

# **NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚN**

## **Územního plánu Ráječko, označených Ra1, Ra2, Ra3, Ra4, Ra5, Ra6, Ra7, Ra8 a Ra9**

**Změna Ra1: Dopravní plocha u sběrného dvora**

**Změna Ra2: Plocha rekreace u Horní Lhoty**

**Změna Ra3: Regulace velikosti pozemku**

**Změna Ra4: Umístění bytových domů v plochách Bs8 a Bs9**

**Změna Ra5: Plocha bydlení v lokalitě za humny**

**Změna Ra6: Plocha občanské vybavenosti u křižovatky se silnicí II/374**

**Změna Ra7: Dopravní propojení Ráječka a Rájce – Jestřebí pro chodce a cyklisty podél komunikace III/37436**

**Změna Ra8: Zapracování změn vyvolaných vyhotovenou územní studií pro plochu Bs1 a vypuštění požadavku na zpracování územní studie**

**Změna Ra9: Plocha občanské vybavenosti – kynologický klub**

V Blansku dne 11.11.2016

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 změn .....	3
II. Zadání .....	9
1. Vymezení řešeného území .....	9
2. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, případně dalších dokumentů .....	9
2.1 Politika územního rozvoje ČR .....	9
2.2 Územně plánovací dokumentace vydané krajem .....	9
II.2.2.1 Veřejně prospěšné stavby a opatření, záměry, územní rezervy .....	9
II.2.2.2 Rozvojové osy a oblasti .....	9
II.2.2.3 Krajinné typy .....	10
2.3 Jiné územně plánovací podklady vydané krajem .....	10
2.3.1 Generel dopravy JMK: .....	10
2.3.2. Generel krajských silnic JMK: .....	11
2.3.3 Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje (PRVKJMK) .....	11
2.3.4 Strategie rozvoje jihomoravského kraje (SR JMK – aktualizace do roku 2020) .....	11
2.3.5 Program rozvoje jihomoravského kraje 2014 až 2017 .....	11
2.3.6 Koncepční vymezení regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability .....	11
3. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v ÚPD a z doplňujících průzkumů a rozborů .....	11
3.1 Územně analytické podklady ORP Blansko .....	11
3.2 Územně analytické podklady Jihomoravského kraje 2015 .....	11
4. 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... ..	12
4.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorové uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch .....	12
4.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn .....	14
4.3 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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5.SZ .....	14
5. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....	15
6. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo. ....	15
7. 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 .....	15

8. Požadavky na zpracování variant řešení ..... 15
9. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení..... 15
10. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. .... 17

## **I. POPIS A DŮVODY POŘÍZENÍ ZMĚN**

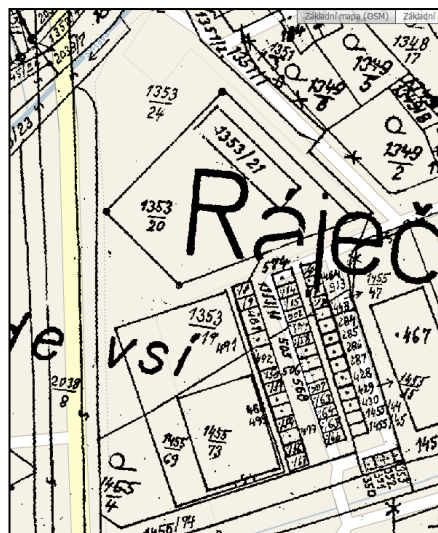
Pořízení Změn schválilo, dle § 6, odst 5, písm.a) a § 44 písm.a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) v platném znění, Zastupitelstvo obce Ráječko na 10.zasedání konaném dne 13.09.2016 usnesením č. 4/10. Jedná se o první změny platného Územního plánu Ráječko, který byl vydán Opatřením obecné povahy dne 14.07.2010 a nabyl účinnosti 29.07.2010 (dále jen ÚP Ráječko).

Přestože pořizovatel prověřením některých záměrů prostřednictvím změn územního plánu z důvodů nemožnosti prokázání využití již vymezených zastavitelných ploch (změna Ra5) nedoporučil nebo upozornil na možné problémy s pořízením z důvodu velkého množství limitů zasahujících do území předpokládané změny (změna Ra6), Zastupitelstvo obce Ráječko se rozhodlo, že jejich prověřením přesto odsouhlasí. Pořizovatel upozornil, že výsledek tohoto pořizování nelze předjímat.

Pořizovatel označil změny jako „Ra“ (první 2 písmena z názvu obce Ráječko) a čísly „1-9“ dle pořadí při jejich posuzování.

### **Změna Ra1: Dopravní plocha u sběrného dvora**

Předmětem řešení Změny Ra1 je změna podmínek využití části návrhové plochy občanské vybavenosti Ovs1, veřejná vybavenost - sport na plochu dopravní D. Jedná se o pozemky p.č. 1455/4, 1455/69, 1453/24, 1353/20 všechny v k.ú. Ráječko.



Důvodem pořízení změny je vytvořit v blízkosti stávajících garáží plochu pro jejich doplnění a vyřešit tak stávající nedostatečnou kapacitu ploch pro kryté odstavení vozidel v obci.

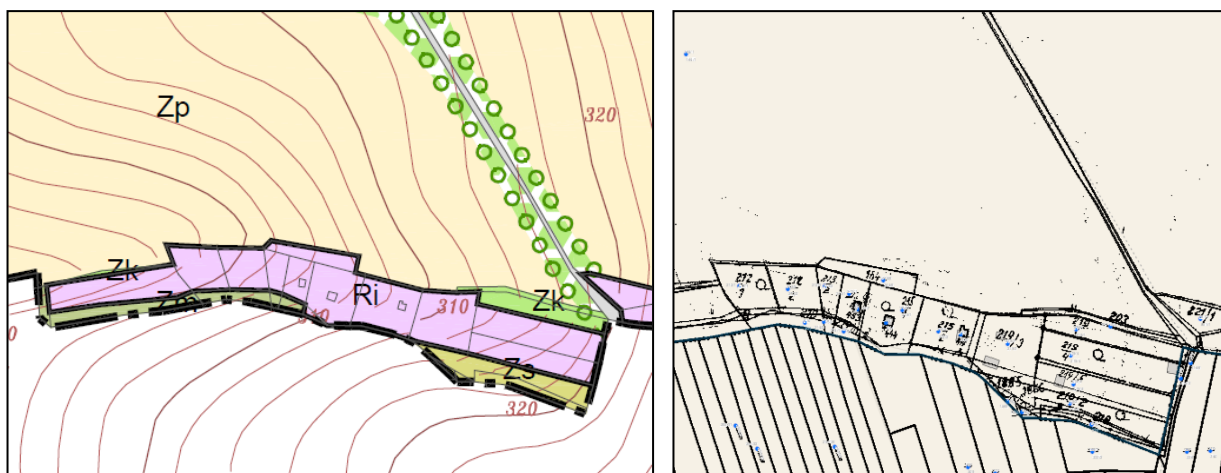
Dle platného ÚP Ráječko jsou pozemky p.č.1455/4, 1455/69, 1453/24 1353/20, všechny v k.ú. Ráječko, součástí zastavitelné plochy Ovs1 - „Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost – sport“, nacházející se mimo zastavěné území obce. Tato plocha navazuje na stávající garáže a plochu sběrného dvora a navazuje na plochu bydlení v bytových domech Bb1. Ze západní strany přiléhá k ploše silnice II/374 a z jihu plocha Ovs 2 – plocha občanského vybavení – sportu, kde již

bylo, v souladu s ÚP Ráječko, realizováno hřiště. Dle Územně analytických podkladů pro ORP Blansko aktualizovaných v roce 2014 (dále jen ÚAP Blansko), leží posuzované pozemky v ochranném pásmu VN a z hlediska ochrany ZPF se nachází na půdách II. třídy ochrany. Další přírodní a technické limity do předmětného území nezasahují. Dle zjištěných informací Obec již nepředpokládá využití dané plochy pro sportovní využití a změnou na plochy dopravy (s možností výstavby garáží) vyřeší nedostatek plochy parkování a odstavování vozidel na svém území.

V souvislosti s výše uvedenými pozemky bude současně prověřeno využití navazujícího území v dané lokalitě jako celek a budou navržena opatření, kompenzující vzájemné ovlivňování jednotlivých funkcí přítomných v daném území.

### **Změna Ra2: Plocha rekreace u Horní Lhoty**

Předmětem řešení Změny Ra2 je změna podmínek využití stávající plochy zemědělské Zk – louky a pastviny na plochu rekreace individuální Ri. Jedná se o pozemek p.č. 219/1 v k.ú. Ráječko.



Důvodem pořízení změny je zohlednění současných poměrů v území, v ploše Zk, bezprostředně navazující na vymezené zastavěné území individuální rekreace Ri.

Dle platného ÚP Ráječko byl pozemek p.č. 219/4 v k.ú. Ráječko, stabilizován jako plocha zemědělská: Zk – louky a pastviny. Plocha navazuje na stávající stabilizované plochy rekreace a v současné době je obhospodařována a využívána obdobně jako tyto plochy. Rozsah plochy k přímému prověření možnosti zařazení do zastavitelných ploch individuální rekreace činí cca 0,7 ha.

Jedná se o plochu nezastavěného území v orné půdě III. třídy ochrany ZPF na k.ú. Ráječko v plochách zatravněné a porosty kryté orné půdy. Dle ÚAP Blansko do plochy nezasahují další přírodní ani technické limity a nejsou zřejmé ani žádné jiné funkční kolize.

Jedná se o záměr malého rozsahu bez dopadu na širší území. V souvislosti s výše uvedenou změnou bude současně prověřeno využití navazujícího území v dané lokalitě jako celku a případně upraveny regulativy využití území (existence vodních ploch apod.).

### **Změna Ra3: Regulace velikosti pozemku**

Předmětem řešení Změny Ra3 je změna podmínek využití ploch Bs – plochy smíšené obytné, konkrétně podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu ve smyslu změny možné intenzity využití ploch.

Důvodem pro pořízení změny je záměr obce upravit intenzitu využití ploch v plochách Bs - bydlení smíšené obytné - na minimální velikost 300m<sup>2</sup> na 1RD, případně tento požadavek na prostorové

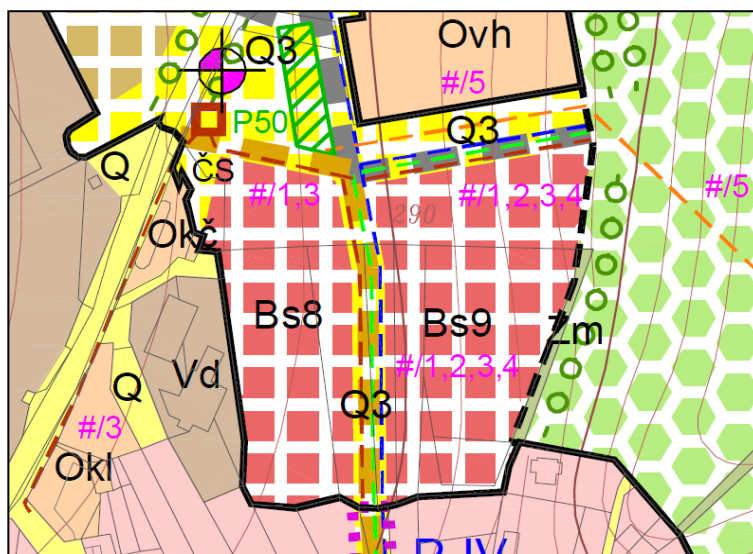
uspořádání zcela vypustit.

Dle platného ÚP Ráječko je intenzita využití ploch, v podmínkách prostorového uspořádání a ochrany krajiny v navržené zástavbě, stanovena na 800 m<sup>2</sup>/1RD. Ze stanovené intenzity však nelze dovodit, zda se jedná o regulaci velikosti pozemků ve všech plochách Bs, tedy při jakémkoli návrhu zástavby jak ve stabilizovaných plochách, tak v plochách zastavitelných, nebo pouze v zastavitelných plochách. Termín „navržená zástavba“ stavební zákon nezná. Může se jednat o záměry v zastavitelných plochách i o nové záměry ve stabilizovaném území.

Pořizovatel doporučil ZO prověření podaného záměru za podmínky, že bude změna intenzity využití ploch stanovena konkrétně pro stabilizované plochy a pro plochy zastavitelné, úplně vypuštění regulativu však Pořizovatel nedoporučil, lze provést úpravu definice regulativu ve smyslu návrhu stanovením „Intenzity využití pozemků – indexu zastavěné plochy“ s poznámkou, že u stabilizovaných ploch pro bydlení se v případě, že nelze tento index dodržet, uplatní přiměřeně intenzita využití pozemků okolních srovnatelných ploch. Na danou intenzitu využití ploch byl rovněž dimenzován předpokládaný nárůst obyvatel a s ním související požadavky na kapacitu technické infrastruktury.

#### **Změna Ra4: Umístění bytových domů v plochách Bs8 a Bs9**

Předmětem řešení Změny Ra4 je změna podmínek využití ploch Bs – plochy smíšené obytné, konkrétně možnosti umístění bytových domů v plochách Bs8 a Bs9 se současným stanovením konkrétních podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu.



Důvodem pro pořízení změny je záměr obce umožnit zde tuto výstavbu.

Zastavitelné plochy smíšené obytné Bs8 a Bs9 byly vymezeny na severním okraji obce. Bylo zde uvažováno umístění staveb pro bydlení v rodinných domech - dle textové části Odůvodnění, konkrétně kapitoly II.7.1.4.1 Bydlení, se jedná o umístění 14 RD. Plochy navazují na stávající zástavbu obce a doplňují její strukturu do kompaktního tvaru. Jejich obsluha se předpokládá prostřednictvím veřejného prostranství Q3, které současně propojuje střed obce se stávajícím hřbitovem.

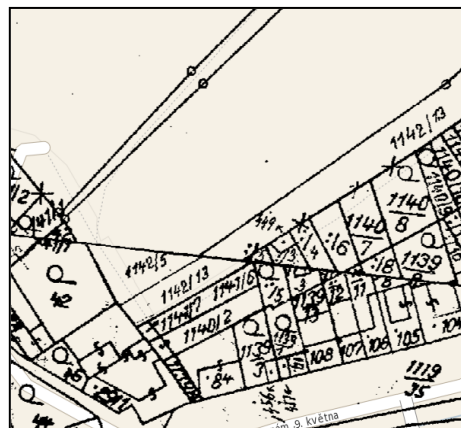
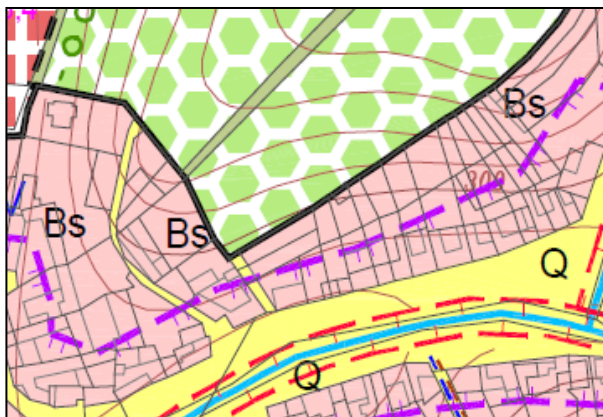
V platném ÚP Ráječko byly samostatně vymezeny dva typy ploch smíšených obytných: Plochy Bs, které připouští, mimo jiné doplňkové stavby, umístění pozemků staveb pro bydlení v rodinných domech, případně staveb pro rodinnou rekreaci, a plochy Bb – plochy smíšené obytné s bydlením v bytových domech, připouštějící umístění pozemků staveb bytových domů. Projektant ÚP Ráječko vycházel při zpracování územního plánu zejména z tehdejších potřeb obce a charakteru navazujícího území.



Změnou ÚP Ráječko je možno v souvislostech nově prověřit urbanistickou koncepci a možnosti využití daného území (kapacita sítí TI, prostorové uspořádání, intenzita zastavění apod.) a případně nově stanovit pro lokalitu zahrnující zastavitelné plochy Bs8 a Bs9 podmínky využití včetně dopadů na uspořádání souvisejícího veřejného prostranství.

### **Změna Ra5: Plocha bydlení v lokalitě za humny**

Předmětem řešení Změny Ra5 je změna podmínek využití části plochy zemědělské Zk – louky a pastviny na plochu smíšenou obytnou Bs. Jedná se o pozemek p.č. 1142/13 (dle návrhu nového uspořádání pozemků v rámci probíhajících komplexních pozemkových úprav je tento pozemek označen jako pozemek p.č. 3495) v k.ú. Ráječko.



Důvodem pro pořízení změny je záměr vlastníka pozemku realizovat na tomto pozemku rodinný dům.

Podle platného ÚP Ráječko je předmětný pozemek zařazen do stabilizovaných ploch zemědělských – louky a pastviny Zk mimo zastavěné území obce. Pozemek navazuje na zastavěné území obce, dopravně je dostupný z veřejně přístupné účelové komunikace, která je v blízkosti pozemku ukončena, sítě technické infrastruktury jsou vedeny v dosahu – v náměstí 9. května.

Podle UAP Blansko jsou předmětné pozemky dotčeny vedením kabelu O2 a vodovodním řadem ve správě VAS Boskovice včetně jeho ochranného pásma. Pozemek se nachází na půdě třídy ochrany II. Další přírodní a technické limity na předmětné pozemky nezasahují.

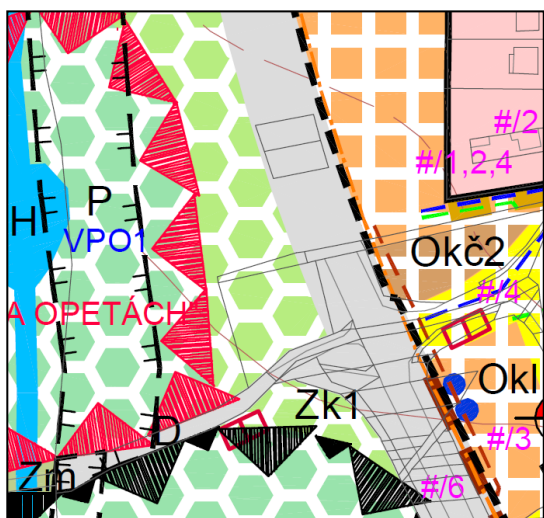
Pozn.: V souvislosti s návrhem na pořízení této změny, týkajícím se rozšiřování zastavitelných ploch, Pořizovatel upozornil na ust. § 55, odst. 4), stavebního zákona, podle kterého lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a nutnosti potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Pořízení změny nedoporučil s odůvodněním, že v ÚP Ráječko bylo pro bydlení (Bs a Bb) navrženo, projednáno a schváleno **20,78 ha ploch**. Jejich rozsah byl v době vydání ÚP Ráječko dle odůvodnění projektanta s rezervou dostatečný. Z těchto ploch bylo ke dni 26.05.2016 vyčerpáno 0,4816 ha, což jsou 2% z celkového množství zastavitelných ploch

### **Změna Ra6: Plocha občanské vybavenosti u křižovatky se silnicí II/374**

Předmětem řešení Změny Ra6 je změna podmínek využití návrhové plochy zemědělské Zk – louky a pastviny na plochu občanského vybavení Ok1 – komerční vybavenost: služby. Jedná se o pozemek p.č. 1438/6 v k.ú. Ráječko.

Důvodem pro pořízení změny je záměr vlastníka pozemku využít tento pozemek pro umístění služeb komerčního charakteru. Podrobnější popis záměru nebyl uveden.

Dle platného ÚP Ráječko je pozemek p.č.1428/6 v k.ú. Ráječko je zařazen do návrhových ploch zemědělských – louky a pastviny Zk, mimo zastavěné území obce. Pozemek přiléhá ze



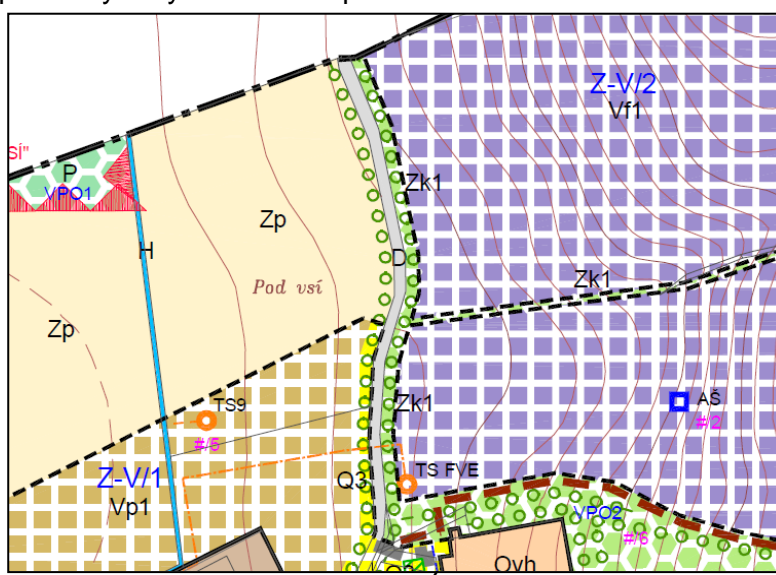
severozápadní strany ke křižovatce silnici II/374 s místní komunikací v jižní části obce. Plochy občanského vybavení komerční (Okč2 a Ok1) byly v ÚP navrženy pouze v návaznosti na tuto křižovatku a jsou využity pouze částečně.

Podle UAP Blansko je předmětný pozemek dotčen vedením VN a jeho ochranným pásmem, vedením STL včetně ochranného pásma, zasahuje do něho ochranné pásmo vedení VVN a ochranné pásmo silnice II/374. Leží v území zvláštní povodně pod vodním dílem Letovice a současně v záplavovém území Q 100. Z hlediska kvality zemědělského půdního fondu leží v plochách II. a IV. třídy.

V rámci změny územního plánu bude prověřena možnost využití lokality požadovaným způsobem. Projektant vymezí v souladu s podmínkami danými vyhláškou č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, plochu, která bude svým způsobem využití odpovídat požadavkům žadatele - v případě jejich zohlednění, a stanoví celkový rozsah a podmínky využití této plochy.

**Změna Ra7: Dopravní propojení Ráječka a Rájce – Jestřebí pro chodce a cyklisty podél komunikace III/37436**

Předmětem řešení Změny Ra7 návrh propojení obce Ráječko s městem Rájec – Jestřebí komunikací pro pěší a cyklisty – variantně po obou stranách silnice III/37436.



Důvodem pro pořízení změny je záměr obce Ráječko umožnit bezpečný pohyb chodců a cyklistů mezi obcí Ráječko a městem Rájec – Jestřebí.

V ÚP Ráječko nebylo propojení obce Ráječko s městem Rájec - Jestřebí konkrétně řešeno. Směrem severním bylo po levé straně komunikace navrženo za účelem pěší a cyklistické obsluhy výrobních ploch veřejné prostranství Q3 pouze v rozsahu předpokládaného zastavitelného území. V koncepci dopravy, v části týkající se pěší a cyklistické dopravy, byla nová cyklostezka řešena pouze směrem na Blansko a ta je již realizována. V ÚPO Rájec - Jestřebí (schválen ZM dne 17.12.2003) byl návrh propojení obou obcí navržen podél sinice III/37436 (původně označené jako II/374).

Podle UAP Blansko je vlevo, při výjezdu z obce Ráječko směrem severním, podél komunikace III/37436, uložen podzemní kabel telekomunikačního vedení.

Prověření návrhu vedení cyklostezky nebo stezky pro pohyb chodců a cyklistů podél komunikace Ráječko – Rájec Jestřebí prostřednictvím změny je možné řešit variantně. Je nutné vycházet z možností navazujícího území (k.ú. Rájec) a koncepce Města Rájec – Jestřebí a koordinovat zájmy obou obcí.

#### **Změna Ra8: Zapracování změn vyvolaných vyhotovenou územní studií pro plochu Bs1 a vypuštění požadavku na zpracování územní studie**

Předmětem řešení Změny Ra8 zapracování řešení vycházejícího z územní studie do územního plánu a zároveň odstranění podmínky na zpracování územní studie pro plochu Bs1.

Důvodem pro pořízení změny Ra8 územního plánu je skutečnost, že již došlo ke zpracování požadované územní studie.

Územní studie pro zastavitelnou plochu Územního plánu Ráječko – Padělky Bs1 (dále jen US), byla zpracována Projekční kancelář Vladimír Ságner, se sídlem Palackého 859, 759 01 Holešov, v červenci 2013 a je k nahlédnutí na stránkách Města Blansko - [http://www.blansko.cz/meu/odbor-stavebni-urad/uzemni-studie#toc\\_obec\\_rajecko](http://www.blansko.cz/meu/odbor-stavebni-urad/uzemni-studie#toc_obec_rajecko). Zpracovatel ÚS ve studii navrhl možné uspořádání daného území včetně jeho předpokládané dopravní a technické obsluhy a vymezení potřebných ploch veřejných prostranství. Plochy řešené v ÚS budou převzaty změnou do ÚP Ráječko v podrobnosti odpovídající svým obsahem stupni územní plán.

#### **Změna Ra9: Plocha občanské vybavenosti – kynologický klub**

Předmětem řešení Změny Ra9 je změna podmínek využití části návrhové plochy zemědělské Zk – louky a pastviny na plochu stávající občanské vybavenosti. Jedná se o objekt kynologického klubu nacházejícího se západně od zastavěného území obce. Součástí změny bude prověření využití ploch v bezprostředním okolí.

Důvodem pořízení změny je zohlednění současných poměrů v území, kde se v nezastavěném území mimo obec nachází zkolaudovaný objekt kynologického klubu (na pozemku p.č. 1455/40 v k.ú. Ráječko)

Objekt stávajícího kynologického klubu byl povolen k užívání na základě kolaudačního rozhodnutí č.j. 1693/86/1693 ze dne 04.02.1987 na základě stavebního povolení OVÚP I/84-Šk ze dne 31.01.1984. Přesto tento objekt není na katastrální mapě uveden a není tedy v rámci územního plánu zařazen do ploch zastavěných. Tuto skutečnost je třeba napravit.



## **II. ZADÁNÍ**

### **1. Vymezení řešeného území**

Řešeným územím jsou jednotlivé části katastrálního území obce Ráječko v lokalitách popsanych v kapitole I. Popis a důvody pořízení změn.

### **2. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, případně dalších dokumentů**

#### **2.1 Politika územního rozvoje ČR**

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády České republiky č. 276 dne 15.04.2015 (dále jen Aktualizace č. 1 PÚR ČR) patří území obcí z ORP Blansko (obce ve střední, jihovýchodní a jihozápadní části) do metropolitní rozvojové oblasti OB3 – Brno, charakterizované jako o území ovlivněné rozvojem dynamikou krajského města. Jedná se o 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.

Obce mimo rozvojovou oblast leží na rozvojové ose OS9 Brno – Svitavy/Moravská Třebová, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty – silnici I/43, koridor připravované rychlostní silnice R43 a železniční trať č. 260 (I. tranzitní železniční koridor).

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

#### **2.2 Územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 05.10.2016. Nabyly účinnosti dne 03.11.2016.

##### **II.2.2.1 Veřejně prospěšné stavby a opatření, záměry, územní rezervy**

Ve správním území obce Ráječko jsou dle ZUR JMK navrženy níže uvedené záměry, které jsou zároveň veřejně prospěšnými stavbami:

- RK 1416B – regionální biokoridor
- RBC JM 14 – regionální biocentrum

ZÚR JMK dále vymezuje územní rezervu pro konvenční celostátní železniční trať RDZ07 trať č. 260 Brno – Letovice – hranice kraje (– Česká Třebová) o šířce 200 m mimo zastavěná území a zastavitelné plochy Rájec-Jestřebí a v zastavěném území o šířce minimálně 120 m.

**Předmětné změny do vymezených ploch jednotlivých návrhů nezasahují.**

##### **II.2.2.2 Rozvojové osy a oblasti**

Správní území obce Ráječko bylo dle ZUR JMK zařazeno do rozvojové osy Brno – Svitavy / Moravská Třebová označené OS9 s výraznou vazbou na významné dopravní cesty (v tomto případě železniční trať č. 260).

Ze ZUR JMK vyplývají pro tuto osu požadavky na uspořádání a využití území:

a) V centrech osídlení vytvářet podmínky pro stabilizaci a rozvoj veřejné infrastruktury; v případě vybraných center podporovat stabilizaci a rozvoj pracovní funkce (pozn.: netýká se Ráječka).

- b) Podporovat rozvoj ekonomických aktivit především v plochách brownfields a plochách s vazbou na silnice nadřazené sítě a železnice.
- c) Podporovat realizaci dopravní infrastruktury (pozn. správního území Ráječka se netýká):

Dále jsou v ZUR JMK pro osu Os9 stanoveny úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet a udržovat územní připravenost na případné zvýšené požadavky na změny v území.
- b) Upřesnit koridory pro dopravní záměry v rámci rozvojové osy napojující území Jihomoravského kraje na významné dopravní tahy v Pardubickém kraji, v krajských souvislostech zpřístupňující a obsluhující sídlení strukturu a ekonomické aktivity v ose Brno – Sebranice – hranice kraje (pozn. správního území Ráječka se netýká).

**Výše uvedené požadavky a úkoly pro územní plánování nebudou změnami, vzhledem k jejich obsahu, řešeny.**

### **II.2.2.3 Krajinné typy**

Správní území obce Ráječko je dále dle ZÚR JMK zařazeno do krajinného typu č.26 Sloupsko-kořenecký. Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v ploše krajinného typu Sloupsko-kořenecký se stanovují územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových charakteristik:

#### Požadavky na uspořádání a využití území:

- a) Podporovat opatření k zachování krajiny s pestrou strukturou využití území.
- b) Podporovat opatření k podpoře měkkých forem rekreace (turistika, cykloturistika, hipoturistika apod.).
- c) Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny.
- d) Podporovat zachování a obnovu přirozeného vodního režimu vodních toků.

#### Úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy.
- b) Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách.
- c) Vytvářet územní podmínky pro ochranu krajiny před umístováním výškově, plošně a objemově výrazných staveb.
- d) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.

**Kromě všeobecných požadavků vyplývajících ze ZÚR JMK, pro zpracování změn nevyplývají požadavky na jejich řešení.**

## **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.

*Kapitola 2. bude doplněna o požadavky, které vyplynou z projednání návrhu Zadání.*

## **3. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v ÚPD a z doplňujících průzkumů a rozborů**

### **3.1 Územně analytické podklady ORP Blansko**

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

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

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

V kapitole I. Popis a důvody pořízení změn je vyhodnoceno řešené území jednotlivých změn i z pohledu ÚAP Blansko. Je popsáno dotčení jednotlivých změn případným vedením sítí technické infrastruktury, je vyhodnoceno zařazení ploch změn do tříd ochrany ZPF, dotčení ochrannými pásmy a dalšími limity.

**U jednotlivých změn bude prověřen možný střet jednotlivých limitů využití území s nově navrhovaným využitím.**

### **3.2 Územně analytické podklady Jihomoravského kraje 2015**

V územně analytických podkladech Jihomoravského kraje z roku 2015 (dále jen ÚAP JMK) je území obce Ráječka dotčeno těmito závadami:

Jedná se o obec na jejichž území byla zjištěna lokalita v kategorii silně znečištěné ovzduší (IV. a V. třídy)

- Trať č.260 Brno – Letovice
- Záplavové území Q100

V územně analytických podkladech Jihomoravského kraje z roku 2015 (dále jen ÚAP JMK) jsou na území obce Ráječko navrženy níže uvedené záměry :

- RBC 194

- RBK 019

V ÚAP byly vymezeny biokoridory jejichž označení je odlišné od jejich označení v ZUR JMK

ÚAP JMK byly podkladem pro vydané ZÚR JMK. Podmínky a požadavky, které z této dokumentace vyplývají pro správní území Ráječka jsou uvedeny v kap. II.2.2.1.

*Kapitola 3. bude doplněna o požadavky, které vyplynou z projednání návrhu Zadání.*

#### **4. 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**

##### **4.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorové uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

###### **Obecné požadavky pro všechny změny:**

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 ÚP, zároveň nebudou v rozporu s platnou vyhláškou č.501/2006 Sb.. Pokud budou stanoveny jiné podmínky, než v platném ÚP, bude uvedeno, že se vztahují pouze ke konkrétní změně a budou odůvodněny. Případný návrh změny obecného regulativu bude řádně odůvodněn a v dostatečném předstihu projednán s Pořizovatelem ÚPD, který rozhodne o dalším postupu.

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. I v tomto případě bude návrh těchto ploch řádně odůvodněn a v předstihu projednán s Pořizovatelem ÚPD.

Změnou se předpokládá rozšiřování zastavitelných ploch. Toto rozšíření bude odůvodněno.

Zastavěné území bude změnami aktualizováno. Jako podklad pro zpracování aktualizace Pořizovatel doporučuje metodický pokyn 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.ur.cz/default.asp?ID=4633#index\\_4](http://www.ur.cz/default.asp?ID=4633#index_4))

###### **Požadavky pro konkrétní změny:**

###### **Změna Ra1: Dopravní plocha u sběrného dvora**

Změnou budou prověřeny podmínky využití části návrhové plochy občanské vybavenosti Ovs1, veřejná vybavenost – sport (pozemky p.č. 1455/4, 1455/69, 1453/24, 1353/20 všechny v k.ú. Ráječko) a její zařazení do ploch dopravních D. V souvislosti s výše uvedenými pozemky bude současně prověřeno využití navazujícího území v dané lokalitě jako celku a budou navržena opatření, kompenzující vzájemné ovlivňování jednotlivých funkcí přítomných v daném území.

###### **Změna Ra2: Plocha rekreace u Horní Lhoty**

Změnou budou prověřeny podmínky využití stávající plochy zemědělské Zk – louky a pastviny (pozemek p.č. 219/1 v k.ú. Ráječko) a její zařazení do ploch rekreace individuální Ri. V souvislosti s výše uvedenou změnou bude současně prověřeno využití navazujícího území v dané lokalitě

jako celku a případně upraveny regulativy využití území (existence vodních ploch apod.).

### **Změna Ra3: Regulace velikosti pozemku**

Změnou budou prověřeny podmínky využití ploch Bs – plochy smíšené obytné, budou stanoveny konkrétní podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu ve smyslu změny a intenzita využití ploch.

### **Změna Ra4: Umístění bytových domů v plochách Bs8 a Bs9**

Změnou budou prověřeny podmínky využití ploch Bs8 a Bs9 a jejich doplnění o možnost umístění bytových domů v těchto plochách. Pro plochy budou stanoveny konkrétní podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu včetně intenzity využití ploch.

### **Změna Ra5: Plocha bydlení v lokalitě za humny**

Změnou budou prověřeny podmínky využití části stávající plochy zemědělské Zk – louky a pastviny (pozemek p.č. 1142/13 (4619) v k.ú. Ráječko) a její případné zařazení do ploch smíšených obytných Bs. Pro plochu budou rovněž stanoveny konkrétní podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu. Plocha bude řešena včetně návrhu dopravního napojení (v rámci veřejného prostranství), jehož součástí bude návrh sítě technické infrastruktury.

### **Změna Ra6: Plocha občanské vybavenosti u křižovatky se silnicí II/374**

Změnou budou v souvislostech prověřeny podmínky využití části návrhové plochy zemědělské Zk – louky a pastviny (pozemek p.č. 1438/6 v k.ú. Ráječko) a její zařazení do ploch občanského vybavení Okl – komerční vybavenost: služby. Vzhledem k jeho umístění v území zvláštní povodně pod vodním dílem Letovice a současně v záplavovém území, budou pro tuto plochu navrženy konkrétní podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu. Projektant vymezí v souladu s podmínkami danými vyhláškou č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, plochu, která bude svým způsobem využití odpovídat požadavkům žadatele a stanoví celkový rozsah a podmínky využití této plochy.

### **Změna Ra7: Dopravní propojení Ráječka a Rájce – Jestřebí pro chodce a cyklisty podél komunikace III/37436**

Změnou bude prověřeno dopravní propojení pro pěší a cyklisty mezi obcí Ráječko a městem Rájec – Jestřebí. Projektant změny, na základě požadavku, může návrh koridoru pro umístění cyklostezky řešit variantně a vyhodnotit dopad jednotlivých řešení jak na stávající limity v území a na ochranu přírody a krajiny, tak na reálnost a ekonomiku řešení a předložit do návrhu po dohodě s obcí dohodnuté řešení. Současně bude zapotřebí vycházet z možností navazujícího území (k.ú. Rájec) a koncepce Města Rájec – Jestřebí a koordinovat zájmy obou obcí

### **Změna Ra8: Zpracování změn vyvolaných vyhotovenou územní studií pro plochu Bs1 a vypuštění požadavku na zpracování územní studie**

Změnou bude zpracováno řešení organizace ploch v ploše Bs1, uvedené ve zpracované územní studii (Územní studie pro zastavitelnou plochu Územního plánu Ráječko – Padělky Bs1 (dále jen ÚS), byla zpracována Projekční kanceláří Vladimír Sagner, se sídlem Palackého 859, 759 01 Holešov, v červenci 2013 a je k nahlédnutí na stránkách Města Blansko - [http://www.blansko.cz/meu/odbor-stavebni-urad/uzemni-studie#toc\\_obec\\_rajecko](http://www.blansko.cz/meu/odbor-stavebni-urad/uzemni-studie#toc_obec_rajecko).) Plochy řešené v ÚS (uspořádání daného území včetně jeho předpokládané dopravní a technické obsluhy a vymezení potřebných ploch veřejných prostranství) budou převzaty do ÚP Ráječko v podrobnosti náležejícímu svým obsahem stupni územnímu plánu.

### **Změna Ra9: Plocha občanské vybavenosti – kynologický klub**

Změnou budou prověřeny podmínky využití části návrhové plochy zemědělské Zk – louky a pastviny v místě kynologického klubu a její zařazení do odpovídajících ploch. Součástí změny bude rovněž prověření využití ploch v bezprostředním okolí.



*Kapitola 4.1. bude doplněna o požadavky, které vyplynou z projednání návrhu Zadání.*

#### **4.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn**

##### **Změna Ra1: Dopravní plocha u sběrného dvora**

Změnou budou prověřeny podmínky využití části návrhové plochy občanské vybavenosti Ovs1, veřejná vybavenost – sport (pozemky p.č. 1455/4, 1455/69, 1453/24, 1353/20 všechny v k.ú. Ráječko) a její zařazení do ploch dopravních D – garáže, parkování.

##### **Změna Ra2: Plocha rekreace u Horní Lhoty**

Nejsou požadavky na řešení.

##### **Změna Ra3: Regulace velikosti pozemku**

Nejsou požadavky na řešení.

##### **Změna Ra4: Umístění bytových domů v plochách Bs8 a Bs9**

Změnou prověřit možnosti využití daného území (šířka veřejného prostranství, kapacita sítí TI, prostorové uspořádání, intenzita zastavění apod.) a případně nově stanovit pro lokalitu zahrnující zastavitelné plochy Bs8 a Bs9 podmínky využití včetně dopadů na uspořádání souvisejícího veřejného prostranství.

##### **Změna Ra5: Plocha bydlení v lokalitě za humny**

Změnou bude prověřeno připojení této plochy na veřejnou infrastrukturu (doprání napojení, TI).

##### **Změna Ra6: Plocha občanské vybavenosti u křižovatky se silnicí II/374**

Změnou bude prověřeno připojení této plochy na veřejnou infrastrukturu.

##### **Změna Ra7: Dopravní propojení Ráječka a Rájce – Jestřebí pro chodce a cyklisty podél komunikace III/37436**

Změnou bude prověřena trasa dopravního propojení pro pěší a cyklisty mezi obcí Ráječko a městem Rájec – Jestřebí.

##### **Změna Ra8: Zpracování změn vyvolaných vyhotovenou územní studií pro plochu Bs1 a vypuštění požadavku na zpracování územní studie**

Změnou bude zpracováno uspořádání daného území dle studie včetně jeho předpokládané dopravní a technické obsluhy a vymezení potřebných ploch veřejných prostranství v podrobnosti náležející svým obsahem stupni územnímu plánu.

##### **Změna Ra9: Plocha občanské vybavenosti – kynologický klub**

Nejsou požadavky na řešení.

*Kapitola 4.2 bude doplněna o požadavky, které vyplynou z projednání návrhu Zadání.*

#### **4.3 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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5.SZ**

Požadavky na řešení nevyplývají.

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF bude zpracováno v případě vymezení nových zastavitelných ploch, včetně odůvodnění potřeby vymezení nových ploch ve smyslu ustanovení §55 stavebního zákona.

Změnami bude prověřeno ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona.

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

*Kapitola 4.3 bude doplněna o požadavky, které vyplynou z projednání návrhu Zadání.*

## **5. 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.*

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

V rámci změn územního plánu bude prověřeno, zda je některý záměr, např. cyklostezka (Ra7) a návrhy veřejných prostranství, případně technické infrastruktury (např. změna Ra8), potřebné vymezit jako veřejně prospěšnou stavbu, resp. veřejně prospěšné opatření. Návrh VPS a VPO bude odůvodněn.

## **7. 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.

## **8. Požadavky na zpracování variant řešení**

Varianty řešení se nepředpokládají, pokud nebudou požadovány ve stanovisku dotčeného orgánu.

*Kapitola bude doplněna o požadavky, které vyplynou z projednání návrhu Zadání.*

## **9. 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.

**Kapitoly označené tučně kurzívou vypracuje zpracovatel územního plánu.**

## 2. GRAFICKÁ ČÁST

### 1. Koordinační výkres

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

### 2. Výkres širších vztahů

Výkres širších vztahů bude dokumentovat vazby na území sousední obce (zejména obec Vilémovice).

### **3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.**

Výkres bude zpracován v případě návrhu nových záborů ZPF.

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 obec, 1x Pořizovatel, 1x KÚJMK). Pro 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 obce a pořizovatele při projednání (návrh i odůvodnění ve formátu .pdf).

## **10. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.**

Vzhledem ke skutečnosti, že obec nepožaduje vymezení nových rozvojových ploch pro výrobu ani žádných ploch nadmístního významu a vzhledem k charakteru změn se nepředpokládá uplatnění požadavku dotčeného orgánu z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí ve znění pozdějších předpisů. V rámci pořizovaných změn nebudou v území umístovány záměry podléhající posouzení ani záměry vyžadující zjišťovací řízení dle přílohy č. 1 výše uvedeného zákona.

V řešeném území není vymezena žádná lokalita soustavy Natura 2000 ani jiná významná plocha požívající zákonné ochrany z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny. Z tohoto důvodu se pořizovatel domnívá, že uvažovaná koncepce změn Ra1 až Ra9 Územního plánu Ráječko nebude mít významný vliv na příznivý stav nebo celistvost evropsky významných lokalit a dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku může tento vliv vyloučit.

*Kapitola bude upřesněna po projednání návrhu zadání.*

Zpracovala:

Ing. Jarmila Šejnohová, oddělení územního plánování a regionálního rozvoje SÚ MěÚ Blansko