technické zázemí. Je dobře dopravně přístupná přímo ze silnice III/4141. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří. Požadovanou změnou nedojde k záboru ZPF. Změna stanoví pro popsany účel podmínky využití.

### **Dílčí změna 3.4**

Bude prověřena možnost vymezení části výhledové plochy průmyslové výroby a skladování (VP) podle platného ÚPO Božice, tedy plochy, se kterou platný ÚPO v budoucnu počítá jako s plochou výrobní, na plochu zastavitelnou. Plocha se nachází cca 1 km od obce Božice, u železničního nádraží Božice, navazuje na stávající areál firmy, která se zabývá skladováním zemědělských produktů a bude sloužit pro jeho rozvoj. Lokalita je dobře dopravně dostupná jak pro silniční dopravu (blízká silnice II/397 z Božic do Hrádku je dostupná po účelové komunikaci procházející kolem lokality), tak pro železniční dopravu (lokalita sousedí s železniční tratí Znojmo – Hrušovany nad Jevišovkou). Půjde o zábor ZPF, plocha je v katastru nemovitostí vedena jako orná půda. Lokalita je okrajem limitována vedením VN a jeho ochranným pásmem.

Změna podmínek využití plochy průmyslové výroby a skladování (VP), které jsou stanoveny platným ÚPO, se nepředpokládá.

### **Dílčí změna 3.5**

Jedná se o prověření možnosti změny části plochy krajinné zeleně (ZK) na plochu, která připustí stavby související s chovem koní a provozem koňské farmy. Lokalita se nachází na bývalé skládce, v sousedství kolonie rodinných domů v údolí Příčnického potoka. V souvislosti s vymezením plochy bude v lokalitě dílčí změny 3.4 zpřesněna hranice nadregionálního biocentra NRBK 09 Velký Karlov dle ZÚR JMK při respektování požadavků na uspořádání a využití území a úkolů pro územní plánování pro nadregionální a regionální ÚSES uvedených ve zmiňované nadřazené územně plánovací dokumentaci. Požadavky jsou uvedeny v kapitole a) tohoto zadání.

### **Dílčí změna 3.6**

Bude prověřena možnost úpravy podmínek pro využití plochy lesa (ZL) dle platného ÚPO, která by připustila účelovou stavbu pro rybníkářství u Božického rybníka. Stavba je potřebná v souvislosti s hospodařením na Božickém rybníku.

#### **e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

Nejsou žádné.

#### **f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Kromě hodnot území stanovených zvláštními právními předpisy nebo na základě nich, se za hodnoty území ve vztahu k předmětu změny č. 3 ÚPO Božice považují :

##### **Kulturní hodnoty území**

- urbanistické hodnoty území : charakter sídla, hladina zástavby
- charakter lokality se sklepy, která je předmětem této změny, především zachovat charakter zástavby (lisoven), stanovením podmínek prostorového uspořádání a základními podmínkami ochrany krajinného rázu zajistit limitní výškovou hladinu zástavby v lokalitě

Změnou č. 3 ÚPO Božice bude zachován charakter zástavby a kulturní krajiny.

#### **g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

Nejsou žádné požadavky.

#### **h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů**

Změna č. 3 ÚPO Božice bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a případné zájmy civilní a požární ochrany, které budou specifikovány ve stanoviscích příslušných dotčených orgánů.

Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo objektu důležitého pro obranu státu – radiolokačního zařízení. celé řešené území leží v koridoru Ministerstva obrany pro létání v malých přízemních výškách. Požadavek respektovat podmínky jejich ochrany je uveden v kapitole b) tohoto zadání.

Poddolované ani sesuvné území do lokalit jednotlivých dílčích změn nezasahuje.

##### Ochrana zemědělského půdního fondu :

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF bude zpracována jako součást změny územního plánu obce se zřetelem k zákonu ČNR č. 334/92 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a podle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 1.10.1996 k odnímání půdy ze ZPF podle zákona ČNR č. 334/1992 Sb., s účinností od 1.1.1997.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF bude součástí Odůvodnění územního plánu a bude obsahovat textovou, tabulkovou a grafickou část v měřítku 1:5000 s vyznačením jednotlivých ploch odnětí ZPF.

#### **i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

Střet nadregionálního biocentra NRBC 09 Velký Karlov dle ZÚR JMK a plochy pro zázemí koňské farmy řešit zpřesněním hranice biocentra při dodržení požadavků na uspořádání a využití území a úkolů pro územní plánování pro nadregionální a regionální ÚSES, které jsou

specifikovány ve zmiňované nadřazené územně plánovací dokumentaci. Požadavky jsou uvedeny v kapitole a) tohoto zadání.

**j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**

Předpokládá se vymezení zastavitelných ploch pro bydlení, pro výrobu, pro vinné sklepy a pro zázemí koňské farmy.

**k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

Změna č. ÚPO Božice nebude vymezovat žádné plochy ani koridory, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.

**l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Změna č. 3 ÚPO Božice nebude vymezovat žádné plochy ani koridory, u kterých by bylo nutné prověření změn jejich využití regulačním plánem.

**m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

Bude doplněno až na základě projednání zadání změny č. 3 ÚPO Božice.

**n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Tímto zadáním není požadováno řešit varianty záměrů na změnu v území. Pokud věcně i místně příslušný dotčený orgán (odbor ŽP KrÚ Jm kraje) nebude požadovat vypracování vyhodnocení z hlediska vlivu na životní prostředí, nebude koncept změny č. 3 ÚPO Božice zpracován.

**o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

- Dokumentace ponese název : Návrh změny č. 3 Územního plánu obce Božice.
- Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. 2 ÚPO Plaveč :
  - o Textová část : Součástí textové části budou měněné odstavce jednotlivých kapitol závazné části platného ÚPO vyhlášené obecně závaznou vyhláškou obce.
  - o Grafická část : bude obsahovat hlavní výkres se zakreslením navrhované změny v území ve výřezu v rozsahu dotčené lokality
  - o Textová část odůvodnění : s obsahem dle přílohy č. 7 vyhl.č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.
  - o Grafická část odůvodnění : bude obsahovat koordinační výkres a výkres předpokládaných záborů ZPF, oba výkresy ve výřezu v rozsahu dotčené lokality.

- Grafická část dokumentace bude zpracována nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a měřítko jednotlivých výkresů bude totožné s měřítkem výkresů stávající platné dokumentace.
- Dokumentace bude opatřena tabulkou pro provedení záznamu o účinnosti s obsahem dle ust. §14 odst. 1 vyhlášky (nikoliv odůvodnění).
- Dokumentace bude zpracována v digitální podobě.
- Dokumentace návrhu změny č. 3 ÚPO Božice bude v první fázi pro potřeby společného jednání s dotčenými orgány a sousedními obcemi odevzdána v jednom vyhotovení. Pro řízení o vydání změny ÚP bude na základě výsledku společného jednání buď dotisknuto jedno paré nebo bude dokumentace upravena a vyhotovena v počtu dvou paré. Na základě výsledku řízení o vydání změny ÚP budou dotisknuta dvě paré dokumentace nebo budou vyhotovena čtyři paré čistopisu změny č. 3 ÚPO Božice. Digitální data budou odevzdána 2x na CD-ROM.
- Ve všech výkresech bude legenda korespondovat s grafickou částí. Význam všech entit ve výkrese se vyskytujících musí být vysvětlen v legendě příslušného výkresu.
- 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.
- Ve výkresech zobrazené funkční plochy a prvky budou od sebe důsledně odlišovat stav a návrh.
- Dokumentace bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.

Příloha : Informativní zákres umístění dílčích změn zadání změny č. 3 ÚPO Božice

Pozn. Platný ÚPO Božice je k nahlédnutí na adrese <http://gis.znojmo.cz> – rubrika územní plány. Zvolit „Seznam obcí“. Klinout na název příslušné obce. V novém okně se zobrazí informace o platné i projednávané ÚPD.