



MĚSTSKÝ ÚŘAD BLANSKO

Odbor stavební úřad

oddělení územního plánování a regionálního rozvoje

dle rozdělovníku

Vaše č.: SMBK 13776/2013
Naše č.: MBK 14300/2013
Vyřizuje: Ing. arch. Zlita Řehůrková
Tel.: 516 775 712
Fax: 516 775 186
E-mail: rehurokova@blansko.cz
Datum: 13.05.2013

Oznámení o projednání návrhu Zadání změny Územního plánu Jedovnice, označené jako Je1 - veřejnou vyhláškou

Městský úřad Blansko, Odbor Stavební úřad, oddělení územního plánování a regionálního rozvoje, příslušný podle §6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen Stavební zákon), k pořizování územně plánovací dokumentace, zpracoval na základě žádosti městyse Jedovnice ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh Zadání změny Územního plánu Jedovnice, označené jako Je1 (dále jen Zadání). Pořizovatel v souladu s ustanovením §47 odst.2) Stavebního zákona oznamuje projednání

návrhu Zadání změny Územního plánu Jedovnice, označené jako Je1

Obsah změny:

Změna podmínek využití stávající plochy občanského vybavení domov pro seniory. na plochu občanského vybavení – domov pro seniory.

Do 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Do 30 dnů od obdržení návrhu Zadání mohou dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit u pořizovatele vyjádření, ve kterém uvedou požadavky na obsah změny územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů. V téže lhůtě uplatní krajský úřad jako příslušný úřad u pořizovatele stanovisko, sousední obce mohou uplatnit své podněty. Nejpозději 7 dní před uplynutím této lhůty donutí příslušný orgán ochrany přírody pořizovatele a příslušnému úřadu stanovisko podle §45i zákona o ochraně přírody a krajiny.

S návrhem Zadání změny je možné se seznámit na Úřadu městyse Jedovnice a na oddělení územního plánování a regionálního rozvoje Stavebního úřadu MěÚ Blansko, Náměstí Republiky 1, zejména v úřední dny, tzn. pondělí a ve středu od 8.00 hodin do 17.00 hodin a na elektronické úřední desce města Blansko (www.blansko.cz) a na elektronické úřední desce městyse Jedovnice (www.jedovnice.cz), kde je návrh Zadání zveřejněn jako příloha tohoto oznámení.

K připomínkám, vyjádřením a k podnětům uplatněným po uvedení lhůtách se nepřihlíží.

Ing. arch. Jiří Kouřil
vedoucí odd. ÚP a RR SÚ MěÚ Blansko

nám. Svobody 3, 678 24 Blansko, IČ: 279 943
tel.: +420 516 775 111, fax: +420 516 775 186, www.blansko.cz, e-mail: mesto@blansko.cz

Příloha:

Návrh Zadání

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 30 dnů na úřední desce MěÚ Blansko a Úřadu městyse Jedovnice.

Vyvěšeno dne
Sejmuto dne
Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmuti oznámení:

Rozdělovník (na dodejky):

1. Krajský úřad Jihomoravského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Brno (vydá koordinované stanovisko)
2. Městs Jedovnice (žádáme o vyvěšení oznámení na úřední desce a na elektronické úřední desce vyvěšení oznámení a návrhu Zadání)
3. Městský úřad Blansko, OHS (žádáme o vyvěšení oznámení na úřední desce a na elektronické úřední desce vyvěšení oznámení a návrhu Zadání)

Dotčené orgány:

4. Městský úřad Blansko, Odbor životního prostředí (vydá koordinované stanovisko)
5. Městský úřad Blansko, Odbor stavební úřad, oddělení státního hospodářství
6. Městský úřad Blansko, Odbor stavební úřad, odd. ÚP a RR - památková péče
7. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Pobočka Blansko.
8. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, územní odbor Blansko
9. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, se sídlem v Brně, Územní pracoviště Blansko
10. Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy VII, Mězířka 1, Brno
11. ObÚ Brno, Cejl 13, Brno
12. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Odbor surovinové politiky, Na Františku 32, Praha 1
13. Ministerstvo dopravy, Nábřeží L.Svobody 12/1222, Praha 1.
14. Vojenská ubytovací a stavební správa Brno, Svatoplukova 84, P.O.Box 553, Brno
15. Státní energetická inspekce, Gorazdova 1969/24, Praha – Nové Město
16. Správa CHKO Moravský Kras, Svitavská 29, Blansko

Sousední obce:

17. Obec Ruprechtov
18. Město Blansko
19. Obec Vilemovice
20. Obec Krasová
21. Obec Katrčovice
22. Obec Senelářov
23. Obec Bukovinka
24. Městs Křtiny
25. Obec Rudice

Na vědomí:

26. Stavební úřad v Jedovnicích

Obsah

I. Obsah změny	3
II. Důvody potřebné změny	3
III. Zadání	5
1. Vymezení řešeného území	5
2. Podklady pro zpracování zadání	5
1.1 Politika územního rozvoje ČR	5
1.2 Územně plánovací dokumentace vydané krajem	5
1.3 Jiné územně plánovací podklady vydané krajem	5
1.3.1 Generel dopravy JMK	5
1.3.2. Generel krajských silnic JMK	5
1.3.3 Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje (PRVKJMK)	5
1.3.4 Strategie rozvoje Jihomoravského kraje (SR JMK)	5
1.3.5 Program rozvoje Jihomoravského kraje 2010 až 2013 (schválen 29.4.2010)	6
1.3.6 Koncepční vymezení regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability	6
1.4 Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů	6
3. Požadavky na základní koncepci rozvoje území, 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	7
3.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorové uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	8
3.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn	8
3.3 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.SZ	8
4. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	8
5. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	8
6. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodováno o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	9
7. Požadavky na zpracování variant řešení	9
8. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	9
9. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	10

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY

Územního plánu Jedovnice, označené Je1

Je 1: Změna podmínek využití stávající plochy občanského vybavení komerčního typu Ok na plochu občanského vybavení – domov pro seniory.

V Blansku dne 13.05.2013

Zpracoval: Úřad územního plánování - Oddělení územního plánování a regionálního rozvoje SÚ MěÚ Blansko dle §47 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, a vyhl. č. 500/2006 Sb.

I. OBSAH ZMĚNY

Je 1: Změna podmínek využití stávající plochy občanského vybavení komerčního typu Ok na plochu občanského vybavení – domov pro seniory.

Předmětem pořízení Změny Je1 je změna podmínek využití stávající plochy občanského vybavení komerčního typu Ok na plochu občanského vybavení zahrnující domov pro seniory na pozemcích parc.č. 2114, 2113, 2112/7, 2111, 2112/1 v k.ú. Jedovnice v rekreační oblasti rybníka Olšovice. Předmětné pozemky budou zařazeny do ploch s rozdílným způsobem využití dle záměru navrhovatele změny. V případě stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v ust. § 4 az 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, bude návrh těchto ploch odůvodněn.

II. DŮVODY POŘIZENÍ ZMĚNY

Pořízení Změny schválilo, dle § 6, odst 5, písm.a) a § 44 písm.a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) v platném znění, Zastupitelstvo městyse Jedovnice na zasedání konaném dne 29.04.2013 usnesením č. 22/6.

Záměrem navrhovatele Změny je změna podmínek využití plochy Občanské vybavení komerčního typu Ok na pozemcích parc.č. 2113, 2114, 2112/7 ve vlastnictví právnické osoby a pozemcích parc.č. 2111 a část 2112/1 v rozsahu cca 1100 m² ve vlastnictví Městyse Jedovnice. Podmínky využití v Územním plánu Jedovnice mají být upraveny tak, aby v přípustném využití byly nově uvedeny „domovy pro seniory“, v podmínkách podmiňované přípusných „byty zřízené podle zvláštních předpisů“ a v nepřipustném využití doplněna věta „výjma služeb spojených s ústřední domů pro seniory“. Důvody pro pořízení Změny byly rezeptány v bodě d) návrhu na pořízení Změny a byly rovněž předmětem jednání dne 22.4.2013.

Dne 28.01.2013 byl vydán nový Územní plán Jedovnice (nabyl účinnosti dne 14.02.2013), který nahradil Územní plán sídelního útvaru Jedovnice z roku 2002 (dále ÚPNUSJ). Předmětné pozemky byly nově zařazeny do stabilizovaných ploch Občanského vybavení komerčního typu Ok. Pozemky byly do těchto ploch zařazeny na základě připomínek podané právnickou osobou, ke Konceptu ÚP Jedovnice dne 05.10.2011. Přípomínka byla podána po stanovení lhůt pro uplatnění námitek a připomínek, tj. po 18.08.2011. Podanou připomínku přesto Městys požadoval zařadit do vyhodnocení Pokynu pro zpracování Návrhu územního plánu Jedovnice. V podané připomince bylo požadováno zachování původního zařazení pozemků do ploch občanské vybavenosti dle ÚPNUSJ Jedovnice se záměrem, stávající objekt rekonstruovat a dostavět jako „Dům seniorů Riviera“ v souladu s lehdý plány ÚPNUSJ. V této původní územně plánovací dokumentaci (UPD) byly pozemky záměry zařazeny do ploch Ou – ubytovací zařízení, kde bylo přípustné využití m.j. pro školství, zdravotnictví, sociální péči, sport a rekreaci, ubytování. Podmiňované přípustné byly menší kapacity bydlení.

Při tehdejší hodnocení nabídky funkčních typů občanského vybavení v Konceptu ÚP Jedovnice (OV – veřejná vybavenost, OK – občanské vybavení komerčního typu, OS – tělovýchovná a sportovní zařízení a OH – hřbitovy) byl Porizovatelem ÚPD vybrán funkční typ OK, který typově obsahu záměru odpovídá, nebyl podmiňován přímou vazbou na kapacitní dopravní infrastrukturu a ve vymezení přípustných činností obsahoval převážující funkci ubytování. Původní záměr však obsahoval rozpor. V textu lehdý uplatněné připomínky bylo uvedeno, že se plánuje rozvoj občanského vybavení v návaznosti na původní využití a původní ÚPNUSJ Jedovnice – služby v ubytování, v doplňujících podkladech ale bylo uvedeno, že se uvažuje přestavba stávajícího objektu na objekt s bytovými jednotkami 1 + kk a 2+kk pro seniory.

Podle zdůvodnění, uvedeného v návrhu na pořízení Změny, byl záměr, od první studie z listopadu 2011 po projednávání projektovou dokumentaci pro ÚR a SP, prezentován jako „Rezidence

Riviera Jedovnice“, se samostatnými byty pro seniory. Je tedy zřejmé, že prezentace záměru byla od počátku ve věcném rozporu se žádostí o zachování stávajícího stavu dle lehdý platného ÚPNUSJ a tento rozpor nebyl žádným z účastníků jednání zachycen.

Z funkčních typů, nabízejících se v lehdý projednávaném Konceptu ÚP Jedovnice, se jako řešení nabízel pouze využití funkčního typu OK, protože tento funkční typ obsahuje významné kapacity ubytování. Funkční typ OV totiž ubytovací kapacity neobsahuje. Ve vztahu k následně zpracované projektové dokumentaci záměru je pak důležité, že významné kapacity bydlení neobsahuje funkční typ OV ani funkční typ OK. Stavba s bytovými jednotkami, tak jak byla představena, byla nejen v rozporu s vymezením funkčního typu OK i OV, ale i s deklarovaným účelem stavby jako celku.

Řešení Porizovatele ÚPD - přijaté v rámci projednání Konceptu ÚP Jedovnice, nebylo žádoucí ze stran procesu porizování ÚP Jedovnice rozporováno a UPD proto byla v této podobě nakonec vydána. Obecná ubytovací zařízení v dané funkční ploše realizovat lze, investorem však bylo zpětně jako vhodnější označeno řešení se zařazením ploch záměru do funkčního typu OV - veřejná vybavenost. Jak však již bylo uvedeno výše, v podmínkách využití této funkční plochy se masivnější zástoupení ubytování, natož pak bydlení, nepředpokládá. Proto bude nutno volit jiné řešení, nebo vymezit zcela nový funkční typ.

V bodu b) návrhu na pořízení Změny byl uveden konkrétní požadavek na zařazení předmětných pozemků do ploch „Občanská vybavenost – domovy pro seniory“ ve smyslu zákona č.108/2006 Sb., o sociálních službách, v platném znění. Zároveň jsou však požadovány úpravy současné plochy OK, tak aby zde bylo přípustné umístění domovů pro seniory, včetně služeb s tím spojených, a v podmiňované přípustné umístění bytů zřízených podle zvláštních předpisů. Tyto byty bytly nebyly v žádosti blíže určeny, dle předchozích jednání lze usuzovat, že se zřejmě bude jednat o byty zvláštního určení, kterými jsou malometrážní byty v domech s pečovatelskou službou, tedy byty pro nájemní bydlení rámci režimu dle zákona 108/2006 Sb. Izn. „domovy se zvláštním režimem“ – dům s pečovatelskou službou apod.. Porizovatel upozornil, že záměr na budoucí přeměnění stavby do režimu domu s pečovatelskou službou se typově a režimově výrazně liší od záměru domova pro seniory a že tento záměr by byl v rozporu nejen s vyjádřeným záměrem bytly nebo část bytly prodávat, ale i se samotným označením stavby „rezidence“. Rezidenční byty totiž jsou zpravidla byty vymykající se běžné produkci developerů a jdou do osobního vlastnictví.

Jak již bylo výše uvedeno, uplatněný návrh na změnu využití funkční plochy ÚP Jedovnice nebyl konkrétní. Na základě výše uvedeného a dle doposud předložených podkladů lze usuzovat, že navrhovatel i nadále uvažuje o kombinaci dvou nekompatibilních typů sociální služby (stavba s byty zvláštního určení v.s. domov seniorů, který neobsahuje byty, ale pouze ubytovací jednotky - pokoje) v kombinaci s klasickým modelem bytového domu bez zvláštního režimu, to vše s problematickou dopravní obsluhou.

Porizovatel v posouzení návrhu dále upozornil, že při projednání návrhu na pořízení Změny bytly měl byt budoucí účel stavby diskutován a zcela jednoznačně popsán, aby v následně zpracovaném Zadání bytly pro projektanta zcela konkrétní instrukce pro stanovení podmínek využití korigované nebo zcela nové definované funkční plochy.

Z usnesení přijatého zastupitelstvem městyse dne 29.04.2013 vyplynulo, že se tedy bude jednat přede vším o občanské vybavení zahrnující domov pro seniory a služby s tím spojené, bydlení bude podmiňované přípustné v omezené kapacitě.

Porizovatel ÚPD v souvislosti s výše vyjádřeným rovněž připomněl, že podle ust. §3 odst.4 lze ve zvlášť odůvodněných případech stanovit plochy i s jiným způsobem využití, než je stanoveno v §4 az §19 vyhlášky č.501/2006 Sb. (např. kombinace bydlení, občanského vybavení bez určené poměru apod.).

Porizovatel označil změnu jako „Je“ (první dvě písmena v názvu městyse Jedovnice) a číslem „1“ jako první změnu v pořadí změn Územního plánu Jedovnice.

III. ZADÁNÍ

1. Vymezení řešeného území

Řešené území zahrnuje pozemky parc.č. 2114, 2113, 2112/7, 2111, 2112/1 v k.ú. Jedovnice.

2. Podklady pro zpracování zadání

1.1 Politika územního rozvoje ČR

Dle politiky územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen PÚR ČR 2008) schválené vládou České republiky usnesením č. 929/2009 ze dne 20.07.2009 patří území obcí z ORP Blansko do rozvojové oblasti OB3 - Brno. Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, které mají z velké části i mezinárodní význam; rozvojové podporujícími faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi a rychlostními silnicemi, tak i tranzitním železničním koridorem. Část obcí mimo rozvojovou oblast leží na rozvojové ose OS9 Brno - Svitavy/Moravská Třebová s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. silnici I/43, koridor připravované rychlostní silnice R43 a železniční trať č. 260. Městys Jedovnice však není územím, které by bylo přímo ovlivněné těmito dopravními trasami.

Návrh Změny neohroží budoucí využití dopravních koridorů řešených v PÚR ČR 2008. Kromě splněných obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území nevyplývají pro Změnu z PÚR ČR 2008 žádné specifické požadavky.

1.2 Územně plánovací dokumentace vydané krajem

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 22.09.2011. Rozsudkem Nejvyššího správního soudu 1 Ao 7/2011 – 526 ze dne 21.06.2012, který nabyl účinnosti dnem jeho vyhlášení, bylo opatření obecné povahy – ZÚR JMK – zrušeno. Pokud budou v době zpracování návrhu Změny vydány, budou požadavky z nadřazené dokumentace zapracovány.

ÚPN VÚC Brněnské sideiní a regionální aglomerace pozbyl k 1.1.2010 platnosti.

1.3 Jiné územně plánovací podklady vydané krajem

1.3.1 Generel dopravy JMK:

Požadavky na řešení nevyplývají.

1.3.2. Generel krajských silnic JMK:

Požadavky na řešení nevyplývají.

1.3.3 Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje (PRVKJMK)

Požadavky na řešení nevyplývají.

1.3.4 Strategie rozvoje Jihomoravského kraje (SR JMK)

Cíle, které lze vztáhnout k řešenému území:

Prioritní osa III - lidské zdroje

- Zlepšení možnosti využívání pracovní síly

- podpora optimalizace sítě škol a vzdělávacích oborů
- Zvyšování mobility pracovní síly
- Podpora vytváření podmínek pro poskytování sociální péče v domácím prostředí klienta
- Koncepční přístup k péči o zdraví obyvatel
- Zachování dostatečné sítě škol, především v malých a obtížně dostupných obcích
- Optimalizace struktury sítě zdravotnických zařízení a výjezdových stanovišť zdravotnické záchranné služby
- Výstavba a údržba zařízení pro zájmovou činnost (kulturní, sportovní)
- Podpora organizací a spolků zabývajících se zájmovou činností obyvatel

Požadavky na řešení změn:

Změna bude respektovat platnou Strategii rozvoje Jihomoravského kraje.

1.3.5 Program rozvoje Jihomoravského kraje 2010 až 2013 (schválen 29.4.2010)

Cíle, které lze vztáhnout k řešenému území:

A. KVALITA ŽIVOTA OBYVATEL

A.2 Zajištění dostupné a kvalitní zdravotní a sociální péče ve všech částech kraje a průřezová proroční podpora

Požadavky na řešení změn:

Změna bude respektovat platný Program rozvoje Jihomoravského kraje.

1.3.6 Koncepční vymezení regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability.

Odvětvový podklad orgánů ochrany přírody Jihomoravského kraje.

Požadavky na řešení změn:

Požadavky na řešení nevyplývají.

1.4 Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Dle aktualizovaných ÚAP pro území řešené Změnou vyplývají tyto požadavky:

Silné stránky

- růst počtu obyvatel od roku 2001
- žádaná lokalita z hlediska bydlení
- dobrá dostupnost města Brna
- dobrá dostupnost města Blanska
- dobrá občanská vybavenost
- rekreační potenciál CHKO Moravský kras
- rozvinutá cykloturistika využívající nabídky služeb obce (především v oblasti stravování)
- rekreační areál rybníka Olšovec

- příměstská veřejná doprava IDS JMK

Slabé stránky

- nejsou

Příležitosti

- nejsou

Hrozby

- nejsou

Vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek bylo vztaženo pro oblasti ORP Blansko. Die Rozboru udržitelného rozvoje území aktualizace ÚAP 2012 bylo území městyse Jedovnice vyhodnocováno jako součásti oblasti „Jihovýchod“ v ORP Blansko. Die kartogramu vztahu území obci podle vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území bylo území městyse vyhodnoceno níže uvedeným způsobem:

Příznivé životní prostředí:

Tento pilíř jako celek je hodnocen kladně. Negativně je hodnocena hygiena životního prostředí (zařízení hlukem z dopravy). Rovněž podíl ploch sídelní zeleně je mírně negativní ve srovnání s ostatními obcemi. Do částí oblastí zasahuje CHKO Moravský kras. V oblasti nejsou registrována poddlobovaná území. V oblasti se nachází vodní toky, pro které bylo stanoveno záplavové území – Kotvrdovický a Jedovnický potok.

Změnou se nepřepokládá narušení příznivého životního prostředí obce

Hospodářský rozvoj:

Hospodářský vývoj je hodnocen nepříznivě. Negativně jsou hodnoceny hospodářské podmínky charakterizované mírou nezaměstnanosti z dosažitelných uchazečů. Je registrován vyšší podíl ekonomicky aktivních osob vyjíždějících za prací a vyšší míra nezaměstnanosti z dosažitelných uchazečů než je průměr v ORP.

Území se nachází v rozvojové oblasti města Brna. Vzdálenost od silnice I. třídy je velká oproti stanovené hodnotě 5 km, je však bezproblémové napojení obce na silnici II. třídy. V oblasti není registrována těžba surovin. Za rok 2011 je rovněž vykazována nižší daňová výdělnost na obyvatele v lis. Kč než průměr ORP. Rovněž podíl ploch výrobních aktivit je nízký.

Změnou se předpokládá ovlivnění hospodářského rozvoje obce nabídkou dalších pracovních míst.

Soudržnost společenství:

Tento pilíř je hodnocen nepříznivě. Podíl ploch občanského vybavení a rekreace je u těchto obcí nižší. Míra naplnění zastavitelných ploch je nízká především z důvodu aktuálního vydání ÚP v roce 2013. V obci je však zaznamenán zájem o obydlení z důvodu blízkosti města Brna, kvalitního životního prostředí a dobré dopravní dostupnosti. Obec nevykazuje pozitivní sociodemografické podmínky. Počet dokončených bytů je však větší oproti průměru ORP. Městys Jedovnice, který je významným centrem rekreace a cestovního ruchu, má vysoký podíl ploch rekreace.

Realizační záměry se změně využít stávajících ploch občanského vybavení na jiný typ občanského vybavení.

Budou respektovány limity využití území.

3. Požadavky na základní koncepci rozvoje území, vyláčené 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

3.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorové uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Pozemky parc.č. 2114, 2113, 2112/7, 2111, 2112/1 v k.ú. Jedovnice budou zařazeny do ploch občanského vybavení. Převážujícím účelem využití budou ubytovací jednotky v zařízení sociálních služeb, konkrétně domova pro seniory se službami s tím spojenými, bydlení bude podmíněně přípustné v omezené kapacitě. Další podmínky využití plochy budou upřesněny ve spolupráci s navrhovatelem změny a městysem Jedovnice.

V případě stanovení ploch s jiným způsobem využití, než je stanoveno v ust. § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, bude návrh těchto ploch odůvodněn.

Budou stanoveny podmínky pro využití plochy s určením převážujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřipustného využití, případně stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch.

Změnou nedojde k rozšiřování zastavitelných ploch

3.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Změnou bude prověřeno, zda záměr navrhovatele bude zařazen do veřejné infrastruktury ve smyslu ust. § 2 odst. 1) bod k/3 stavebního zákona.

3.3 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.SZ

Součástí dokumentace změny nebude vyhodnocení záborů zemědělské půdy ani záborů pozemků určených pro plnění funkce lesa. V současné době se jedná o plochy zemědělské půdy, nebo plochy zastavěné, zařazené dle vydaného Územního plánu Jedovnice do zastavěného území. Jedná se pouze o změnu podmínek využití ploch v zastavěném území.

Bude prověřeno, zda v této ploše bude vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace záslavy, charakteru a struktury záslavy, stanovení rozmezí pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

4. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejích využití, které bude nutno prověřit

Požadavky pro řešení Změny nevyplývají.

5. Požadavky na prověření vymezení veřejné prospěšných staveb, veřejné prospěšných optíření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Požadavky pro řešení Změny nevyplývají.

6. 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 pro řešení Změny nevyplývají.

7. Požadavky na zpracování variant řešení

Varianty řešení se nepředpokládají. Kapitola však bude doplněna po projednání. Zadání, dle uplatněných požadavků.

8. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna bude zpracována ve smyslu znění zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a její Přílohy č.7 a vyhl. č. 501/2006Sb. O obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Dokumentace návrhu Změny bude obsahovat dvě části - Návrh Změny a Odůvodnění Změny.

Obsah 1. části dokumentace - Návrh změny:

1. TEXTOVÁ ČÁST
2. GRAFICKÁ ČÁST

Podkladem zpracovaného návrhu Změny bude dokumentace platného územního plánu. Změna bude zpracována jako samostatná dokumentace. Grafická část bude zpracována formou výkresů výkresů platného územního plánu (ÚP), ze kterého bude zřejmý stav dle vydaného ÚP a návrh změny v měřítku těchto výkresů. Mohou být zpracovány jen ty výřezy výkresů, na kterých se návrh změny projeví (zejména hlavní výkres).

Všechny výkresy budou označeny v souladu s platnou ÚPD a budou obsahovat legendy ploch a použitých grafických prvků.

Obsah 2. části Odůvodnění změny:

1. TEXTOVÁ ČÁST

Řešení bude obsahovat textovou část, která bude obsahovat níže uvedené kapitoly:

1. Postup při pořízení změny územního plánu,
2. **Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**
3. **Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů,**
4. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování,
5. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
6. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,
7. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj,
8. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, včetně sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno,
9. **Vyhodnocení splnění požadavků zadání popřípadě vyhodnocení souladu**

9.1 se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 SZ,

9.2 s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 SZ,

9.3 s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 SZ,

9.4 s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,

10. Komplexní zůvodnění přijatého řešení,

11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavěných ploch,

12. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,

13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa,

14. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění,

15. Vyhodnocení připomínek.

Kapitoly označené tučně kurzívou vypracuje zpracovatel územního plánu.

2. GRAFICKÁ ČÁST

1. **Koordinační výkres**

Výkres bude zpracován jako výřez koordinčního výkresu, ze kterého bude zřejmý stav dle vydaného ÚP a návrh změny v měřítku tohoto výkresu.

Vzhledem k předmětu řešení změny nebude výkres širších vztahů a výkres předpokládaných záborů půdního fondu zpracován.

Odůvodnění může být součástí dokumentace návrhu Změny.

Čistopis dokumentace Změny bude předán pořizovateli v tištěné podobě v počtu 4 vyhotovení. Pro účely projednání návrhu bude dokumentace předána v lištěné podobě v počtu 2 vyhotovení. V digitální podobě bude předána dokumentace v podobě využitelné pro prezentaci na webových stránkách obce a pořizovatele při projednání (návrh i odůvodnění ve formátu .pdf).

Po vydání změny bude projektant vyzván k vyhotovení aktuálního územního plánu Jedovnice, včetně jeho grafické části, zahrnující právní stav po vydání poslední změny ÚP v počtu 4 vyhotovení, včetně předání dat využitelných pro GIS a prezentaci na nosičích CD.

9. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení vlivů bude zpracováno dle Přílohy č.5 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.

Kapitola bude upřesněna po projednání návrhu zadání.

Zpracovala:

Ing.arch. Zita Řehůřková, oddělení územního plánování a regionálního rozvoje SÚ MěÚ Blansko