



MUIVX00BVWQI

NÁVRH

ZADÁNÍ ZMĚNY č. I ÚZEMNÍHO PLÁNU OSLAVANY

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

Ing. Pavel Červený, úřad územního plánování

srpen 2017



MUIVX00BVWQI

Město Oslavany má v současné době platný Územní plán Oslavany, vydaný 30.1.2017 opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dnem 15.2.2017. Zpracovatelem byl Institut regionálních informací, s.r.o., Chládkova 2, 616 00 Brno – projektant Ing. arch. Michal Hadlač.

Zastupitelstvo města Oslavany rozhodlo v červnu 2017 o pořízení změny č. I územního plánu.

Řešeným územím jsou lokality v k.ú. Oslavany.

OBSAH

- A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce
 - A.1 Požadavky na urbanistickou koncepci
 - A.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury
 - A.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny
- B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
- C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude nutno uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
- 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
- E. Požadavek na zpracování variant řešení
- F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění
- G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území



MUIVX00BVWQI

Toto zadání obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování Návrhu změny č. I územního plánu Oslavany, zejména:

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. I ÚP Oslavany 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. I 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, ve znění Aktualizace č. 1, vydané vládou ČR usnesením č. 276 ze dne 15. 4. 2015 nevyplývá pro řešené území žádný požadavek.

Ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, které byly vydány na 29. zasedání Zastupitelstva Jihomoravského kraje, konaném dne 05.10.2016 a nabyly účinnosti dne 03.11.2016 vyplývá požadavek územně koordinovat, upřesnit a vymezit příslušné plochy a koridory, a to:

- koridor horkovodu z jaderné elektrárny Dukovany do Brna
- územní systém ekologické stability
 - regionální biocentrum RBC 229 Kocoury
 - regionální biokoridor RK 1479
 - regionální biokoridor RK JM001
 - regionální biokoridor RK 1480A
- stanovení cílových charakteristik krajiny
 - řešené území spadá do těchto krajinných typů:
 - ✓ 28 – Bobravský
 - ✓ 30 – Tišnovsko-ivančický
 - ✓ 32 – Domašovský

Správní území města Oslavany se nenachází uvnitř žádné rozvojové oblasti, osy nebo specifické oblasti.

Z širších územních vztahů vyplývá podmínka dodržení vymezeného koridoru dopravní infrastruktury KD1 pro přeložku silnice II/394 – obchvat Neslovice.

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



- **závady v území**
 - černé skládky v obci
 - znečištění ovzduší z dopravy
 - nevyhovující celkový stav povrchových a podzemních vod
 - mírné znečištění ovzduší z vytápění domácností
 - překročení imisních limitů pro PM10 a B(a)P
- **ohrožení**
 - ohrožení zástavby sesuvným územím
 - ohrožení přívalovými srážkami a povodněmi
 - zástavba na poddolovaném území
 - zástavba v záplavovém území a v aktivní zóně záplavového území řeky Oslavy
- **střety v území**
 - zastavitelné plochy v poddolovaném, sesuvném či záplavovém území
- **jiné problémy**
 - možné narušení ochranného pásma vodního zdroje
 - chybí dům s pečovatelskou službou
 - chybí byty pro rodiny s dětmi v tíživé sociální situaci

Respektovat ochranná pásma technické infrastruktury, mimo jiné zejména:

- elektrické, kanalizační, vodovodní a plynovodní sítě,
- zájmová území Ministerstva obrany (ochranné pásmo radiolokačního zařízení – OP RLP a vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách).

A.1) Urbanistická koncepce obsažená v platném územním plánu nebude změnou č. 1 ÚP zásadně měněna. 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.

Změna č. I prověří:

Z I.1 – Změna č. I ÚP prověří možnost změny způsobu využití stabilizované „plochy komerčních zařízení malých a středních – OM“ na „plochu bydlení v bytových domech – BH“. Řešená plocha je vymezena pozemky katastru nemovitostí v katastrálním území Oslavany, a to především p.č. st. 665/2, st. 665/5, 665/7, 665/11, 665/12, 665/13 a 665/45. Budova v této ploše byla dosud využívána jako objekt občanské vybavenosti – ubytovna a restaurace. Při celkové rekonstrukci této stavby by její nový vlastník chtěl realizovat záměr, spočívající v její přestavbě na objekt pro bydlení s malometrážními byty

Z I.2 – Změna č. I ÚP prověří možnost převedení části zastavitelné „plochy hřbitovů – OH“, označené v platném územním plánu Z25 na plochu, v níž by hlavním využitím byla realizace smuteční síně a fary. Bude prověřeno možné umístění smuteční síně a fary na ploše cca 45 x 65 m - východní části pozemků katastru nemovitostí v katastrálním území Oslavany, a to především na p.č. 2435/54, 2435/55, 2435/56, 2435/57, 2435/58 a 2435/73.

Řešení změny č. I územního plánu Oslavany je omezeno na dotčené lokality.

**A.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

Koncepce nebude změnou č. I ÚP měněna. Nová výstavba bude napojena na stávající nebo prodloužené řady 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. I ÚP nejsou požadavky na plochy v oblasti nakládání s odpady.

A.3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny – koncepce nebude změnou č. I 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. Respektovat nově vyhlášené (aktualizované) záplavové území vodního toku Oslava včetně stanovené aktivní zóny – nabylo účinnosti 5.1.2016.

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. I ÚP Oslavany 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. I územního plánu Oslavany“.

Změna č. I ÚP Oslavany bude dále digitálně zpracována dle Pravidel KrÚ JMK pro digitalizaci územních plánů.



MUIVX00BVWQI

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. Změna územního plánu

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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití),
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování 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 změny 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 změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu),
2. hlavní výkres 1 : 5 000



MUIVX00BVWQI

(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 změny 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 změny 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.

Ve změně územního 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.

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.



MUIVX00BVWQI

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 změny 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. I ÚP Oslavany bude vyhotovena dokumentace územního plánu, zahrnující právní stav po vydání změny č. I ÚP Oslavany.

G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů 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 projednávání s dotčenými orgány.