

Městský úřad Boskovice, odbor výstavby a územního plánování, který na žádost obce Kunice pořizuje v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony změnu č. IV územního plánu Kunice, zpracoval podle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 platného znění vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška) tento

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. IV ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE KUNICE

Seznam dílčích změn:

- Dílčí změna č. IV/1 – PŘEVEDENÍ TRVALE ZATRAVNĚNÉ PLOCHY NA PLOCHU BYDLENÍ**
- Dílčí změna č. IV/2 – PŘEVEDENÍ PLOCHY POLE NA PLOCHU BYDLENÍ A ZAHRAD**
- Dílčí změna č. IV/3 – PŘEVEDENÍ POLE A TRVALE ZATRAVNĚNÉ PLOCHY NA PLOCHU SMÍŠENÉ VÝROBY SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM**
- Dílčí změna č. IV/4 – PŘEVEDENÍ PLOCHY POLE NA PLOCHU BYDLENÍ**

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Kunice

Pořizovatel: Městský úřad Boskovice, odbor výstavby a územního plánování

Datum zpracování:

listopad 2012

duben 2013 (přepřacováno dle vyhlášky č. 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti)

OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ ZMĚNY č. IV ÚPO KUNICE:

Obsah textové části:

- 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
 - A)1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch
 - A)2. 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
 - A)3. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn
- B) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
- C) 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 Změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- G) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Obsah grafické části:

Výkres limitů využití území pro Změnu č. IV ÚPO

Návrh „Zadání změny č. IV územního plánu obce Kunice“ je zpracován v rozsahu stanoveném v příloze č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění.

Návrh „Zadání změny č. IV územního plánu obce Kunice“ bude projednán v souladu s ustanovením § 47 odst. 2 stavebního zákona.

Návrh „Zadání změny č. IV územního plánu obce Kunice“ obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny č. IV územního plánu obce Kunice, zejména:

A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ 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

UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Dle Politiky územního rozvoje 2008 (schválena usnesením vlády ČR ze dne 20. července 2009 č. 929) je řešené území zařazeno mimo rozvojovou oblast Brno OB3.

V rámci změny č. IV územního plánu obce Kunice zohlednit vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (zejména v případě navrhované dílčí změny IV/3):

- (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, například i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.
- (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 zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR.
- (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 zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné 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, umísťovat 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 a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability 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 a 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.
- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
 - (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umisťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umisťovat tato zařízení souběžně.
 - (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.
 - (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.
 - (30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Řešeným územím prochází rozvojová osa OS9 Brno – Svitavy/Moravská Třebová, bez přímého dopadu na řešení změny č. IV územního plánu obce Kunice.

Řešené území není zařazeno do specifických oblastí, ve kterých se v porovnání s ostatním územím ČR dlouhodobě projevují problémy z hlediska udržitelného rozvoje území, tj. problémy se zajištěním vyváženého vztahu příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území.

Řešené území není součástí multimodálních koridorů (sítě transevropských multimodálních koridorů), není jím veden koridor vysokorychlostní dopravy.

UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM

Řešené území nemá platnou územně plánovací dokumentaci vydanou krajem. Opatření obecné povahy „Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje“, které bylo vydáno Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 22. 9. 2011 usnesením č. 1552/11/Z25, bylo rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 6. 2012, který nabyl účinnosti dnem jeho vyhlášení, zrušeno.

UPŘESNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ, ZEJMÉNA Z PROBLÉMŮ URČENÝCH K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A PŘÍPADNĚ Z DOPLŇJÍCÍCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ

Z územně analytických podkladů (2.úplná aktualizace 2012) vyplývají následující požadavky pro území obce Kunice:

kapitola 3.2. Střety v území

Na území správního obvodu ORP byly identifikovány tyto střety záměrů na provedení změn v území a střety těchto záměrů s limity využití území:

ZASTAVITELNÉ PLOCHY X ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ aneb rozvojové záměry překračující meze udržitelného rozvoje obce.

Zastavitelné plochy zasahují do krajinného rázu na katastrech: Lhota u Lysic, Bedřichov, **Kunice** (Přírodní park Lysicko).

Kapitola 3.4. Doporučení

Při tvorbě zadání územně plánovacích dokumentací, obzvláště územních plánů doporučujeme pro níže uvedené činnosti a jevy v území tyto zásady:

Zásady pro bydlení:

Prizpůsobit rozvojové plochy jednotlivých obcí reálným demografickým podmínkám.

Vytvořit podmínky pro regeneraci jádrových oblastí sídel, v reakci na jejich vyliďňování a zhoršování jejich standardu.

Podpořit stabilizaci a rozvoj venkovského osídlení v každé obci včetně údržby a rozvoje infrastruktury s důrazem na typickou architekturu a sídelní strukturu;

Dbát na maximální provázanost veřejné infrastruktury nových rozvojových ploch se stávající strukturou sídla.

Zásady pro zemědělské plochy:

Zvážit vyjímání ploch ze zemědělského půdního fondu (ZPF) ve prospěch zastavěného území s přihlédnutím k demografickému vývoji a k rozsahu brownfields bývalých zemědělských družstev v jednotlivých obcích.

DALŠÍ POŽADAVKY, NAPŘÍKLAD POŽADAVKY OBCE, POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 55 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA, NEBO Z PROJEDNÁNÍ S DOTČENÝMI ORGÁNY A VEŘEJNOSTÍ

Zpráva o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona nebyla vypracována, proto z ní nevyplynou požadavky na řešení.

Požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností budou doplněny dle výsledků projednání.

A)1. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NA PROVĚŘENÍ MOŽNÝCH ZMĚN, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

O pořízení změny č. IV územního plánu obce Kunice rozhodlo Zastupitelstvo obce Kunice na návrh fyzických osob (které měly v době podání návrhu vlastnická práva k pozemkům na území obce) na zasedání konaném dne 29. 3. 2012.

Je třeba důsledně prověřit jednotlivé návrhy z hlediska cílů a úkolů územního plánování, formulovaných v ustanoveních §18 a §19 stavebního zákona.

Na ploše označené jako dílčí změna č. IV/1 se nachází dle platného ÚP obce Kunice zatravněná plocha. Navrhovaná plocha navazuje na zastavěné území obce podél účelové komunikace.

- dílčí změna č. IV/1 zahrnuje pozemky p.č. 274/19 a 274/20 v k.ú. Kunice;

Dílčí změna č. IV/1 obsahuje změnu funkčního využití:

- trvale zatravněná plocha na plochu bydlení.

Na ploše označené jako dílčí změna č. IV/2 se nachází dle platného ÚP obce Kunice orná půda. Navrhovaná plocha navazuje na zastavěné území obce podél účelové komunikace.

- dílčí změna č. IV/2 zahrnuje pozemek p.č. 179 v k.ú. Kunice;

Od doby podání návrhu došlo k rozparcelování uvedeného pozemku na pozemky parc. č 179/1, 179/2, 179/3, 179/4, 179/5, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9, 179/10 a 179/11. (viz příložený obrázek).



Dílčí změna č. IV/2 obsahuje změnu funkčního využití:

- pole na plochu bydlení a na plochu sadů, zahrad a drobné držby;

Dílčí změna č. IV/2 bude respektovat účelovou komunikaci, která prochází kolmo přes pozemek východ-západ, jižně od této cesty bude plocha pro bydlení, severně pak plocha sadů zahrad a drobné držby.

Na ploše označené dílčí změnou č. IV/3 se nachází dle platného ÚP obce Kunice orná půda a trvale zatravněné plochy. Navrhovaná lokalita se nachází mimo zastavěné území obce ve východní části katastrálního území v návaznosti na účelovou komunikaci.

- dílčí změna č. IV/3 zahrnuje pozemek p.č. 149/2 v k.ú. Kunice;

Dílčí změna č. IV/3 obsahuje změnu funkčního využití:

- pole a trvale zatravněné plochy na plochu smíšenou obytnou.

V návrhu byly konkrétně uvedeny následující záměry využití: zemědělská činnost, provoz farmy (malé chovy zvířectva včetně uskladnění např. sena a drobné techniky potřebné k obhospodařování pozemků) sadařství, včelařství, produkce dřeva, stavba rozhledny, občerstvení, drobné stavby sloužící k prodeji zemědělských přebytků, případně staveb určených k bydlení, ubytování, nebo drobných církevních staveb.

Od doby podání návrhu došlo k rozparcelování uvedeného pozemku na pozemky parc. č 419/2, 419/17, 419/18, 419/19, 419/20, 419/21, 419/22, 419/23, 419/24, 419/25, 419/26, 419/27, 419/28, 419/29, 419/30, 419/31, 419/32, 419/33 a 419/34 (viz příložený obrázek).



Na ploše označené dílčí změnou č. IV/4 se nachází dle platného ÚP obce Kunice orná půda. Navrhovaná plocha navazuje na zastavěné území obce podél místní komunikace.

- dílčí změna č. IV/4 zahrnuje část pozemku p.č. 291/1 k.ú. Kunice;

Dílčí změna č. IV/1 obsahuje změnu funkčního využití:

- pole na plochu bydlení.

A)2. 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 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

- respektovat přírodní hodnoty území a vytvořit podmínky pro jejich ochranu a rozvoj
- posilovat ekologickou stabilitu území a ochranu přírody
- koordinovat územní systém ekologické stability s uspořádáním krajiny, rozvojovými požadavky v území
- v zemědělsky využívané části krajiny vytvořit podmínky pro udržení a rozvoj její estetické hodnoty
- při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchodnost krajiny, případně navrhnout nové

A)3. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ZEJMÉNA NA PROVĚŘENÍ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A MOŽNOSTI JEJÍCH ZMĚN

Je třeba respektovat dopravní strukturu, hlavní tahy nadřazených inženýrských sítí. Viz výkres limitů využití území pro změnu č. IV územního plánu obce Kunice.

Doprava

Obsluha území se nebude měnit – zůstává stávající. Garážování, odstavování vozidel a parkování bude řešeno na nových plochách. Přístup na plochy s novým využitím bude ze stávajících komunikací.

Technická infrastruktura

Pro navrženou změnu bude řešeno napojení na inženýrské sítě. Koncepte technického vybavení obce zůstane zachována. Odvádění dešťových vod z nově zastavovaného území bude řešeno tak, aby nedocházelo ke změně odtokových poměrů v území. Dešťové vody budou zachytávány na vlastním pozemku a následně zasakovány.

Nakládání s odpady

Řešením změny není dotčena koncepce nakládání s odpady dle schváleného ÚPO.

B) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

V rámci změny č. IV ÚPO Kunice se neuvažuje s vymezením ploch a koridorů územních rezerv.

C) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Řešením změny č. IV územního plánu obce Kunice nebudou vyvolány změny veřejně prospěšných staveb schválených v územním plánu obce.

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

Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem budou upřesněny v průběhu projednání návrhu zadání.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií budou upřesněny v průběhu projednání návrhu zadání.

Prověřena bude potřeba uzavření dohody o parcelaci, bude upřesněno v průběhu projednání návrhu zadání.

E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Bude doplněno dle výsledků projednání.

F) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Změna č. IV Územního plánu obce Kunice bude zpracována v souladu se stavebním zákonem v platném znění a s prováděcími vyhláškami k tomuto zákonu.

Dokumentace ponese název: Změna č. IV Územního plánu obce Kunice

Pro potřeby projednání návrhu změny bude dokumentace v této fázi pořizovateli předána v tiskové podobě ve třech vyhotoveních + 1x digitálně ve formátu pdf.

Upravený návrh k veřejnému projednání v tiskové podobě ve dvou vyhotoveních + 1x digitálně ve formátu pdf.

Čistopis změny č. IV územního plánu obce Kunice bude vyhotoven ve čtyřech vyhotoveních + 1x digitálně ve formátu pdf.

Obsah bude dle přílohy č.7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. v platném znění.

Grafická část bude v přiměřeném rozsahu formou samostatných výkresů v měřítku dle ÚP obce.

G) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj vyplývá z výsledků projednání návrhu zadání.