

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE JINAČOVICE

Návrh tohoto zadání je určen k projednání v souladu s ust. § 47, odst.2 stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů.

Návrh zadání je zpracován v souladu s § 47 odst.1 stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů 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:
Určený zastupitel:**

**Zastupitelstvo obce Jinačovice
Doc. Ing. David Vališ, Ph.D.
předseda stavebního výboru obce Jinačovice**

Pořizovatel:

**Městský úřad Kuřim, Odbor investiční
Jungmannova 968, 664 34 Kuřim
p. Stanislav Bartoš, vedoucí odboru
Ing. Vlasta Indrová, oprávněná úřední osoba
pořizovatele**

Obsah zadání změny č. II územního plánu obce Jinačovice

A – textová část

Základní údaje:

- a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury
- 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 možné 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) případné požadavky na zpracování variant řešení
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny č. II územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č. II územního plánu na udržitelný rozvoj území

Příloha: SCHÉMA S VYZNAČENÍM LOKALIT S POŽADAVKY NA DÍLČÍ ZMĚNY

ÚVOD

Územní plán obce (ÚPO) Jinačovice byl schválen zastupitelstvem obce Jinačovice dne 29. 11. 2006, usnesením č.54/2006. ÚPO Jinačovice zpracoval Atelier Projektis Brno. Změna č. I ÚPO Jinačovice byla schválena zastupitelstvem obce Jinačovice dne 29. 8. 2011 usnesením č. 42/2011 a nabyla účinnosti dne 16. 9. 2011.

Pořízení změny č II ÚPO Jinačovice schválilo zastupitelstvo obce Jinačovice na svém zasedání dne 8. 7. 2013 usnesením č.55/2013.

Projektantem změny č.II ÚPO Jinačovice je Jarmila Haluzová, Atelier Projektis, Pekařská 37, 602 00 Brno. Pracoviště: Ponávka 2, 602 00 Brno

Pořizovatel zpracoval ve spolupráci s určeným zastupitelem obce Jinačovice návrh zadání změny č. II ÚPO Jinačovice.

Zadání změny č II územního plánu obce Jinačovice

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.II ÚPO Jinačovice je prověření dílčích aktuálních požadavků na využití území v souladu se základní koncepcí rozvoje území obce, obsaženou v platném územním plánu obce. 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. II ÚPO Jinačovice 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.

Projektant aktualizuje vymezení hranice zastavěného území v souladu s § 58, odst.(3) stavebního zákona, v platném znění.

Z Politiky územního rozvoje (PÚR) 2008 (schválené usnesením vlády ČR ze dne 20. 7. 2009 č.929) vyplývá, že území obcí z ORP Kuřim je součástí vymezené rozvojové oblasti OB3 – Rozvojová oblast Brno. Pro zadání změny č.II ÚPO Jinačovice z PÚR nevyplývají žádné požadavky.

Řešené území nemá platnou územně plánovací dokumentaci vydanou krajem. 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 nabyl účinnosti dnem jeho vyhlášení, zrušeno.

Územně analytické podklady (úplná aktualizace ÚAP SO ORP Kuřim – 2012, str. 69) definují některé problémy a závady v urbanistické struktuře. Změna č. II ÚPO Jinačovice bude reagovat výlučně jen na následující problémy a závady identifikované v ÚAP SO ORP Kuřim:

- ve vazbě na místa s koncentrací obyvatel a návštěvníků řešit plochy pro odstavení vozidel
- v rámci řešení změny č. II ÚPO Jinačovice prověřit stanovení maximální hranice negativního vlivu okolo výrobních a zemědělských areálů
- plochy pro bydlení řešit s vazbou na veřejnou infrastrukturu
- vytvořením územních podmínek pro rozvoj kvalitního bydlení a pracovních příležitostí podpořit přírůstek obyvatel

Požadavky na rozvoj území obce

Požaduje se prověřit tyto dílčí požadavky pro změnu č. II ÚPO Jinačovice:

2.1 – prověřit návrh plochy dopravy pro záměr obratiště autobusů v k.ú. Jinačovice.

Projektant prověří dle požadavku obce využití pozemku p.č. 546/15, k.ú. Jinačovice. Uvedený pozemek je dle platného ÚPO Jinačovice zařazen do orné půdy.

2.2 – prověřit návrh vymezení plochy dopravy při účelové komunikaci na pozemku p.č. 688, k.ú. Jinačovice pro záměr obratiště, příp. výhybny. Na uvedené účelové komunikaci nelze provádět zimní údržbu, není zde možnost otáčení vozidel.

2.3 – prověřit možnost změny funkčního využití stávající plochy veřejné zeleně na pozemku p.č. 5, k.ú. Jinačovice na plochu s funkčním využitím veřejného prostranství, s regulativy umožňujícími vybudování parkovacích míst, dětského hřiště, umístění mobiliáře, laviček apod.

2.4 – prověřit změnu funkčního využití plochy výrobních aktivit Vd na pozemcích p.č. 508, 507,512/2, vše k.ú. Jinačovice takto:

- na pozemku p.č. 512/2, k.ú. Jinačovice prověřit změnu vymezení na plochy veřejného prostranství,
- na pozemcích p.č. 508, 507, k.ú. Jinačovice prověřit změnu vymezení na plochy občanské vybavenosti Ov.

2.5 – prověřit možnost změny funkčního využití stávající plochy Pz zahrady a sady na pozemku p.č. 506, k.ú. Jinačovice na plochu veřejných prostranství Pv.

2.6 – prověřit změnu funkčního využití stávající plochy veřejné zeleně Zs5 na pozemku p.č. 367, k.ú. Jinačovice na plochu veřejného prostranství a občanské vybavenosti s regulativy umožňujícími umístění sportovních zařízení, a jako přípustné i pro nadzemní objekty.

2.7 – prověřit změnu funkčního využití ploch veřejné zeleně Zs a ostatních ploch Zos na pozemcích p.č. 325,274, 762, vše k.ú. Jinačovice na plochy veřejného prostranství s regulativy umožňujícími vybudování parkovacích míst, dětského hřiště, umístění mobiliáře, laviček apod.

2.8 – prověřit návrh na zrušení ochranného pásma v územním plánu u areálu bývalého zemědělského družstva. Projektant prověří ve změně ÚPD v návaznosti na žádost stávajícího uživatele o zrušení OP.

2.9 – prověřit změnu funkčního využití ploch zahrad Pz na pozemcích p.č. 684 a 685/1,3 k.ú. Jinačovice a stávající plochy orné půdy na pozemku p.č. 683, k.ú. Jinačovice na vymezení plochy veřejné zeleně. Jedná se o pozemky v blízkosti Mnišího potoka. Projektant v rámci řešené lokality prověří rozšíření plochy stávající účelové komunikace na p.č. 682, k.ú. Jinačovice pro vybudování výhybny.

2.10 – prověřit vymezení plochy lesoparku s regulativy umožňujícími umístění dětského hřiště, laviček apod. na pozemku p.č. 686/1, k.ú. Jinačovice, který je dle platného ÚPO Jinačovice zařazen do orné půdy. Projektant v rámci řešené lokality prověří rozšíření plochy stávající účelové komunikace na pozemku p.č. 682, k.ú. Jinačovice pro vybudování výhybny.

2.11 (3 dílčí lokality) – prověřit vymezení ploch veřejného prostranství pro vybudování dětských hřišť v lokalitách dle situace v příloze.

2.12 – v lokalitě na pozemku p.č. 763/3, k.ú. Jinačovice prověřit vymezení plochy pro občanskou vybavenost, výletišť, dětská hřiště, stezky zdraví, případně částečně veřejné prostranství. V současnosti je plocha vedena jako orná půda.

2.13 – prověřit rozšíření plochy výrobních aktivit vymezené v areálu bývalého zemědělského družstva jižním směrem.

2.14 – prověřit vymezení ploch pro bydlení v lokalitě Skalky dle podnětu občanů. Jedná se o pozemky KN p.č. 650/1, 650/2, 653/4, 648/28 k.ú. Jinačovice, dále pozemky ve zjednodušené evidenci p.č. 234, 235, k.ú. Jinačovice a pozemek KN p.č. 648/3, k.ú. Jinačovice, dále pozemek p.č. 226, k.ú. Jinačovice ve zjednodušené evidenci přidělového plánu. Celkově je požadavek na prověření vymezení ploch pro stavbu max. cca 6 rodinných domů.

2.15 – prověřit vymezení plochy pro bydlení dle podnětu občana na pozemku p.č. 530, k.ú. Jinačovice, jedná se o proluku v blízkosti silnice III/3846 se stávajícím funkčním využitím ploch pro zahrady a sady.

2.16 – prověřit vymezení plochy pro bydlení dle podnětu občana na pozemku p.č. 742/14, k.ú. Jinačovice. Jedná se o pozemek, vedený dle platného ÚPO Jinačovice jako orná půda, který přímo navazuje na zastavitelnou plochu pro bydlení Br 10.

2.17 – prověřit vymezení plochy pro bydlení dle podnětu občanů na pozemku p.č. 374 ZE, k.ú. Jinačovice. Dle podkladů obce jde o lokalitu Kopaniny.

2.18 – prověřit možnost rozšíření plochy pro bydlení Br 29 dle podnětu občana. Jedná se však o špatně přístupný terén s problematickým napojením, projektant prověří možnost vymezení zastavitelné plochy.

Obec neuplatňuje žádné požadavky na řešení záležitostí nadmístního významu.

Při řešení změny č. II ÚPO Jinačovice se nepředpokládá ovlivnění území z hlediska širších vztahů.

Koncepce uspořádání krajiny obsažená v platném ÚPO Jinačovice nebude navrženou změnou ovlivněna. Budou respektovány zásady ochrany přírody a krajiny a krajinného rázu. Budou respektovány prvky ÚSES vymezené v dotčeném nebo navazujícím území.

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

Změnou č. II ÚPO Jinačovice budou pro nově vymezené plochy stanoveny nové podmínky pro využití ploch s různým způsobem využití. Projektant v návrhu změny č. II ÚPO Jinačovice prověří možnost vymezení ploch bydlení v zahradách rodinných domů v západní části katastrálního území obce.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Technická a dopravní infrastruktura

Změnou č. II ÚPO Jinačovice bude prověřeno napojení vymezených zastavitelných ploch na stávající komunikační síť a technickou infrastrukturu, bude prověřeno rozšíření ploch dopravy pro místní a účelové komunikace, pro vybudování výhyben, případně obrátíšť v souladu s platnými ČSN pro projektování pozemních komunikací.

Projektant v návrhu změny č. II ÚPO Jinačovice prověří vymezení ploch pro místní a účelové komunikace s ohledem na platné ČSN a při rozlišení stávajícího stavu a návrhu.

Občanské vybavení

V rámci řešení změny č. II ÚPO Jinačovice bude prověřen návrh vymezení ploch pro občanskou vybavenost.

Veřejné prostranství

Předmětem řešení změny č. II ÚPO Jinačovice bude prověřen návrh nových ploch veřejného prostranství.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.

Je požadováno, aby řešení změny č. II ÚPO Jinačovice respektovalo zásady ochrany kulturních, přírodních a jiných hodnot obce a širšího území v souladu s principem udržitelného rozvoje. Bude navrženo řešení střetů realizace předpokládaných změn v území s těmito zájmy. Řešení nesmí negativně ovlivnit funkčnost prvků Územního systému ekologické stability.

Budou respektovány stávající kulturní, přírodní a jiné hodnoty v území.

Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Při navrhování staveb na řešeném území je třeba zajistit, aby nebyly negativně ovlivněny hydrologické a odtokové poměry v území. Dešťové vody budou v maximální možné míře uváděny do vsaku, jímány a účelově využívány (zálivka apod.)

Ochrana zemědělského půdního fondu bude řešena v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Při vypracování územně plánovací dokumentace budou

dodrženy zásady §4 a §5 zákona a dále § 3 a § 4 Vyhlášky MŽP č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. Obsah vyhodnocení předpokládaných důsledků bude zpracován podle přílohy č.3 výše uvedené vyhlášky.

Řešení změny č. II ÚPO Jinačovice bude respektovat předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví dle zákona č.258/2000 Sb., v platném znění o ochraně veřejného zdraví.

Návrh řešení změny č. II ÚPO Jinačovice bude respektovat příslušná ustanovení zákona č.222/1999 Sb., o zajišťování obrany české republiky a zákona č.219/2000 Sb., bude respektovat zájmová území Ministerstva obrany ČR.

- b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**
Bez požadavků.
- c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**
Projektant prověří potřebu a případně vymezí veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a případně asanační zásahy vyplývající z řešení změny č.II ÚPO Jinačovice, vyvolané požadavky na změnu, uvedenými v kapitole a), tj. požadavky na rozvoj území obce v bodech č.2.1. – 2.18.
- 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**
Projektant v řešeném území prověří a případně navrhne plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci. Požadavek na vydání regulačního plánu není.
- e) Požadavky na zpracování variant řešení**
Požadavek na zpracování variantního řešení je u prověření návrhu dílčích změn č.2.1, 2.2 a 2.14.
- f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**
Dokumentace změny č.II ÚPO Jinačovice bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto zákonu, vše v platném znění.

Počet vyhotovení a obsah dokumentace:

- **Návrh změny č. II ÚPO Jinačovice pro společné jednání** Dle přílohy č.7 vyhl..č.500/2006 Sb.
– 2 paré vtištěné dokumentace + digitální data na CD (text - *.doc, výkresy - *.pdf)
- **Návrh změny č. II ÚPO Jinačovice pro veřejné projednání** Upravená 2 paré návrhu dle výsledků společného jednání pro řízení o územním plánu + digitální data na CD (text - *.doc, výkresy - *.pdf)
- **Čistopis změny č. II ÚPO Jinačovice – 4 paré** vtištěné dokumentace + digitální data na CD

Obsah změny ÚPD :

1. Změna č. II ÚPO Jinačovice
 - A. Textová a tabulková část
 - B. Grafická část – výřezy výkresů
 2. Komplexní urbanistické řešení – zastavěná část obce 1 : 2000
 3. Dopravní řešení 1 : 2000
5. Technická infrastruktura – vodovod, kanalizace 1 : 2000
7. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav 1 : 2000

II. Odůvodnění změny č. II ÚPO Jinačovice

- A. Textová část, v rozsahu dle přílohy č. 7 vyhl. 500/2006 Sb.

| | | |
|----|--|------------|
| B. | Grafická část – výřez výkresu | |
| 6. | Zábor zemědělského půdního fondu a PUPFL | 1 : 2 000 |
| 8. | Širší územní vztahy | 1 : 25 000 |

(Dokumentace právního stavu ÚPO Jinačovice po vydání změny č. II – 4 paré vytištěné dokumentace + digitální data na CD)

- g) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.**
Bude doplněno na základě výsledků projednání návrhu zadání změny č.II ÚPO Jinačovice.

Za pořizovatele: 30.9.2013, Ing. Indrová Vlasta, MěÚ Kuřim

Pořízení změny č.II ÚPO Jinačovice bylo schváleno zastupitelstvem obce Jinačovice, usnesením č. 55/2013 na jednání dne 8.7.2013.

Zadání změny č.II ÚPO Jinačovice bylo schváleno na jednání zastupitelstva obce Jinačovice dne..... usnesením č.....

Ing. Libuše Dvořáčková
starostka obce Jinačovice

