NÁVRH ZADÁNÍ

ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

HOLUBICE

ŘÍJEN 2014

Na základě návrhu vlastníků pozemků schválilo zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 17.3.2014, dne 15.4.2014, 13.8.2014 a 2.10.2014 (doplnění požadavků na obsah změny) rozhodnutí o pořízení Změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Holubice. Obec má platný Územní plán sídelního útvaru Holubice, zpracovaný firmou Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., který byl schválen zastupitelstvem obce Holubice 25.7.2003 a změnu č. 1 schválenou 29.12.2006 s účinností od 16.1.2007, změnu č. 2 schválenou 15.11.2010 s účinností od 1.12.2012, změnu č. 3 schválenou 25.6.2010 s účinností od 13.7.2010 a změnu č. 4 schválenou 2.5.2012 s účinností od 19.5.2012.

Návrh zadání Změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Holubice byl zpracován pořizovatelem územního plánu – Městským úřadem Slavkov u Brna, odborem stavebního a územně plánovacího úřadu ve spolupráci s určeným zastupitelem obce, v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a s jeho prováděcími předpisy - vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, v platném znění a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

OBSAH ZADÁNÍ

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury 4

1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch 4

2. Koncepce veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn 5

3. Koncepce uspořádání krajiny, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona 5

4. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje 6

5. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem 6

6. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů 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 možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo 7

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 návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení 7

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území 8

h) Požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi, krajským úřadem a veřejností 8

i) Závěr 8

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

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

Požadavky na rozvoj území obce

V návrhu změny č. 5 územního plánu se prověří a na základě výsledku prověření navrhnou změny funkčních ploch s ohledem na limity území, na hospodárné využití zastavěného a zastavitelného území a na ochranu nezastavěného území:

Z501 - změna využití území: současné využití – plochy územních rezerv; požadované využití - plocha bydlení v rodinných domech – na části pozemku parc. č. 131,134 a 137 kat. území Holubice. Pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce.

Z502 - změna využití území: současné využití – plocha orná půda; požadované využití - plocha bydlení v rodinných domech – na části pozemku parc. č. 981/1 kat. území Holubice. Pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce.

Z503 - změna využití území: současné využití – plocha orná půda; požadované využití - plocha bydlení v rodinných domech – na části pozemku parc. 950/1 kat. území Holubice. Pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce.

Z504 - změna využití území: současné využití – plocha orná půda a záhumenky a zahrady; požadované využití - plocha bydlení v rodinných domech – na části pozemku parc. 801/1, 812, 813, 814, 815, 817, kat. území Holubice. Pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce.

Z505 - změna využití území: současné využití – plocha orná půda; požadované využití - plocha bydlení v rodinných domech – část pozemků PK 232, 233/3 a 233/4 kat. území Holubice. Pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce.

Z506 - změna využití území: současné využití – plocha EK krajinná zeleň; požadované využití - plocha VS podnikatelské aktivity - na části pozemku parc. č. 699/8 a 699/9 kat. území Holubice. Pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce.

Z507 - změna využití území: současné využití – plocha bydlení v rodinných domech; požadované využití - plocha VS podnikatelské aktivity – na části pozemků parc. č. 886/4, 886/7, 887/5, 889/1 kat. území Holubice. Pozemky se nacházejí v zastavitelném území obce.

Z508 - změna využití území: současné využití – plocha VS podnikatelské aktivity; požadované využití - plocha EK krajinná zeleň – na části pozemku parc. č. 669/9 a 669/10 kat. území Holubice. Pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce.

Z509 - změna využití území: současné využití – plocha EK krajinná zeleň, plocha VS podnikatelské aktivity; požadované využití – ostatní místní komunikace - na části pozemku parc. č. 699/8, 699/9 a 699/10 kat. území Holubice. Pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce.

Z510 - změna využití území: současné využití – plocha bydlení v rodinných domech; požadované využití – komunikace – chodník - podél části pozemku parc. č. 1032/1 kat. území Holubice. Pozemky se nacházejí v zastavěném území obce.

Z511 - změna využití území: současné využití – plocha bydlení smíšené; požadované využití – komunikace – chodník - podél části pozemku parc. č. 1032/1 kat. území Holubice. Pozemky se nacházejí v zastavěném území obce.

Z512 - změna využití území: současné využití – plocha bydlení smíšené; požadované využití – komunikace – chodník - podél části pozemku parc. č. 1032/1 kat. území Holubice. Pozemky se nacházejí v zastavěném území obce.

Z513 - změna využití území: současné využití – plocha bydlení smíšené; požadované využití – orná půda – na části pozemku parc. č. 883/1 kat. území Holubice. Pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce.

Navrhovanými změnami nedojde ke změně koncepce v ÚP obce – koncepce urbanistické a uspořádání krajiny. Koncepci z ÚP obce rozvíjí – doplňují se jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

2. Koncepce veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Základní koncepce veřejné infrastruktury dle schválené územně plánovací dokumentace bude zachována.
Navrhované změny nevyvolají potřebu budování občanské vybavenosti. Změnou územního plánu budou chráněny stávající plochy veřejné zeleně.

Dopravní a technická infrastruktura
Lokalita Z501 bude napojena na stávající dopravní i technickou infrastrukturu v blízkosti řešeného území.
Lokalita Z502 bude napojena na stávající dopravní infrastrukturu. Bude prověřena možnost napojení na technickou infrastrukturu.
U lokality Z503 bude prověřena možnost dopravního napojení na přiléhající komunikaci III/4161 a možnost napojení na technickou infrastrukturu.
U lokalit Z504, Z506 a Z509 bude prověřena možnost dopravního napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.
Lokality Z 505 a Z507 budou napojeny na stávající dopravní i technickou infrastrukturu v blízkosti řešeného území.
Lokalita Z508 nevyžaduje napojení na dopravní i technickou infrastrukturu.
Změny Z510-512 znamenají rozšíření koridoru stávající komunikace III/4161 o pruh chodníku.
Lokalita Z513 nevyžaduje napojení na dopravní i technickou infrastrukturu.

Dále je nutné respektovat stávající síť dopravní i technické infrastruktury včetně ochranných pásem, zejména se jedná o ochranné pásmo železnice a ochranné pásmo dálnice.

3. Koncepce uspořádání krajiny, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Budou respektovány urbanistické a civilizační hodnoty v území. V návrhu změny budou stanoveny prostorové regulativy pro zachování urbanistických a architektonických hodnot v území a stávajícího charakteru obce.

Z hlediska uspořádání krajiny budou respektovány zejména prvky ÚSES – nadregionální a lokální biokoridor, lokální biocentrum, iterační prvky a významné krajinné prvky. Žádná z navržených lokalit nenaruší stav životního prostředí nad přípustnou míru.
Změnou č. 5 ÚPO nejsou navrhovány plochy, ve kterých je vhodné vyloučit umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

4. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Politika územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR) schválená vládou České republiky dne 20.7.2009 usnesením č. 929/2009. Z PÚR 2008 nevyplývají pro změnu č. 5 žádné konkrétní požadavky. Obec leží v ORP Slavkov u Brna, která je dle PÚR součástí rozvojové oblasti OB3.

5. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Pro území Jihomoravského kraje neexistuje v současnosti platná územně plánovací dokumentace. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) byly Zastupitelstvem Jihomoravského kraje vydány dne 22.9.2011. Rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21.6.2012, který nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení, bylo opatření obecné povahy – ZÚR JMK – zrušeno.

6. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

V ÚAP (aktualizace r. 2012) nejsou pro výše uvedené lokality stanoveny požadavky nad rámec stávajícího ÚP, proto budou respektovány stávající limity v území stanovené územním plánem a územně analytickými podklady.

Limity v území:

- respektovat železniční trať vč. ochranného pásma
- respektovat dálnici D1 a silnice III. třídy vč. jejich ochranných pásem
- respektovat trafostanice, stávající nadzemní elektrické vedení vč. ochranného pásma
- respektovat plynovod vč. ochranného pásma
- respektovat stávající telekomunikační kabel vč. ochranného pásma
- respektovat vodovodní řad vč. ochranného pásma
- respektovat vedení radioreléové trasy a ochranné pásmo elektronického komunikačního vedení
- respektovat nadregionální ÚSES – biokoridor
- respektovat záplavové území vodního toku Rakovec
- respektovat území s archeologickými nálezy
- respektovat krajinnou památkovou zónu Slavkovského bojiště
- prověřit, zda se plochy nacházejí ve vzletovém a přistávacím koridoru letiště Brno – Tuřany, podle zjištění případně zohlednit požadavky z toho vyplývající
- chráněné prostory, specifikované ustanovením § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., budou situovány pouze v území, v němž hluková zátěž nepřekračuje hygienické limity hluku, stanovené právními předpisy na úseku ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

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

Rozsah lokalit pro výstavbu (řešených změnou č. 5 ÚPO obce) nevyžaduje prověření změn využití uvedených lokalit územní studií.

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

Jako veřejně prospěšné stavby budou navrženy nové chodníky a případné nové komunikace a technická infrastruktura související s návrhem nových zastavitelných ploch.
Řešení změny č. 5 nevyvolá potřebu asanací.
O možnosti zařazení VPS a VPO na pozemky, pro které lze uplatnit předkupní právo, bude rozhodnuto v průběhu pořízení změny č. 5 ÚPO.

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

Vzhledem k rozsahu lokalit pro výstavbu řešených změnou č. 5 ÚPO není v řešených plochách požadováno zpracování regulačního plánu. Rozsah lokalit pro výstavbu řešených změnou č. 5 ÚPO nevyžaduje prověření změn využití uvedených lokalit územní studií.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Není požadováno zpracování variant.

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

Obsah návrhu změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru a jejich odůvodnění budou sestaveny přiměřeně dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., obecných podmínkách pro využívání území, v platném znění.

Požadovaný obsah dokumentace:

Návrh Změny č. 5 ÚPO Holubice

- Textová část:
  v členění dle přílohy č. 7 části I. vyhlášky č. 500/2006 Sb.
- Grafická část:

Hlavní výkres	1: 5 000
Výkres VPS, opatření a asanací	1: 5 000

Odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice

- Textová část:
  v členění dle přílohy č. 7 části II. vyhlášky č. 500/2006 Sb.
- Grafická část:

Koordinační výkres	1: 5 000
Širší vztahy v území	1: 50 000
Výkres předpokládaných záborů ZPF	1: 5 000

Členění výkresů je směrné a může být v případě odůvodněné potřeby změněno.

Návrh změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru bude odevzdán v počtu 3 tiskových vyhotovení + 2 CD (*PDF) pro posouzení návrhu územního plánu krajským úřadem a pro společné jednání podle ustanovení § 50 stavebního zákona, a dále 2 upravené paré územně plánovací dokumentace v tištěné podobě + 2 CD (*PDF) pro řízení o územním plánu podle § 52 stavebního zákona.

Dokumentace (čistopis) bude zpracována v následujícím počtu vyhotovení:

- 4x v listinné podobě
- 2x digitálně na CD (*PDF, *DOC a k tomu *DGN nebo *SHP)

V případě potřeby lze hlavní výkres členit do samostatných výkresů na urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Výkresy budou zpracovány digitálně nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1 : 5 000. Výkresová část dokumentace bude obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK) (pozn. pořizovatele - mapové podklady ve smyslu ust. § 45 odst. 3 zajistí a uhradí obec).

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

Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění, se nepředpokládá, že by odbor životního prostředí KÚ JMK uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí - ve smyslu, že se daná lokalita nenachází v oblasti NATURA 2000 a s ohledem na rozsah lokalit řešených změnou č. 5 ÚPO se nepředpokládá významný vliv na udržitelný rozvoj území.
Případně požadované vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí, které bude doplněno v průběhu projednávání tohoto dokumentu, bude zpracováno v souladu s platnou legislativou.

h) Požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi, krajským úřadem a veřejností

Bude doplněno po projednání návrhu zadání.

i) Závěr

Doložka o schválení zadání Změny č. 5 ÚPO Holubice bude doplněna pro projednání návrhu zadání.