



MUIVX00273B5

**NÁVRH ZADÁNÍ  
ÚZEMNÍHO PLÁNU  
MĚLČANY**



MUIVX00273B5

Městský úřad Ivančice, odbor regionálního rozvoje, úřad územního plánování, který na žádost obce Mělčany pořizuje v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění Územní plán Mělčany, zpracoval podle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška) v platném znění tento

## *NÁVRH ZADÁNÍ*

# ÚZEMNÍHO PLÁNU

# MĚLČANY



MUIVX00273B5

Tento návrh zadání „Územního plánu Mělčany“ je zpracován v rozsahu stanoveném v příloze č. 6 vyhlášky a bude veřejně projednán v souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona.

Obec Mělčany má v současné době platný Územní plán obce Mělčany (z r. 2000) včetně jeho změn č. 1, 2 a 3 (z let 2006 a 2010). Tato územně plánovací dokumentace však již nevyhovuje současným požadavkům obce a proto Zastupitelstvo obce Mělčany rozhodlo dne 28.12.2012 na zasedání zastupitelstva obce o pořízení nového územního plánu.

Řešeným územím je celé správní území obce Mělčany , t.j. k.ú. Mělčany.

## OBSAH

A.	Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce.....	4
A.1	Požadavky na urbanistickou koncepci.....	5
A.2	Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury.....	6
A.3	Požadavky na koncepci uspořádání krajiny.....	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 nutno 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.	Požadavek na zpracování variant řešení.....	7
F.	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění.....	7
G.	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	10



MUIVX00273B5

Tento návrh zadání obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování Návrhu územního plánu Mělčany, zejména:

## **A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**

1. Respektovat a zpracovat jednotlivé republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území - čl. 14-32 Politiky územního rozvoje České republiky 2008, vydané vládou České republiky usnesením č. 929 dne 20.července 2009.
2. Zpracovat požadavky ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje z 22. 9. 2011, zrušených rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 6. 2012.
3. Zpracovat aktuální požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, strategických a koncepčních materiálů Jihomoravského kraje a obce Mělčany. Jedná se zejména o:
  - Územně analytické podklady ORP Ivančice, aktualizace 2012.
  - Rozbor udržitelného rozvoje území pro správní obvod ORP Ivančice, aktualizace 2012.
  - Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje; dostupné z <http://prvkjm.povyry.cz/>.
  - Doplnující průzkumy a rozborů pro územní plán Mělčany.
  - Projektovou dokumentaci „Mělčany – Kanalizace“ ze srpna 2011 (zpracovala fa Aqua Procon, Palackého 12, 612 00 Brno – vedoucí projektu Ing. Jan Polášek) včetně vydaných souvisejících územních rozhodnutí a stavebních povolení; investorem je obec Mělčany .
4. Respektovat ochranná pásma technické infrastruktury, mimo jiné zejména:
  - elektrické vedení 110 kV včetně ochranného pásma,
  - radiolokační zařízení Ministerstva obrany.
5. Respektovat přírodní prvky.
6. Respektovat kulturní hodnoty, zejména:
  - urbanistické uspořádání - půdorysnou stopu historických veřejných prostranství,
  - nemovité kulturní památky, t.j. socha sv. Jana Nepomuckého,
  - další sakrální stavby, t.j. kaple Nanebevzetí Panny Marie, kříž před kaplí z r.1868, další kříže rozmístěné v katastrálním území,
  - archeologická naleziště - z hlediska péče o archeologický fond je třeba respektovat ustanovení § 21-24 zák.č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.
7. Respektovat vzájemné územně plánovací vztahy se sousedními obcemi, návrh územního plánu Mělčany je třeba zkoordinovat s územně plánovacími dokumentacemi okolních obcí. Je třeba vytvořit podmínky pro plynulou návaznost funkčního využití ploch i návaznost obslužných a krajinných systémů - zejména koridorů dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES.



MUIVX00273B5

8. Respektovat plošné a prostorové usprádnání zastavěného území a krajiny dle dosavadního historického vývoje, navázat na koncepci platného územního plánu.
9. Území obce členit na plochy s rozdílným způsobem využití, definovat odpovídající podmínky využití (regulativy) - vše ve smyslu zákona 183/2006 Sb.(stavebního zákona) v platném znění, vyhlášky 500/2006 v platném znění, vyhlášky 501/2006 Sb. v platném znění.

## **A.1 Požadavky na urbanistickou koncepci**

Zejména:

1. Udržovat a rozvíjet svébytnou urbanistickou hodnotu vycházející z historie obce, zvyšovat atraktivitu obce jak pro obyvatele, tak pro návštěvníky.
2. Vytipovat nové plochy pro bydlení úměrného rozsahu v kontinuitě s platným územním plánem. Ve 20–25 -letém výhledovém časovém horizontu vytvořit odpovídající příležitost pro výstavbu nových rodinných domů.
3. Umožnit rozvoj občanského vybavení, dopravní infrastruktury, sportu a služeb uspokojujících požadavky místních obyvatel. Vytvářet podmínky pro nové pracovní příležitosti a rozvoj turistického ruchu.
4. Nová výstavba bude podporovat kompaktní charakter obce. Pro nové stavební aktivity je nutné především využívat stávajících ploch, které jsou již vyjmuty ze zemědělského půdního fondu, a minimalizovat zábory zemědělské půdy s vysokým stupněm ochrany nebo vysokou bonitou.
5. Zvážit možnou ochranu obytných území od hluku z dopravy (požadavek RURÚ).
6. Zvážit možnou ochranu před ohrožením území přívalovými srážkami a orné půdy erozí (vyplývá z RURÚ).
7. Provéřit možnost vytipování lokality pro sběr, třídění a recyklaci odpadu.
8. Provéřit možnost pro územní rozvoj hřbitova.

### **Potenciální rozvojové plochy k prověření**

1. Územní plán posoudí a dle možnosti zahrne do navrhovaných stavebních ploch změn dosud nerealizované záměry platného územního plánu včetně územních rezerv.
2. Územní plán též vzhledem k celkové navrhované koncepci rozvoje posoudí potenciaální pozemky změn, event. vytypované k prověření doplňujícími průzkumy a rozbory.

## **A.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

Zejména:

1. Provéřit možnost zúžení či posunu koridoru pro trasu nadzemního elektrického vedení vymezeného ve zrušených ZÚR Jihomoravského kraje (koridor TE2).
2. Vytvořit územní předpoklady pro vybudování splaškové kanalizační sítě v návaznosti na již schválenou projektovou dokumentaci.



### **A.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

Územní plán zejména:

1. Bude respektovat významné krajinné prvky a související krajinou zeleň.
2. Dle potřeby doplní plochy zeleně pro vybudování systému ekologické stability a plochy lesa (v návaznosti na koncepci definovanou zrušenými ZÚR Jihomoravského kraje a platným Územním plánem obce Mělčany vč. změn č. 1, 2 a 3).
3. Dle možností vytipuje plochy pro rozšíření vinic.
4. Při respektování ochrany přírody posoudí možnost vytvoření podmínek pro nerušící turistické aktivity v krajině (posílení ekonomického pilíře, vyplývá z RURÚ).

### **B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Z nadřazené územně plánovací dokumentace ani z územně plánovacích podkladů nevyplývají žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv. Územní plán zváží možnost vymezení ploch územních rezerv jako dlouhodobý výhled rozvoje obce.

### **C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo nutno prověřit**

Plochy pro stavby dopravní a technické infrastruktury budou v územním plánu vymezeny jako pro veřejně prospěšné stavby. Plochy snižující ohrožení v území povodněmi, zvyšující retenční schopnosti území nebo umožňující založení prvků územního systému ekologické stability budou v územním plánu vymezeny jako pro veřejně prospěšná opatření. Dle potřeby územní plán také vymeze plochy pro asanaci. Práva k pozemkům a stavbám pro uskutečnění těchto staveb, opatření nebo asanací bude po vydání územního plánu možné odejmout nebo omezit.

Územní plán vymeze dle potřeby veřejná prostranství. K územím určeným územním plánem jako veřejná prostranství bude mít na základě vydaného územního plánu předkupní právo obec Mělčany.



MUIVX00273B5

## **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**

Nejsou.

## **E. Požadavek na zpracování variant řešení**

Návrh územního plánu nebude obsahovat varianty řešení.

## **F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Územní plán Mělčany bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů a ostatními platnými právními předpisy, které se na danou problematiku vztahují.

Dokumentace ponese název „Návrh územního plánu Mělčany“.

ÚP Mělčany bude dále digitálně zpracován podle přílohy č. 1 návrhu smlouvy o poskytnutí dotace „Pravidla pro digitální zpracování územních plánů“ pro potřeby zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Návrh územního plánu bude obsahovat textovou část a grafickou část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

## **I. Územní plán**

Textová část bude obsahovat:

- a) vymezení zastavěného území,
- b) základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,
- e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní



MUIVX00273B5

opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, ochranu ložisek nerostných surovin a podobně,

- 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 stanovení 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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití),
- 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,
- 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,
- i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona,
- j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

Pokud to bude účelné, bude textová část územního plánu dále obsahovat kapitoly dle bodu (2) výše uvedené přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Grafická část bude obsahovat:

- 1. výkres základního členění území 1 : 5 000  
(obsahující vyznačení hranic zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu),
- 2. hlavní výkres 1 : 5 000  
(obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch a koridorů pro územní rezervy; v případě potřeby lze urbanistickou, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech),
- 3. výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000,
- 4. výkres pořadí změn v území (etapizace) - v případě jeho potřeby 1 : 5 000.

## II. Odůvodnění územního plánu

Textová část zpracovaná projektantem bude obsahovat zejména:

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,
- b) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu dle § 51 odst. 3 stavebního zákona nebo s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu dle § 54 odst. 3 stavebního zákona,





MUIVX00273B5

- c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
- d) informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí,
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,
- f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Grafická část bude obsahovat:

1. koordinační výkres 1 : 5 000,
2. výkres širších vztahů 1 : 100 000,
3. výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000.

Projektant bude ve spolupráci s určeným zastupitelem v průběhu rozpracovanosti návrh územního plánu konzultovat s pořizovatelem (min. 1 výrobní výbor).

Dokumentace bude opatřena tabulkou pro provedení záznamu o účinnosti s obsahem dle §14 odst.1 vyhlášky.

V územním plánu budou v grafické části dokumentace vyznačeny tři základní hranice:

- hranice řešeného území
- hranice zastavěného území (§2 odst. 1d) a § 58 stavebního zákona) platné k datu
- vymezení hranice zastavitelných ploch (§2 odst.1 j) stavebního zákona).

Ve všech výkresech bude legenda korespondovat s grafickou částí. Význam všech entit ve výkrese se vyskytujících musí být vysvětlen v legendě příslušného výkresu.

Výkresy musí být jasné, jednoznačné a úplné a budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Každý výkres musí nést informaci o druhu ÚPD, názvu řešeného území, obsahu a měřítku.

Ve výkresech zobrazené plochy a prvky budou od sebe důsledně odlišovat stávající a požadovaný způsob využití.

Zpracování územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě podle ust. §158 odst.1 stavebního zákona. Vybrané činnosti ve výstavbě mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu – v tomto případě dle zák. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

Případné Posouzení vlivu na životní prostředí (dle §45i zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění) zpracovává autorizovaná osoba.

Dokumentace bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.

Finální návrh územního plánu spolu s vyhodnocením jeho vlivů na udržitelný rozvoj území (pokud se bude zpracovávat) bude obsahovat textovou a grafickou část zpracovanou digitálně a předanou 4x v listinné podobě + 4x digitálně na CD se soubory \*.dgn, \*.doc, \*.xls, \*.pdf + 4x Posouzení vlivu územního plánu na životní prostředí. Výkresy grafické části budou vypracovány nad aktuální katastrální mapou (resp. účelovou mapou odvozenou od katastrální



MUIVX00273B5

mapy) a budou zpracovány a odevzdány ve výše uvedených měřítcích (1:5000 nebo 1: 100 000 pro širší vztahy).

Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).

Návrh územního plánu spolu s vyhodnocením jeho vlivů na udržitelný rozvoj území (pokud se bude zpracovávat) bude pro účely společného jednání odevzdán ve třech vyhotoveních (v listinné i digitální podobě).

Upravený návrh územního plánu podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem bude odevzdán pro účely veřejného projednání ve dvou vyhotoveních (v listinné i digitální podobě) ); po veřejném projednání budou buď dotištěna zbývající dvě paré (nebude-li nutné na základě veřejného projednání návrh upravit), případně budou vyhotovena čtyři paré čistopisu (bude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu).

## **F. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Bude doplněno na základě výsledku projednávání s dotčenými orgány.