NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY

Územního plánu obce Ostrov u Macochy, označené Os4

Penzion u Balcarky - plochy občanského vybavení

V Blansku dne 01.07.2015

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. Popis a důvody pořízení změny 3
II. Zadání 3
1. Vymezení řešeného území 3
2. Podklady pro zpracování zadání 3
2.1 Politika územního rozvoje ČR 3
2.2 Územně plánovací dokumentace vydané krajem 4
2.3 Jiné územně plánovací podklady vydané krajem 4
2.3.1 Generel dopravy JMK: 4
2.3.2. Generel krajských silnic JMK: 4
2.3.3 Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje (PRVKJMK) 4
2.3.4 Strategie rozvoje jihomoravského kraje (SR JMK – aktualizace do roku 2020) 4
2.3.5 Program rozvoje jihomoravského kraje 2014 až 2017 4
2.3.6 Koncepční vymezení regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability. 4
2.4 Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů 4
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 5
3.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorové uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch 5
3.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn 5
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 umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5.SZ 5
4. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit 6
5. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo. 6
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 6
7. Požadavky na zpracování variant řešení 6
8. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení 6
9. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. 8

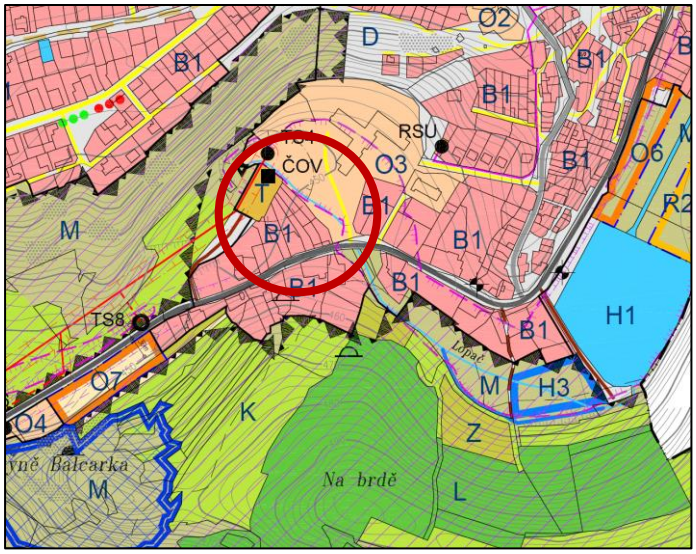
I. POPIS A DŮVODY POŘÍZENÍ ZMĚNY

Pořízení Změny 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 Ostrov u Macochy na zasedání konaném dne 12.12.2014 usnesením č. 28/I Z/2014.

Vzhledem k tomu, že Městys zatím neuvažuje pořizovat nový územní plán, Pořizovatel doporučil prověřit záměr prostřednictvím změny územního plánu. Pořizovatel upozornil, že výsledek tohoto pořizování nelze předjímat. Jedná se o čtvrtou změnu, kterou Pořizovatel označil jako Os4.

Obsah změny Os4: Penzion u Balcarky - plochy občanského vybavení

Předmětem řešení Změny Os4 je změna podmínek využití stabilizovaných ploch smíšené zástavby s převažující funkcí bydlení na plochy občanského vybavení zahrnující pozemky p.č. 107/1, 107/4, 123/1 a 123/4, 1759/1, 1759/2 v k.ú. Ostrov u Macochy.



Vlastník pozemku provozuje ubytovací služby a uvažuje jejich rozšíření v rozsahu předmětných pozemků. Bydlení uvažuje pouze jako doplňkovou funkci k funkci hlavní.

Dle závazné části platného Územního plánu obce Ostrov u Macochy (dále ÚPO) schváleného 14.12.2004, jsou pozemky p.č. 107/1, 107/4, 123/1 a 123/4, 1759/1, 1759/2 v k.ú. Ostrov u Macochy zařazeny do stabilizovaných ploch zastavěného území smíšené zástavby s převažující funkcí bydlení B1. Předmětné pozemky přímo navazují na plochy občanského vybavení O3 (areál základní školy a zdravotnického zařízení). V plochách občanského vybavení je podmíněně přípustné zřízení bytové jednotky majitele. Změnou využití ploch nedojde k rozšíření zastavitelného území.

Podle aktualizovaných územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Blansko (dále UAP ORP Blansko) nejsou tyto plochy dotčeny limity využití území.

II. ZADÁNÍ

1. Vymezení řešeného území

Řešené území zahrnuje pozemky p.č. 107/1, 107/4, 123/1 a 123/4, 1759/1, 1759/2 v k.ú. Ostrov u Macochy.

2. Podklady pro zpracování zadání

2.1 Politika územního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen PÚR ČR 2008) byla schválena vládou České republiky usnesením č. 929/2009 ze dne 20.07.2009. Dne 15.04.2015 byla usnesením vlády České republiky č. 276 schválena její Aktualizace č.1.

Podle aktualizovaného podkladu patří obce ve střední, jihovýchodní a jihozápadní části ORP Blansko do metropolitní rozvojové oblasti Brno OB3. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města. Je to území s velmi silnou koncentrací 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. Sílící mezinárodní kooperační svazky napojují oblast zejména na prostor Vídně a Bratislavy.

Obce mimo rozvojové oblasti leží na rozvojové ose OS9 Brno - Svitavy/Moravská Třebová, s výraznou vazbou na dopravní cesty. Jde o silnici I/43, koridor připravované rychlostní silnice R43 a železniční trať č. 260 (I.tranzitní železniční koridor). Podle původní PUR ČR 2008 byla železniční trať č.260, procházející řešeným územím, zařazena do koridoru konvenční železnice ŽD7. Podle Aktualizace č.1 již není součástí tohoto koridoru (pozn. koridor ŽD7 zmenšen na úsek Choceň – Ústí nad Orlicí).

Kromě obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území nevyplývají pro změnu z aktualizace PÚR ČR 2008 žádné specifické požadavky.

2.2 Územně plánovací dokumentace vydané krajem

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje nebyly vydány.

Aktuálně bylo oznámeno pouze zveřejnění návrhu Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje a Vyhodnocení vlivů Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje na udržitelný rozvoj území.

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 nevyplývají**.**

2.3.4 Strategie rozvoje jihomoravského kraje (SR JMK – aktualizace do roku 2020)

Požadavky na řešení nevyplývají**.**

2.3.5 Program rozvoje jihomoravského kraje 2014 až 2017

Požadavky na řešení nevyplývají**.**

2.3.6 Koncepční vymezení regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability.

Požadavky na řešení nevyplývají**.**

2.4 Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Pro ORP Blansko jsou aktuálně zpracovány územně analytických podklady (dále ÚAP) z roku 2014.

Předmětem řešení změny nebude návrh opatření eliminující slabé stránky a hrozby vyplývající ze SWOT analýzy.

Nedojde ke střetu záměrů na provedení změn v území.

Požadavky na řešení problémů určených k řešení v ÚPD pro změnu nevyplývají.

Změnou nebude řešen žádný střet záměru s limity využití území.

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 prostorové uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Předmětem řešení Změny Os4 je změna podmínek využití stabilizovaných ploch smíšené zástavby s převažující funkcí bydlení na plochy občanského vybavení zahrnující pozemky p.č. 107/1, 107/4, 123/1 a 123/4, 1759/1, 1759/2 v k.ú. Ostrov u Macochy.

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 budou vycházet z platného ÚPO, zároveň nebudou v rozporu s platnou vyhl. č. 501/2006 Sb.. 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 nedojde k rozšiřování zastavitelných ploch.

Změnou bude provedena aktualizace zastavěného území ve smyslu ust. § 58 odst.3) stavebního zákona podle metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj z února 2014 pod názvem „Aktualizace zastavěného území změnou územního plánu“ (pozn. možno stáhnout z webových stránek Ústavu územního rozvoje, sekce „Stanoviska a metodiky“ na adrese: http://www.uur.cz/default.asp?ID=4633#index_4)

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 jejich změn

Požadavky na řešení nevyplývají.

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 umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5.SZ

Požadavky na řešení nevyplývají.

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF nebude zpracováno, neboť jde pouze o změnu funkčního využití stabilizovaných ploch v zastavěném území.

Ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona nebude změnami prověřováno, jedná se o území v zastavěné části městyse.

Budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby).

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

Požadavky na řešení nevyplývají.

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.

Požadavky na řešení nevyplývají.

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 na řešení nevyplývají.

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 návrhu Změny bude obsahovat dvě části - Návrh Změny a Odůvodnění Změny.

Obsah 1. části dokumentace - Návrh změny:

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 zpracovaného návrhu Změny 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 změny v měřítku těchto výkresů. Mohou být zpracovány jen ty výřezy výkresů, na kterých se návrh změny projeví (zejména hlavní výkres).

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

Obsah 2. části Odůvodnění změny:

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

9.3 s pokyny k úpravě návrhu 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.

<u>Kapitoly označené tučně kurzívou vypracuje zpracovatel územního plánu.</u>

2. GRAFICKÁ ČÁST

1. Koordinační výkres

Výkres bude obsahovat navržené řešení, neměněný současný stav a důležitá omezení v území, zejména limity využití území.

Výkres širších vztahů a Výkres předpokládaných záborů půdního fondu nebude vzhledem k předmětu řešení změn zpracován.

Odůvodnění bude součástí dokumentace návrhu Změny.

Čistopis dokumentace Změny 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 Městys, 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 městyse a pořizovatele při projednání (návrh i odůvodnění ve formátu .pdf).

9. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Vzhledem k charakteru změny Pořizovatel nepředpokládá vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Kapitola bude upřesněna po projednání návrhu zadání.

Zpracovala:

Ing.arch. Zita Řehůřková, oddělení územního plánování a regionálního rozvoje SÚ MěÚ Blansko