



MUIVX008DAPU

**Zpráva o uplatňování  
Územního plánu SENORADY  
v uplynulém období**  
*Návrh*

*Pořizovatel:* Městský úřad Ivančice, Odbor regionálního rozvoje - úřad územního plánování,  
Palackého náměstí 196/6, 664 91 Ivančice

*Zpracovatel:* Ing. Pavel Červený, úřad územního plánování

**Zpráva o uplatňování Územního plánu Senorady je vyhotovena na základě ustanovení § 55 odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů za období 12/2011 – 11/2015.**

listopad 2015



## Obsah:

Úvod.....	3
a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona) a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území .....	3
a1) Vyhodnocení uplatňování územního plánu .....	3
a2) Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán .....	5
a3) Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území ....	6
b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů .....	6
c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentaci vydanou krajem .....	7
d) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona .....	8
e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu .....	8
f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast ....	15
g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno .....	15
h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A. až D. vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu .....	150
i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny .....	15
j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje .....	15



## Úvod

Obec Senorady je samostatnou obcí se sídlem obecního úřadu. Správní území obce je tvořeno jedním katastrálním územím Senorady.

Sousedními územními jednotkami jsou:

- obec Biskoupky, okres Brno-venkov, ORP Ivančice;
- obec Nová Ves, okres Brno-venkov, ORP Ivančice;
- obec Čučice, okres Brno-venkov, ORP Ivančice;
- obec Ketkovice, okres Brno-venkov, ORP Ivančice;
- obec Kuroslepy, okres Třebíč; ORP Náměšť nad Oslavou;
- měštys Mohelno, okres Třebíč; ORP Náměšť nad Oslavou;
- obec Lhánice, okres Třebíč; ORP Náměšť nad Oslavou;

Územně plánovací dokumentaci neměla obec Senorady do roku 2011. V březnu 2008 rozhodlo Zastupitelstvo obce Senorady o pořízení územního plánu. Pořizovatelem Územního plánu Senorady se stal na žádost obce z dubna 2009 Městský úřad Ivančice, ORR, úřad územního plánování, projektantem Ing. arch. Ladislav Brožek. Jeho pořizování probíhalo dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále také „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Územní plán Senorady, který byl Zastupitelstvem obce Senorady schválen a vydán 11.11.2011, nabyl účinnosti 21.12.2011.

Zastupitelstvo obce Senorady rozhodlo na svém zasedání dne 12.12.2014 o pořízení Změny č.1 územního plánu Senorady.

V souladu s § 55 stavebního zákona (Vyhodnocení územního plánu a jeho změny) je nyní pořizovatelem zpracována tato zpráva o uplatňování územního plánu v uplynulém období, jejíž součástí jsou pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1 územního plánu Senorady.

Obsah zprávy o uplatňování územního plánu:

- vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území,**

### **a1) Vyhodnocení uplatňování územního plánu**

Obec Senorady leží na území okresu Brno – venkov, 10 km SZZ vzdušnou čarou od Ivančic v nadmořské výšce 325 m. Území obce má venkovský charakter.



MUIVX008DAPU

Obec má význam jako základní prvek sídelní struktury území. Funkci vyšší územní jednotky vzhledem k řešenému území zastávají Ivančice (ORP, stavební úřad, finanční úřad), resp. Oslavany (matrika), kde je též dostupné vyšší občanské vybavení.

Z platného Územního plánu Senorady vyplývá, že se jedná o venkovské sídlo, které si uchovalo svoji původní strukturu zástavby. Drobné rozvojové plochy bydlení jsou v územním plánu směřovány v návaznosti na zastavěné území tak, aby obec tvořila kompaktní celek. Větší rozvojová plocha bydlení (ozn. Z1) je situována na výjezdu z obce směrem na Mohelno v sousedství bývalého zemědělského areálu, který je navržen jako přestavbová plocha (ozn. P1) s funkčním využitím „plochy smíšené venkovského charakteru (SV)“ (bez rozlišení převažujícího způsobu využití slouží pro umístění vzájemně se nerušících činností). Katastrální území Senorady má výměru 9,62 km<sup>2</sup>, k 31.12.2011 měla obec 394 obyvatel. Hranice zastavěného území byla v ÚP Senorady vymezena k 12.2.2011. Obec nemá kanalizaci včetně ČOV. V obci je vybudována současným potřebám vyhovující vodovodní síť (obec Senorady je členem Svazku vodovody a kanalizace Třebíč) a středotlaká plynovodní síť.

V ÚP Senorady jsou vymezeny následující zastavitelné plochy:

Plochy změn:

BV - plochy bydlení venkovského charakteru (ozn. Z1, Z2, Z4, Z5, Z6, Z7),,

OI - plochy občanského vybavení (ozn. Z8),

ZK – plochy krajinné zeleně – suchý poldr (ozn. Z10),

HO – plochy vodní a vodohospodářské (ozn. Z11),

ZK – plochy krajinné zeleně – protipovodňové hrázky (ozn. Z12).

Přestavbové plochy:

SV - plochy smíšené venkovského charakteru (ozn. P1).

Dále jsou v ÚP Senorady vymezeny stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití:

BV - plochy bydlení venkovského charakteru

RR – plochy rodinné rekreace

RH – plochy hromadné rekreace

OI - plochy občanského vybavení

UV – plochy veřejných prostranství

ZO – zeleň obecní

DS – plochy silniční dopravy

TI – plochy technické infrastruktury

VZ – výroba zemědělská

SV – plochy smíšené venkovského charakteru

HO – plochy vodní a vodohospodářské

PZ – plochy zemědělské půdy-orná půda

PT – plochy zemědělské půdy-louky

PL – plochy lesní

ZK – plochy krajinné zeleně



MUIVX008DAPU

Na základě charakteristiky jednotlivých funkčních ploch v urbanizovaném a neurbanizovaném území byl ÚP Senorady od jeho schválení a vydání na konci roku 2011 naplňován níže popsaným způsobem.

#### Seznam povolení k výstavbě a k užívání staveb, vydaných od 1/2012 do 10/2015

Název stavby	k.ú. Senorady parcel. číslo	Název plochy dle ÚP, ve které má být stavba realizována	Povolení vydáno	poznámka
Novostavba RD	st.111/3	Bydlení venkovského charakteru BV	29.4.2009	Povolení k užívání (13.6.2012) včetně žumpy
Novostavba RD	st. 350, 4396/1, 4396/2, 4523	Bydlení venkovského charakteru BV	20.5.2011	Povolení k užívání (24.11.2014) včetně sjezdu a nájezdu, vyvážecí jímky žumpy
Garáž se sklepem, zpevněná plocha	4396/1, 4396/2, 4523	Bydlení venkovského charakteru BV	29.4.2015	
Novostavba RD	4317/5, 4626, ZE(5320)	Z6 - Bydlení venkovského charakteru BV	25.7.2012	
Odpočívka Senorady	2788/1	Zeleň krajinná ZK	6.3.2015	
Garáž	st. 352	Bydlení venkovského charakteru BV	26.4.2011	Povolení k užívání (9.1.2014)
Garáž vč. sjezdu a nájezdu na komunikaci	st. 354, 4316/1 a 4316/17	Bydlení venkovského charakteru BV a Veřejná prostranství UV	28.11.2012	Povolení k užívání (15.4.2014) vč. sjezdu a nájezdu na komunikaci
Víceúčelový sportovní areál Senorady	4313/1 a 4313/2	Z8 - Plochy občanského vybavení OI	7.10.2014	Povolení k užívání (11.8.2015) – víceúčelové hřiště a dětské hřiště
Stavba pro rodinnou rekreaci	2646/6	Plochy lesní PL	23.5.2012	Povolení k užívání (24.12.2014) – obnova vyhořelé chaty

Dále stavební úřad povolil dalších 25 drobnějších staveb; jednalo se o přístavby, nástavby a úpravy stávajících objektů a stavby technické a dopravní infrastruktury.

Ze zjištěných podkladů vyplývá, že k datu 15.10.2015 byly tedy stavebním úřadem povoleny 3 novostavby rodinných domů, 2 ve stabilizovaných plochách pro bydlení (pro obě byla vydána povolení k užívání) a 1 v ploše změn bydlení (již realizována, ale zatím bez povolení k užívání), 3 rozsáhlé garáže a několik drobných staveb jako doplňkových staveb ke stavbě hlavní, bezprostředně s bydlením souvisejících (ve stabilizovaných plochách).

V ploše změn občanského vybavení byla povolena a zrealizována stavba víceúčelového sportovního areálu (vč. vydání povolení k užívání).

Další povolené stavby ve stabilizovaných plochách jsou stavba pro rodinnou rekreaci – obnova vyhořelé chaty (vč. vydání povolení k užívání) a Odpočívka Senorady – zázemí pro cyklisty a turisty.

**a2) Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán**

Pro zpracování a projednávání územního plánu Čučice byly využity Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Ivančice „ÚAP SO ORP Ivančice 2008“, Územně analytické podklady Jihomoravského kraje „ÚAP JMK 2009“, Politika územního rozvoje České republiky schválená usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20.7.2009, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákonů č. 68/2007 Sb., č. 191/2008 Sb., č. 223/2009 Sb., č. 227/2009 Sb., č. 281/2009 Sb., 345/2009 Sb., č. 379/2009 Sb., vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění vyhlášek č. 269/2009, Sb., č. 22/2010 Sb..

V současné době jsou zpracovány a platí:

ÚAP SO ORP Ivančice 2014, 3. úplná aktualizace, listopad 2014, ÚAP JMK 2015, 3. úplná aktualizace, duben 2015, Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, vydána vládou České republiky usnesením č. 276 dne 15. dubna 2015.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění zákonů č. 68/2007 Sb., č. 191/2008 Sb., č. 223/2009 Sb., č. 227/2009 Sb., č. 281/2009 Sb., 345/2009 Sb., č. 379/2009 Sb., č. 424/2010 Sb., č. 420/2011 Sb., č. 142/2012 Sb., 167/2012 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 257/2013 Sb., a č. 39/2015 Sb.,

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhláška č. 458/2012 Sb.,

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění vyhlášek č. 269/2009, Sb., č. 22/2010 Sb., č. 20/2011 Sb., a č. 431/2012 Sb.

Změny právních předpisů, které v současné době platí, neznamenají zásadní změnu podmínek, na základě kterých byl ÚP Senorady vydán.

**a3) Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

Při naplňování územního plánu od doby jeho vydání do doby zpracování této zprávy nebyly zjištěny negativní dopady územního plánu na udržitelný rozvoj území.

**b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,**

Územně analytické podklady Jihomoravského kraje 2015, 3. úplná aktualizace, duben 2015 a Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Ivančice, 3. úplná aktualizace, listopad 2014, byly vyhotoveny až po vydání ÚP Čučice (červenec 2010) a Změny č. 1 ÚP Čučice (březen 2014) a tudíž nemohly být při jeho vydání zohledněny.

Součástí Rozboru udržitelného rozvoje v území v 3. úplné aktualizaci ÚAP Jihomoravského kraje aktualizovaných v dubnu 2015, části 4. Určení problémů k řešení je *určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích zahrnujících zejména požadavky na odstranění nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad, vzájemných střetů záměrů na provedení změn v území a střetů těchto záměrů s limity využití území, slabých stránek, hrozeb a rizik souvisejících s nevyvážeností územních podmínek udržitelného rozvoje území.*



Z ÚAP Jihomoravského kraje aktualizovaných v dubnu 2015 pro obec Senorady vyplývá:

- Hygienická závada - znečištění vodních toků
- Slabé stránky - nedostatečné odkanalizování, čištění odpadních vod, zástavba v záplavovém území Q100, poddolované území, staré ekologické zátěže, příliš silná polarizace sídelní struktury v důsledku existence dominantního městského centra národního významu
- Hrozby - zablokování rozvoje infrastruktury
- Rizika - nevyváženost územních podmínek udržitelného rozvoje území

Problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích uvedené v rozboru udržitelného rozvoje území 3. úplné aktualizace ÚAP Jihomoravského kraje 2015 jsou dlouhodobé a přetrvávají z minulé doby.

Součástí Rozboru udržitelného rozvoje území pro správní obvod ORP Ivančice, 3. úplná aktualizace Územně analytických podkladů ORP Ivančice 2014, jsou problémy specifikované pro obec Senorady takto:

- Urbanistická závada – nedostatek volných pozemků pro výstavbu (nová závada od roku 2014).
- Hygienické závady – hluk z dopravy podél průtahu obcí, chybí dobudování kanalizace a ČOV, nevyhovující celkový stav povrchových a podzemních vod, mírné znečištění ovzduší z vytápění domácností (závady přetrvávající od 2008, 2010 a 2012); černá skládka v lokalitě „U Skřipiny“ (nová závada od roku 2014).
- Hrozby – stávající zástavba v záplavovém území Oslavy - pouze chaty (přetrvávající od 2008, 2010 a 2012), která není řešitelná v územně plánovací dokumentaci.
- Střety záměrů s limity a to zastavitelné plochy v poddolovaném území, které přetrvávají.

Z jiných problémů evidovaných pro obec Senorady s nemožností řešení v ÚP je to vysoký podíl nezaměstnaných osob, velmi vysoký index stáří (nová závada od roku 2014), možné narušení vodního zdroje a ochranného pásma vodního zdroje, výrazné záporné migrační saldo v posledních letech a vysoký podíl uchazečů o zaměstnání starší 50 let (nové závady od roku 2014); z problémů řešitelných v ÚP je to vysoký podíl neobydlených domů – třetina z nich navíc slouží k rekreaci (nová závada od roku 2014), chybějící mateřská škola, chybějící základní škola a nedostatek pracovních příležitostí (závady přetrvávající od 2008, 2010 a 2012).

Dle celkového hodnocení obcí ve vyhodnocení vyváženosti pilířů rozboru udržitelného rozvoje území je obec Senorady hodnocena kladně (kladného hodnocení dosáhla ve všech třech pilířích – enviromentálním, ekonomickém i sociodemografickém).

### c) **vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,**

Politika územního rozvoje České republiky (dále též „PÚR ČR“) ve znění Aktualizace č. 1, byla vydána vládou České republiky usnesením č. 276 dne 15. dubna 2015.

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, vydané vládou České republiky usnesením č. 276 dne 15. dubna 2015 obec Senorady nenáleží do žádné z rozvojových oblastí řešených politikou územního rozvoje ani neleží na rozvojové ose.



Z PÚR ČR vyplývá pro území obce Senorady požadavek splnění obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou určeny ke konkretizaci cílů a úkolů územního plánování. Tyto obecné požadavky byly do platné územně plánovací dokumentace zapracovány.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR JMK“) byly zastupitelstvem Jihomoravského kraje vydány dne 22.09.2011 usnesením č. 1552/11/Z 25. Rozsudkem Nejvyššího správního soudu č.j. 1 Ao 7/2011 - 526 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 platná nadřazená územně plánovací dokumentace vydaná krajem; je projednáván návrh Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje - zpracování říjen 2014.

Lze tedy konstatovat, že platný Územní plán Senorady je v souladu se současně platnými nástroji územního plánování.

**d) prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,**

V platném územním plánu byl bývalý zemědělský areál navržen k přestavbě – jako přestavbová plocha P1 s funkčním využitím „plochy smíšené venkovského charakteru (SV)“ bez rozlišení převažujícího využití. V této ploše oproti původním předpokladům dále pokračuje od počátku platnosti územního plánu stávající využití pro zemědělskou výrobu. Obci ani soukromým zájemcům se nedaří dosáhnout dohody o prodeji i malé části areálu, kterou by bylo možno využít jiným způsobem. Z této skutečnosti vyplývá, že zamýšlený záměr přestavby ze zemědělského areálu na plochu smíšenou venkovského charakteru se nepodařilo naplnit a nic nenasvědčuje tomu, že by se to podařilo v budoucnosti. V loňském roce se v obci objevil požadavek soukromého investora na plochu pro vybudování areálu lehké dřevařské výroby. Jeho realizací by vzniklo m.j. minimálně 10 pracovních pozic pro občany obce, čímž by byly učiněny kroky k odstranění slabých stránek (příliš silná polarizace sídelní struktury v důsledku existence dominantního městského centra národního významu), hrozeb (zablokování rozvoje infrastruktury) a rizik (nevyváženost územních podmínek udržitelného rozvoje území) z ÚAP JMK 2015 a problémů obce (nedostatek pracovních příležitostí, vysoký podíl nezaměstnaných osob, výrazné záporné migrační saldo v posledních letech a vysoký podíl uchazečů o zaměstnání starší 50 let) z rozboru udržitelného rozvoje území pro správní obvod ORP Ivančice, 3. úplné aktualizace Územně analytických podkladů ORP Ivančice 2014. Jak již bylo výše uvedeno, ani tomuto investorovi se nepodařilo dosáhnout dohody o umístění výroby v rámci přestavbové plochy.

Obec Senorady přišla s myšlenkou využít pro areál výroby plochu Z1, sousedící s přestavbovou plochou P1 (z výše uvedených důvodů v současnosti nevyužitelnou).

Tato úvaha by znamenala změnu územního plánu, při které by byla prověřena jednak možnost zrušení části zastavitelné plochy Z1 na půdě I. třídy ochrany (cca 0,85 ha) a její navrácení pro zemědělské hospodaření, prověření možnosti převedení zbytku zastavitelné plochy Z1 na plochu využitelnou pro záměr výrobního areálu a dále prověření možnosti vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení v souvislosti s úbytkem zastavitelných ploch bydlení (plocha Z1 a využití části zastavitelných ploch) v souladu s urbanistickou závadou (nedostatkem volných pozemků v obci pro výstavbu), definovanou v rozboru udržitelného rozvoje území pro správní obvod ORP Ivančice, 3. úplné aktualizaci Územně analytických podkladů ORP Ivančice 2014) a v návaznosti na nově uplatněné požadavky na vymezení nových drobných zastavitelných ploch.





e) **pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny,**

Obec Senorady má v současné době platný Územní plán Senorady, vydaný 11. 11. 2011 opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dnem 21. 12. 2011. Tento územní plán zpracoval Ing. arch. Ladislav Brožek, Brno.

Z výše uvedeného hodnocení vyplývá, že pro nové záměry obce je nutno pořídit změnu územního plánu Senorady.

Zastupitelstvo obce Senorady rozhodlo o pořízení změny č. 1 územního plánu, která bude odpovídat aktuálním potřebám.

Řešeným územím jsou lokality v k.ú. Senorady.

### **Zadání změny č. 1 územního plánu Senorady**

#### **A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce – cíle zlepšování dosavadního stavu, rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, požadavky na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury**

Cílem změny č. 1 ÚP Senorady je prověření dílčích aktuálních požadavků na využití území v souladu se základní koncepcí rozvoje území obce, obsaženou v platném územním plánu. Změny v území musí respektovat kladné hodnoty území dané na území obce kvalitou urbanistického, architektonického prostředí a kvalitou přírodního prostředí a přírodního rámce. Je požadováno, aby řešení změny č. 1 ÚP respektovalo zásady ochrany kulturních, přírodních a jiných hodnot obce a širšího území v souladu s principem udržitelného rozvoje. Bude prověřen střet realizace předpokládaných změn v území s těmito zájmy.

**Z Politiky územního rozvoje České republiky**, vydané vládou ČR usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009 nevyplývá pro řešené území žádný požadavek.

Opatření obecné povahy „Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje“, které bylo vydáno Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 22. 9. 2011 usnesením č. 1552/11/Z25, bylo rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 6. 2012, který nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení, zrušeno.

Pro území obce Senorady neexistuje územně plánovací dokumentace vydaná krajem ani žádná jiná platná nadřazená územně plánovací dokumentace.

**Z širších územních vztahů** nevyplývají žádné skutečnosti, které by měly dopad na zpracování změny územního plánu.

**Požadavky ze zpracovaných ÚAP.** Limity využití území budou aktualizovány dle platných ÚAP v rozsahu území zobrazeného na výkresech Změny č. 1. Budou respektovány požadavky vyplývající z ÚAP na ochranu hodnot na území obce, na řešení problémů v území.

#### **- závady v území**

- nedostatek pracovních příležitostí
- vysoký podíl nezaměstnaných osob
- vysoký podíl uchazečů o zaměstnání starší 50 let
- nedostatek volných pozemků pro výstavbu
- výrazné záporné migrační saldo v posledních letech



- hluk z dopravy podél průtahu obcí
- chybí dobudování kanalizace a ČOV
- černá skládka v lokalitě „U Skřipiny“
- nevyhovující celkový stav povrchových a podzemních vod
- mírné znečištění ovzduší z vytápění domácností a dopravy
- **střety v území**
  - nejsou
- **ohrožení území přírodními vlivy**
  - stávající zástavba v záplavovém území Oslavy (pouze chaty)

**Urbanistická koncepce** obsažená v platném územním plánu nebude změnou č. 1 ÚP zásadně měněna. Změna č. 1 prověří možnost doplnění zastavitelných ploch. Řešením nebudou negativně ovlivněny odtokové poměry a vodní režim v území. Budou respektovány zásady ochrany přírody a krajiny a krajinného rázu. Nesmí být ztíženo ani ohroženo využití ploch navazujících.

Plošné a prostorové regulativy pro řešené lokality a technické vazby na stávající obytné území budou stanoveny tak, aby území tvořilo harmonický a funkční celek.

Požadavky na rozvoj území obce:

**Z1.1** – Změna č. 1 ÚP prověří možnost změny způsobu využití části zastavitelné plochy Z1 (zmenšení výměry), dříve platným ÚP vymezené pro bydlení. Plocha je umístěna ve vyvýšené poloze u vjezdu do obce v sousedství stávajícího zemědělského areálu na půdě I.tř. ochrany. Zrušená část bude dále využívána pro zemědělské hospodaření. Bude zrušena podmínka zpracování územní studie pro tuto plochu. Na zbývající části plochy bude zrušen návrh využití pro plochy bydlení (BV) a pozemek ponechán pro stávající využití jako plocha zemědělské půdy - PZ. Realizací dojde ke snížení rozsahu v ÚP předpokládaného záboru ZPF.

**Z1.2** – Změna č. 1 ÚP prověří možnost vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení náhradou za úbytek zastavitelných ploch bydlení v obci v důsledku nového určení využití pro plochu Z1 a po využití části v ÚP vymezených zastavitelných ploch. Pro vyvážení bilance záboru ZPF bude prověřena možnost zrušení části zastavitelné plochy Z1 na půdě I. tř. ochrany. Realizací dojde k rozšíření předpokládaného záboru ZPF, avšak na nižších třídách ochrany. Budou prověřeny možné varianty umístění nové zástavby a navrženo řešení z hlediska ochrany ZPF a ostatních chráněných zájmů nejvýhodnější.

Z důvodu pokračujícího stávajícího využití bude zrušen návrh přestavby zemědělského areálu a lokalita vymezena jako stávající plocha smíšená výrobní – SV.

Řešení změny č. 1 územního plánu Senorady je omezeno na dotčené lokality.

## Vyhodnocení potřeby ploch pro výstavbu bydlení

### Demografické údaje

Počet obyvatel obce (SLDB 2001)	401
Počet obyvatel obce (31.12.2011)	394
Počet obydlených bytů (SLBD 2001)	136
Průměrný počet osob na byt (SLDB 2001)	2,95



MUIVX008DAPU

Počet dokončených bytů 2005 - 2012	7
<b>VYPOČTENÁ POTŘEBA BYTŮ celkem</b>	<b>55</b>
<b>Vypočtená potřeba ploch</b>	<b>7,4</b>

Z demografického hlediska je obec Senorady stabilizovaná, počet osob mezi roky 2003 a 2011 stoupal z 396 na 413. Potřeba ploch, vypočtená v odůvodnění platného územního plánu zůstává v platnosti. Část předpokládané potřeby bytů bude vyplývat z postupného mírného nárůstu počtu obyvatel (cca 5 bytů). Potřeba 30 bytů je vypočtena z hlediska zkvalitňování bydlení (dosažení ukazatele průměrného počtu obyvatel 2,3 obyv./byt) a potřeba cca 20 bytů vyplývá z postavení obce v systému osídlení, pokrývá rezervy k uspokojení výkyvů poptávky a umožnění variability lokalizace záměrů v závislosti na odlišné specifické nároky a požadavky. Vypočtená potřeba ploch vychází z průměrného ukazatele hrubé plochy (včetně ploch veřejné infrastruktury – komunikací a veřejných prostranství) 1350 m<sup>2</sup>/RD (byt).

### Přehled využití zastavitelných ploch vymezených ÚP Senorady

označení	výměra (ha)	účel	stav	poznámka
Z1	2,35	BV	nevyužito	záměr zástavby na části plochy
Z2	0,98	BV	využito 50 %	objekty nezapsány v KN
Z4	1,44	BV	využito 35 %	využití jako plochy hospodářského zázemí stávajících RD
Z5	1,71	BV	nevyužito	
Z6	0,63	BV	využito 50 %	objekty nezapsány v KN
Z7	0,36	BV	nevyužito	
Z8	0,36	OI	využito 20 %	sportovní areál
Z10	0,20	HO	nevyužito	poldr
Z11	0,14	HO	využito	vodní nádrž
Z12	0,25	ZK	nevyužito	protipovodňové hrázky
P1	3,56	SV	využito pro původní účel	pokračuje původní využití - areál využíván jednotlivými vlastníky pro zemědělskou výrobu – nejedná se o brownfeild – viz níže – přestavbová plocha bude zrušena

### Využití zemědělského areálu Senorady

Z celkové rozlohy 3,35 ha je využíváno cca 90% rozlohy (3 ha) pro zemědělské podnikání, využívají jej tyto subjekty:

- Hypr Aleš, Senorady 114, IČ 44062389, zemědělský podnikatel
- Tomek Jiří, Senorady 44, IČ 68664966, zemědělský podnikatel

Malá část na východní m okraji (0,35 ha) je užívána vlastníky pro jinou podnikatelskou činnost.

### Návrh bilance ploch změny č. 1 ÚP

<b>Změna č. 1 ÚP – plochy bydlení</b>	<b>potřeba bytů a ploch</b>
---------------------------------------	-----------------------------



MUIVX008DAPU

<b>Převedení využitých zastavitelných – nový stav</b>	<b>1,25 ha</b>
<b>Zrušení zastavitelných ploch (snížení rozsahu předpokládaného záboru ZPF I. tř. o ochrany)</b>	<b>0,9 ha</b>
<b>Nový návrh zastavitelných ploch (předpokládaný zábor ZPF III.tř ochrany)</b>	<b>2,15 ha</b>

### **Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

Koncepce nebude změnou č. 1 ÚP měněna. Nová výstavba bude napojena na prodloužené řady stávajících inženýrských sítí. Likvidace odpadních vod bude prováděna v souladu s PRVK a příslušnými zákonnými předpisy. Dešťové vody budou v maximální možné míře uváděny do vsaku, jímány a účelově využívány (zálivka apod.). Změnami v území nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů a nesmí dojít ke zvýšení rizika erozivního smyvu. V rámci změny č. 1 ÚP nejsou požadavky na plochy v oblasti nakládání s odpady. Plochy pro občanské vybavení nejsou předmětem řešení změny č. 1 územního plánu. Budu řešen koncepčně vztah nových zastavitelných ploch a stávajících veřejných prostranství požadavky na nové plochy nejsou.

**Požadavky na koncepci uspořádání krajiny** – koncepce nebude změnou č. 1 měněna, podmínky pro využití ploch v rozsahu řešeného území budou stanoveny tak, aby nedošlo k ohrožení zájmů ochrany přírody, krajiny a krajinného rázu a ekologické stability území.

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

Nejsou.

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

Nejsou.

### **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**

Nejsou.

### **E) Požadavky na zpracování variant řešení**

Nejsou.

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

Změna č. 1 ÚP Senorady bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů a ostatními platnými právními předpisy, které se na danou problematiku vztahují.

Dokumentace ponese název „Změna č. 1 územního plánu Senorady“.



Změna č. 1 ÚP Senorady bude dále digitálně zpracována dle Pravidel KÚ JMK pro digitalizaci územních plánů.

Návrh změny územního plánu bude obsahovat textovou část a grafickou část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

## I. Územní plán

Textová část bude obsahovat:

- a) vymezení zastavěného území,
- b) základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,
- e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, ochranu ložisek nerostných surovin a podobně,
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití),
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona,
- i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona,
- j) údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

Pokud to bude účelné, bude textová část územního plánu dále obsahovat kapitoly dle bodu (2) výše uvedené přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Grafická část bude obsahovat:

1. výkres základního členění území 1 : 5 000  
(obsahující vyznačení hranic zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o



MUIVX008DAPU

změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu),

2. hlavní výkres 1 : 5 000  
(obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch a koridorů pro územní rezervy; v případě potřeby lze urbanistickou, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech),
3. výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000,
4. výkres pořadí změn v území (etapizace) - v případě jeho potřeby 1 : 5 000.

## II. Odůvodnění územního plánu

Textová část zpracovaná projektantem bude obsahovat zejména:

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,
- b) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu dle § 51 odst. 3 stavebního zákona nebo s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu dle § 54 odst. 3 stavebního zákona,
- c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
- d) informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí,
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,
- f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Grafická část bude obsahovat:

1. koordinační výkres 1 : 5 000,
2. výkres širších vztahů 1 : 100 000,
3. výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000.

Projektant bude ve spolupráci s určeným zastupitelem v průběhu rozpracovanosti návrh územního plánu konzultovat s pořizovatelem (min. 1 výrobní výbor).

Dokumentace bude opatřena tabulkou pro provedení záznamu o účinnosti s obsahem dle §14 odst.1 vyhlášky.

V územním plánu budou v grafické části dokumentace vyznačeny tři základní hranice:

- hranice řešeného území
- hranice zastavěného území (§2 odst. 1d) a § 58 stavebního zákona)
- vymezení hranice zastavitelných ploch (§2 odst.1 j) stavebního zákona).

Ve všech výkresech bude legenda korespondovat s grafickou částí. Význam všech entit ve výkrese se vyskytujících musí být vysvětlen v legendě příslušného výkresu.



MUIVX008DAPU

Výkresy musí být jasné, jednoznačné a úplné a budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Každý výkres musí nést informaci o druhu ÚPD, názvu řešeného území, obsahu a měřítku.

Ve výkresech zobrazené plochy a prvky budou od sebe důsledně odlišovat stávající a požadovaný způsob využití.

Zpracování územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě podle ust. §158 odst.1 stavebního zákona. Vybrané činnosti ve výstavbě mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu – v tomto případě dle zák. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

Případné Posouzení vlivu na životní prostředí (dle §45i zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění) zpracovává autorizovaná osoba.

Dokumentace bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.

Finální návrh změny územního plánu spolu s vyhodnocením jeho vlivů na udržitelný rozvoj území (pokud se bude zpracovávat) bude obsahovat textovou a grafickou část zpracovanou digitálně a předanou 4x v listinné podobě + 4x digitálně na CD se soubory \*.dgn, \*.doc, \*.xls, \*.pdf + 4x Posouzení vlivu územního plánu na životní prostředí. Výkresy grafické části budou vypracovány nad aktuální katastrální mapou (resp. účelovou mapou odvozenou od katastrální mapy) a budou zpracovány a odevzdány ve výše uvedených měřítcích (1:5000 nebo 1: 100 000 pro širší vztahy).

Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).

Návrh změny územního plánu spolu s vyhodnocením jeho vlivů na udržitelný rozvoj území (pokud se bude zpracovávat) bude pro účely společného jednání odevzdán ve třech vyhotoveních (v listinné i digitální podobě).

Upravený návrh územního plánu podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem bude odevzdán pro účely veřejného projednání ve dvou vyhotoveních (v listinné i digitální podobě ); po veřejném projednání budou buď dotištěna zbývající dvě paré (nebude-li nutné na základě veřejného projednání návrh upravit), případně budou vyhotovena čtyři paré čistopisu (bude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu).

Po vydání změny č. 1 ÚP bude vyhotovena dokumentace územního plánu, zahrnující právní stav po vydání změny č. 1 ÚP Senorady.

**f) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,**

Bude doplněno na základě výsledku projednání s dotčenými orgány.



MUIVX008DAPU

- g) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno,**

Neuplatňuje se z důvodu, že se současně nenavrhuje pořízení změny územního plánu.

- h) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedenými pod písmeny a) až d) vyplýne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,**

Neuplatňuje se.

- i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,**

Ve vyhodnocení uplatňování územního plánu obce nebyly negativní dopady na udržitelný rozvoj území zjištěny. Neuplatňuje se.

- j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.**

Návrhy na aktualizaci ZÚR JMK nejsou.