

**NÁVRH ZADÁNÍ**

**ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**ŠARATICE**

---

**SRPEN 2015**

Na základě návrhu vlastníků pozemků schválilo zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 28.7.2014 a dne 4.8.2015 rozhodnutí o pořízení Změny č. 1 územního plánu Šaratice. Obec má platný Územní plán Šaratice, zpracovaný firmou UAD STUDIO s.r.o., který byl schválen zastupitelstvem obce Šaratice 16.6.2014.

Návrh zadání Změny č. 1 územního plánu Šaratice 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 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 umístění 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.....	6
c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné 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 .....	6
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**

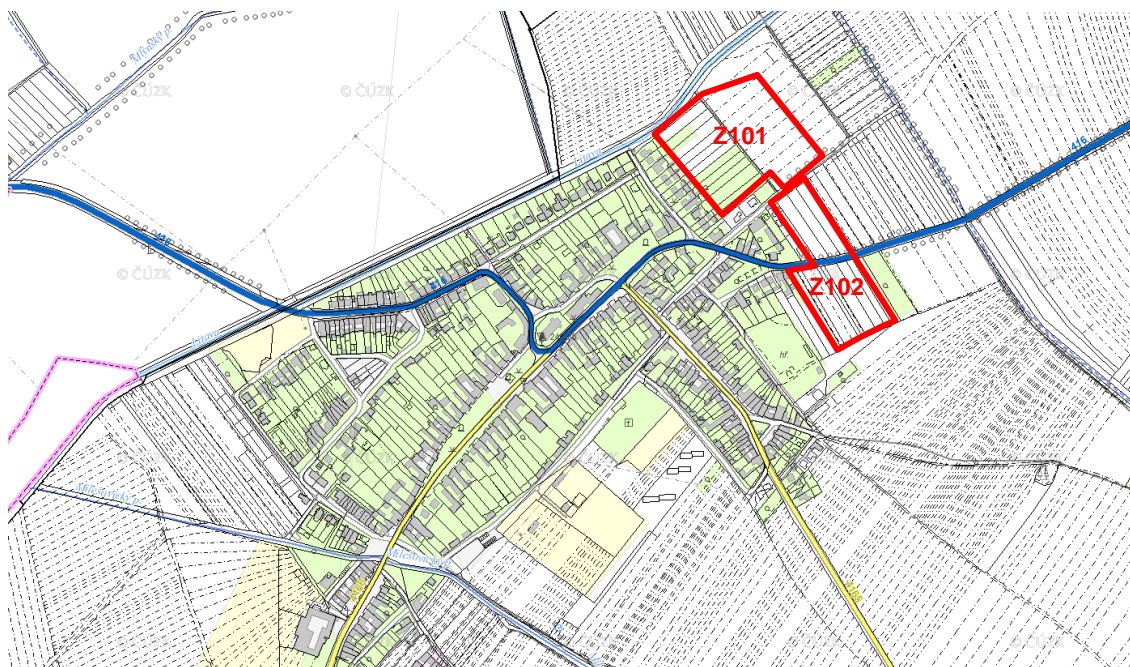
**1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

Požadavky na rozvoj území obce

V návrhu změny č. 1 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:

**Z101** - změna využití území: současné využití – plochy smíšené nezastavěného území zemědělské – NSz, územní rezerva ploch bydlení; požadované využití - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské – BV – na pozemcích parc. č. 683, 685, 687, 690, 692, 694, 696, 698, 700, 702, 704, 706, 707/2 a části pozemků parc. č. 1000, 1003, 1004, 1007, 1008, 1011, 1012, 1015, 1018/1 kat. území Šaratice. Pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce, ale sousedí s ním.

**Z102** - změna využití území: současné využití – plochy smíšené nezastavěného území zemědělské – NSz; požadované využití - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské – BV – na pozemcích parc. č. 666/1, 802/1, 803/1, 803/2, 804/1, 887/1, 887/2, 888, 889, 890/1, 890/2, 891, 892/1, 892/2, 893/1, 893/2 kat. území Šaratice. Pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce, ale sousedí s ním.



**Z103** - změna využití území: současné využití – plochy zeleně – Z; požadované využití - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské – BV – na pozemku parc. č. 396/2 kat. území Šaratice. Pozemek se nachází v zastavěném území obce.

**Z104** - změna využití území: současné využití – plochy zeleně – Z; požadované využití

- plochy bydlení v rodinných domech - venkovské – BV – na pozemku parc. č. 318 kat. území Šaratice. Pozemek se nachází v zastavěném území obce.

**Z105** - změna využití území: současné využití – plochy zemědělské – NZ; požadované využití - plochy vodní a vodohospodářské - W – na pozemku parc. 4216 kat. území Šaratice. Pozemek se nachází mimo zastavěné území obce, ale sousedí s ním.

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 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.

### Dopravní a technická infrastruktura

Lokalita Z101 bude napojena na stávající dopravní infrastrukturu v blízkosti řešeného území. Nově bude prověřena možnost napojení na technickou infrastrukturu.

Lokalita Z102 bude napojena na procházející komunikaci II/416 a bude prověřena možnost napojení na technickou infrastrukturu.

Lokalita Z103 bude napojena na stávající dopravní a technickou infrastrukturu v blízkosti řešeného území.

Bude prověřena možnost napojení lokality Z104 na dopravní a technickou infrastrukturu.

Bude prověřen možný střet se stávající infrastrukturou u plochy Z105.

Dále je nutné respektovat stávající síť dopravní i technické infrastruktury včetně ochranných pásem.

## **3. Koncepce 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**

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 – lokální biokoridory, lokální biocentra, interakční prvky a významné krajinné prvky. Žádná z navržených lokalit nenaruší stav životního prostředí nad přípustnou mírou.

Změnou č. 1 ÚP nejsou navrhovány plochy, ve kterých je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

### **Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje**

Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1 (PÚR ČR) schválená vládou České republiky dne 20.7.2009 usnesením č. 929/2009, aktualizace č. 1 PÚR ČR schválená vládou České republiky dne 15.4.2015. Z PÚR nevyplývají pro změnu č. 1 žádné konkrétní požadavky. Obec leží v Metropolitní Brno rozvojové oblasti OB3.

### **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.

#### **Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů**

V ÚAP (aktualizace r. 2014) 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 stávající telekomunikační kabel vč. ochranného pásma
- respektovat vodovodní a plynovodní řad vč. ochranného pásma
- respektovat vedení VVN a VN vč. ochranného pásma
- respektovat ochranné pásmo zdroje přírodní minerální vody
- respektovat záplavové území vodního toku Litavy
- respektovat území s archeologickými nálezy
- respektovat vedení radioreléové trasy a ochranné pásmo elektronického komunikačního vedení
- 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. 1 ÚP 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 případné nové komunikace a technická infrastruktura související s návrhem zastavitelné plochy pro bydlení.

Veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění nebudou navrhována.

Řešení změny č. 1 nevyvolá potřebu asanací.

#### **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. 1 ÚP není v řešených plochách požadováno zpracování regulačního plánu. Pokud na základě výsledků projednání Změny č.1 ÚP vyplyne požadavek na zpracování územní studie, bude návrh obsahovat lhůtu pro její pořízení.

### 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. 1 územního plánu 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. 1 ÚP Šaratice**

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

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

##### **Odůvodnění Změny č. 1 ÚP Šaratice**

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

Koordinační výkres	1: 5 000
Výkres předpokládaných záborů ZPF	1: 5 000

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

Návrh změny č. 1 územního plánu 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).

Po vydání změny č. 1 územního plánu formou opatření obecné povahy projektant vyhotoví územní plán zahrnující právní stav po vydání změny. Toto vyhotovení bude obsahovat „Záznam o účinnosti“ dle § 14 odst. 2 vyhlášky 500/2006 Sb., který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace a bude obsahovat:

- označení správního orgánu, který poslední změnu vydal
- pořadové číslo poslední změny
- datum nabytí účinnosti poslední změny
- jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka

**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 a charakter lokalit řešených změnou č. 1 ÚP (plochy bydlení a plochy vodohospodářské) 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. 1 ÚP Šaratice bude doplněna pro projednání návrhu zadání.