

# NÁVRH

## ZADÁNÍ ZMĚN

### Územního plánu obce Křtiny, označených Kr 3.01 – Kr 3.07

**Kr 3.01:** Vypuštění návrhu chodníku v plochách bydlení nad kostelem

**Kr 3.02:** Plochy rekreace v severozápadní části městyse

**Kr 3.03:** Plochy sadů a zahrad v severní části městyse

**Kr 3.04:** Bydlení ve východní části městyse

**Kr 3.05:** Bydlení v bytových domech

**Kr 3.06:** Prodloužení chodníku ve východní části městyse

**Kr 3.07:** Bydlení ve východní části městyse

V Blansku dne 29.08.2014

Zpracoval: Úřad územního plánování - Oddělení územního plánování a regionálního rozvoje SÚ MěÚ Blansko, ve smyslu §6 odst.1) písm. c) a §47 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), § 11 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, v rozsahu Přílohy č. 6 této vyhlášky.

# Obsah

I. Obsah změn .....	3
II. Důvody pořízení změny .....	7
II. Zadání .....	7
1. Vymezení řešeného území .....	7
2. Podklady pro zpracování zadání.....	7
2.1 Politika územního rozvoje ČR .....	7
2.2 Územně plánovací dokumentace vydané krajem .....	8
2.3 Jiné územně plánovací podklady vydané krajem .....	8
2.3.1 Generel dopravy JMK:.....	8
2.3.2. Generel krajských silnic JMK:.....	8
2.3.3 Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje (PRVKJMK) .....	8
2.3.4 Strategie rozvoje Jihomoravského kraje (SR JMK) .....	8
2.3.5 Program rozvoje jihomoravského kraje.....	8
2.3.6 Koncepční vymezení regionálního a nadregionálního ÚSES. ....	8
2.4 Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.....	8
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...	11
3.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorové uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.....	11
3.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn .....	11
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 .....	12
4. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....	12
5. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo. ....	12
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 .....	12
7. Požadavky na zpracování variant řešení .....	12
8. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	13
9. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. ....	14

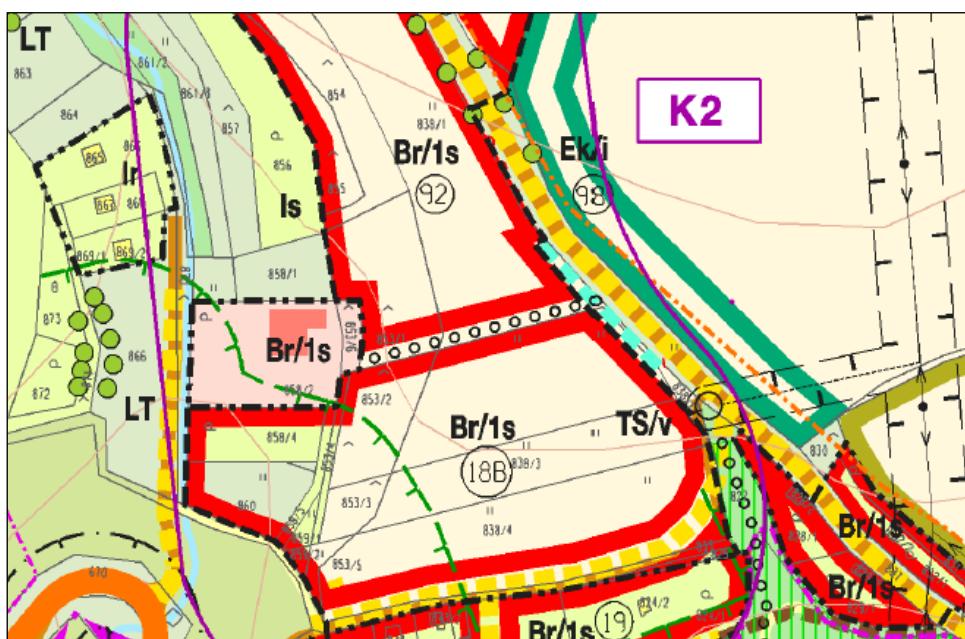
## **I. OBSAH ZMĚN**

### **Kr 3.01: Vypuštění návrhu chodníku v plochách bydlení nad kostelem**

Obsahem změny ÚPO Křtiny označené Kr 3.01 je prověření možnosti vypuštění navrženého chodníku mezi plochami bydlení 18B a 92 v severozápadní části městyse. Pěší propojení (vyznačené linií koleček) v současné době ztratilo opodstatnění a znehodnocuje stavební pozemky parc.č. 838/2, 838/3 a 853/2,3 všechny v k.ú. Křtiny.

Lokalita zahrnující pozemky parc.č. 838/2, 838/3 a 853/2,3, a 853/4 byla řešena ve změně K2 (vydána 29.8.2011, nabyla účinnosti 15.9.2011). Předmětem této změny byla mimo jiné i úprava vedení obslužné komunikace a posunutí pěšího propojení. Toto propojení bylo v původním ÚPO vytvořeno za účelem zpřístupnění krajiny a vzájemného propojení lokalit. Změnou K2 toto navrhované pěší napojení spojilo pouze stávající RD s obslužnou komunikací na Habrovském.

Změnou Kr 3.01 by měly být plochy 18 B a 92 sceleny do jedné lokality. Jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu by mělo zůstat zachované.



### **Kr 3.02: Plochy rekreace v severozápadní části městyse**

Obsahem změny Kr 3.02 je prověření možnosti jiného funkčního využití pozemků parc.č. 874/1 a st.874/2 v k.ú. Křtiny než je v ÚPO Křtiny. Pozemky jsou součástí plochy „Is“ sady, zahrady záhumenky. Změnou by mělo být prověřeno jejich začlenění do ploch „lr“ individuální rekreace.

Dle stávajícího Územního plánu obce (dále jen ÚPO) Křtiny jsou pozemky zařazeny do stabilizovaných ploch „Is“ sady a zahrady s funkcí krajinyotvornou. Výjimečně je zde připouštěno umístění staveb hospodářského charakteru v návaznosti na stávající zástavbu. Lokalita navazuje na plochy pro individuální rekreaci. Podle aktualizovaných územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Blansko (dále UAP ORP Blansko) se pozemky nachází v plochách orné půdy V. třídy ochrany ZPF. Při místním šetření bylo zjištěno, že pozemky jsou využívány jako zahrady, jsou oploceny a stávající objekt slouží jako zázemí pro jejich vlastníky. Změnou bude řešeno území v souvislostech, bude vyhodnoceno využití i navazujících pozemků a napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu.



### **Kr 3.03: Plochy sadů a zahrad v severní části městyse**

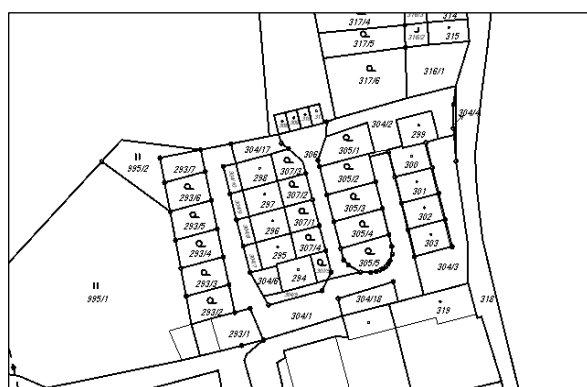
Obsahem změny Kr 3.03 je prověření změny podmínek využití pozemků pozemky parc.č. 38/79, 894 a 38/19, všechny v k.ú. Křtiny, ze stávajícího funkčního využití plochy orné půdy na plochy určené k rekreaci, s možností výstavby menšího rekreačního objektu a k využívání zbývajících částí jako zahrady. V současné době jsou pozemky využívány jako pastvina.

Dle závazné části schváleného Územního plánu obce Křtiny jsou pozemky parc.č. 38/79, 894 a 38/19, všechny v k.ú. Křtiny, zařazeny do stabilizovaných ploch orné půdy. Leží mimo současně zastavěné území, severozápadně od zastavěné části městyse, těsně při hranici s k.ú. Habrůvka. Pozemek parc.č. 894 je dle informací o parcele z přiloženého LV veden jako zahrada, zbývajících pozemky jsou ornou půdou. Projektant ÚPO Křtiny v měřítku 1:5000 nezachytil a tím nezohlednil skutečný druh pozemku parc.č. 894 a jeho využívání jako zahrady. Z pohledu možnosti jeho využití je na něj již v současné době možné umístit stavbu související s charakterem pozemku – tedy např.: sklad nářadí nebo sklad zahradních výpěstků. Zahrnutí zbývajících pozemků (v celém nebo částečném rozsahu) do ploch zahrad „Is“, případně do ploch rekreace „Ir“, včetně možnosti jejich oplocení, bude předmětem řešení a posouzení změny dotčenými orgány. Změnou bude prověřen rozsah plochy a stanovení podmínek pro její využití.



### **Kr 3.04: Bydlení ve východní části městyse**

Obsahem změny Kr 3.04 je prověření změny podmínek funkčního využití pozemků parc.č.293/2, 293/3, 293/4, 293/5 a 293/6, všechny v k.ú. Křtiny z ploch sportovišť "Rh/v" na plochy určené pro individuální bydlení „Br“ a plochy parc.č. 304/18 z ploch veřejné zeleně do plochy bydlení. Tyto pozemky jsou užívány vlastníky stávajících řadových RD k činnostem souvisejícím s bydlením. Dle závazné části schváleného ÚPO Křtiny jsou však zařazeny do návrhových ploch Rh – jedná se o návrh dětského hřiště u ubytovacího areálu ŠLP v návaznosti na mateřskou školku a pozemek parc.č. 304/8 leží v ploše veřejné zeleně při obslužné komunikaci v lokalitě ŘRD. Pořizovatel při místním šetření zjistil, že tak, jak byla plocha hřiště v ÚP navržená, není vzhledem k terénnímu uspořádání realizovatelná v celém rozsahu. Naopak využití plochy zahrnující výše uvedené pozemky v rámci ploch bydlení v návaznosti na stávající řadovou zástavbu je logické. Nejedná se o novou zastavitelnou plochu, ale o změnu funkčního využití ploch v zastavěném území obce. Zbývající část plochy „Rh/V“ zůstane zachována.



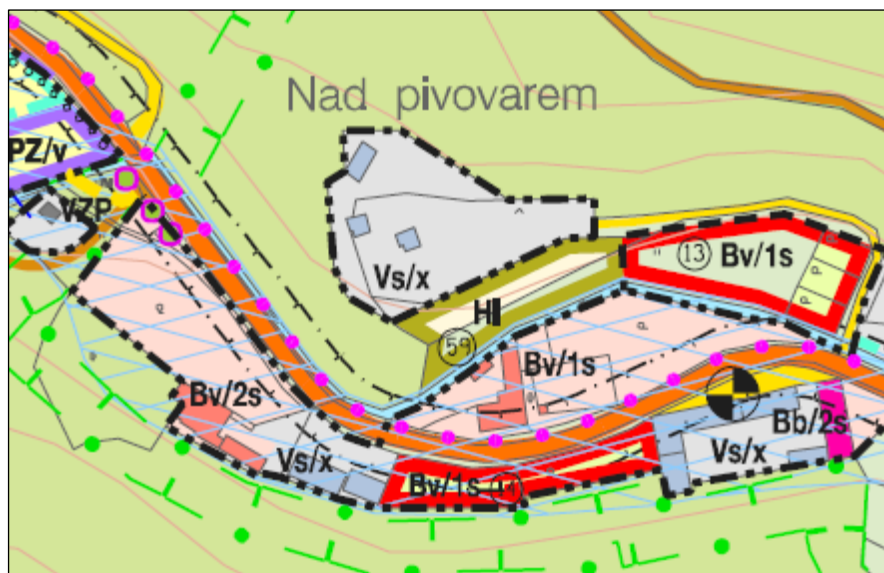
### **Kr 3.05: Bydlení v bytových domech**

Obsahem změny Kr 3.05 je prověření změny funkčního využití objektu staré školy, ve kterém bylo platným ÚPO Křtiny navrženo zařízení sociální péče ( plochy občanského vybavení –Op) na objekt bytového domu (plochy Bb - hromadné bydlení v bytových domech). Plocha je dostupná po místní komunikaci a napojená na stávající TI, plocha leží uvnitř zastavěného území. V rámci změny ÚPO bude prověřena plocha jako celek a bude stanoven a odůvodněn její rozsah a napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu, včetně vyhodnocení možnosti umístění potřebné kapacity parkovacích míst.



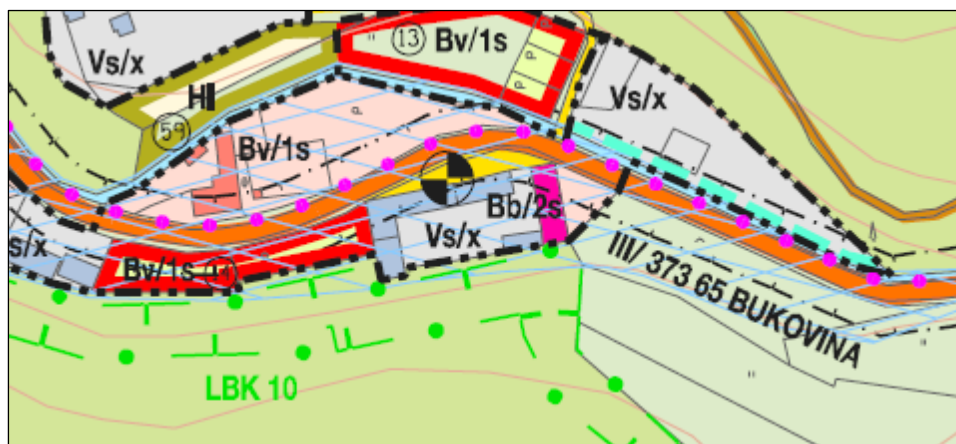
### **Kr 3.06: Prodloužení chodníku ve východní části městyse**

Obsahem změny Kr 3.06 je prověření možnosti vytvoření plochy pro prodloužení stávajícího chodníku podél silnice III/37365, směrem Bukovina a k pozemku parc.č. 1084 (k budovám č.p. 38, 39 a 40 - bytový dům). Rozsah plochy bude odpovídat požadavkům městyse a platným normám, bude součástí ploch dopravních a případně bude vymezen jako VPS.



### **Kr 3.07: Bydlení ve východní části městyse**

Obsahem změny Kr 3.07 je prověření změny podmínek funkčního využití pozemku parc.č. 1080, 1083 v k.ú.Křtiny, z ploch „Vs/x“ výroby a skladování na plochu „Br“ určenou k bydlení. Změnou bude potvrzeno stávající využívání pozemku 1082 a stavby na něm stojící. Dle LV na KN se jedná o budovu s č.p se způsobem využití - rodinný dům. Zbývající část plochy je využívána v souvislosti s bydlením. Plocha je dostupná po místní komunikaci a napojená na stávající TI. Na plochu navazuje bydlení Bb/2s. Změnou bude prověřeno související území a vytvořena taková funkční plocha, která potvrdí (po dohodě s vlastníky pozemků) její dosavadní využití.



## **II. DŮVODY POŘÍZENÍ ZMĚNY**

Pořízení Změn ÚPO Křtiny 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 Křtiny na svém zasedání č.32 konaném dne 30.09.2014 usnesením č. 10 - 16.

Z důvodu končící platnosti ÚPO Křtiny dle stavebního zákona platného do konce roku 2012 uvažovalo zastupitelstvo obce o pořízení nového územního plánu. Od 01.01.2013 však byl stavební zákon novelizován a došlo, mimo jiné, i k posunutí doby platnosti územních plánů obcí až do roku 2020. Vzhledem k této legislativní změně obec nový ÚP řešit nebude a bude pořizovat pouze jeho Změny. Vzhledem k tomu, že obec Křtiny zatím neuvažuje pořizovat nový územní plán, bylo možné doporučit prověření jednotlivých záměrů prostřednictvím Změn územního plánu. Změnami bude prověřen rozsah ploch a napojení lokalit změn na dopravní a technickou infrastrukturu. V souvislosti s pořízením Změn týkajících se rozšiřování zastavitelných ploch bydlení Pořizovatel upozorňuje na ust. § 55, odst.3, stavebního zákona, podle kterého lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využití již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Odůvodnění v tomto smyslu je podmínkou zákonnosti procesu pořizování. V této souvislosti proto Pořizovatel doporučil prověřit formou změny ÚPO rovněž zrušení dosud nevyužitých zastavitelných ploch pro bydlení na plochách zemědělského půdního fondu.

Pořizovateli bylo předloženo k posouzení celkem cca 28 záměrů na změny ÚPO Křtiny, Zastupitelstvo městyse vybralo k řešení 9 z nich, které byly zahrnuty do 7 lokalit řešených změnou ÚPO. Zbývající záměry mohou být v případě trvajících požadavků a souhlasu ZM Křtiny prověřeny v rámci pořizování nového ÚP Křtiny, který má být zpracován do konce roku 2020.

Dle ustanovení §55 odst.5) stavebního zákona, po vydání změny územního plánu musí být po vydání jeho změny zajištěno vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav (včetně aktualizace zastavěného území dle ustanovení §58, odst. 3 SZ), opatřeným záznamem o účinnosti.

Pořizovatel označil změny jako „**Kr 3.01 – Kr 3.07**“ - první dvě písmena vychází z názvu městyse Křtiny, číslem **3** označil třetí blok změn pořizovaných k ÚPO Křtiny a čísla „**1 - 9**“ pořadí změn Územního plánu obce Křtiny v bloku 3.

## **II. ZADÁNÍ**

### **1. Vymezení řešeného území**

Změny budou prověřeny v plochách zahrnující řešené pozemky a souvisejícího území v rozsahu umožňujícím vyřešení návrhu dopravní a technické infrastruktury.

### **2. Podklady pro zpracování zadání**

#### **2.1 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; rozvojově podporujícím 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. Obec Křtiny je územím, které není přímo ovlivněno těmito dopravními cestami.

Návrh Změn neohrozí 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.

## **2.2 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.

## **2.3 Jiné územně plánovací podklady vydané krajem**

### **2.3.1 Generel dopravy JMK:**

Požadavky na řešení nevyplývají.

### **2.3.2. Generel krajských silnic JMK:**

Požadavky na řešení nevyplývají.

### **2.3.3 Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje (PRVKJMK)**

Požadavky na řešení změn nevyplývají.

### **2.3.4 Strategie rozvoje Jihomoravského kraje (SR JMK)**

Změny budou respektovat platnou Strategii JMK.

### **2.3.5 Program rozvoje jihomoravského kraje**

Změny budou respektovat platný Program rozvoje Jihomoravského kraje.

### **2.3.6 Koncepční vymezení regionálního a nadregionálního ÚSES.**

Požadavky na řešení nevyplývají.

## **2.4 Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů**

Dle aktualizovaných územně analytických podkladů (dále ÚAP) z roku 2012 pro území řešené Změnou vyplývají tyto požadavky:

### **Silné stránky**

- území pestré kulturní krajiny
- přítomnost přírodně významných území
- bohatá lesnatost
- CHKO Moravský kras
- území je stabilní, nenachází se zde žádné sesuvné území
- mimo zastavěné území jsou vodní toky obklopeny lesními plochami



- fungující čistírna odpadních vod (na k.ú. Březina)
- Slabé stránky
- nedostatečná ochrana části zastavěného území před přívalovými dešti a povodněmi
- oblasti se sníženou přirozenou retenční schopností území
- růst počtu obyvatel od roku 2001
- dobrá občanská vybavenost
- dobrá geografická poloha obce s nabídkou kvalitního bydlení
- existence podnikatelských subjektů
- rekreační potenciál CHKO Moravský kras
- existence koupaliště
- funkční vodovod
- funkční ČOV
- elektrifikace
- plynofikace
- vyrovnaná skladba krajiny

#### Slabé stránky

- nestabilní části krajiny - intenzivně zemědělsky využívané plochy
- inverzní poloha části zastavěného území
- zemědělská půda je ohrožena vodní erozí
- přírodní i technické limity rozvoje obce
- dosavadní způsob obhospodařování zemědělské půdy

#### Příležitosti

- investice do ochrany přírody
- ochrana krajinného rázu
- vhodnými revitalizačními opatřeními podpořit retenci vody v území
- realizace revitalizace vodních toků obnovující jejich samočisticí a ekologickou funkci
- ochrana a obnova přirozeného vodního režimu, morfologie toků a vodních ekosystémů
- řešení vodního režimu po skončení funkčnosti odvodňovacích zařízení
- ochrana přirozené skladby lesa
- ochrana kvalitních zemědělských půd
- realizace protierozních opatření
- harmonický rozvoj
- rozvoj služeb pro turistický ruch
- rozvoj podnikatelských aktivit v areálech výroby
- rekreace je potenciálem pro rozvoj zaměstnanosti v terciéru
- dotační politika investic do inženýrských sítí

#### Hrozby

- nevhodná a příliš intenzivní zemědělská výroba, ohroženost území vodní erozí, snížená retenční schopnost
- neregulovaný rozvoj obce, zábor lesů a volné krajiny
- riziko záplav v důsledku narušení přirozené akumulace vody
- znečištění povrchových vod vodní erozí
- trvání způsobu obhospodařování zemědělské půdy

- rozšiřování zastavěného území na úkor kvalitních zemědělských půd a lesa
- rozvoj individuální rekreace na úkor volné krajiny (chatové osady)
- střet turistického ruchu (především cykloturistiky) s ochranou přírody
- nedostatek finančních prostředků na investice
- neekologická doprava

Vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek bylo vztaženo pro oblasti ORP Blansko. Dle Rozboru udržitelného rozvoje území aktualizace ÚAP 2012 bylo území obce Křtiny spolu se sousedními obcemi Olomučany, Adamov, Habrůvka, Rudice vyhodnocováno jako součást oblasti „Jih“ v ORP Blansko. Dle kartogramu vztahu území obcí podle vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území bylo území obce vyhodnoceno níže uvedeným způsobem:

### **Příznivé životní prostředí:**

Obce zařazené do oblasti „Jih“ mají příznivé životní prostředí hodnoceno kladně. Oblast vykazuje vysokou lesnatost, malý podíl orné půdy. Území kolem trati je více zatíženo hlukem (Adamov).

Nevýhodou je rovněž inverzní poloha města Adamova a částečně i městyse Křtiny. V části území Olomučany a Rudice jsou registrovaná poddolovaná území po bývalých těžbách v 19. stol. Naopak nejsou registrovány ekologické zátěže v území. Oblastí protéká významný vodní tok – řeka Svitava, kde je však stanovené záplavové území pro Q100, Q20 a Q5. Míra zasažení zastavěného území záplavami je vyšší než ukazují průměrné hodnoty ORP (Adamov). Záplavové území je stanoveno nově i pro Křtinský potok z roku 2012. Rovněž podíl ploch sídelní zeleně je mírně negativní ve srovnání s ostatními obcemi, chybějící sídelní zeleň však částečně nahrazuje dochovaný krajinný ráz CHKO Moravský kras a lesy.

### **Hospodářský rozvoj:**

Hospodářský vývoj obcí této oblasti je hodnocen nepříznivě s výjimkou města Adamov (v 1. aktualizaci ÚAP byl u města Adamov hodnocen záporně). Negativně jsou hodnoceny hospodářské podmínky charakterizované procentem vyjíždějících ekonomicky aktivních osob) a mírou nezaměstnanosti z dosažitelných uchazečů (s výjimkou Adamova a Křtin). Je registrován nižší podíl ekonomicky aktivních osob vyjíždějících za prací (Rudice, Habrůvka, Olomučany) a nižší míra nezaměstnanosti z dosažitelných uchazečů než je průměr v ORP (Adamov, Křtiny, Olomučany) oproti předchozí aktualizaci ÚAP z roku 2010.

Území se nachází v rozvojové oblasti města Brna a významné dopravní ose. Vzdálenost od silnice I. třídy je velká oproti stanovené hodnotě 5 km, je problematické dopravní napojení na silnici II. třídy (Adamov, Habrůvka). Obce Rudice, Olomučany a Křtiny jsou bezproblémově připojeny na silnici II. třídy. V oblasti není registrována těžba surovin (v obci Rudice se nachází dobývací prostor, který však není intenzivně využíván). Za rok 2011 je rovněž vykazována nižší daňová výtěžnost na obyvatele v tis. Kč než průměr ORP. Rovněž podíl ploch výrobních aktivit je nízký.

### **Soudržnost společenství:**

Tento pilíř je u obcí Olomučany a Adamov hodnocen nepříznivě. Město Adamov vykazuje kladný přírůstek obyvatel, ale nižší počet dokončených bytů za rok 2011, počet obyvatel od roku 2007 klesá, podíl ploch občanského vybavení a rekreace je nižší. Olomučany mají vysoký podíl rekreačních ploch (rozsáhlé chatové lokality). Míra naplnění zastavitelných ploch je nižší s výjimkou městyse Křtiny a Habrůvky, u nichž je zaznamenán zájem o obydlení z důvodu blízkosti města Brna a kvalitního životního prostředí. Obce Křtiny, Habrůvka a Olomučany vykazují pozitivní sociodemografické podmínky.

Jižní část oblasti je zařazena do území města Brna jako místního pracovištního systému (LLS) a je součástí funkčního urbanizovaného území města Brna (FUA).

Území řešené změnami je dotčeno těmito limity využití území vyplývající z UAP:

- orná půda IV. a V. třídy ochrany
- ve změně Kr 3.06 je třeba zohlednit i vedení cyklotrasy

### **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**

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

Předmětem pořízení Změn Kr 3.01 - Kr 3.07 je změna podmínek využití funkčních ploch, které byly vymezeny v ÚP v době jeho schválení a v současné době již toto jejich využití nevyhovuje požadavkům obce na její rozvoj.

Budou stanoveny podmínky pro využití plochy s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch. Podmínky využití mohou vycházet z platného ÚPO. Pokud budou stanoveny jiné podmínky, než v platném ÚPO, bude uvedeno, že se vztahují pouze ke konkrétní změně a budou odůvodněny.

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

Změnou bude prověřeno zrušení dosud nevyužitých zastavitelných ploch pro bydlení na plochách zemědělského půdního fondu.

Bude **prověřen rozsah zastavitelných ploch pro bydlení** dle záměrů navrhovatelů. Bude navrženo dopravní napojení pozemků a napojení na sítě technické infrastruktury.

Při zpracování změn je nutné, aby projektant prověřil potenciál celého území obce a vyhodnotil její reálné potřeby na realizaci RD. Projektant například zjistí, že reálným požadavkům a možnostem obce odpovídá návrhová plocha pro realizaci konkrétního počtu rodinných domů o konkrétní celkové výměře a z ploch vhodných pro zástavbu bude proveden odůvodněný výběr skutečně vymezené plochy návrhové. V technologii zpracování územního plánu (dříve územní plán obce) není rozhodná polohová shoda hranice návrhové plochy s majetkovými hranicemi, upřednostňována má být efektivita koncepce území. V daném případě to může znamenat, že do návrhového potenciálu bude Změnou zařazena pouze odůvodněná část předmětných pozemků. Převedením orné půdy do bydlení by došlo k neúměrnému rozšíření obce do krajiny, přitom stávající území není efektivně využito.

Kapitola bude doplněna o požadavky, které vyplynou z projednání návrhu Zadání.

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

Podle ustanovení § 20, odst.4) vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby byl mimo jiné dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

Bude prověřen návrh veřejných prostranství (případně rozšíření stávajících) s místní komunikací a návrh technické infrastruktury.

Kapitola bude doplněna o požadavky, které vyplynou z projednání návrhu Zadání.

### **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**

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF bude součástí dokumentace změn.

Vyhodnocení záborů pozemků určených pro plnění funkce lesa (dále PUPFL) nebude dokumentace obsahovat, neboť změnou nedojde k dotčení PUPFL.

Bude prověřeno, zda bude v plochách změny 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 zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

Aktualizace zastavěného území nebude změnou řešena.

Kapitola bude doplněna o požadavky, které vyplynou z projednání návrhu Zadání.

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

Požadavek pro řešení Změn nevyplývá.

Kapitola bude doplněna o požadavky, které vyplynou z projednání návrhu Zadání.

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

Vymezení nových veřejně prospěšných staveb (zejména dopravní a technická infrastruktura, případně veřejné prostranství) a opatření bude odůvodněno. Návrh veřejně prospěšných opatření a asanací se nepředpokládá.

Kapitola bude doplněna o požadavky, které vyplynou z projednání návrhu Zadání.

### **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 Změn nevyplývají.

Kapitola bude doplněna o požadavky, které vyplynou z projednání návrhu Zadání.

### **7. Požadavky na zpracování variant řešení**

Varianty řešení se nepředpokládají.

Kapitola bude doplněna o požadavky, které vyplynou z projednání návrhu Zadání.

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

Změny budou zpracovány 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 návrhů Změn bude obsahovat dvě části - Návrhy Změn a Odůvodnění Změn.

Obsah 1. části dokumentace - Návrhy změn:

### 1. TEXTOVÁ ČÁST

Textová část (výrok) bude obsahovat pouze jasný a srozumitelný návrh bez popisování a vkládání zdůvodnění. Nově použité pojmy budou jednoznačné a vysvětlené.

### 2. GRAFICKÁ ČÁST

Podkladem návrhů Změn bude dokumentace platného územního plánu. Grafická část bude zpracována formou výřezů výkresů platného územního plánu (ÚPO), ze kterého bude zřejmý stav dle vydaného ÚPO a návrh změn v měřítku těchto výkresů. Mohou být zpracovány jen ty výřezy výkresů, na kterých se návrhy změn projeví.

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

Obsah 2. části Odůvodnění změn:

### 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 změn územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 SZ,**

**9.3 s pokyny k úpravě návrhu změn 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 zdůvodnění přijatého řešení,**

**11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných 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 obsahovat navržené řešení, neměněný současný stav a důležitá omezení v území, zejména aktuální limity využití území)

**2. Výkres širších vztahů**

**3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu**

Odůvodnění bude součástí dokumentace návrhu Změny.

Čistopis dokumentace Změn bude předán pořizovateli v tištěné podobě **v počtu 4 vyhotovení**. Pro účely společného jednání o návrhu bude dokumentace předána v tištěné podobě v počtu 3 vyhotovení (1x obec, 1x Pořizovatel, 1x KÚJMK). Po účely veřejného projednání (řízení o návrhu) postačí 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) a dále v podobě využitelné pro GIS.

### **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.

Změny se týkají převážně ploch pro bydlení, ploch rekreace a úprav v plochách dopravních. Pořizovatel nepředpokládá vliv změny územního plánu na životní prostředí.

Možný vliv změn územního plánu na evropsky významnou lokalitu Natura 2000 – Moravský kras a ptačí oblast posoudí ve svém stanovisku příslušný orgán ochrany přírody.

*Kapitola bude upřesněna po projednání návrhu zadání.*

Zpracovala:

Ing.Jarmila Šejnohová, oddělení územního plánování a regionálního rozvoje SÚ MěÚ Blansko