

## **BLOK II – ODŮVODNĚNÍ Změny č. 1 ÚP Popice**

Macintosh HD:OKR\_BRNO\_VENKOV-POPICE-STANOV\_ZM1-STAN\_ZM1\_ODU\_N1.doc \* 2 květen 2012 \* 13:57

### **II/1.**

#### **VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

(včetně souladu s územně plánovací dokumentací, vydanou krajem)

Řešení Změny ÚP Popice č. 1 respektuje republikové priority pro územní plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v Politice ÚR.

Pro území, jehož je řešený katastr součástí byla vydána územně plánovací dokumentace ZUR, požadavky z ní vyplývající jsou Změnou ÚP Popice č. 1 respektovány.

Z hlediska širších vztahů se zájmové území se nachází ve střední části okresu Břeclav, sídlem ORP je město Hustopeče.

### **II/2.**

#### **ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ**

Zadání změny č. 1 územního plánu Popice bylo schváleno Zastupitelstvem obce Popice 22.06.2011. Byla zrušena dílčí změna č.1.3.

Požadavky, vyplývající z projednané verze zadání ZM č. 1 ÚP Popice byly ve své podstatě naplněny; splněny byly požadavky DO, okolní obce požadavky nevnesly.

### **II/3.**

#### **KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ**

(včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území)

#### **Zdůvodnění přijatého řešení**

obsahuje odůvodnění v členění kapitol ÚP (Blok I) s předsunutím indexu "Z" před kód.

### **Z.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

#### **Z.1.1 Vymezení řešeného území**

Zájmové území dotčené změnou č. 1 ÚP Popice je vymezeno tak, aby v nezbytném rozsahu postihlo řešení předmětu dílčích změn;

<b>dílčí změna</b>	<b>předmět změny</b>	<b>ODŮVODNĚNÍ rozsahu vymezení řešeného území</b>
<b>1.1</b>	lokality P2, P3, P4, P5, P6 a P7 - úprava regulativů využití, úprava limitního PHO	řešené území není graficky vymezeno, změna je řešena pouze úpravou textové části, limitní PHO se mění pouze u ploch P1, P2 a P3, toto je dostatečně dokumentováno ve výřezu pro řešení dílčí změny 1.4
<b>1.2</b>	změna znění regulativu plochy B „plochy obytné zóny bez staveb pro bydlení“ s cílem odblokování možnosti získání ploch od PF ČR	lokalita „B“ se nemění organizačně, mění se pouze specifikace regulativu vyjádřeného graficky a popisem ve výkrese - změna znění regulativu při zachování smyslu jeho vymezení
<b>1.3</b>	z projednání Zadání zrušena	-

dílčí změna	předmět změny	ODŮVODNĚNÍ rozsahu vymezení řešeného území
1.4	Návrhové plochy P1, P2 a P3 změnit z výrobní na smíšené výrobní s vymezením systému regulativů	pokrývá řešené lokality včetně zákresu limitního PHO ploch P4, P5, P6 a P7
1.5	na pozemku p.č. 2527 vymežit návrhovou plochu pro výstavbu penzionu	rozsah - tedy celá plocha návrhu a změny (rozšíření)- pokrývá potřebu řešení požadavku dílčí změny, zajišťuje srozumitelnost v grafickém vyjádření
1.6	rozšíření plochy vinařství Židek v lokalitě J	plocha, rozšiřující vinařství Židek je jednoznačně definována, navazuje na stávající areál vinařského dvora
1.7	rozšíření občanské vybavenosti vinařského dvora - vinařský pension s možností integrovaného bydlení správce	záměr rozšíření je v rozsahu členitý a při samostatném vymezení v rozsahu požadovaného rozšíření by mohla být dokumentace nezřetelná, proto je řešené území požadovaného rozšíření zakresleno včetně původního návrhu dle ÚP

### Z.1.2 Zastavěné území

Zastavěné území obce k 08/2011 v dotčeném řešeném území je zakresleno pro informaci a orientaci v problematice začlenění Změny č. 1 na přilehlých plochách ve zvoleném výřezu podle rozsahu řešeného území, dokumentujícím změnu č. 1 ÚP Popice. V rámci Změny ÚP Popice č. 1 nedochází ke změně v ÚP vymezeného zastavěného území obce.

## Z.2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

### Z.2.1 Zásady koncepce rozvoje obce

Změna ÚP č.1 nemá významný vliv na koncepci rozvoje území obce, dochází k rozšíření ploch pro občanskou vybavenost v prostoru obce, navazujícím na stávající zastavěné území a dále rozšíření plochy vinařské výroby (vinařského dvora) ve vazbě na stávající areál vinařství Židek. Tato rozšíření nekolidují výrazně s prostorově-funkčními vztahy.

### Z.2.2 Hlavní cíle řešení Změny č. 1 územního plánu a rozvoje obce

dílčí změna	předmět změny (lokality)	odůvodnění, poznámka
1.1	lokality P2, P3, P4, P5, P6 a P7 - úprava regulativů využití, úprava limitního PHO	potřeba ploch pro smíšené formy výroby s možností integrovaného vázaného bydlení (ubytování) správce ve vymezeném sektoru ploch, omezení zátěžové výroby v území
1.2	změna znění regulativu plochy B „plochy obytné zóny bez staveb pro bydlení“ s cílem odblokování možnosti získání ploch od PF ČR	cílem je zachování věcné urbanistické podstaty regulace v plochách obytné zóny (= plochy pro bydlení dle §4 vyhl. č. 501/2006 Sb.) a současně odblokování možnosti získání ploch od PF ČR (výklad předmětného regulativu dle PF neumožňuje plochy takto regulované považovat za plochy bydlení, nebo zeleně), nezbyvá, než pro dosažení cíle změnit regulativ
1.3	z projednání Zadání zrušena	-
1.4	Návrhové plochy P1, P2 a P3 změnit z výrobní na smíšené výrobní s vymezením systému regulativů	podpora rozvoje smíšených forem výroby na úkor výroby zátěžové, vymezená plocha pro zátěžovou výrobu je z hlediska aktuálních potřeb převyšující potřebu; realizace potřeby neomezuje limitní vymezené PHO ostatních ploch (P4, P5, P6 a P7)
1.5	na pozemku p.č. 2527 vymežit návrhovou plochu pro výstavbu penzionu	požadavek vlastníka pozemku, řešení aktuálních potřeb a disproporcí služeb v obci v souladu s prioritami rozvoje obce a Programem rozvoje JmK
1.6	rozšíření plochy vinařství Židek v lokalitě J	požadavek vlastníka pozemku, řešení aktuálních potřeb a disproporcí provozovatele vinařského dvora v lokalitě J
1.7	rozšíření občanské vybavenosti vinařského dvora - vinařský pension s možností integrovaného bydlení správce	požadavek vlastníka pozemku, řešení aktuálních potřeb a disproporcí provozovatele vinařského dvora v lokalitě J

Ochrana hodnot území je řešena navrženým systémem regulativů. S ohledem na charakter dílčích změn rozsah ploch a jejich lokalizaci se nejedná o záměry s možným nepříznivým dopadem na ochranu hodnot krajiny a obce. Dílčí změna 1.7 při vymezení opatření (územní studie, řešení autorizovaným architektem) a regulativů rovněž nenese rizika narušení hodnot sídla a krajiny.

### **Z.2.3. Rámcová kvantifikace navrženého rozvoje, časový průběh.**

Bez odůvodnění.

### **Z.2.4 Zhodnocení vztahů dříve zpracované a schválené ÚPD**

Ze schválené politiky územního rozvoje ČR, která byla schválena usnesením vlády č. 929 dne 20. července 2009 nevyplývají pro Změnu č. 1 ÚP Popice, kromě obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, území žádné požadavky, katastr obce zasahuje OP koridoru VRT kterého se území dotčené změnou přímo nedotýká. Obecné republikové priority dle obsahu PÚR ČR 2008, jsou zohledněny v koncepci ÚP Popice a Změna č. 1 ÚP Popice není s nimi v rozporu.

### **Z.2.5 Ochrana přírody a krajiny, NATURA 2000, CHKO**

Řešené území nezasahuje velkoplošné chráněné území přírody a krajiny. Dílčí změny se nedotýkají ploch zájmů ochrany přírody a krajiny, respektují je.

Dílčí změna 1.7, je podmíněna ÚP opatřeními podle kapitoly č. 10 a 13. Navržený systém ÚP opatření a regulativů vytváří podmínky pro ochranu hodnot území.

Ostatními dílčími změnami není navrhována zástavba a činnosti, které by potenciálně vytvářely kolizi se zájmy ochrany přírody a krajiny.

### **Z.2.5 Ochrana památek**

Katastrální území Popice lze považovat za území s archeologickými nálezy, které je chráněno jako veřejný zájem dle § 22, odstavce 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění a navazujících právních předpisů.

Investor je povinen písemně ohlásit termín zahájení zemních prací s předstihem 30 dnů Archeologickému ústavu AV ČR, uzavřít před zahájením vlastních prací smlouvu o podmínkách provedení záchranného archeologického výzkumu s institucí oprávněnou k provádění archeologických výzkumů a umožnit provedení archeologického výzkumu.

## **Z.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

### **Z.3.1 Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce vychází z vyhodnocení potenciálů řešeného území, změna č. 1 ÚP Popice vychází z přijaté vymezené koncepce a tuto v urbanistické podstatě nemění.

### **Z.3.2 Vymezení zastavitelných ploch**

Změna č. 1 ÚP Popice řeší dílčí změny 1.1, 1.2 a 1.4 v rozsahu v ÚP vymezených zastavitelných ploch, nové zastavitelné plochy u těchto dílčích změn nenavrhuje.

#### **Z.3.2.1 Plochy bydlení** (§4 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

V grafické části – výkrese 1b a 2a je vyznačena návrhová plocha dle ÚP z důvodu srozumitelnosti vyjádření měněného regulativu dle požadavku Zadání (Změnou č. 1 ÚP Popice není navrhována nová plocha pro bydlení).

#### **Z.3.2.2 Plochy pro rekreaci** (§5 vyhl.č. 501/2006 Sb.)

Bez odůvodnění.

### **Z.3.2.3 Plochy pro občanské vybavení (§6 vyhl. č. 501/2006 Sb.)**

lok. ozn. /dílčí změna	Odůvodnění vymezení plochy
L1 / 1.5	možnost zajištění nabídky služeb podporujících rekreaci, vinařství a vinařskou turistiku; v obci je nedostatek ubytovacích možností, lokalizace v místě nese výhodný potenciál ve vztahu k funkčnímu uspořádání i dopravní a technické obslužnosti

### **Z.3.2.4 Plochy pro veřejná prostranství (§7 vyhl. č. 501/2006 Sb.)**

Bez odůvodnění.

### **Z.3.2.5 Plochy smíšené obytné (§8 vyhl. č. 501/2006 Sb.)**

Bez odůvodnění.

### **Z.3.2.6 Plochy dopravní infrastruktury (§9 vyhl. č. 501/2006 Sb.)**

Bez odůvodnění.

### **Z.3.2.7 Plochy technické infrastruktury**

(§10 vyhl. č. 501/2006 Sb.)

Bez odůvodnění.

### **Z.3.2.8 Plochy pro výrobu a sklady (§11 vyhl.č. 501/2006 Sb.)**

#### **plochy pro výrobu:**

LOKALITY, VYUŽITELNÉ DLE NÁVRHU ZMĚNY č. 1 ÚP:

lok. ozn. / dílčí změna	Odůvodnění změny
P1 / 1.4	změna funkčního vymezení stávající plochy z důvodu zajištění ploch pro smíšenou výrobu
P2 / 1.4	změna funkčního vymezení návrhové plochy z důvodu zajištění ploch pro smíšenou výrobu (možnost integrovaného bydlení (ubytování) správce
P3 / 1.4	změna funkčního vymezení návrhové plochy z důvodu zajištění ploch pro smíšenou výrobu (možnost integrovaného bydlení (ubytování) správce

Ostatní v ÚP vymezené funkční plochy pro výrobu jsou zachovány, nejsou Změnou č. 1 ÚP územně dotčeny. Pro vymezené plochy výroby P4, P5, P6 a P7 je zachováno limitní PHO v hloubce 100m od oplocení, což znamená, že jejich výrobní i polohový potenciál je zachován.

#### **Odůvodnění doplnění popisu (podmínek) využití ploch:**

- **P4, P5, P6 a P7** - zdroje velkého znečištění nesou potenciál znečištění (zamoření) území při potenciální provozní havárii; podmínka reflektuje prioritu funkčního využívání území obce, zakotvenou v urbanistické koncepci „... obytné funkce tvoří prioritu využívání území katastru obce“.

#### **Odůvodnění změny se popisu (podmínek) využití ploch:**

- **P1 U nádraží** –PHO z provozu nepřesáhne hranici lokality z důvodu zajištění možnosti integrovaného bydlení (resp. ubytování) správce ve vymezeném sektoru ploch P2 a P3 (část ploch s regulativem Vb)

- **P2, P3 (Za tratí-Písky)** – PHO z provozu nepřesáhne hranici lokality z důvodu zajištění možnosti integrovaného bydlení (resp. ubytování) správce ve vymezeném sektoru ploch P2 a P3 (část ploch s regulativem Vb)

## Specifické výrobní plochy pro vinařskou výrobu se souvisejícím příslušenstvím:

LOKALITY, VYUŽITELNÉ DLE NÁVRHU ZMĚNY č. 1 ÚP:

lok. ozn. / dílčí změna	způsob využití	Odůvodnění změny
J/ 1.6 vinařství Židek	vinařský dvůr	rozšíření v ÚP navržené plochy pro vinařský penzion jako součásti stávajícího vinařského dvora Židek; rozšíření zahrnuje plochy, navazující na vinařský dvůr, plocha přiléhá ze dvou stran k zastavěnému území obce
J / 1.7 penzion vinařství Židek	vybavenost vin. dvora	rozšíření plochy pro penzion v souvislé ploše, navazující na vin. dvůr a cestu - na pozemcích vlastníka

- J - plochu vinařského dvora vč. penzionu, která je specificky vymezena pro danou funkci není přípustné transformovat na obecnou výrobu z důvodu takto podmíněného vymezení; rozvoj obecné výroby v daném prostoru je s ohledem na prostorově-funkční uspořádání a hodnoty obce i krajiny nepřipustný.

### 3.2.9 Plochy pro smíšenou výrobu (§12 vyhl. č. 501/2006 Sb.)

lok. ozn. / dílčí změna	Odůvodnění změny
P1 / 1.4	změna funkčního vymezení stávající plochy z důvodu zajištění ploch pro smíšenou výrobu
P2 / 1.4	změna funkčního vymezení návrhové plochy z důvodu zajištění ploch pro smíšenou výrobu (možnost integrovaného bydlení (ubytování) správce
P3 / 1.4	změna funkčního vymezení návrhové plochy z důvodu zajištění ploch pro smíšenou výrobu (možnost integrovaného bydlení (ubytování) správce

### Z.3.3 Vymezení ploch přestavby

Bez odůvodnění.

### Z.3.4 Vymezení systému sídelní zeleně

Bez odůvodnění.

## Z.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umístování)

### Z.4.1 DOPRAVA

Nemění se. Plochy dílčích změn 1.2 a 1.4 se nacházejí v blízkosti územně chráněného koridoru vysokorychlostní tratě (VRT); Organizace Centrum dopravního výzkumu doporučuje „posoudit záměry na těchto lokalitách z hlediska“ možných „negativních vlivů (hlukových emisí a vibrací), vznikajících železničním provozem, případně budoucím provozem VRT“.

Změnou č. 1 dotčené plochy budou dopravně obsluhovány z komunikačního systému, vymezeného v ÚP Popice. Parkování bude řešeno v plochách jednotlivých lokalit v souladu s legislativou.

Plocha dílčí změny 1.5 je v kontaktu s OP silnice (ze zákona 15m od osy, uvedeno v ÚP, Změnou se nemění); zastavitelná je plocha za hranicí OP – viz regulativy ve výkresové části.

### Z.4.2 ENERGETIKA

#### Z.4.2.1. Zásobování elektrickou energií

Stávající elektroenergetická koncepce se nemění, zařízení jsou respektována vč. OP. Potřeba připojení nových návrhových ploch v lokalitě L1 (občanská vybavenost-penzion) bude řešena po dohodě s provozovatelem sítě navázáním na stávající stav. V koncepci ÚP je dostatečná výkonová rezerva

#### **Z.4.2.2. Zásobování plynem**

Pro zajištění zásobování návrhové lokality L1 bude akceptován systém dle ÚP, pro pokrytí potřeby bude po dohodě s provozovatelem sítě navázáno na stávající stav v čase podle aktuální potřeby.

Stávající plynárenské zařízení včetně jeho ochranných a bezpečnostních pásem budou respektována v souladu se zákonem č.458/2000 Sb, respektovány budou z něj vyplývající požadavky provozovatele.

#### **Z.4.2.3. Zásobování teplem**

Bez odůvodnění.

#### **Z.4.3. ELEKTRONICKÁ KOMUNIKAČNÍ ZAŘÍZENÍ**

Navrhovanou změnou č. 1 ÚP SÚ nebudou dotčena stávající komunikační zařízení.

#### **Z.4.4. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ A VODOHOSPODÁŘSKÁ ZAŘÍZENÍ**

Změna č. 1 ÚP Popice nemá vliv na vodní zdroje a systém zásobování obce. Nová návrhová plocha L1 bude napojena po dohodě s provozovatelem sítě na stávající vodovodní a kanalizační řad.

#### **Z.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

(včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně)

Celková koncepce uspořádání krajiny zůstává nezměněna, nově vymezené zastavitelné plochy mají trvalý urbanizační charakter, jejich návaznost na zastavěné území, uspořádání a rozsah nenesou rizika významných dopadů na funkci a obraz krajiny, kromě lokality J – vinařský penzion, záměr bude prověřen uloženým ÚP opatřením (územní studie dle kap. č. 10) a zpracován autorizovaným architektem (dle podmínky kapitoly č. 13).

#### **Z.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - SYSTÉM REGULATIVŮ**

(s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možno jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

Systém regulativů ÚP Popice se plně vztahuje na plochy, řešení Změnou č.1.

\*\*\*

#### **Z.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření nejsou Změnou č. 1 ÚP Popice vymezovány, charakter navrhovaných dílčích změn nenesou potřebu vymezení ploch pro zajištění a ochranu veřejných zájmů.

Požadavek MO ČR: „Všechny lokality řešené Změnou č. 1 ÚP Popice (a celé zájmové území obce) se nacházejí v zájmovém území Ministerstva obrany ČR – v ochranném pásmu radiolokačních zařízení (OP RLP), které je nutno respektovat dle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu větrných elektráren, výškových staveb, průmyslových hal, venkovních vedení VVN a VN, retranslačních stanic, základnových stanic mobilních operátorů jen na základě stanoviska ČR – Ministerstva obrany, jehož jménem jedná VUSS Brno. V území může být výstavba výše uvedených staveb nad 30m nad terénem výškově omezena nebo zakázána.“

*Pozn.: ÚP ani Změna č. 1 takové stavby nepřipouští, požadavek je uveden na základě pokynu pořizovatele – dle přílohy č. 1 Důvodové zprávy o pořízení a projednání návrhu zadání změny č. 1 Územního plánu (ÚP) Popice.*

### **Z.8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB (VPS) A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ (VPO) PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

na tyto plochy se vztahuje předkupní právo podle §2 odst.1 písm.l zákona č. 183/2006 Sb.

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření nejsou Změnou č. 1 ÚP Popice vymezovány, charakter navrhovaných dílčích změn nenese potřebu vymezení ploch pro zajištění a ochranu veřejných zájmů.

### **Z.9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJICH PROVĚŘENÍ**

Nejsou vymezovány - bez odůvodnění.

### **Z.10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ**

(a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti).

#### **Z.10.1 plochy**

označení plochy / dílčí změna	odůvodnění nařízené územní studie
<b>J / 1.7</b>	Prověření řešení záměru územní studií požaduje Zadání, tento požadavek je dán lokalizací záměru do zranitelné vinohradnické polohy zóny. Plocha pro vinařský penzion je poměrně rozsáhlá a vzhledem ke kontextu s obytnou zónou obce a hodnotným přírodním zázemím je potřeba vytvořit zpětnou vazbu pro možnost ovlivnění charakteru zařízení, jeho funkčního a prostorového uspořádání
<b>B / 1.2</b>	Prověření uspořádání, vymezení koridoru pro technické sítě a komunikaci, rozsah nezbytných regulativů pro zajištění cílů harmonického řešení bez urbanizace záhumenní účelové komunikace mezi lokalitou B a záhumenní částí zástavby v ul. U jízdárny

#### **Odůvodnění lhůty pro pořízení studie**

Územní studie jsou nařízeny z důvodu nezbytnosti prověření urbanistické koncepce využití ploch, podmínek jejich urbanizace. Potřeba se v době platnosti územního plánu (s vymezenou urbanistickou koncepcí, vymezující podstatu) časem nemění, při stanovení pevné lhůty by marným uplynutím této lhůty byly vytvořeny podmínky pro libovůli v nakládání s dotčeným územím s potenciální hrozbou vzniku nevratných změn v území, resp. škod na hodnotách území, pro něž byla podmínka prověření územní studií stanovena s dalšími možnými negativními dopady (interakcemi) do okolních ploch, resp. celého správního území obce.

## **Z.10.2 koridory**

Bez odůvodnění.

## **Z.11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O JEJICH VYUŽITÍ**

Nejsou vymezovány s ohledem na předmět změny to není účelné.

## **Z.12. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Etapizace není v podmínkách území obce a při navrženém uspořádání návrhových plochy účelná, může být vymezena v rámci nařízené územní studie pro vinařský penzion v lokalitě J.

## **Z.13. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

označení plochy / dílčí změna	Odůvodnění požadavku
J / 1.7	lokalita je z hlediska obce a krajiny atraktivní, nese specifické hodnoty a je zranitelná; nezbytné je proto zajistit architektonicky kvalitní řešení s cílem zachování kvality lokality a vzniku díla, podporujícího vinohradnictví jako atribut vymezené funkční zóny
L1 / 1.5	lokalita je z hlediska obce a krajiny atraktivní, nese specifický potenciál hodnot, je zranitelná; nezbytné je proto zajistit architektonicky kvalitní řešení s cílem ochrany a podpory hodnot sídla

## **Z.14. VYMEZENÍ STAVEB, NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE §117 Odst.1 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Stavby (soubory) jsou vymezovány s cílem zajištění práv účastníků, urbanisticky a architektonicky kvalitního řešení a bezkolizních stavů, což při zkráceném řízení nelze garantovat – podle nálezu NSS (2011) není překoumatelné rozhodnutí autorizovaného inspektora.

### II/4

**INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ** spolu s informací zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo Zadáním Zm. č. 1 ÚP Popice vyžadováno, nebylo provedeno.

Chráněná území a evidované plochy ochrany přírody nejsou změnou č. 1 ÚP Popice dotčeny



## II/5

# VYHODNOCENÍ VLIVŮ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)

### II/5.1. ZPF, VYHODNOCENÍ NAVRHOVANÝCH ZÁBORŮ

Charakteristika lokality potenciálního záboru ZPF

Označení lokality	Rozloha (ha)	BPEJ	Třída ochrany	Poloha (ZÚ/extr)	převažující kultura	Účel potenciálního záboru / poznámka
Z1	0,6	0.06.00	I.	ext	O	penzion lokalita L1 /nový zábor, nevyhodnocován v ÚP, nařízena ÚZEMNÍ STUDIE
Z2	0,2	0.08.10	II.	ext	O, Z	vinařský dvůr Žídek – rozšíření /nový zábor, nevyhodnocován v ÚP
Z3	0,3	0.08.10	II.	ext	O, Z	vin. penzion vin. dvora Žídek – lok. J, / v ÚP souhlas se zábořem v rozsahu 0,2 ha (lok.12)- uvedena je celková výměra včetně – nárůst 0,1 ha; nařízena ÚZEMNÍ STUDIE

legenda: Z = sady, zahrady; O = orná půda; TTP = trvalý travní porost; ost. = ostatní

### ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU

Grafický zakres potenciálních záboru ZPF dle návrhu ÚP SÚ je obsahem výkresové přílohy č. 2b této dokumentace.

Lokalita č. Z1 – plocha navazuje na zastavěné území obce, je ve strategické poloze z hlediska funkčního, dopravního i napojení na technické sítě, prostorově a funkčně vhodně navazuje na stávající urbanistické struktury; rozvojový směr sleduje širší územní vztahy. Lokalizace nezhoršuje podmínky blokace a obhospodařování ZPF; variantní řešení není účelné vzhledem k podmínkám místa a prostorově-funkčním vztahům - ve srovnání s jinými rozvojovými směry je tento nejvýhodnější, respektující vyvážené vztahy v obci a krajině; realizace je podmíněna prověřením záměru územní studií

Lokalita č. Z2 – navazuje na plochu stávajícího zařízení vinařského dvora Žídek, jedná se o plochy v klidovém zázemí obce s využitím jako drobná držba. Záměrem konkrétního investora, vlastníka pozemků a vin. dvora je rozšířit stávající provoz

Lokalita č. Z3 – rozšiřuje v ÚP vymezenou a vyhodnocenou plochu záboru (jako lok. č. 12 – rozloha 0,2 ha) navazuje na plochu stávajícího zařízení vinařského dvora Žídek, jedná se o plochy v klidovém zázemí obce s využitím jako drobná držba. Záměrem konkrétního investora, vlastníka pozemků a vin. dvora je vybudovat zde jeho zázemí a vytvořit vinohradnický komplex ve vinohradnické zóně v kontaktu s obytnou zónou; variantní řešení není účelné vzhledem k podmínkám místa a prostorově-funkčním vztahům návrh vytváří podmínky pro podporu vinohradnictví, vinařství a na ně vázané aktivity (v obci je nedostatek ubytovacích možností), realizace je podmíněna prověřením záměru územní studií.

### II/5.2. PUFL - VYHODNOCENÍ NAVRHOVANÝCH ZÁBORŮ

Nemění se, bez odůvodnění.