

OBSAH ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU BUCHLOVICE POŘÍZENÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

[návrh pro stanoviska krajského úřadu ve smyslu ust. §55a odst. 2 písm. d) a e) stav. zákona]

Návrh na pořízení změny územního plánu je vypracován podle ust. § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“ nebo „SZ“), ve spojení s ust. § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“ nebo „NSZ“).

Změna č. 1 Územního plánu Buchlovice bude pořizována zkráceným postupem dle ust. § 55a a § 55b stavebního zákona z vlastního podnětu.

Obec: Městys Buchlovice, náměstí Svobody 800, 687 08 Buchlovice,
určený zastupitel: Ing. Rostislav Jošek, zastupitel

Pořizovatel: Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí,
oddělení územního plánování, stavebního řádu a památkové péče, Protzkarova 33,
686 01 Uherské Hradiště

Řešené území: k.ú. Buchlovice

Datum: 01.02.2024

A. Údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení skutečnosti prokazující, že je oprávněn podat návrh na pořízení změny územního plánu

- Změna územního plánu je pořizována z podnětu obce.

B. Důvody pro pořízení změny územního plánu

- Aktualizace koncepce rozvoje funkce bydlení.
- Aktualizace dalších vybraných částí územního plánu a uvedení do souladu s platnou legislativou.

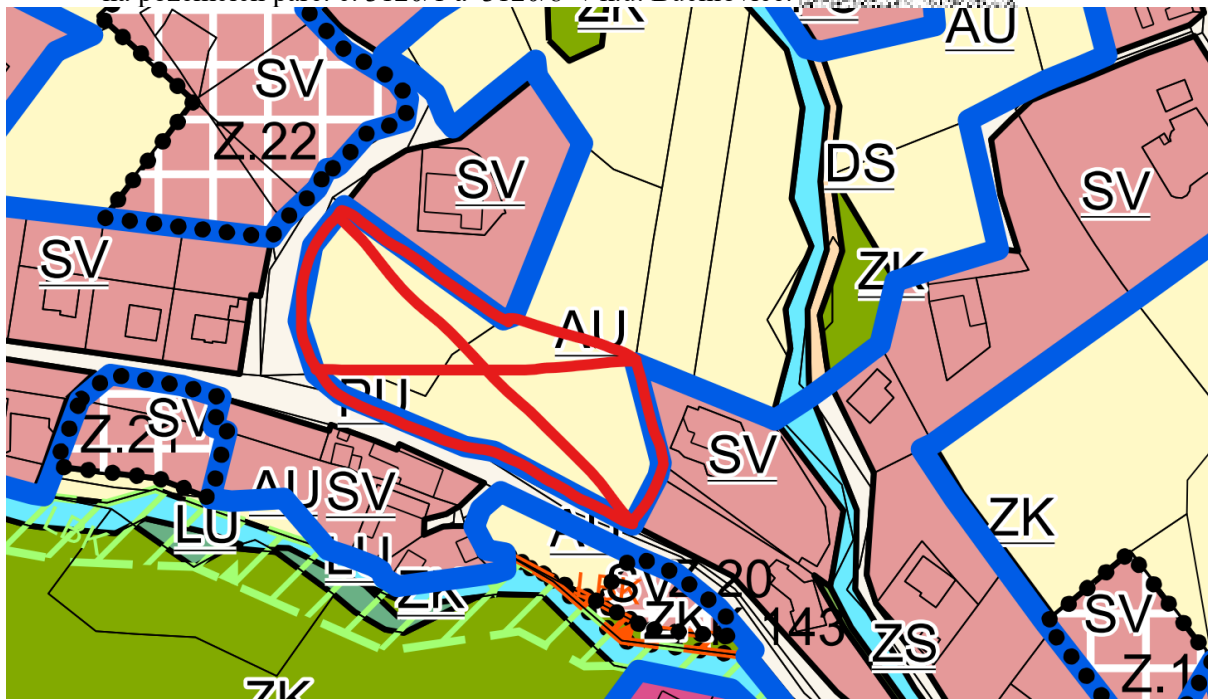
C. Návrh obsahu změny územního plánu, včetně případného požadavku na zpracování variant řešení

C.1 Obecné požadavky

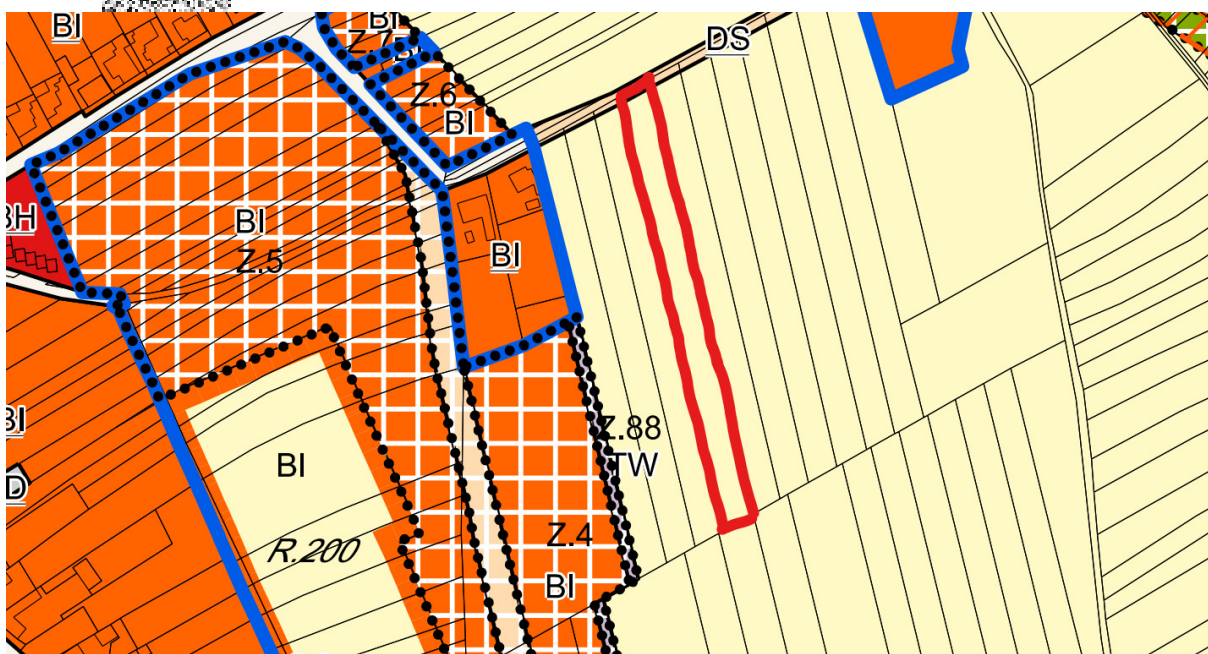
- Uvést dokumentaci do souladu s platnou legislativou.
- Uvést dokumentaci do souladu s Politikou územního rozvoje, v platném znění.
- Uvést dokumentaci do souladu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje, v platném znění
- Zohlednit případné další požadavky vyplývající z širších vztahů v území, tj. zejména z územních plánů sousedních obcí, dojde-li ke schválení nových územně plánovacích dokumentací či územně plánovacích podkladů anebo jejich etap.
- Uvést dokumentaci do souladu s oborovými koncepčními dokumenty
- Aktualizovat zastavěné území (dle ust. § 58 odst. 3 stavebního zákona)
- Zachovat stávající urbanistickou koncepci.
- Provéřit a případně upravit podmínky využití ploch.
- Provéřit možnost oplocení v nezastavěném území v návaznosti na jeho ochranu (ochrana nezastavěného území).
- Provéřit vymezení lokalit s možností umístění výroby obnovitelných zdrojů energie.
- Provéřit možnosti nového vymezení, případně úpravy lokalit s prvky regulačního plánu.

C.2 Konkrétní požadavky na řešení

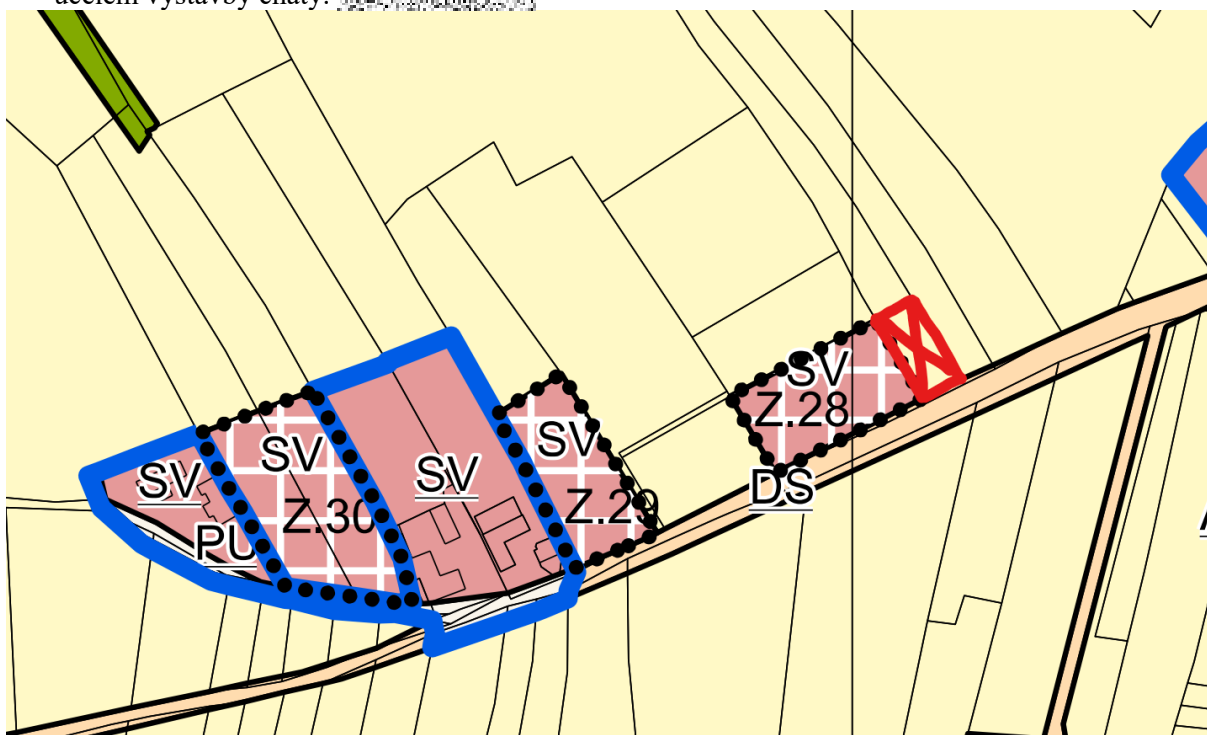
- 1) Vymezit zastavitelné plochy pro bydlení individuální (BI) nebo smíšené obytné venkovské (SV) na pozemcích parc. č. 3120/1 a 3120/8 v k.ú. Buchlovice.



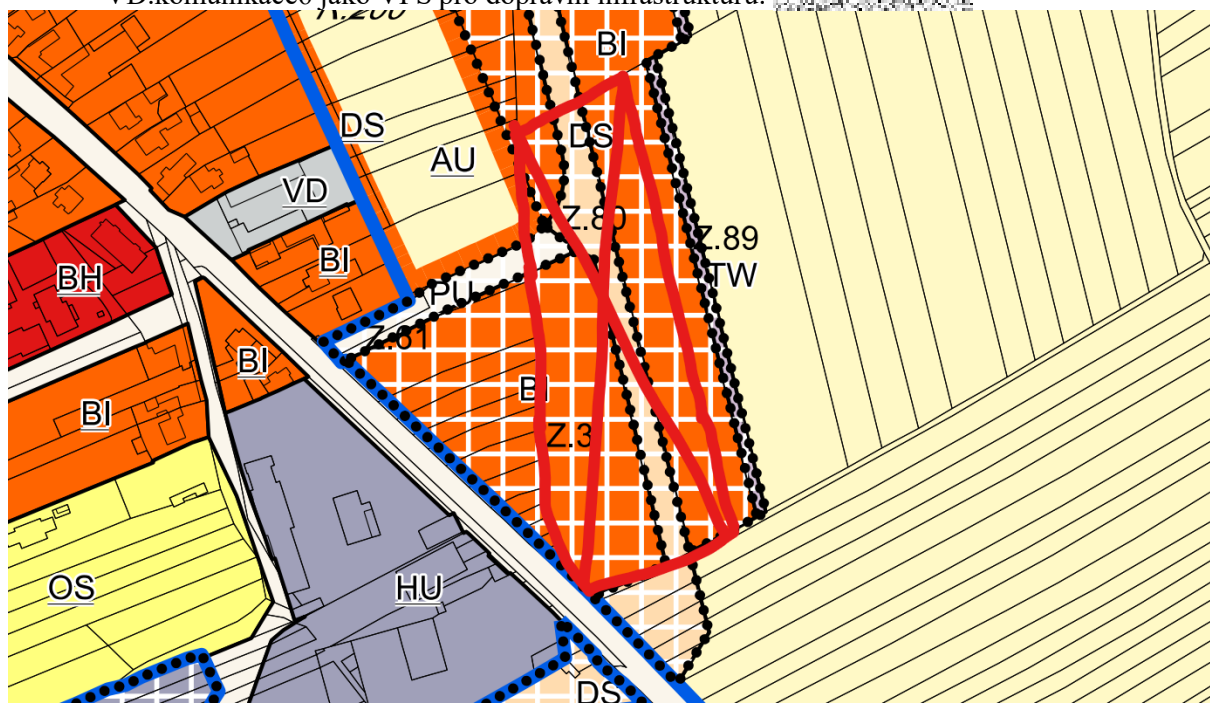
- 2) Vymezit pozemky parc. č. 1795/151 a 1778/9 v k.ú. Buchlovice jako pozemky pro výstavbu rodinného domu, umožnit oplocení části pozemků do hloubky zahrad domu č.p. 603 trvalým oplocením. Změna pozemku 1778/9, aby něj nezasahovala plocha PU.



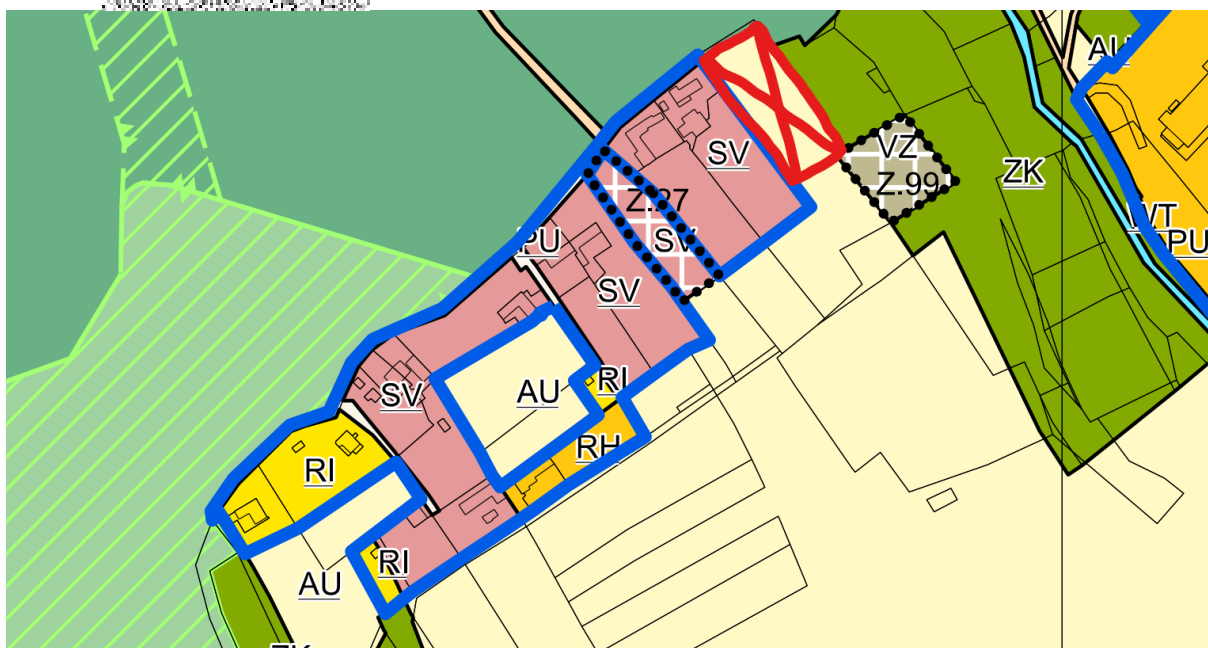
- 3) Vymezit pozemky parc. č. 2714/107 a 2637/57 v k.ú. Buchlovice jako zastavitelné pozemky za účelem výstavby chaty.



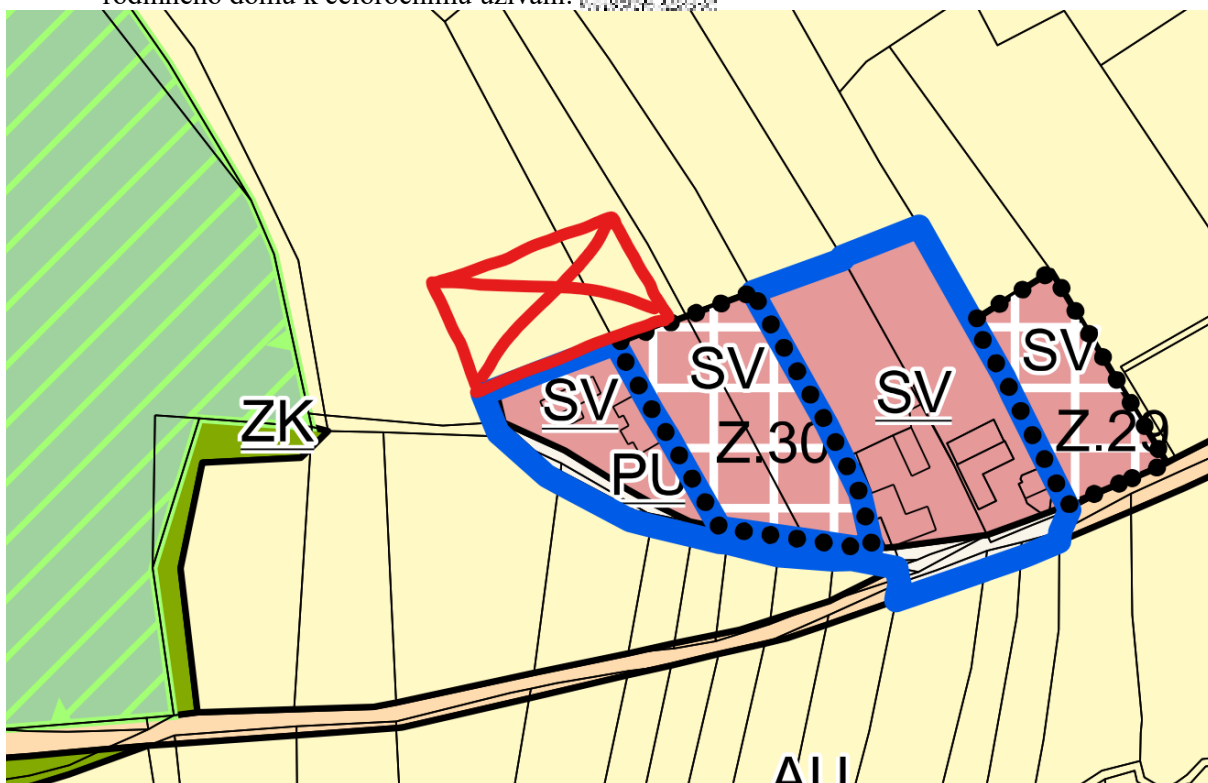
- 4) Na parcele č. 1795/1 v k.ú. Buchlovice odstranit status vyvlastnění. Parcela je součástí plochy VD.komunikace6 jako VPS pro dopravní infrastrukturu.



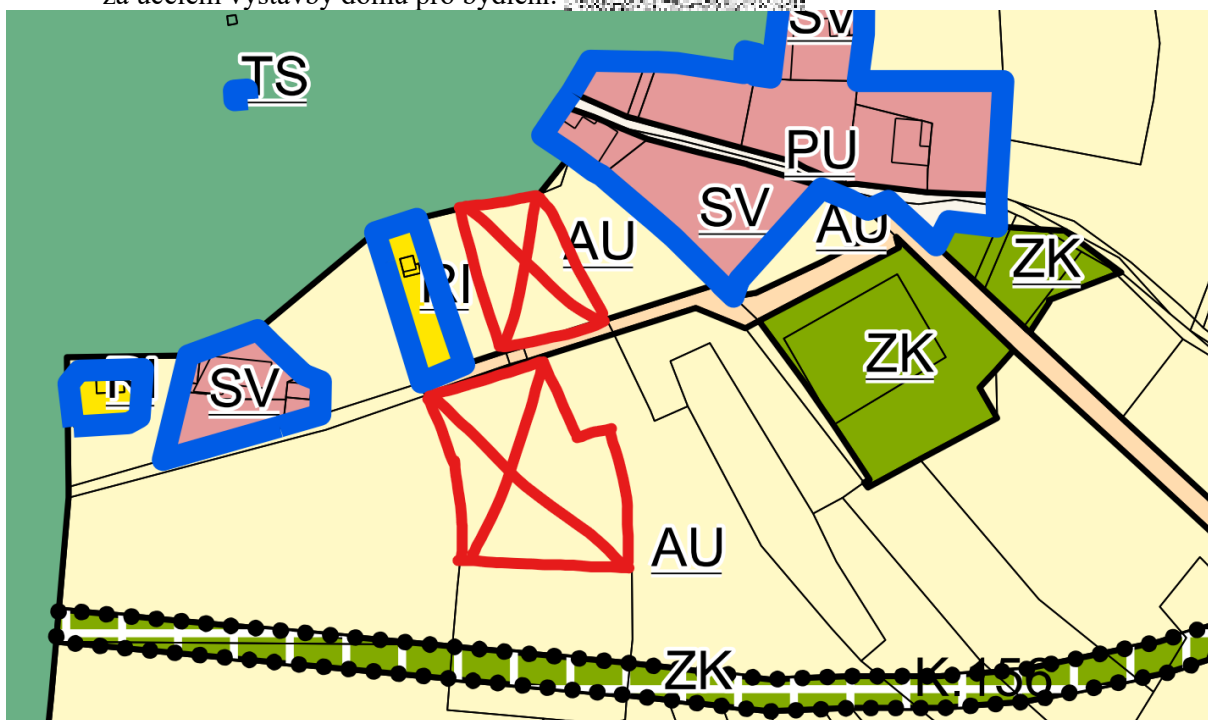
- 5) Vymezit pozemek parc. č. 2714/2 v k.ú. Buchlovice jako zastavitelnou plochu pro rodinný dům.



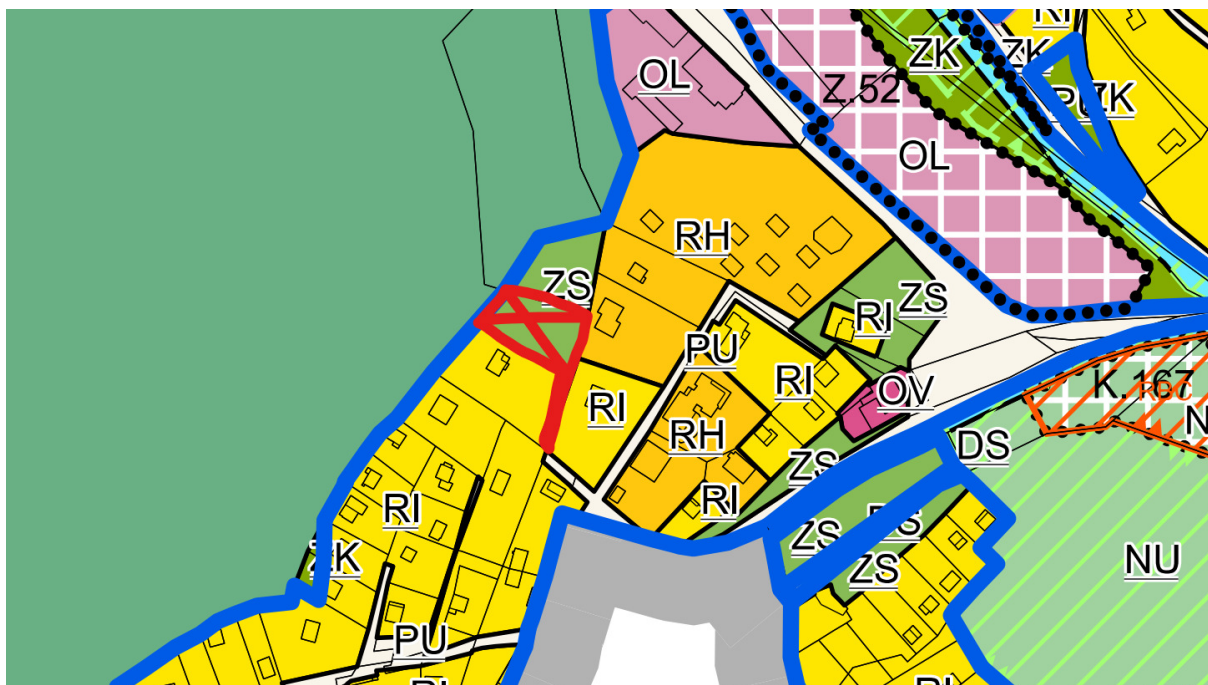
- 6) Vymezit části pozemků 2714/38 a 2714/56 v k.ú. Buchlovice do plochy bydlení, pro výstavbu rodinného domu k celoročnímu užívání.



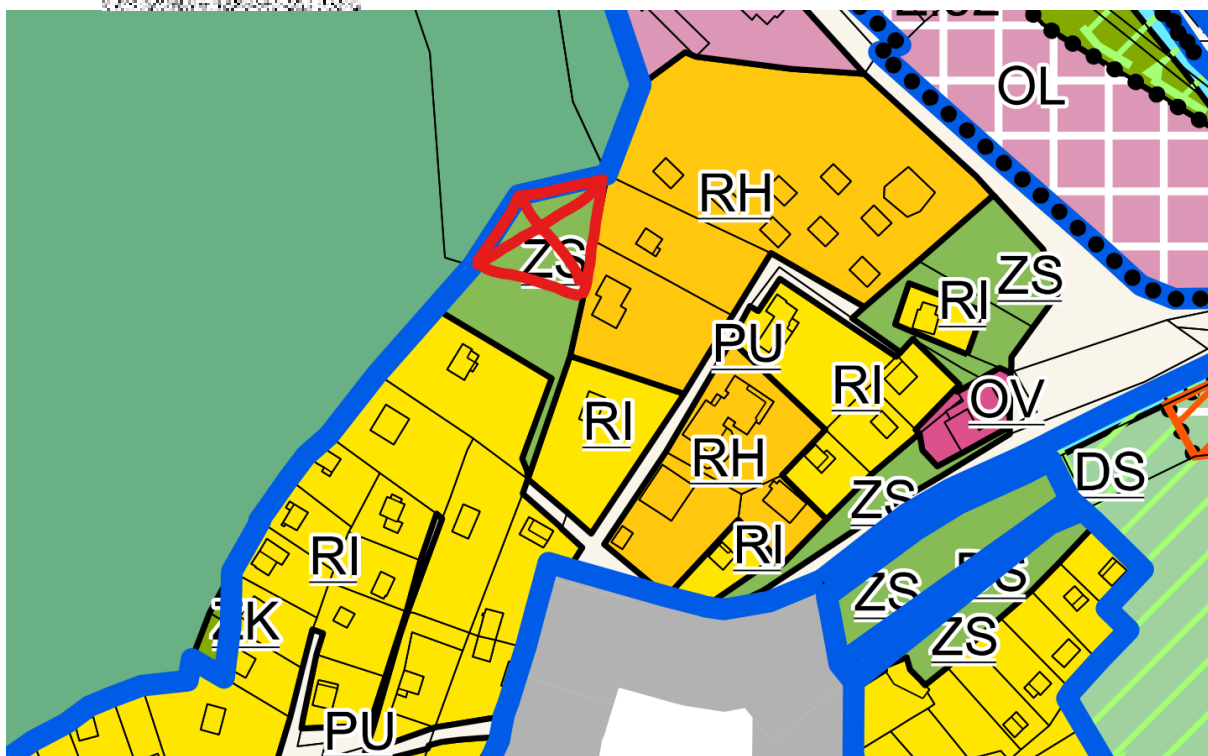
- 7) Vymezit pozemky parc. č. 2910/1, 2900/9, 2900/6 a 2898/11 v k.ú. Buchlovice jako zastavitelné za účelem výstavby domu pro bydlení.



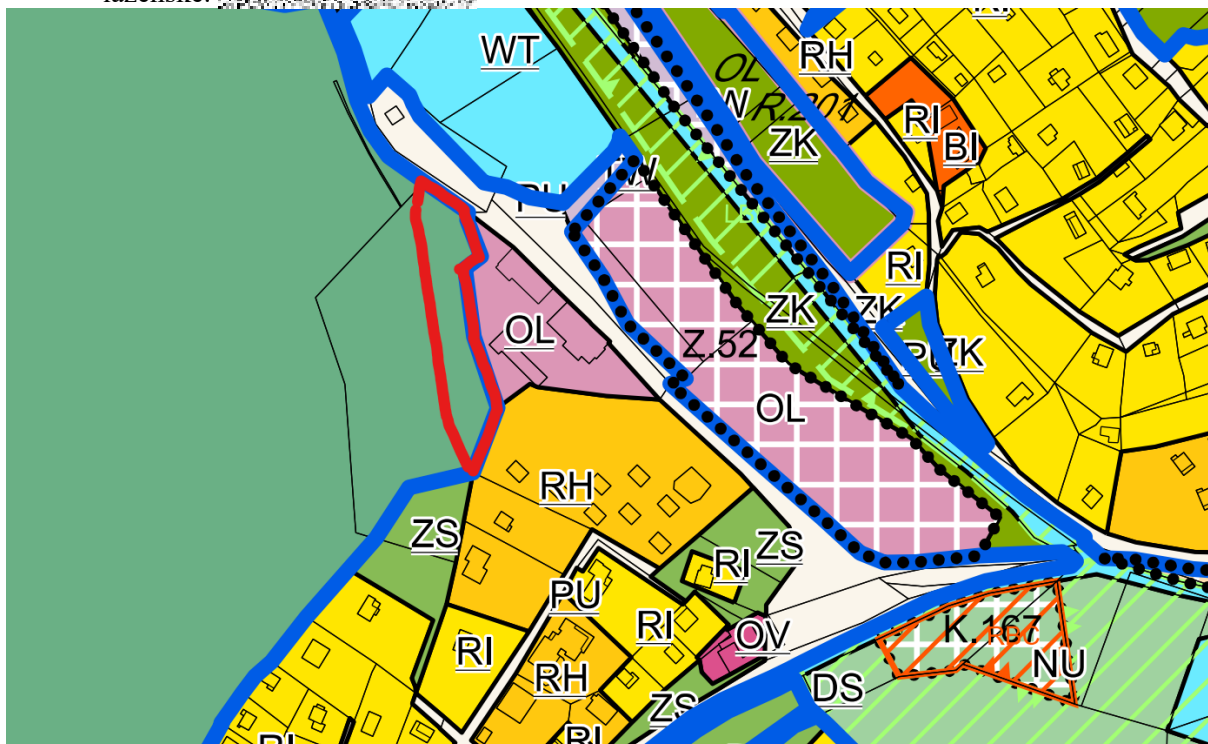
- 8) Vymezit pozemek parc. č. 2022/2 v k.ú. Buchlovice jako plochu pro rekreaci individuální - RI.



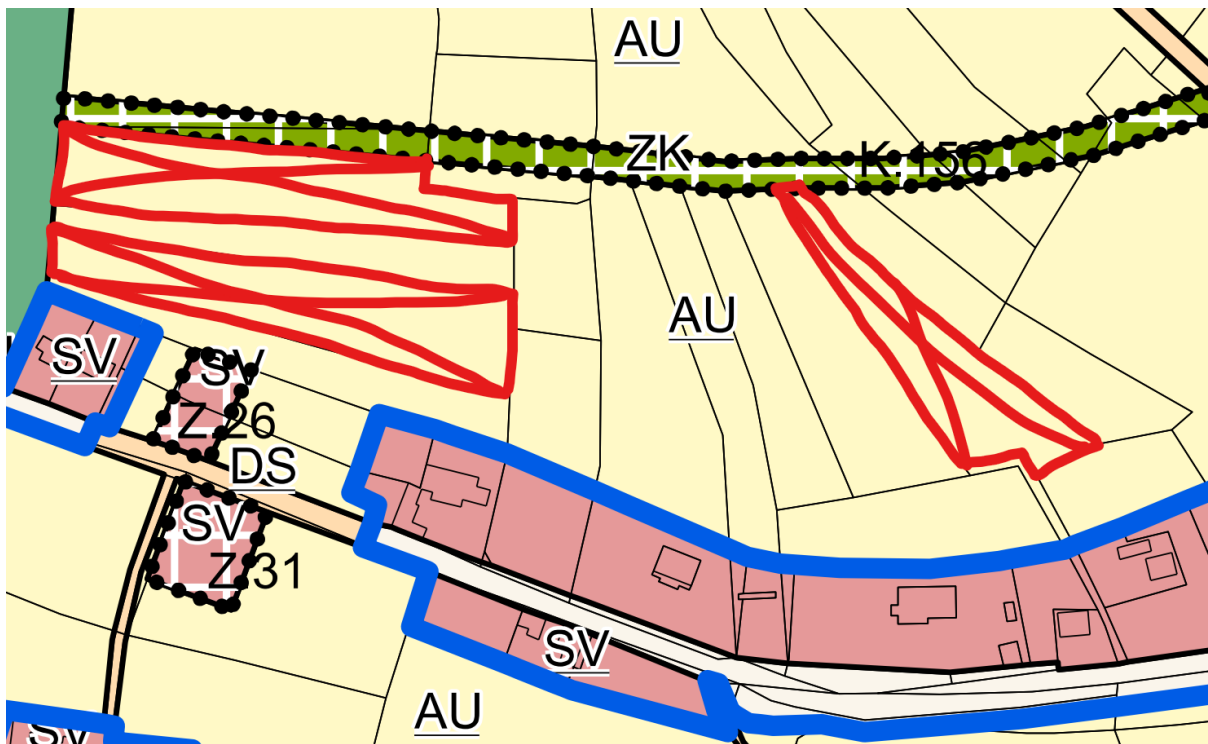
- 9) Vymezit pozemek parc. č. 2026 v k.ú. Buchlovice jako plochu hromadné rekreace RH.



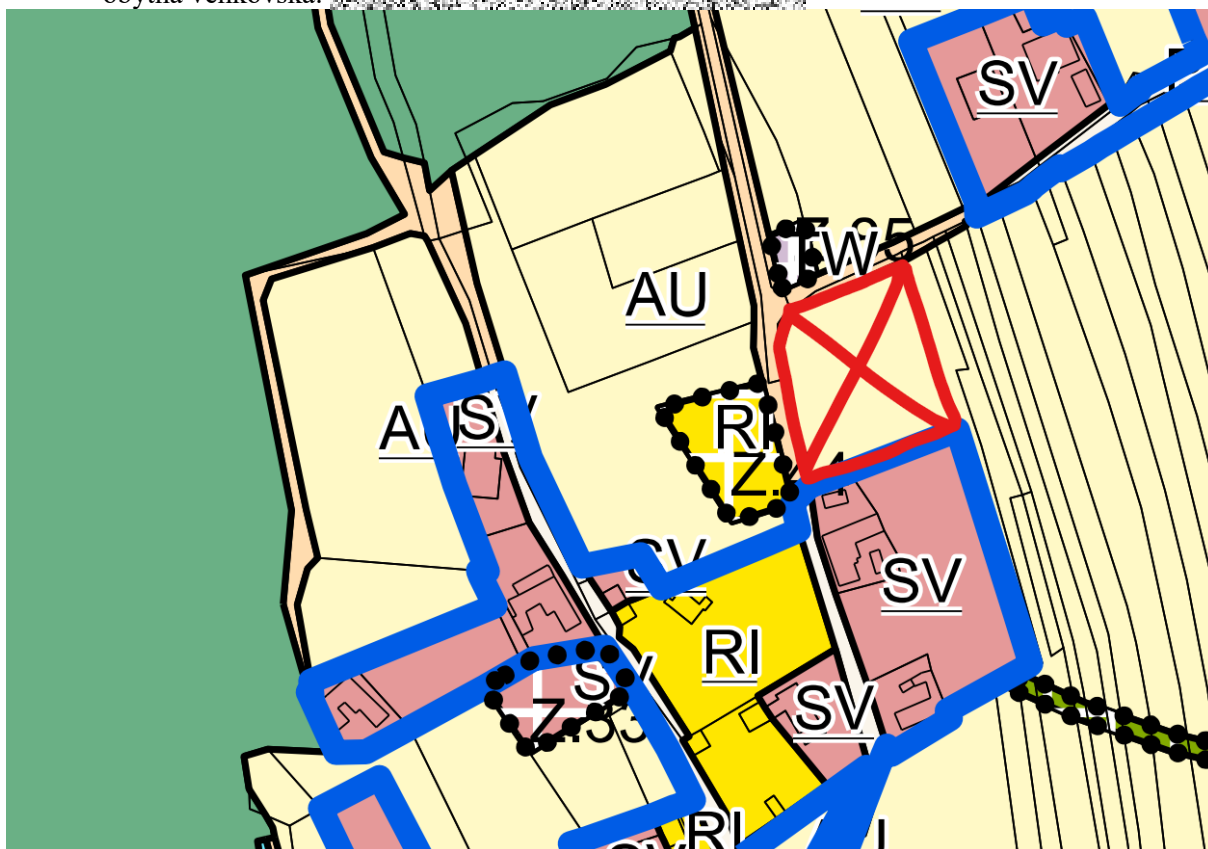
- 10) Vymezit pozemek parc. č. 2568/33 v k.ú. Buchlovice jako plochu OL – občanské vybavení lázeňské.



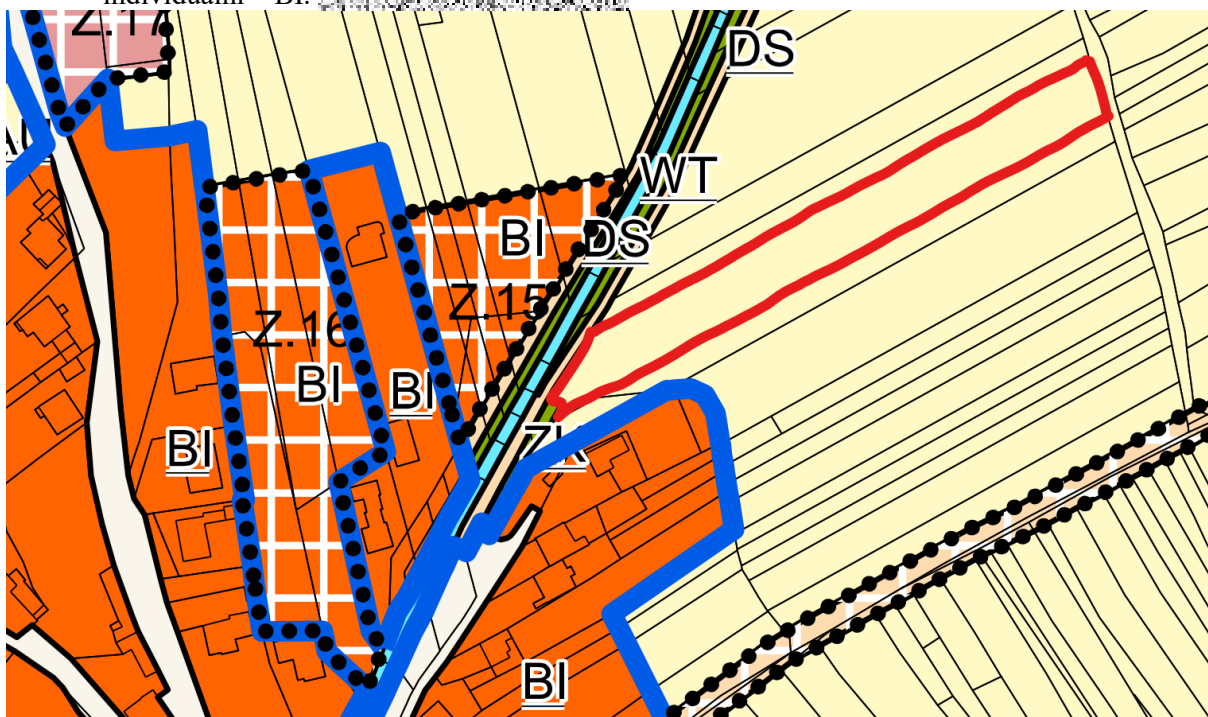
- 11) Vymezit pozemky parc. č. 2898/5, 2898/3 a 2898/25 v k.ú. Buchlovice jako zastavitelné.
(Majitelka hodlá na pozemky umístit karavan nebo mobilhaus)



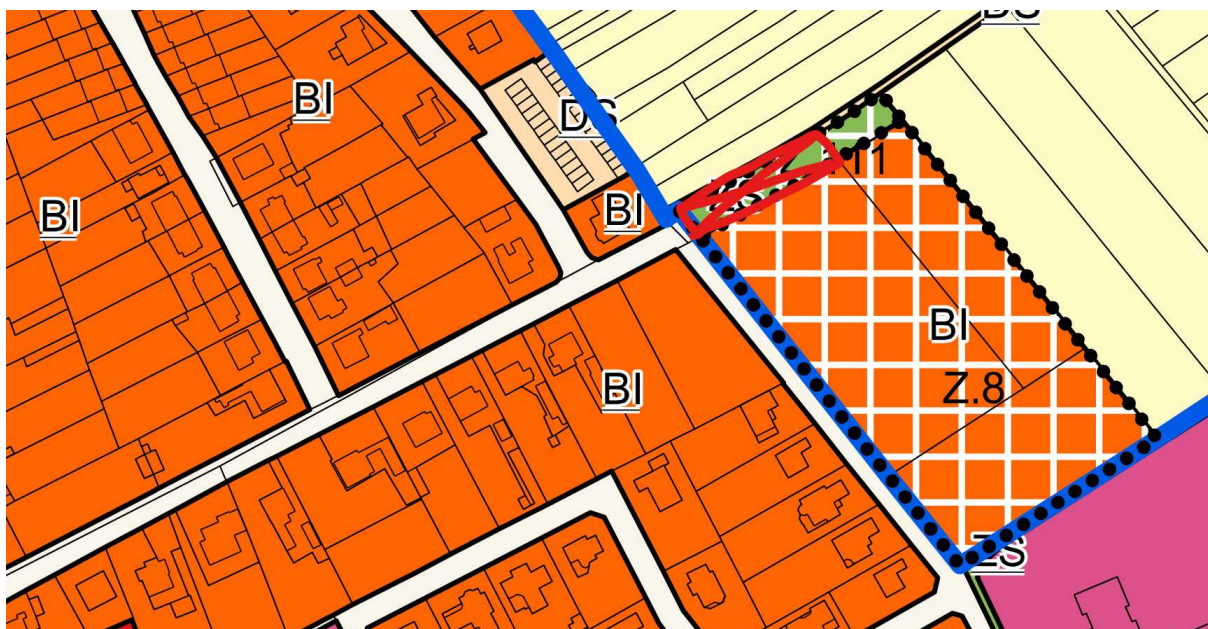
- 12) Vymezit pozemek parc. č. 3200 v k.ú. Buchlovice jako zastavitelná plocha SV – smíšená obytná venkovská.



- 13) Vymezit pozemek parc. č. 3243/12 v k.ú. Buchlovice jako zastavitelnou plochu pro bydlení individuální – BI.



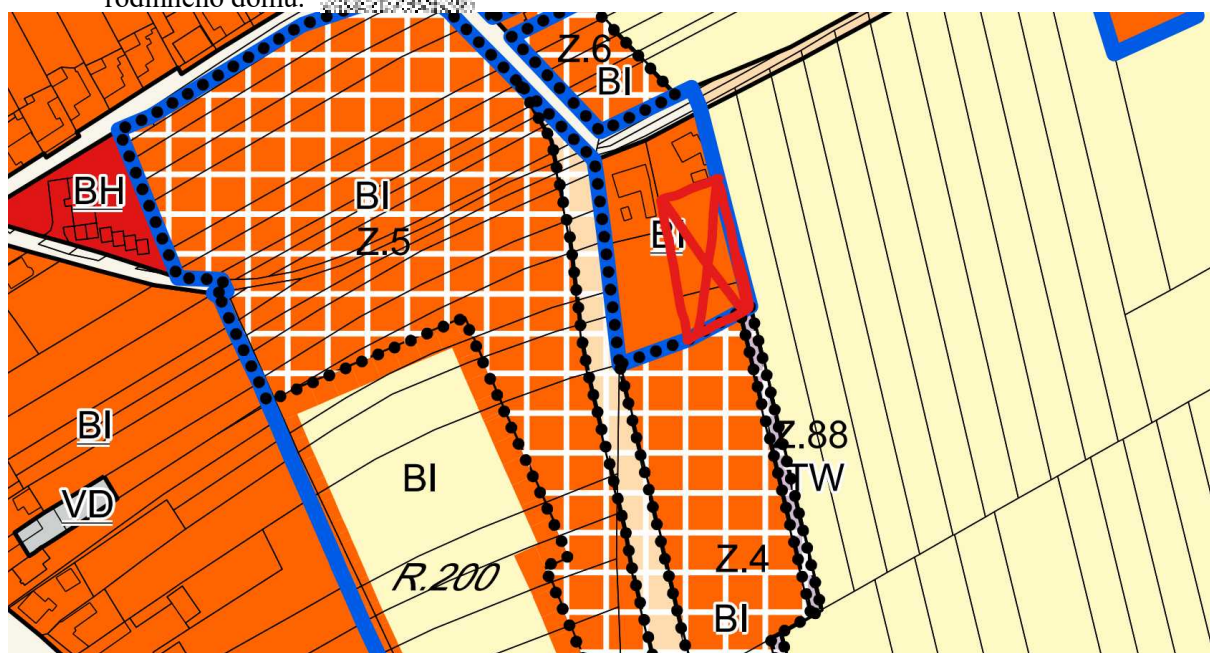
- 14) Vymezit pozemek parc. č. 1771/133 v k.ú. Buchlovice jako zastavitelnou plochu pro bydlení individuální – BI.



- 15) Upravit vymezení výkresu části územního plánu s prvky regulačního plánu 04 – lokalita Podvinohradí. Vyjmout nemovitost č.p. 146 na pozemku parc. č. 1266 z regulované zóny.



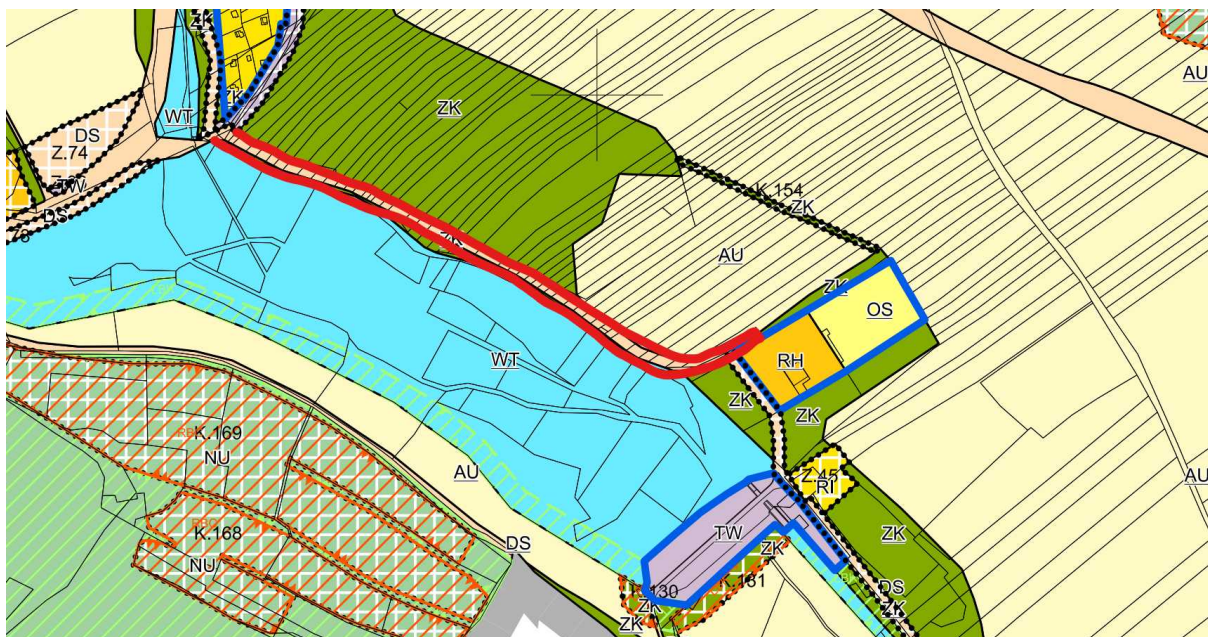
- 16) Vymezit plochu dopravy nebo veřejného prostranství, mezi stávající plochou BI a návrhovou plochou BI Z.4, pro zpřístupnění pozemků parc. č. 1777 a 1776 v k.ú. Buchlovice pro výstavbu rodinného domu.



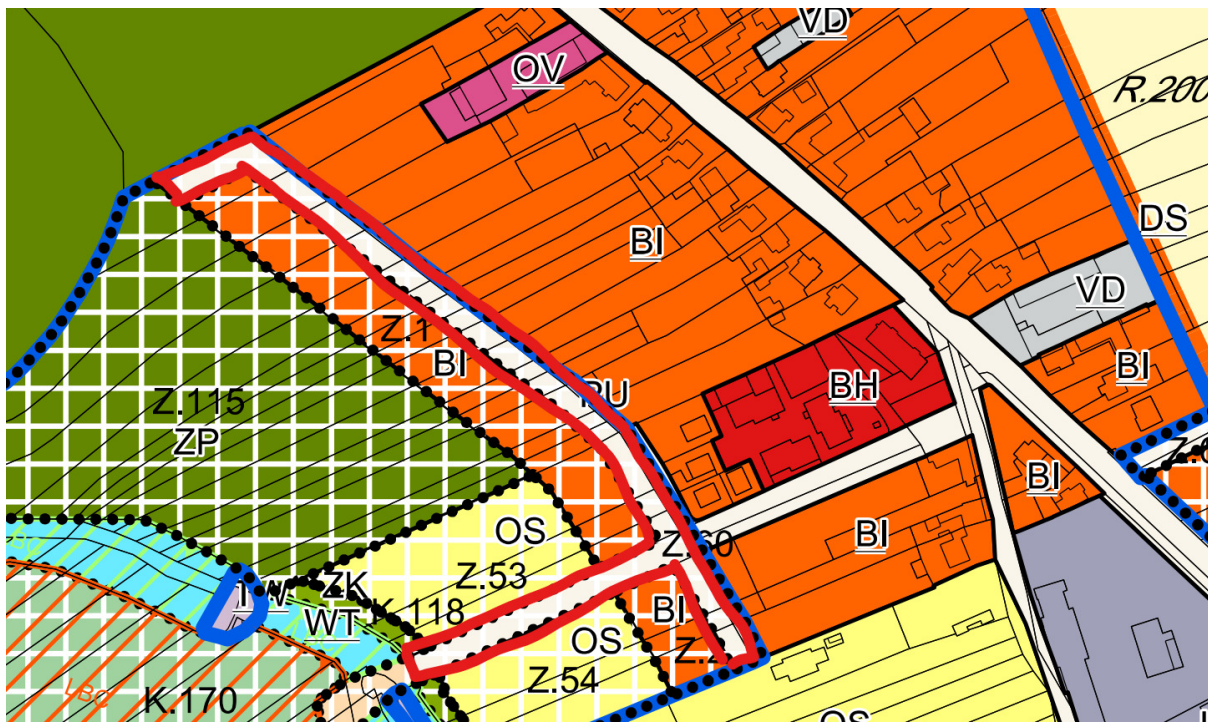
- 17) Vymezit pozemek parc. č. 3274 v k.ú. Buchlovice namísto plochy ZK – zeleň krajinná jako plochu DS – doprava silniční.



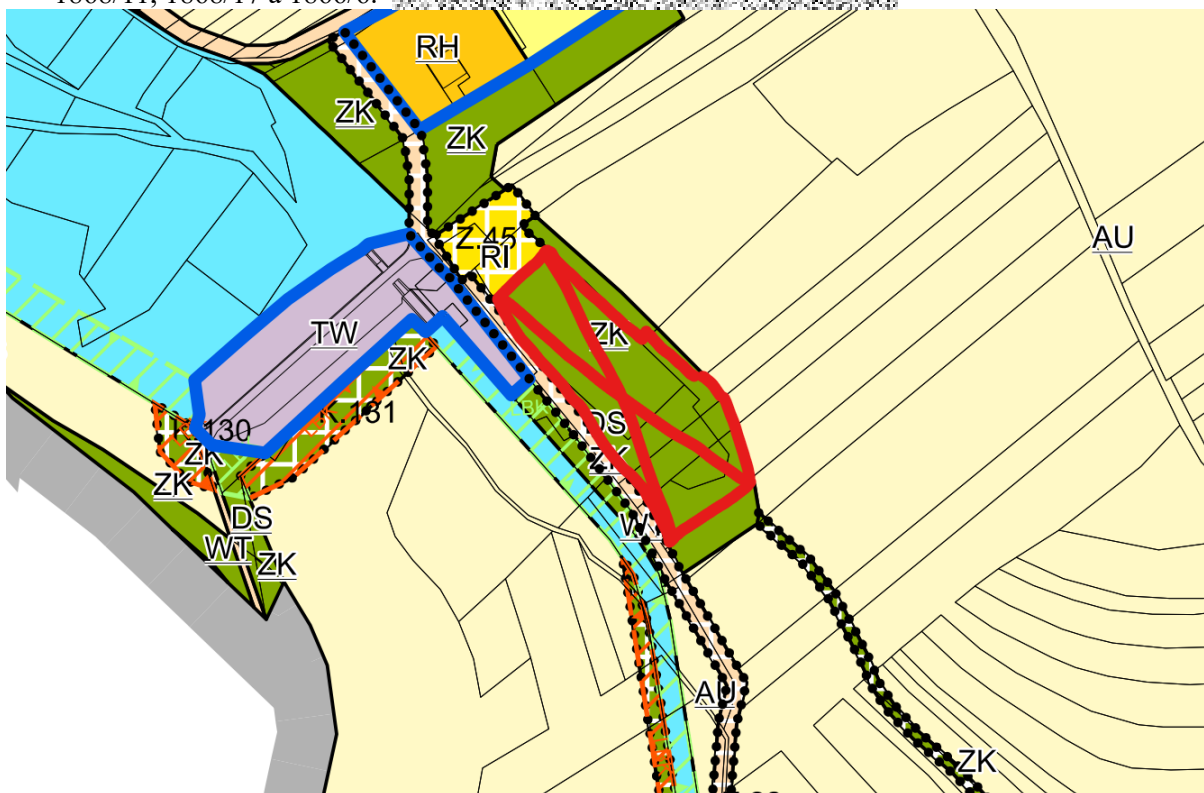
- 18) Vymezit komunikaci DS – doprava silniční vedoucí k lanovému centru jako návrhovou, včetně statusu vyvlastnění. Na pozemcích parc. č. 1868/15, 1841/197, 1845/4, 1857/4, 1858/9, 1841/198 a 1841/179, na pozemcích parc. č. 1866/6, 1868/14, 1868/11, 1868/15, 1841/197, 1845/4, 1857/4, 1858/9, 1841/198, 1841/179 a na pozemcích parc. č. 1866/6, 1868/11 je vymezena návrhová plocha pro dopravu silniční DS Z.83. Jelikož komunikace k lanovému centru není v katastru komunikací dořešena, požadují navrhovatelé, aby byla rovněž vedena jako návrhová. (WGI s.r.o., [signature])



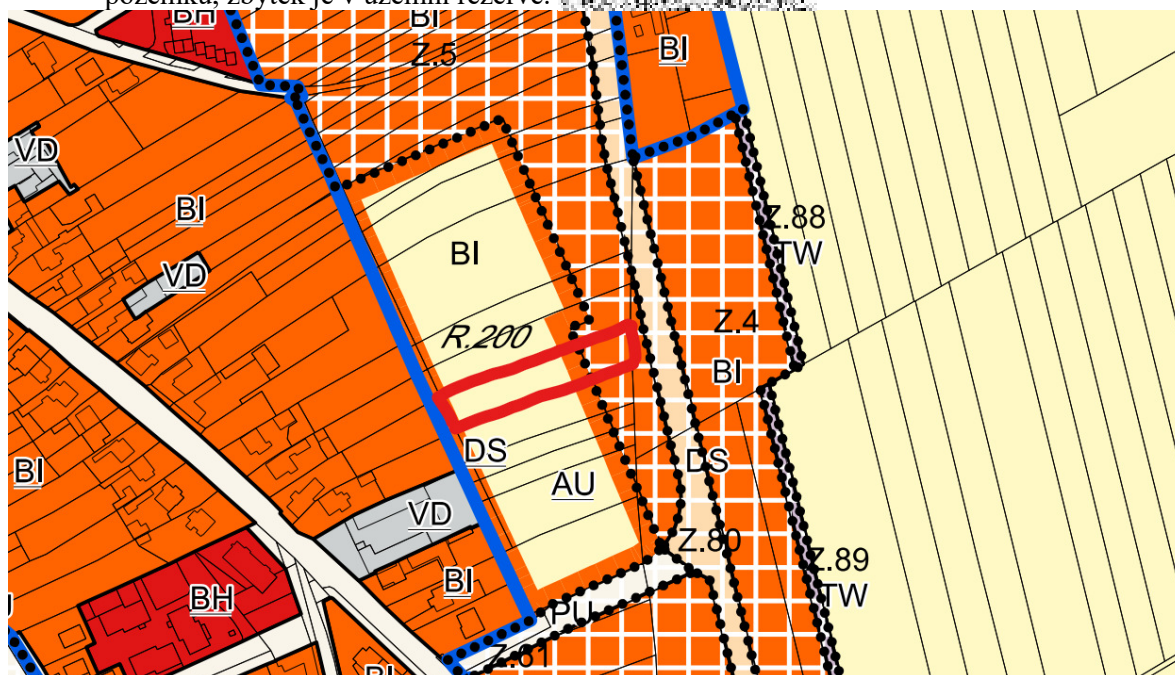
- 19) Vymezit namísto návrhové plochy PU z.60 , zahrnující pozemky 523/32 a 1805/33, jako návrhovou plochu pro dopravu silniční DS.



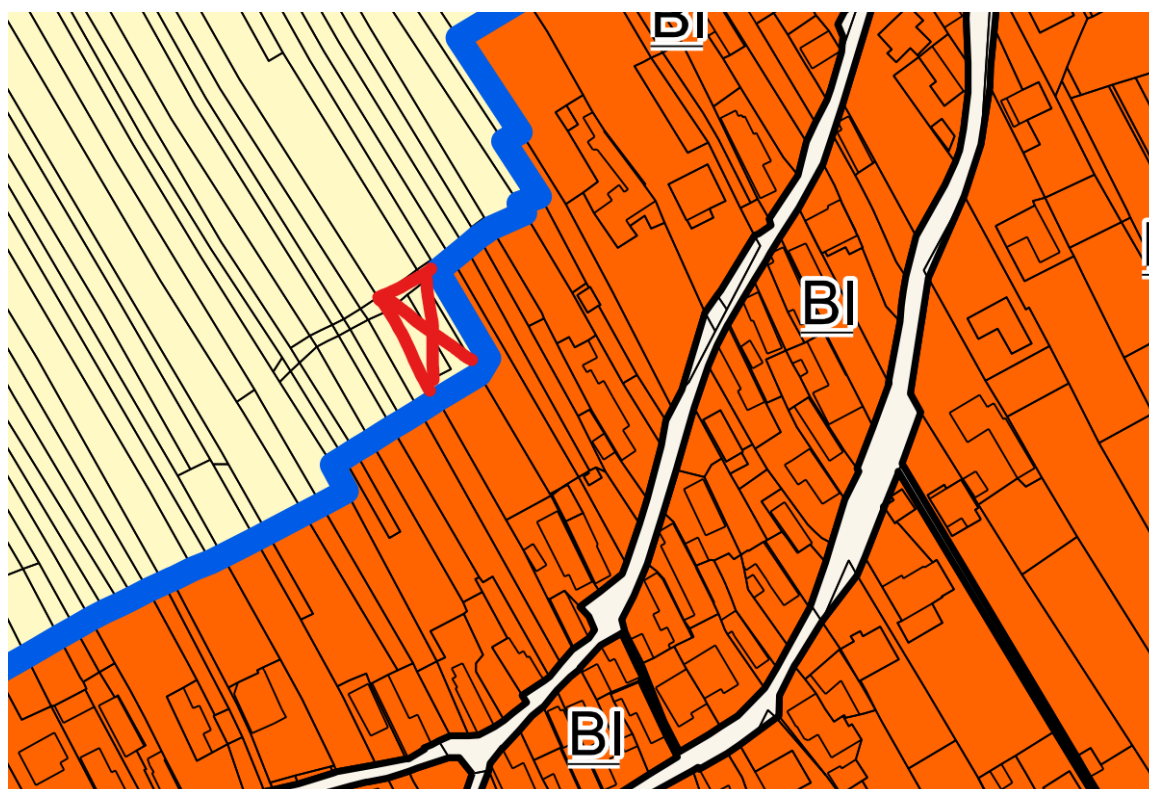
- 20) Vymezit plochu pro rekreaci individuální RI, případně rekreaci hromadnou RH na pozemcích parc. č. 1868/1, 1868/11, 1866/6, 1868/17, 1868/14, 1868/18 a na pozemcích parc. č. 1868/1, 1868/11, 1868/17 a 1866/6.



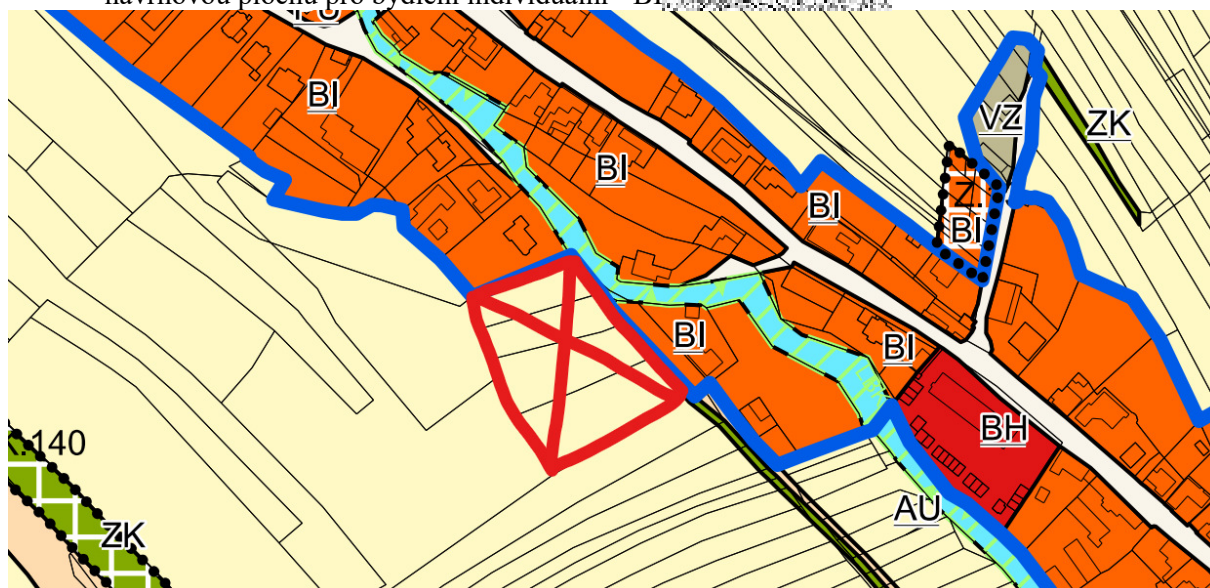
- 21) Vymezit parcelu č. 1795/119 celou jako návrhovou BI. Nyní je zastavitelná pouze část pozemku, zbytek je v územní rezervě.



- 22) Vymezit plochu pro bydlení BI tak, aby byla zahrnuta i parcela 1231.



- 23) Vymezit pozemky parc. č. 3062/28,3062/30,3062/31, 3062/31 a 857/1 v k.ú. Buchlovice jako návrhovou plochu pro bydlení individuální - BI



- 24) Upravit podmínky využití plochy s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské tak, aby byla jednoznačně vyloučena rekreace.

F.4 SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ – SV

F.4.1 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- občanské vybavení – ubytování, stravování, maloobchod jako součást objektu hlavního využití
- služby výrobního a nevýrobního charakteru nerušící kvalitu bydlení
- technická infrastruktura
- dopravní infrastruktura – doprava silniční, pěší a cyklistické trasy
- zemědělská malovýroba
- protipovodňová opatření
- protihluková opatření
- zeleň

Nepřípustné využití

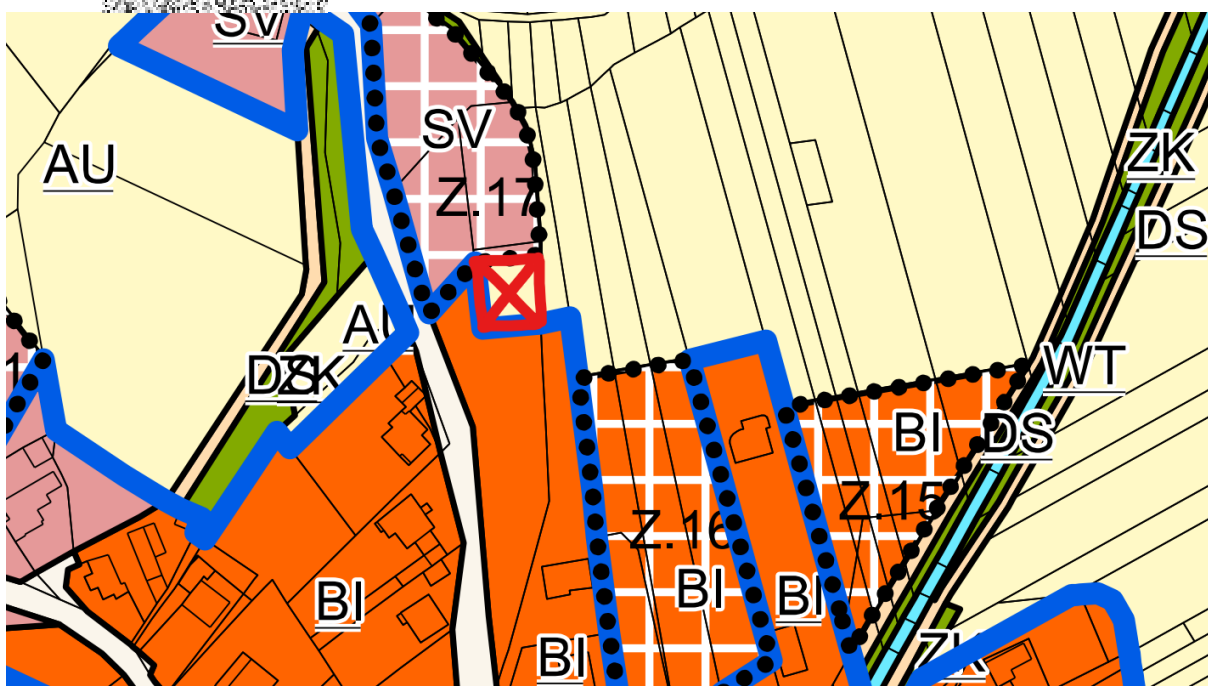
- bydlení hromadné v bytových domech
- rekreace hromadná a individuální
- průmyslová výroba
- zemědělská velkovýroba
- občanská vybavenost – obchodní prodej o výměře pozemků pro budovy větší než 1000 m²
- stavby, zařízení a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí obytné zástavby

F.4.2 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Maximální výška zástavby – 1 nadzemní podlaží + podkroví

Koeficient zeleně 40%

25) Vymezit pozemek parc. č. 1040/1v k.ú. Buchlovice jako plochu pro bydlení individuální – BI.



26) Vymezit pozemek parc. č. 3246/377 v k.ú. Buchlovice jako součást zastavěného území - plochu pro bydlení individuální – BI, stav. [redacted]



C.3 Požadavky na zpracování variant řešení

- Nejsou známy žádné požadavky na zpracování variant řešení.

C.4 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění, vč. měřítek výkresů a počtu vyhotovení

C.4.1 Obsah změny územního plánu

Změna č. 1 Územního plánu Buchlovice bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací činnosti, v platném znění, s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, vše ve spojení s § 334a odst. 1 a 2 NSZ a s ostatními souvisejícími platnými předpisy.

Změna územního plánu bude respektovat uspořádání Územního plánu Buchlovice, vč. měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

A. Změna územního plánu

Návrh změny územního plánu bude zpracován v rozsahu měněných částí a stanoveném přílohou č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění, *Oddíl I - Obsah územního plánu*.

- A. Textová část
- B. Grafická část

1. Výkres základního členění území	1 : 5 000
2. Hlavní výkres	1 : 5 000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
4. Výkres části ÚP s prvky regulačního plánu (4-1 až 4-6)	1 : 2 000
5. Výkres schéma koncepce uspořádání krajiny	1 : 10 000

B. Odůvodnění změny územního plánu

Odůvodnění územního plánu bude zpracováno v rozsahu stanoveném přílohou č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění, *Oddíl II - Obsah odůvodnění územního plánu*.

- A. Textová část
- B. Grafická část

1. Výkres širších vztahů	1 : 100 000
2. Koordinační výkres	1 : 5 000
3. Výkres technické infrastruktury	1 : 5 000
4. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

- Obsah výkresové části může být po dohodě zpracovatele, obce a pořizovatele upraven.
- Odůvodnění změny ÚP bude obsahovat srovnávací text s vyznačením změn (srovnávací znění).
- Součástí změny územního plánu bude předpokládané úplné znění grafické části územního plánu po vydání změny. Za předpokládané úplné znění textové části se považuje srovnávací znění.
- Pro zajištění souladu s opatřením obecné povahy budou jednotlivé části označeny jako přílohy takto:
 - **Příloha č. 1:** Textová část
 - **Příloha č. 2:** Grafická část
 - **Příloha č. 3-1:** Textová část Odůvodnění – odůvodnění změny
 - **Příloha č. 3-2:** Textová část Odůvodnění – srovnávací znění změny
 - **Příloha č. 3-3:** Textová část Odůvodnění – proces pořízení, vyhodnocení stanovisek a

vyjádření, návrh rozhodnutí o námitkách vč. odůvodnění, návrh řešení připomínek vč. odůvodnění

- **Příloha č. 4-1:** Grafická část Odůvodnění – odůvodnění změny
- **Příloha č. 4-2:** Grafická část Odůvodnění – předpokládané úplné znění

C.4.2 Způsob zpracování a odevzdání územního plánu

- Změna územního plánu bude zpracována nad aktuální katastrální mapou. Aktuální katastrální mapou se rozumí mapový podklad aktuální k datu zpracování etapy dokumentace; s aktualizací mapového podkladu bude aktualizováno i zastavěné území a případné další skutečnosti vyplývající z aktualizace mapového podkladu. Aktuální mapový podklad v podporovaných elektronických formátech DGN, SHP a DSX je dostupný na internetové adrese: <https://services.cuzk.cz>
- Řešení změny územního plánu bude zpracováno ve vztahu k digitálně zpřesněným katastrálním hranicím (zpřesnění případných nenávazností na okrajích katastrálních území, které vznikly zpřesněním hranic).
- Zastavěné území bude vymezeno v dokumentaci pro veřejné projednání. S aktualizací mapového podkladu bude aktualizováno i zastavěné území a případné také další skutečnosti vyplývající z aktualizace mapového podkladu.
- Změna územního plánu bude zpracována v souladu s § 20a stavebního zákona, v platném znění, souvisejícími prováděcími předpisy a dle metodického postupu Krajského úřadu Zlínského kraje uvedeného na internetové adrese <https://www.kr-zlinsky.cz/standard-jednotneho-digitalniho-zpracovani-uzemne-planovacich-dokumentaci-zlinskeho-kraje-cl-4890.html>.
- Podoba grafické části změny územního plánu bude v souladu s přílohami č. 21 a 22 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění.
- Číslo návrhové plochy zůstane stejné pouze v případě, že změna vymezení plochy bude způsobena změnou mapového podkladu. Ve všech ostatních případech bude plocha označena novým číslem.
- Návrh změny bude projektant v průběhu zpracování konzultovat s pořizovatelem a určeným zastupitelem městyse Buchlovice.
- Projektant před odevzdáním návrhu pro projednání zajistí provedení kontroly dat digitálního zpracování podle metodiky (kontrolu provádí Krajský úřad Zlínského kraje, odbor ÚP a SR, viz též <https://www.kr-zlinsky.cz/predpis-podoby-datove-sady-standardizovaneho-uzemniho-planu-odevzdavane-do-prostredi-geografickych-informacnich-systemu-zlinskeho-kraje-nalezitosti-kontrolovane-prostrednictvim-nastroje-kak-2021-zlinskeho-kraje-cl-5093.html>).
- Dokumentace bude opatřena autorizačním razítkem a vlastnoručním podpisem projektanta.

C.4.3 Požadavky na obsah dokumentace v průběhu projednání

C.4.3.1 Dokumentace pro veřejné projednání (§ 52 odst. 1 SZ)

- Listinná podoba - 1 kompletní paré
- Elektronická verze – 2 x CD (Textová část + grafická část ve formátu *.pdf).

C.4.3.2 Dokumentace pro vydání změny územního plánu (§ 53 odst. 1 SZ)

- Listinná podoba - 3 kompletní paré.
- Elektronická verze – 3 x CD (Textová část + grafická část ve formátu *.pdf).

C.4.4 Úplné znění Územního plánu Buchlovice po Změně č. 1

- Do 15 dnů po vydání změny (usnesení zastupitelstva obce) vyhotoví zpracovatel v souladu s § 55 odst. 5 stavebního zákona úplné znění územního plánu po vydání jeho změny, a to 3x v papírové podobě a 3x na CD.
- Rozsah úplného znění územního plánu po vydání jeho změny bude odpovídat vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění.
- Rozsah úplného znění územního plánu po vydání jeho změny bude v souladu s prováděcími právními předpisy:

- A. Textová část
- B. Grafická část

1. Výkres základního členění území	1 : 5 000
2. Hlavní výkres	1 : 5 000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
4. Výkres části ÚP s prvky regulačního plánu (4-1 až 4-6)	1 : 2 000
5. Výkres schéma koncepce uspořádání krajiny	1 : 10 000
6. Koordinační výkres	1 : 5 000

- Textová i výkresová část úplného znění bude obsahovat „Záznam o účinnosti“.

D. Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

- Převážná část území městyse Buchlovice je součástí evropsky významné lokality (EVL) Chříby (kód: CZ0724091). Předmětem změny územního plánu je prověření mnoha plošně i funkčně drobných záměrů, které jsou lokalizovány v návaznosti na stávající zastavěné území a zastavitelné plochy. Do EVL zasahuje pouze několik z těchto záměrů, přičemž negativní ovlivnění EVL se nepředpokládá
- Ostatní lokality soustavy NATURA 2000 jsou dostatečně vzdálené od navržených změn a lze konstatovat, že nebudou nijak ovlivněny
- V řešeném území se nenachází žádná ptačí oblast NATURA 2000.
- Stanovisko krajského úřadu ve smyslu ust. § 55a odst. 2 písm. d) zajistí pořizovatel. Obsah stanoviska bude doplněn po jeho obdržení.

E. Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

- Z konkrétních požadavků uvedených v kap. C.1 a C.2 nevyplývají žádné skutečnosti, které vyžadovaly posouzení vlivu řešení na udržitelný rozvoj území.
- Stanovisko krajského úřadu ve smyslu ust. § 55a odst. 2 písm. e) zajistí pořizovatel. Obsah stanoviska bude doplněn po jeho obdržení.

F. Návrh úhrady nákladů na zpracování změny územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně, náklady na zpracování změn regulačních plánů touto

změnou vyvolaných a vyhotovení úplného znění regulačních plánů po jejich změně, popřípadě náklady podle § 71 odst. 7

- Úhradu nákladů na zpracování změny územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, bude-li se zpracovávat, a vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně, zajistí městys Buchlovice.
- Změnou č. 1 ÚP Buchlovice nebudou dotčeny žádné regulační plány.

G. Přílohy k předloženému návrhu

- Stanoviska krajského úřadu ve smyslu ust. § 55a odst. 2 písm. d) a e) – bude doplněno