



Ú Z E M N Í P L Á N Z H O Ř

N Á V R H Z A D Á N Í

Poživatel: Městský úřad Tišnov,
odbor ÚPSŘ, oddělení úřad územního plánování

Únor 2013

OBSAH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZHOŘ:

ÚVOD.....	1
a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádření zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.....	1
Tyto požadavky jsou dále upřesněny a doplněny v členění na požadavky :.....	3
a.1 Urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.....	3
a.2 Koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn	3
a.3 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.....	6
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	6
c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možno uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	6
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	7
e) Případný požadavek na zpracování variant řešení	7
f) Požadavky na uspořádání obsahu nárhů územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	7
I. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU ZHOŘ	7
II. OBSAH ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ZHOŘ	9
g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	10
ZÁVĚR.....	11

ÚVOD

Správní území obce Zhoř je tvořeno jedním katastrálním územím, a to k. ú. Zhoř u Rohozce. Obec Zhoř má v současné době zpracovaný územní plán obce Zhoř, který byl schválen Zastupitelstvem obce Zhoř dne 29. 05. 2003. Závazná část územního plánu obce Zhoř byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce Zhoř. Následně byla zpracována, projednána a vydána Zastupitelstvem obce Zhoř změna č. I ÚPO Zhoř, a to formou opatření obecné povahy dne 12. 01. 2008. Opatření obecné povahy změny č. I ÚPO Zhoř nabylo účinnosti dne 31. 01. 2008.

Vzhledem k současným potřebám a požadavkům obce Zhoř a také z důvodů změny legislativy, respektive vydání nového stavebního zákona, včetně jeho novel, rozhodlo Zastupitelstvo obce Zhoř o pořízení nového územního plánu na svém zasedání dne 21.7.2012 a jako spolupracujícího zastupitele určilo starostu Marka Sehnala.

Návrh územního plánu Zhoř (dále jen ÚP Zhoř) bude pořizován, zpracován a projednáván v souladu s novelou stavebního zákona účinnou od 1. ledna 2013 a současně i s platnými prováděcími vyhláškami.

Pořizovatelem územního plánu pro obec Zhoř je Městský úřad Tišnov, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení úřad územního plánování, a to ve smyslu ust. § 6 odst. 1) písmeno c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Rozloha řešeného území je celkem cca 212 ha a v současné době má obec Zhoř 60 obyvatel.

Návrh zadání ÚP je zpracován na základě dostupných podkladů, a to platného územního plánu obce z roku 2003 a jeho změny č. I z roku 2008 a z územně analytických podkladů (dále jen ÚAP) zpracovaných pro ORP Tišnov.

Obsah návrhu zadání je zpracován dle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (po novele), a věcně vychází z doplňujících průzkumů a rozborů a dalších existujících podkladů a analýzy současného stavu řešeného území.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádření zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury;

Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje na základní koncepci rozvoje území obce Zhoř

V politice územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR 2008“), schválené usnesením vlády dne 20. července 2009 č. 929, je území obcí ORP Tišnov vymezeno jako rozvojová oblast Brno – OB3. Mezi tyto obce patří i obec Zhoř.

Z „PÚR 2008“ vyplývají pro územní plán Zhoř tyto rámcové požadavky:

- Provéřit a případně vytvořit územní podmínky pro rozvoj rekreačního potenciálu okolí Brna (kapitola 3.2., čl. 42 PÚR 2008) s přihlédnutím ke krásám přírody přírodního parku Lysicko s tím, že je nutno respektovat podmínky stanovené pro ochranu přírodního parku Lysicko, zřízeného OkÚ Blansko vyhláškou ze dne 20. dubna 1994 za účelem ochrany krajinného rázu.

Dále respektovat vymezené republikové priority, a to zejména:

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (centrum obce, ochrana ZPF

I. třídy ochrany). 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,

- vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi,
- vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi,
- v zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků přívalových vod v extravilánu,
- vytvářet podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, vytvářet podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti okolních obcí a měst, zejména pak města Tišnov a města Černá Hora.
- při umístění veřejné infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané JMK

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR JMK) byly Zastupitelstvem Jihomoravského kraje vydány dne 22. 09. 2011 a následně byly zrušeny rozsudkem Nejvyššího správního soudu 1 Ao7/2011-527 ze dne 21. 06. 2012, který nabyl účinnosti dnem jeho vyhlášení.

V současné době není k dispozici žádná nadřazená územně plánovací dokumentace (ÚPD) vydaná Jihomoravským krajem, pouze jsou k dispozici územně plánovací podklady (ÚPP). K řešenému územnímu plánu Zhoř se vztahují zejména tyto ÚPP:

- Územně analytické podklady (ÚAP) JMK
- ÚAP obce s rozšířenou působností (ORP) Tišnov
- Územní studie vymezení cílových charakteristik krajiny JMK (AGERIS 2010)
- Generel dopravy JMK, IKP Consulting Engineers, s.r.o., Praha, 2006

Dalším podkladem je odvětvový podklad orgánů ochrany přírody JMK s názvem "Koncepční vymezení R a NR ÚSES, 2012".

Řešení územního systému ekologické stability (ÚSES) na regionální (R) a nadregionální (NR) úrovni bude v souladu s tímto odvětvovým podkladem.

Cíle zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce

Držet zásadu udržitelného rozvoje obce Zhoř zajištěním souladu všech uvažovaných hledisek, a to jak z hledisek životního prostředí, tak z hledisek hospodářského a sociálního rozvoje :

- komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání celého řešeného území dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji tohoto území, a to s přihlédnutím ke společenskému a hospodářskému potenciálu rozvoje,
- vycházet z polohy sídla, jehož větší část území (severně od silnice III/37712) se nachází v přírodním parku Lysicko, a to zejména při formování koncepce rozvoje obce a při formování koncepce uspořádání krajiny,
- navrhnout rozvoj obce Zhoř tak, aby byla zajištěna co nejvhodnější a neoptimalnější skladba jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití,
- vytvořit podmínky pro celkové zlepšení krajinného rázu, zejména s přihlédnutím k podmínkám, které byly stanoveny pro ochranu přírodního parku Lysicko.

Tyto požadavky jsou dále upřesněny a doplněny v členění na požadavky :

a.1 Urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Území obce bude územním plánem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití ve smyslu obecných požadavků na vymezení ploch (ust. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) a na plochy s rozdílným způsobem využití (s přihlédnutím k ust. § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Plochy s rozdílným způsobem využití bude možno s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit (ust. § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezovány zejména plochy o rozloze větší než 2 000 m².

V rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím.

Stávající základní urbanistická koncepce bude zachována.

Urbanistickou koncepci řešeného území obce Zhoř je nutno principiálně zachovat a je potřebné ji v rámci návrhu řešení srozumitelně vymežit, a to zejména s ohledem na stávající urbanistické a architektonické hodnoty.

Bude respektováno centrum obce, respektován stávající charakter sídla při respektování výškové hladiny a struktury navazující stávající zástavby.

Územní plán Zhoř stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, dále přípustné využití, nepřípustné využití, případně podmíněně přípustné využití se stanovením konkrétní podmínky).

Dále územní plán stanoví podmínky prostorového uspořádání, zejména z hledisek základních podmínek ochrany krajinného rázu. Jedná se například o výškové regulace zástavby, charakter a strukturu zástavby, intenzity využití pozemků v zastavitelných plochách a pod.

Dále se požaduje:

- vyhodnotit stávající plochy pro bydlení a prověřit potřebu navržení ploch nových, a to zejména s ohledem na stabilizované urbanizované území obce Zhoř,
- vyhodnotit plochy občanské vybavenosti a prověřit případnou potřebu navržení ploch nových,
- usilovat o zvelebení obce Zhoř navržením úprav veřejných prostranství s doplněním veřejné zeleně,
- vyhodnotit stávající plochy podnikatelských aktivit a prověřit potřebu a možnosti jejich případného rozvoje,

Při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití upřednostňovat plochy s polyfunkčním využitím (jako např. plochy smíšené obytné, plochy smíšené výrobní atp.).

Vzhledem k minimálnímu rozvoji jak zastavitelných ploch, tak veřejné infrastruktury v celém řešeném území se potřeba stanovení etapizace nepředpokládá.

a.2 Koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

Dopravní infrastruktura

Silnice

Neuplatňuje se požadavek na změnu stávající dopravy na území obce Zhoř. Pouze se doporučuje prověřit směrové a výškové uspořádání stávající silnice III/37712 Zhoř - Rašov -

Lomnice a v případě potřeby navrhnout její úpravy. Případné úpravy budou vycházet z Generelu dopravy JMK z roku 2006.

Případnou úpravu Kategorie krajské silnice III. třídy navrhovat podle Návrhové kategorizace krajských silnic JMK (2008) a stanovit typ MK dle ČSN 736110 pro průjezdní úsek krajské silnice.

Dále se požaduje:

- Stávající silnici v případě potřeby upravit tak, aby byly odstraněny případné dopravní závady a případně zlepšeny její technické parametry dle zásad ČSN 73 6101 „Projektování silnic a dálnic“,
- v území souvisle zastavěném případné úpravy navrhnout dle zásad ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“.

Místní komunikace

Posoudit koncepci dopravní infrastruktury místního charakteru.

Nově navržené komunikace v zastavitelných plochách budou navazovat na stávající síť pozemních komunikací. Návrhy a úpravy místních komunikací budou prováděny dle zásad ČSN 736110 „Projektování místních komunikací“.

Pěší doprava

Provéřít koncepci komunikací pro pěší, a to v rozsahu celého řešeného území.

Provéřít potřeby vybudování chodníků podél průjezdní silnice v rámci obce Zhoř.

Pěší doprava bude také řešena i v rámci sítě místních komunikací stávajících i územním plánem navržených.

Řešením územního plánu bude zajištěna dobrá průchodnost sídla i krajiny.

Dále se požaduje:

- prověřit možnosti obnovení a doplnění dalších pěších tras,

Cyklistické trasy a stezky

V ÚP Zhoř bude prověřeno a případně navrženo napojení sídla na síť cyklostezek s vazbou na rekreační a sportovní zařízení, či kulturní aktivity v blízkém i širším okolí.

Účelové komunikace

Bude prověřena síť účelových komunikací zejména s ohledem na potřeby zemědělství, cykloturistiky a pěší turistiky.

Doprava v klidu

Řešit parkování a garážování tak, aby byly zajištěny současné i rozvojové potřeby obce. Garáže situovat převážně do objektů rodinných domů, případně formou jejich přístaveb. Parkovací stání realizovat na vlastních pozemcích, v plochách veřejných prostranství, v plochách pro občanské vybavení sport a rekreaci a v plochách vymezených pro podnikatelské aktivity a podobně.

Hromadná doprava

V řešeném území (k. ú. Zhoř u Rohozce) je zaveden integrovaný dopravní systém JMK (IDS - autobusová linka č. 332 a č. 235).

Provéřít možnost a účelnost doplnění o další stanoviště autobusové zastávky, a to v obou směrech.

Technická infrastruktura

Provéřít celkovou koncepci technické infrastruktury obce a stanovit podmínky pro její doplnění a případné zlepšení.

Koncepce zásobování vodou

Bude respektována současná koncepce zásobování vodou. V obci Zhoř bude zásobování vodou z veřejného vodovodu a u nově navrhovaných ploch prodloužením stávajících řadů. Dále bude nutno prověřit a vyhodnotit spotřebu vody a tlakové poměry s ohledem na návrh zastavitelných ploch. Na základě vyhodnocení bude navrženo případné posílení kapacity vodovodu.

Koncepce odkanalizování

V rámci návrhu ÚP bude nutno prověřit celkovou koncepci odkanalizování obce Zhoř. Koncepci odkanalizování obce Zhoř řešit tak, aby v co nejmenší míře zatěžovala životní prostředí.

Cílem koncepce řešení bude prověřit a navrhnout odvod a likvidaci odpadních vod, a to s ohledem na místní podmínky a územní i ekonomické možnosti obce.

Nakládání s odpady

Koncepci nakládání s odpady řešit v souladu s ustanovením zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

Likvidace všech druhů odpadů z řešeného území je nutno řešit v souladu s vodohospodářskými zájmy. Návrh řešení ÚP Zhoř bude u nakládání s odpady vycházet ze stávajícího systému.

Koncepce energetiky - zásobování elektrickou energií

Základní koncepce zásobování elektrickou energií nebude v zásadě měněna.

Pro stávající a nově navrhovanou zástavbu bude zpracována výkonová bilance a v případě potřeby bude navrženo posílení distribuční sítě VN včetně trafostanice.

V návrhu ÚP je nutné v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., energetickým zákonem, ve znění pozdějších předpisů respektovat:

- vedení VN 22 kV (odb. Zhoř) včetně ochranného pásma,
- přípojky VN a trafostanice VN/NN, včetně ochranných pásem.

Koncepce energetiky - zásobování plynem

Základní koncepce zásobování plynem obce Zhoř nebude v zásadě měněna. Pro stávající a nově navrhovanou zástavbu bude prověřena potřebná kapacita plynu a v případě potřeby bude navrženo rozšíření středotlakých rozvodů plynu.

V návrhu ÚP je nutné v souladu s energetickým zákonem, ve znění pozdějších předpisů respektovat:

- středotlaký přivaděč plynu vedený z RS VTL/STL z obce Bukovice přes obec Zhoř a dále do obce Rašov.

Veřejné komunikační sítě

Prověřit možnosti a potřebu doplnění stávajících případně navržených nových vedení veřejných komunikačních sítí.

Občanské vybavení

Koncepce občanského vybavení se nebude ve své podstatě měnit. Budou respektovány stávající plochy občanského vybavení a případně zohledněny nové požadavky.

Veřejná prostranství

Respektovat stávající veřejná prostranství a vytvořit podmínky pro jejich úpravy s doplněním veřejné zeleně.

Prověřit možnosti umístění dalších ploch veřejných prostranství v návaznosti na navržené zastavitelné plochy (v souladu s ust. § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

a.3 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

Při řešení koncepce uspořádání krajiny je nutno respektovat zejména to, že převážná část řešeného území (severně od silnice III/37712) je začleněno do přírodního parku Lysicko, zřízeného OkÚ Blansko vyhláškou ze dne 20. dubna 1994 za účelem ochrany krajinného rázu, respektive za zachování vymezeného segmentu krajiny s vysokými biologickými a estetickými hodnotami a za účelem ochrany zdravých životních podmínek bez podstatného omezení stávajícího hospodářského využití. Podmínky pro ochranu území přírodního parku jsou obsaženy ve výše zmíněné vyhlášce.

Při řešení koncepce uspořádání krajiny je nutno respektovat, že na řešeném území se vyskytují ekologicky významné segmenty krajiny jako např. "Mokřad potůček", "Zhořský mokřad", "Zhořská lada", "Zhořské louky" a "Křížovka".

Z urbanistického hlediska je hlavním omezujícím faktorem stavební uzávěra, vztahující se na individuální rekreační výstavbu mimo zastavěných území obce a dále na průmyslové, těžební a jiné stavby a zařízení, jež by rušivě zasahovaly do přírodního prostředí přírodního parku.

V souvislosti s uplatněním § 18 stavebního zákona prověřit možnosti zda vůbec a nebo případně, ve kterých částech (plochách) nezastavěného území bude v ÚP Zhoř výslovně vyloučeno umístovat např. stavby pro zemědělství (zejména stavby většího rozsahu), stavby vodního hospodářství, stavby silniční dopravy, oplocení a stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

Zásahy do krajinného rázu, např. vymezení zastavitelných ploch, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků (VKP), na harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Územní systém ekologické stability (dále jen ÚSES)

V rámci celého řešeného území se nevyskytují regionální ani nadregionální ÚSES.

Řešení ÚP Zhoř budou navrženy prvky lokálního (místního) ÚSES.

Prověřit a vymežit skladebné části lokálního ÚSES v návaznosti na prvky ÚSES na sousedních katastrálních územích.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Potřeba vymezení ploch či koridorů územních rezerv bude prověřena až v rámci řešení návrhu ÚP Zhoř.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možno uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby (dále jen VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Budou prověřeny především stavby dopravní a technické infrastruktury, jejichž potřeba vyplývá v návaznosti na nově vymezené plochy a rovněž bude prověřeno případné vymezení dalších VPS.

Všechny výše uvedené VPS budou vymežovány až v rámci návrhu ÚP.

Veřejně prospěšná opatření (dále jen VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Budou prověřena především veřejně prospěšná opatření pro snižování ohrožení území vodami v extravilánu, a to pro zvyšování retenčních schopností území a pro založení prvků ÚSES a ochranu archeologického dědictví.

Vymezení VPO bude po prověření navrženo až v rámci řešení návrhu ÚP.

Asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Nepředpokládá se jejich vymezení, bude však ještě prověřeno v rámci návrhu ÚP.

Veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze uplatnit předkupní právo:

O uplatnění předkupního práva k pozemkům určených pro VPS a ke stavbám na těchto pozemcích pro oprávněné osoby bude rozhodnuto až v rámci návrhu ÚP a jeho projednávání. Případné vymezení pozemků a staveb určených pro VPS bude po prověření navrženo rovněž až v rámci návrhu ÚP.

Bude prověřena potřeba předkupního práva především pro stavby dopravní a případně i pro stavby určené k rozvoji a ochraně území obce.

Veřejná prostranství (VP), pro která lze uplatnit předkupní právo:

O uplatnění předkupního práva bude rozhodnuto v rámci návrhu ÚP a jeho projednávání.

Případné vymezení pozemků a staveb pro situování VP bude po prověření navrženo až v rámci návrhu ÚP.

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

V územním plánu nebudou vymežovány plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou.

Zastavitelné plochy, pro které se budou zpracovávat územní studie, případně uzavírat dohody o parcelaci, budou vytipovány až v rámci řešení návrhu ÚP, a to po vzájemné dohodě mezi obcí Zhoř, pořizovatelem územního plánu a zpracovatelem ÚP Zhoř.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Vzhledem k minimálnímu rozvoji jak zastavitelných ploch, tak veřejné infrastruktury v celém řešeném území se potřeba variantnosti řešení nepředpokládá.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

I. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU ZHOŘ

A. Textová část návrhu územního plánu bude obsahovat:

- 1.a)** Vymezení zastavěného území;
- 2.b)** základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot;
- 3.c)** urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně;
- 4.d)** koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování;
- 5.e)** koncepci 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 ložisek nerostných surovin a podobně;

- 6.f)** stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití);
- 7.g)** vymezení veřejně prospěšných staveb, 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;
- 8.h)** vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona;
- 9.i)** stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona;
- 10.j)** údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

Pokud to bude účelné, bude textová část návrhu územního plánu obsahovat dále:

- 11.a)** Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření;
- 12.b)** vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci;
- 13.c)** vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti;
- 14.d)** vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání;
- 15.e)** stanovení pořadí změn v území (etapizaci);
- 16.f)** vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

B. Grafická část návrhu územního plánu bude obsahovat:

- | | |
|---|----------|
| 1. Výkres základního členění území | 1: 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1: 5 000 |
| 3. Koncepce dopravní a technické infrastruktury
(dle potřeby i v samostatných výkresech) | 1: 5 000 |

4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1: 5 000

Pokud to bude potřebné, bude grafická část obsahovat výkres pořadí změn v území (etapizaci).

Grafická část může být doplněna též schématy.

II. OBSAH ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU ZHOŘ

C. Textová část odůvodnění návrhu územního plánu bude obsahovat:

1. Postup při pořízení územního plánu;

(podle § 53 odst. 5 stavebního zákona) :

2. Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu zejména :

- a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
- c) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpis s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případě s výsledkem řešení rozporů;

3. zpráva o vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí;

4. stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona;

5. sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly;

6. komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty;

7. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch;

(podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. zejména) :

8. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území;

9. vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu :

- a) se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
- b) s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,
- c) s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona;

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

11. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa.

(podle zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád)) :

12. rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění;

13. vyhodnocení připomínek.

D. Grafická část odůvodnění návrhu územního plánu bude obsahovat:

1. Koordinační výkres 1 : 5 000
2. Výřez koordinačního výkresu 1 : 2 000
3. Výkres širších vztahů 1 : 50 000 (1 : 25 000)
4. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000 (ZPF a PUPFL)

Výkresy územního plánu budou zpracovány digitálně nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1 : 5000.

Ve výkresech se vyznačí hranice řešeného území.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Grafická část odůvodnění může být doplněna schémata a doplňujícími výkresy, textová pak přílohami.

V případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech. Členění na jednotlivé výkresy bude sledovat především jejich dobrou čitelnost.

V textové (výrokové) části územního plánu bude uveden údaj o počtu listů textové části územního plánu a názvy a počet výkresů územního plánu, v textové části odůvodnění budou uvedeny názvy výkresů a počet výkresů odůvodnění a pro přehlednost i počet listů textu odůvodnění.

Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit. Ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 - 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Návrh územního plánu bude pro účely projednávání dle ust. § 50 stavebního zákona (se společným jednáním) odevzdán ve dvou listinných vyhotoveních a na dvou nosičích v digitální podobě.

Upravený návrh územního plánu bude podle výsledků projednávání s dotčenými orgány a posouzení návrhu ÚP krajským úřadem odevzdán pro účely veřejného projednání ve dvou listinných vyhotoveních a na dvou nosičích v digitální podobě.

Čistopis dokumentace bude předán pořizovateli v tištěné podobě v počtu 4 vyhotovení a v digitální podobě využitelné pro GIS, na nosičích CD ve formátu jak .pdf (2 ks), tak ve formátu *.dgn, *.dwg (1 ks pro potřeby pořizovatele). Elektronická verze zpracování územního plánu bude zvolena taková, aby umožnila zveřejnění územních plánů způsobem umožňujícím dálkový přístup dle „Pravidel pro digitalizaci územních plánů“ stanovených dotačním programem Jihomoravského kraje „Dotace na zpracování územních plánů“. Textová část územního plánu včetně odůvodnění bude zpracována v textovém editoru.

Pokud bude v rámci projednávání zadání požadováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, bude toto vyhodnocení pro účely projednávání odevzdáno ve dvou listinných vyhotoveních a na dvou nosičích v digitální podobě.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na rozvoj území

Vzhledem k minimálnímu rozvoji jak zastavitelných ploch, tak veřejné infrastruktury v celém řešeném území se nepředpokládá potřeba posouzení vlivů územního plánu Zhoř na udržitelný rozvoj území.

Rovněž se nepředpokládá potřeba jeho zpracování, a to zejména z důvodů, že se na území nevyskytují evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti soustavy NATURA 2000. K ochraně životního prostředí jako celku a k ochraně krajinného rázu v řešeném území přispívá i vyhláška, kterou byl vyhlášen přírodní park Lysicko, kde jsou stanoveny podmínky pro ochranu území přírodního parku Lysicko.

ZÁVĚR

Na základě výsledků projednání upraví pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem starostou Markem Sehnalem návrh zadání a předloží jej Zastupitelstvu obce Zhoř ke schválení.

Schválené zadání ÚP Zhoř bude pro zpracovatele návrhu ÚP závazné.

Ing. Hana Červenková
referentka oddělení úřad územního plánování
odboru ÚPSŘ