

Městský úřad ve Znojmě, odbor rozvoje (dále jen úřad územního plánování), který na žádost obce Křepice pořizuje územně plánovací dokumentaci pro obec Křepice 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 (dále vyhláška) tento

**NÁVRH**

**ZADÁNÍ**

ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

**KŘEPICE**

**březen 2011**

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 Křepice  
Pořizovatel: Městský úřad Znojmo, odbor rozvoje, oddělení územního plánu

OBSAH

## **A    TEXTOVÁ ČÁST**

- a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě dalších širších územních vztahů
- b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů
- c) požadavky na rozvoj území obce
- d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů
- i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- 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
- k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, 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
- 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
- n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant
- 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

## **B    GRAFICKÁ ČÁST**

Schematický zákres uvažovaných změn v území

A) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘÍPADĚ DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Z Politiky územního rozvoje České republiky vydané vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20.7.2009 nevyplývají pro řešené území žádné požadavky.

Pro předmětné území není v současné době platná žádná územně plánovací dokumentace vydaná krajem.

Z širších územních vztahů nevyplývají žádné skutečnosti, které by měly dopad na zpracování Změny č.1 územního plánu.

B) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Podkladem pro vypracování tohoto zadání byly Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Znojmo, jehož součástí je i katastrální území Křepice. Pro uvažované záměry na změny v území vyplývá potřeba respektování stávajících přírodních a technických limitů a jejich ochranných a bezpečnostních pásem. Žádné další konkrétní požadavky na zpracování předmětné změny nejsou.

Dalším podkladem pro vypracování tohoto zadání byl platný územní plán Křepice, vydaný formou opatření obecné povahy zastupitelstvem obce dne 28.3.2008.

C) POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE

Zadáním se požaduje prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení, která je uvažována při západním okraji obce – u rybníka. Dále se požaduje prověřit možnost vymezení plochy pro umístění technické infrastruktury – čistírnu odpadních vod a příjezdové komunikace. V platném územním plánu bylo uvažováno s odkanalizováním obce prostřednictvím kanalizační sítě v Běhařovicích na ČOV v obci Tavíkovice. Toto řešení se ovšem ukázalo jako nákladnější. V současné době má obec zpracovaný projekt na odkanalizování obce na vlastní čistírnu odpadních vod a vodovod v obci. Uvažovaný záměr je v souladu se schváleným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje. Jihomoravský kraj, odbor životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje, doporučil poskytnutí podpory z operačního programu Životní prostředí na realizaci tohoto projektu (č.j.: JMK 158479/2010 ze dne 15.12.2010).

D) POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

**1.**

Lokalita 1 – bude prověřena možnost změny funkčního využití plochy určené platnou územně plánovací dokumentací jako **plocha Zo/1 – plochy zemědělské orná půda na plochu pro bydlení Br – plochy bydlení v rodinných domech**. Tato uvažovaná plocha navazuje na stávající plochy bydlení. Tímto návrhem dojde k vymezení nové zastavitelné plochy. Současně dojde k záboru zemědělského půdního fondu půd zařazených do 1. a 4. třídy ochrany. Půdy zařazené do 1. třídy ochrany ZPF jsou zasaženy jen okrajově v návaznosti na stávající plochy bydlení. Uvažovanou rozvojovou lokalitu protíná stávající nadzemní vysoké napětí 22 kW. Na okraji lokality se nachází stávající drobný vodní tok v otevřeném korytě. Jejich trasa však nebrání umístění budoucích objektů bydlení v této ploše. Touto lokalitou prochází stávající biokoridor a je zde navržena část lokálního

biocentra LBC3 Křepická niva. Součástí tohoto biocentra je stávající rybník, který se nachází v těsné blízkosti. Předpokládá se, že umístěním budoucích objektů bydlení nebude biokoridor zasažen a že dotčená část navrhovaného biocentra se přesune západním směrem k vymezené ploše veřejné zeleně. Tímto přesunem nebude změněna výměra biocentra. Regulativy funkčního využití této plochy budou shodné s regulativy funkčního využití danými pro tento funkční typ platnou územně plánovací dokumentací.

## 2.

Lokalita 2 – bude prověřena možnost změny funkčního využití ploch vymezených platnou územně plánovací dokumentací jako **plocha přírodní Kz – krajinná zeleň na plochu pro technickou infrastrukturu – plocha pro umístění čistírny odpadních vod**. Součástí návrhu plochy pro čistírnu odpadních vod bude i návrh příjezdové komunikace. Tímto návrhem bude vymezena nová zastavitelná plocha. Tímto návrhem nedojde k záboru zemědělského půdního fondu. Podle katastru nemovitostí se jedná o druh pozemku – ostatní plocha. Regulativy funkčního využití této plochy budou stanoveny touto změnou.

### E) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Touto dokumentací se navrhuje změna koncepce odkanalizování obce. Původní návrh zapracovaný do platného územního plánu uvažoval s řešením odkanalizováním obce prostřednictvím kanalizační sítě v Běhařovicích na ČOV v obci Tavíkovice. Touto dokumentací se navrhuje odkanalizování na vlastní ČOV v obci. Její situování je schematicky zakresleno v grafické příloze tohoto návrhu zadání. V současné době má obec zpracovaný projekt na odkanalizování obce na vlastní čistírnu odpadních vod a vodovod v obci. Uvažovaný záměr je v souladu se schváleným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje. Jihomoravský kraj, odbor životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje, doporučil poskytnutí podpory z operačního programu Životní prostředí na realizaci tohoto projektu (č.j.: JMK 158479/2010 ze dne 15.12.2010).

### F) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Vzhledem k charakteru navrhovaných změn – návrh nové plochy pro bydlení a návrh plochy pro umístění ČOV se nepředpokládá, že by tímto návrhem byly dotčeny či narušeny stávající hodnoty území. V dotčených lokalitách nebyly vyhodnoceny v rámci územně analytických podkladů žádné hodnoty území.

V těsné blízkosti navrhované nové plochy bydlení se nachází stávající rybník, který je součástí navrženého lokálního biocentra LBC3 Křepická niva. Část tohoto biocentra zasahuje do uvažované nové plochy pro bydlení. Předpokládá se, že tato část navrhovaného biocentra se přesune západním směrem k vymezené ploše veřejné zeleně. Tímto přesunem nebude změněna výměra biocentra.

### G) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE

Touto změnou budou upřesněny potřebné plochy pro umístění čistírny odpadních vod a příjezdové komunikace. V případě potřeby budou tyto plochy vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. Současně bude z územního plánu vypuštěna navržená trasa výtlačného

řadu kanalizace do Běhařovic.

H) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Bude doplněno na základě požadavků uplatněných v průběhu veřejného projednání tohoto návrhu zadání.

I) POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ ZÁJMŮ A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ

Při akceptování stávajících přírodních a technických limitů se nepředpokládá zásadní problém ani střet v území.

V těsné blízkosti navrhované nové plochy bydlení se nachází stávající rybník, který je součástí navrženého lokálního biocentra LBC3 Křepická niva. Část tohoto biocentra zasahuje do uvažované nové plochy pro bydlení. Předpokládá se, že tato část navrhovaného biocentra se přesune západním směrem k vymezené ploše veřejné zeleně. Tímto přesunem nebude změněna výměra biocentra.

J) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY S OHLEDEM NA OBNOVU A ROZVOJ ŠÍDELNÍ STRUKTURY A POLOHU OBCE V ROZVOJOVÉ OBLASTI NEBO ROZVOJOVÉ OSE

Nová zastavitelná plocha bude vymezena pro bydlení v návaznosti na stávající plochu bydlení, další pak v souvislosti s návrhem plochy pro technickou infrastrukturu.

Obec se nenachází v žádné rozvojové ose ani oblasti, v tomto směru tedy nejsou kladeny žádné požadavky na řešení této dokumentace.

K) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

Změna č.1 územního plánu nebude vymezovat plochy ani koridory, kde by bylo nutné 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.1 územního plánu nebude vymezovat plochy ani koridory, kde 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 UPLATNÍL POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VYHODNOCENÍ Z HLEDISKA VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO POKUD NEVYLOUČIL VÝZNAMNÝ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU ČI PTAČÍ OBLAST

Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání tohoto návrhu zadání.

N) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, VČETNĚ POŽADAVKŮ NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT

Bude rozhodnuto na základě výsledku projednání tohoto návrhu zadání s dotčenými orgány.

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

Bude doplněno na základě výsledků veřejného projednání tohoto návrhu zadání.

- Zpracování územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě 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.
- Dokumentace bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.
- Struktura dokumentace Změny č.1 ÚP bude korespondovat s obsahem platné územně plánovací dokumentace obce a to jak v grafické, tak i textové části. Dále bude dokumentace změny obsahovat odůvodnění změny v souladu s přílohou č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb.

## **B GRAFICKÁ ČÁST**

Schematický zákres uvažovaných změn v území



