

# NÁVRH ZADÁNÍ

## ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU ZBÝŠOV

Zpracované na základě zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění a vyhlášky č. 500/2006 Sb. o ÚAP, ÚPD a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění.

Schvalující orgán: Zastupitelstvo města Zbýšova

Pořizovatel: Městský úřad Rosice, odbor stavební úřad, úřad územního plánování, Žerotínovo nám. 1, 665 01 Rosice

Datum vyhotovení: červen 2015

## OBSAH

- 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 ..... 3
- a.1) *požadavky na urbanistickou koncepci, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn včetně vymezení zastavitelných ploch ..... 3*
- a.2) *požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možností jejích změn ..... 5*
- a.3) *požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a 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 ..... 5*
- b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit ..... 5
- c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo ..... 5
- 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 ..... 6
- e) Požadavek na zpracování variant řešení ..... 6
- f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení ..... 6
- g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území .... 6

Grafická příloha

## Důvody pro pořízení změny územního plánu

Územní plán Zbýšov byl zastupitelstvem města Zbýšov vydán 28.07.2008, účinnost nabyl od 13.08.2008.

Změna č. I byla vydána 17.12.2012, účinnost nabyla 02.01.2013.

Zastupitelstvo města Zbýšova na zasedání dne 16.02.2015 pod číslem usnesení 7/2/2015/ZM schválilo pořízení změny č. II územního plánu Zbýšov.

Potřeba změny územního plánu je vyvolána snahou města o rozvoj veřejné infrastruktury (občanského vybavení, dopravní infrastruktury), veřejné zeleně a narovnání majetkoprávních vztahů k pozemkům:

- Nutnost stavby nové tělocvičny. Narovnání majetkoprávních vztahů pozemků pro stavbu je možné pouze vymezením VPS na stávající ploše občanské vybavenosti.

- Realizace cyklostezky je podmíněna změnou její trasy ze soukromých pozemků na pozemky v majetku města Zbýšov. V této souvislosti bude zrušena část navržené cyklostezky, zrušen návrh poldru H 31 a souvisejících průlehů.

- Plocha již nevyužívané skládky bude změněna na krajinnou zeleň, bude pouze rozšířením stávající návrhové plochy krajinné zeleně K 50.

- Vzhledem k tomu, že návrhová plocha krajinné zeleně K 48 zamezuje přístupu z komunikace k návrhové ploše pro bydlení BO 8, pro využití lokality BO 8 je nutný návrh rozšíření stávající komunikace a veřejného prostranství, rozšíření návrhové plochy pro bydlení, určit regulativy a stavební čáru pro novou zástavbu s ohledem na stávající plochu výroby.

## ZADÁNÍ ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU ZBÝŠOV

Zastupitelstvo města Zbýšova na základě zmocnění uvedeného v § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), stanoví v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona, § 11 odst. 2 a 3 a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny č. II územního plánu Zbýšov:

**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**

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

**Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR (PÚR) ve znění Aktualizace č. 1, schválené vládou dne 15. dubna 2015:**

Dle Politiky územního rozvoje ČR (PÚR ČR) ve znění Aktualizace č. 1 město Zbýšov nenáleží do žádné z rozvojových oblastí řešených politikou územního rozvoje ani neleží na rozvojové ose. Z PÚR ČR vyplývá pro území města Zbýšova požadavek splnění obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou určeny ke konkretizaci cílů a úkolů územního plánování, zejména:

*(14) Chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny.*

*(16) Při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli.*

*(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení*

míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.

## Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR JMK) byly Zastupitelstvem Jihomoravského kraje vydány dne 22. 9. 2011 usnesením č. 1552/11/Z 25. Rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 06. 2012, který nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení, bylo opatření obecné povahy – ZÚR JMK – zrušeno. V současné době neexistuje pro řešené území žádná nadřazená územně plánovací dokumentace vydaná krajem.

## Požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů (ÚAP ORP Rosice):

Územně analytické podklady (dále jen ÚAP), pořizené pro správní území ORP Rosice jsou výchozím podkladem pro řešení návrhu zadání změny č. II územního plánu Zbýšov.

U všech lokalit, které jsou předmětem změny, zohlednit požadavky vyplývající z ÚAP, a respektovat limity využití v území a hodnoty v území. Respektovat zpracovaný rozbor trvale udržitelného rozvoje území včetně platných aktualizací. Provéřít soulad návrhu změny ÚP s výsledky RURÚ.

Rozbor udržitelného rozvoje území (RURÚ) stanovil pro územně plánovací dokumentaci řešit tyto problémy, které se mohou dotýkat lokalit změn:

- Plocha pro suchou vodní nádrž zasahuje do zastavěného území.
- Slabá stránka: nízká úroveň koeficientu ekologické stability

## Požadavky města Zbýšova:

Změna Územního plánu č. II bude vycházet z urbanistické koncepce platného územního plánu.

**Změnou č. II bude aktualizováno zastavěné území města Zbýšova.**

**Změna č. II ÚP Zbýšov bude zahrnovat prověření následujících podnětů:**

### **Změna II/1: Plocha pro stavbu tělocvičny pro potřeby města a školy, veřejně prospěšná stavba**

Umístění: pozemek parc. č. 181 k. ú. Zbýšov u Oslavan (792110) mezi ulicemi J. A. Komenského a Školní v návaznosti na základní školu v zastavěném území  
Územní plán města: součást ploch občanského vybavení - stav  
Stávající využití: v současnosti je využíván jako zahrada  
Limitující faktory: vedení dálkového optického kabelu  
II. třída ochrany ZPF

Zlepšení veřejné vybavenosti je příležitostí pro posílení soudržnosti obyvatel území.

### **Změna II/2: Plocha krajinné zeleně na místě bývalé skládky**

Umístění: parc. č. 1870/14, 2893/2, 2894/2, 2895/2, 2896/2, 2897/2, 2898/2, 2899/2 k.ú. Zbýšov u Oslavan (792110), mimo zastavěné území obce v návaznosti na plochy krajinné zeleně a biocentrum  
Územní plán města: plocha zemědělská  
Stávající využití: náletová zeleň (druh pozemku dle k. n. - orná půda), třída ochrany ZPF III, (II – část parc. č. 1870/14)

Pozemky jsou v současnosti zarostlé náletovou zelení, cílem je rozšířit plochu krajinné zeleně na ploše bývalé skládky. Zvýšení koeficientu ekologické stability.

### **Změna II/3: Změna vedení cyklostezky v návaznosti na komunikaci III/39510**

Umístění: při příjezdu do Zbýšova od železničního přejezdu úzkorozchodné železnice u Muzea průmyslových železnic po pozemku parc. č. 1924, dále po pozemcích parc. č. 3046, 1608/11, 1608/14, 1564/8, 1664/10, 850 k.ú. Zbýšov u Oslavan (792110) a dále po bývalém drážním tělese – v návaznosti na původně navrženou trasu

Územní plán města: plocha zemědělská, plocha vodní a vodohospodářská – návrh, plocha dopravní infrastruktury, plocha veřejných prostranství  
Stávající využití: plocha zemědělská (způsob využití v k. n. ostatní komunikace), plocha dopravní, veřejné prostranství

Trasa cyklostezky navržená v územním plánu je majetkově nedostupná, nová trasa po parcele v majetku města umožní vedení cyklostezky mimo hlavní silnici a navázat na navrženou trasu.

**Změna II/4:** **Zrušení plochy pro vodohospodářská opatření na zemědělském půdním fondu**  
Umístění: severně za zástavbou ulice Havířské (mezi ulicemi Sportovní a Havířská)  
Územní plán města: plocha vodní a vodohospodářská (poldr a související průlehy)  
Stávající využití: orná půda

Vzhledem ke změně poměrů ve využívání zemědělských pozemků v sousedním k. ú. Zakřany (od 12/ 2009 je v provozu fotovoltaická elektrárna o ploše cca 9,8 ha, která je zatrávněna) na svahu nad Zbýšovem došlo ke změně odtokových poměrů a problémy s povrchovými vodami, kvůli kterým byla navržena záchytná opatření, se ve Zbýšově již neobjevují. Na území města Zbýšova není vyhlášeno záplavové území Q100.

**Změna II/5:** **Plocha veřejné zeleně při ulici Masarykově**  
Umístění: část pozemku parc. č. 891 k.ú. Zbýšov u Oslavan (792110) v návaznosti na plochu veřejného prostranství při ulici Masarykově (Poustka)  
Územní plán města: plocha bydlení v rodinných domech - stav  
Stávající využití: zahrada  
Plocha se nachází ve svahu v návaznosti na plochu veřejného prostranství.

**Změna II/6:** **Rozšíření plochy bydlení a plocha pro rozšíření komunikace a veřejného prostranství na prodloužení ulice Oslavanské na místě zeleně**  
Umístění: část parcely č. 2755/1 a část parc.č. 1928 k.ú. Zbýšov u Oslavan  
Územní plán města: plocha krajinné zeleně - návrh  
Stávající využití: zemědělský půdní fond (trvalý travní porost)

Jako izolační zezeň od areálu výroby slouží pás zeleně podél komunikace na straně areálu.

#### **a.2) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn**

Změna č. II ÚP nevyžaduje změnu koncepce základní veřejné infrastruktury navržené v Územním plánu Zbýšov. Bude posouzeno dopravní napojení nových lokalit a popřípadě navrženy úpravy ve vazbě na koncepci založenou vydaným územním plánem.

Bude posouzeno řešení technické infrastruktury pro lokality změn ve vazbě na koncepci založenou vydaným územním plánem.

#### **a.3) požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

Změna č. II bude vycházet ze současné koncepce platného územního plánu.

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

V rámci změny č. II nejsou uplatněny požadavky na územní rezervy.

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

Ve změně č. II je uplatněn požadavek na vymezení veřejně prospěšné stavby občanského vybavení (tělocvičny), veřejného prostranství s možností předkupního práva a změna vedení cyklotrasy (WD08).

**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**

Ve změně územního plánu č. II nebudou vymezeny plochy ani koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

**e) Požadavek na zpracování variant řešení**

Ve změně č. II územního plánu není požadavek na zpracování variant řešení uplatněn.

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

Změna č. II územního plánu Zbýšov bude vypracována v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a její struktura bude vycházet z platného územního plánu Zbýšov.

Změna č. II Územního plánu Zbýšov bude obsahovat:

- Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhl. č 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
- Grafická část – zpracovány budou ty výkresy (výřezy výkresů), kterých se změna dotýká:

1. Základní členění území	1 : 5000
2.I. Hlavní výkres	1 : 5000
2.II. Doprava	1 : 5000
2.III. Zásobování vodou	1 : 5000
2.IV. Odkanalizování	1 : 5000
3. Veřejně prospěšné stavby	1 : 5000
- grafická část bude obsahově odpovídat platné územně plánovací dokumentaci města Zbýšova

Odůvodnění změny územního plánu:

- Textová část – textová část v rozsahu dle § 53 odst. 5 písm. e), f) stavebního zákona přílohy 7 oddíl II. Odst. 1 písmene a), b), c), d), vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů
- Grafická část – zpracovány budou ty výkresy, kterých se vymezení předmětných ploch dotýká:

0.1 Koordinační výkres	1 : 5000
0.3 Výkres předpokládaných záborů ZPF	1 : 5000

Počet vyhotovení:

- Společné jednání - 2x v tištěné podobě, elektronicky ve formátu .pdf, textové části ve formátu .doc
- Veřejné projednání změny - 2x v tištěné podobě, elektronicky ve formátu .pdf, textové části ve formátu .doc
- Vydání - konečná verze dokumentace 4x v tištěné podobě, 2x elektronicky ve formátu .pdf, .dgn nebo .shp.

Právní stav ÚP Zbýšov se zapracováním změny č. I a č. II bude zhotoven nejpozději do 1 roku od vydání změny č. II ÚP Zbýšov, pokud do té doby nebude rozpracována změna č. III ÚP Zbýšov. Právní stav bude předmětem samostatné smlouvy o dílo.

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

Do katastru Zbýšova nezasahuje ptačí oblast ani evropsky významná lokalita.

*Bod bude upraven po projednání návrhu zadání.*

GRAFICKÁ PŘÍLOHA s vyznačením lokalit změn

