

Pořizovatel Městský úřad Moravský Krumlov, odbor výstavby a územního plánování, ve smyslu § 6 odst. 1) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, za technické pomoci projektanta Ing. arch. Ladislava Brožka, J. Fajmonové 12, Brno zpracoval



## NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU TULEŠICE

Návrh zadání je zpracován v souladu s § 47 odst.1 stavebního zákona a §11 vyhl. č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v rozsahu přílohy č. 6 vyhl. č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

**Schvalující orgán:** Zastupitelstvo obce Tulešice  
**Pořizovatel:** Městský úřad Moravský Krumlov,  
Odbor výstavby a územního plánování,  
Klášterní náměstí 125, 672 11 Moravský Krumlov

říjen 2011

## **Obsah zadání změny č.1 územního plánu**

### **TEXTOVÁ ČÁST**

- Základní údaje

- a)** Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů.
- b)** Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.
- c)** Požadavky na rozvoj území obce.
- d)** Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny).
- e)** Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.
- f)** Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.
- g)** Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.
- h)** Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy apod.).
- i)** Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.
- j)** Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose.
- k)** Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.
- l)** Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.
- m)** Požadavky na vyhodnocení vlivů změny č.1 ÚP na udržitelný rozvoj území.
- n)** Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.
- o)** Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu změny č.1 ÚP a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

### **GRAFICKÁ ČÁST**

- Položky změn Z1.1 - Z1.5
- Lokalizace změn v území

## Zadání změny č.1 územního plánu Tulešice

### a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů.

Z Politiky územního rozvoje České republiky vydané vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20.7.2009 nevyplývají pro dané území žádné požadavky.

Pro předmětné území není v současné době platná žádná územně plánovací dokumentace vydaná krajem. Z širších územních vztahů nevyplývají žádné skutečnosti, které by měly dopad na zpracování změny č.1 ÚP.

### b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.

Podkladem pro vypracování zadání byly ÚAP ORP Moravský Krumlov, jehož součástí je katastrální území Tulešice. Budou respektovány stávající přírodní a technické limity.

Požadavky na řešení vyplývající z UAP s ohledem na požadované změny v území:

#### Vodní eroze, extravilánové vody

- řešit opatření na eliminaci extravilánových vod v ÚPD navržením např. záchytných příkopů po obvodu zastavěných částí sídel, poldrů
- umožnit návrat ekostabilizačních prvků do zemědělské krajiny (biokoridory, větrolamy, remízky, meze, solitérní stromy, mokřady, zatravnění ploch výrazně narušených vodní erozí, obnova přirozeného stavu malých a středně velkých vodních toků,....)

#### Hygiena životního prostředí

- nové rozvojové plochy (chráněný venkovní prostor) neumisťovat v územích negativních vlivů na životní prostředí (hluk, znečištění ovzduší), u stávající zástavby nacházející se ve vazbě na negativních vlivů hluku řešit protihluková opatření
- zajistit plochy pro výsadbu zeleně různých forem za účelem zachycení prašnosti, hluku (např. podél komunikací, areálů výroby, návětrných stranách)
- stanovit požadavky na protiradonovou ochranu (dle mapy radonového rizika z geologického podloží 1:50 000 je riziko v zastavěné části obce převážně přechodné nebo nízké).

#### Ochrana přírody a krajiny

- vytvářet podmínky pro realizaci ÚSES, rozšiřování rozptýlené zeleně v krajině
- koordinace vymezení skladebných částí v ÚPD, návaznosti

#### Zemědělský půdní fond

- řešení problémů eroze zemědělské půdy

#### Dopravní infrastruktura

- řešit plochy pro odstavení vozidel

Informace o území jsou obsaženy rovněž v dříve zpracované dokumentaci: ÚP Tulešice, Ing. arch. Ladislav Brožek, Brno, 2008

### c) Požadavky na rozvoj území obce.

V zadání se požaduje prověřit záměry na rozšíření ploch smíšených v návaznosti na přestavbové území P2, rozšíření plochy pro bydlení v návaznosti na plochu Z1, revitalizaci Tulešického potoka, zalesnění v trati Na čtvrtkách a upřesnění způsobu využití plochy Z9.

Přehled požadavků na změny v území:

### d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci upořádání krajiny).

#### **Změna Z1.1**

**Návrh:** Změna funkčního využití plochy určené platnou územně plánovací dokumentací jako plocha orné půdy **PZ** (stav) na plochu smíšenou **SV** (návrh) za účelem rozšíření ploch pro ekonomické aktivity. Uvažovaná plocha (celkem cca 0,6 ha) se nachází v severozápadní části obce Tulešice ve vazbě na současně zastavěné území (plochy smíšené – přestavbová plocha P2). Tímto

návrhem dojde k vymezení nových zastavitelných ploch a záboru ZPF. Regulativy funkčního využití této plochy budou shodné s regulativy funkčního využití danými pro tento funkční typ platnou územně plánovací dokumentací. Plocha změny leží u na okraji PP Rokytná.

#### **Změna Z1.2**

**Návrh:** Změna funkčního využití plochy určené platnou územně plánovací dokumentací jako plocha orné půdy **PZ** s návrhem zatravnění, na plochu smíšenou nezastavěného území **NS** (návrh). Uvažovaná plocha (celkem 2,3 ha) se nachází severně nad obcí ve vazbě na současně zastavěné území. Plocha je určena pro revitalizaci Tulešického potoka a navazujících zamokřených pozemků zemědělské půdy. Předpokládá se, že na základě následně zpracovaného projektu bude území upraveno s podílem vodních ploch, krajinné zeleně a zemědělské půdy (bude upraveno koryta potoka, zřízeny malé vodní nádrže apod.). Tímto návrhem dojde k záboru ZPF. Pro plochu změny budou navrženy nové regulativy způsobu využití, doplňující regulativy obsažené v platné ÚPD.

#### **Změna Z1.3**

**Návrh:** Změna funkčního využití plochy určené platnou územně plánovací dokumentací jako plocha orné půdy **PZ** (stav) na plochu lesní **PL** (stav). Uvažovaná plocha (celkem cca 6,9 ha) se nachází severovýchodně od obce Tulešice, jedná se o plochy méně využitelné pro zemědělské hospodaření. Tímto návrhem dojde k záboru ZPF.

#### **Změna Z1.4**

**Návrh:** Změna funkčního využití plochy určené platnou územně plánovací dokumentací jako plocha orné půdy **PZ** (stav) mimo zastavěné území, na zastavitelnou plochu bydlení venkovského typu **BV** (návrh). Uvažovaná plocha (celkem cca 0,7 ha) se nachází v severovýchodní části obce Tulešice ve vazbě na v platné ÚPD navrženou zastavitelnou plochu pro bydlení Z1 (BV). Stávající účelová komunikace, sloužící k obsluze předmětného území bude rekonstruována jako místní komunikace. Tímto návrhem dojde k vymezení nových zastavitelných ploch a k záboru zemědělského půdního fondu.

#### **Změna Z1.5**

**Návrh:** Upřesnění funkčního využití plochy určené platnou územně plánovací dokumentací jako plocha občanské vybavenosti **OI** (návrh), mimo zastavěného území. Uvažovaná plocha (celkem cca 1,15 ha) se nachází jižně od obce Tulešice a je záměr zřídit zde víceúčelovou plochu pro rekreaci a sport spojenou s terénními úpravami. Tímto návrhem nedojde k vymezení nových zastavitelných ploch ani k záboru zemědělského půdního fondu. Plocha změny leží na území PP Rokytná a dle platné ÚPD na ni zasahují plochy navržených prvků ÚSES.

### **e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.**

#### **a. Dopravní infrastruktura**

Navržené zastavitelné plochy budou napojeny na stabilizovanou komunikační síť, dle potřeby doplněnou o nový úsek místní komunikace (Z1.4), vzhledem k poloze prověřované změny pro bydlení nevznikají nároky na ochranu chráněných prostor před účinky hluku způsobeného dopravou.

#### **b. Technická infrastruktura**

Nová výstavba bude napojena na prodloužené řady stávajících inženýrských sítí (veřejný vodovod, kanalizace, plynovod) a rozvody NN dle připojovacích podmínek správců. Před zahájením výstavby prověří stavebníci existenci všech stávajících sítí na dotčených plochách a zajistí jejich vytyčení. 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.

#### **c. Nakládání s odpady**

Nejsou požadavky na plochy pro opatření v oblasti nakládání s odpady v rámci změny č.1 ÚP.

#### **d. Občanské vybavení**

Předmětem řešení změny Z1.5 je upřesnění využití plochy pro občanské vybavení v jižní části k.ú. Tulešice.

#### **e. Veřejné prostranství**

Budou řešeny koncepčně jako součástí navržených zastavitelných ploch.

**f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.**

Je požadováno, aby řešení ÚP respektovalo zásady ochrany kulturních, přírodních a jiných hodnot obce a širšího území v souladu s principem udržitelného rozvoje tak, aby realizací navržených změn v území nedošlo ke střetu s těmito zájmy.

Na řešených plochách se nenachází žádné kulturní památky, památková rezervace ani další předměty ochrany ve smyslu zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči (ve znění pozdějších předpisů). Celé území obce je obecně třeba považovat za území s archeologickými nálezy.

Budou respektovány požadavky a podmínky orgánů ochrany přírody, příslušných orgánů a správců vodních toků.

**g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.**

Nepředpokládá se vymezení ploch potřebných pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

**h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy apod.).**

Bude doplněno na základě požadavků uplatněných v průběhu projednání návrhu zadání.

**i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v řešených lokalitách.**

- řešit dopravní infrastrukturu a dopravu v klidu
- řešit technickou infrastrukturu
- řešit vazby na „volnou“ krajinu a ovlivnění přírodních systémů

**j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose.**

Nejsou.

**k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.**

Nejsou.\*)

**l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.**

Nejsou.

**m) Požadavky na vyhodnocení vlivů změny č.1 ÚP na udržitelný rozvoj území.**

Nejsou.\*)

**n) Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.**

Není.

\*) Bude případně doplněno na základě výsledků projednání návrhu zadání.

**o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu změny č.1 ÚP a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.**

Obsah a měřítko výkresů budou odpovídat požadavkům platných zákonných předpisů (zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění - stavební zákon a vyhl.č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti). Podrobnosti uspořádání dokumentace budou projednány s pořizovatelem.

Počet vyhotovení dokumentace:

- Návrh změny č.1 ÚP – 2 paré tištěné dokumentace,
- Čistopis – 4 paré tištěné dokumentace, CD s daty (text \*.doc, výkresy \*.dgn a \*.pdf).

Znění tohoto Zadání bylo schváleno Zastupitelstvem obce Tulešice  
dne.....2011.