

# NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY

Územního plánu Dlouhá Lhota, na katastrálním  
území Dlouhá Lhota, označené  
**DI1**

DI1: Plochy bydlení na východním okraji obce

V Blansku dne 3.12.2008

Zpracoval pořizovatel - oddělení územního plánování a regionálního rozvoje SÚ MěÚ Blansko

# Obsah

I. Obsah změny.....	3
II. Důvody pořízení změn.....	3
III. Zadání.....	3
A. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších území.....	3
B. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.....	4
C. Požadavky na rozvoj území obce.....	4
D. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny).....	4
E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.....	4
F. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.....	4
G. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.....	4
H. Další požadavky, vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. 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). 5	
I. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.....	5
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.....	5
K. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn využití jejich využití územní studií.....	5
L. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.....	5
M. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyhloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblasti.....	5
N. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.....	5
O. Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu Změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	6

## **I. OBSAH ZMĚNY**

Předmětem pořízení Změny je změna funkčního využití stabilizovaných ploch zemědělských – orné půdy P na návrhové plochy pro bydlení, týkající se pozemků parc.č. 130 a 131 v katastrálním území Dlouhá Lhota.

## **II. DŮVODY POŘÍZENÍ ZMĚNY**

Pořízení Změny 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 Dlouhá Lhota na zasedání konaném dne 03.11.2008, usnesením č.46.

Změna byla pořízena na základě žádosti fyzických osob. Byla posouzena pořizovatelem ve smyslu § 46 stavebního zákona. **Pořizovatel doporučil pořízení této Změny.**

Záměrem navrhovatele Změny územního plánu je realizace rodinných domů na pozemcích parc.č. 130 a 131 v k.ú. Dlouhá Lhota. Dle platného Územního plánu Dlouhá Lhota (vydán dle legislativy platné po 1.1.2007 dne 31.3.2008, nabytí účinnosti 18.4.2008) jsou pozemky parc.č. 130 a 131 v k.ú. Dlouhá Lhota součástí stabilizovaných ploch zemědělských – orné půdy P. Pozemek parc.č. 130 bezprostředně navazuje na zastavěné území obce. Pozemek parc.č. 131 sousedí s pozemkem parc.č. 130. Oba pozemky jsou přístupné přímo ze silnice III/37610. Napojení na síť technické infrastruktury je rovněž reálné. Pozemky jsou dotčeny hlukovým pásmem silnice III/37610, které dle výpočtu, uvedeného v odůvodnění územního plánu, nepřesáhne ochranné pásmo silnice tj. 15 m od osy vozovky. Na pozemky z větší části zasahuje ochranné pásmo 50 metrů od hranice lesních pozemků. Jižní části obou pozemků jsou dotčeny návrhem ochranného pásma budoucí čistírny odpadních vod a zčásti stávajícím venkovním vedením VN 22kV a ochranným pásmem venkovního vedení 2x VVN 110kV. Ačkoliv jsou pozemky dotčeny několika ochrannými pásmy, je možné stavbu rodinného domu umístit mimo tato pásma, kromě OP lesa, ze kterého musí být udělena výjimka.

Vzhledem k tomu, že Obec Dlouhá Lhota má vydaný územní plán v letošním roce, zastavitelné plochy pro bydlení nejsou zatím využity. Z návrhových ploch pro bydlení je z hlediska dostupnosti nejvhodnější pouze návrhová plocha B2, která je přímo napojitelná na stávající silnici a síť technické infrastruktury. Tato plocha je však, dle sdělení nové nabyvatelky pozemku parc.č. 131 paní Kocourkové, nedostupná z důvodu nezájmu vlastníka pozemku o jeho prodej. Využití návrhových ploch bydlení B3 a B4 je podmíněno realizací nové místní komunikace a sítě TI. Rozsah vymezení nových zastavitelných ploch splní požadavek §3, odst.1 vyhl.č 501/2006 Sb., dle kterého se vymezují zpravidla plochy o rozloze větší než 2000 m<sup>2</sup>.

Pořizovatel upozornil navrhovatele změny, že dle §55 odst.4 vyhl. č. 500/2006 Sb. po vydání změny územního plánu musí být vyhotoven územní plán zahrnující právní stav k datu vydání změny, opatřený záznamem o účinnosti, tzn. že je nutno počítat se zvýšenými náklady na zpracování změny ÚP.

## **III. ZADÁNÍ**

### **A. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších území**

Z politiky územního rozvoje, schválené usnesením vlády České republiky ze dne 17.5.2006 č. 561, nevyplývá žádný požadavek. Rovněž nebyly pro Jihomoravský kraj zpracovány Zásady územního rozvoje. Z částí územního plánu velkého územního celku, které nepozbyly platnosti, a kterým je pro řešené území ÚPN VÚC BSRA, nevyplývá žádný požadavek.

## **B. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů**

Z Územně analytických podkladů pro území řešené Změnou D11 vyplývá pouze požadavek respektovat hlukové pásmo silnice III/37610, které dle výpočtu, uvedeného v odůvodnění územního plánu, nepřesáhne ochranné pásmo silnice tj. 15 m od osy vozovky, dále ochranné pásmo 50 metrů od hranice lesních pozemků, respektovat stávající venkovní vedení VN 22kV, včetně OP a ochranné pásmo venkovního vedení 2x VVN 110kV. Pozemky jsou zčásti dotčeny záměrem vybudování čistírny odpadních vod, konkrétně jejím ochranným pásmem. Záměr vyplývá z vydaného územního plánu Dlouhá Lhota.

## **C. Požadavky na rozvoj území obce**

Nejsou požadovány.

## **D. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

Při zpracování dokumentací návrhu Změny je nutno postupovat v souladu s ust. §5 odst.1 a 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů. Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF (§4 zákona), jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Aktualizace zastavěného území bude řešena v rámci nového vyhotovení územního plánu následně po vydání změny D11.

Změnou bude prověřen celkový potenciál daného území. Případné další rozšíření zastavitelného území oproti požadavkům navrhovatelů změny bude řádně odůvodněno.

V současné době se jedná o plochy orné půdy mimo zastavěné území. Řešené území zahrnuje pozemky třídy ochrany III, kód BPEJ 7.30.14, a V. třídy ochrany 7.30.44. Rozsah ploch bude navržen a zdůvodněn projektantem. Součástí dokumentace změny bude vyhodnocení záborů ZPF.

Území není dotčeno ÚSES, ale je dotčeno ochranným pásmem 50 m od okraje PUPFL.

Budou stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu, včetně stanovení výškové regulace zástavby.

## **E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

Bude zohledněno hlukové pásmo silnice III/37610.

Požadavky na řešení občanského vybavení pro řešení Změny nevyplývají.

## **F. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Změny budou respektovat kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty místního významu.

## **G. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

Změny vyvolají změnu ve vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby ve schváleném ÚP.

Požadavky na asanace a veřejně prospěšná opatření pro řešení Změny nevyplývají.

**H. Další požadavky, vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. 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)**

Bude zohledněno hlukové pásmo silnice.

Další požadavky, vyplývající ze zvláštních právních předpisů, pro řešení Změny nevyplývají.

**I. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

Bude respektováno ochranné pásmo a hlukové pásmo silnice III/37610, budou respektovány trasy a OP vedení VN a OP lesa.

**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**

Ve Změně bude vymezeno zastavitelné území. Jiné požadavky pro řešení Změny nevyplývají.

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

Požadavky pro řešení Změny nevyplývají.

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

Požadavky pro řešení Změny nevyplývají.

**M. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblasti**

*Kapitola bude doplněna po projednání Zadání.*

**N. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

*Koncept změn nebude zpracován, za předpokladu, že dotčené orgány do projednání návrhu zadání neuplatní svůj podnět.*

*Kapitola bude ještě doplněna po projednání Zadání.*

## **O. Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu Změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Změna bude zpracována 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. 501/2006Sb. O obecných požadavcích na využívání území.

Dokumentace návrhu Změny bude obsahovat dvě části - Návrh Změny a Odůvodnění Změny.

Obsah 1. části dokumentace - Návrh změny:

### 1. TEXTOVÁ ČÁST

**Řešení bude obsahovat samostatnou textovou část**, zpracovanou přiměřeně v rozsahu dle Přílohy č.7 vyhl.500/2006 Sb., konkrétně budou zařazeny, dle charakteru Změny, kapitoly: **odst.I. , písm. b), c), d), e), f), g), h), i).**

### 2. GRAFICKÁ ČÁST

**Podkladem zpracovaného návrhu Změny bude dokumentace platného územního plánu. Změna bude zpracována jako samostatná dokumentace, graficky, formou výřezů samostatných výkresů** platné ÚPD (formát výkresových listů s podkladovou grafikou A4 – bude graficky rozlišitelný stávající podklad a návrh řešený Změnou, možno použít i průsvitky), v měřítku ÚP Dlouhá Lhota jako příloha k :

výkresu č.I/1 Výkres základního členění

výkresu č.I/2 – Hlavní výkres

výkresu č.I/3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Všechny výkresy budou označeny v souladu s platnou ÚP a budou obsahovat legendy ploch a použitých grafických prvků.

Obsah 2. části Odůvodnění změny:

### 1. TEXTOVÁ ČÁST

**Řešení bude obsahovat samostatnou textovou část**, která bude obsahovat níže uvedené kapitoly:

#### 1. Úvod

#### 2. *Přezkum návrhu změny územního plánu*

2.1. Údaje o projednání návrhu územního plánu

**2.2 Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

**2.3 Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

**2.4 Soulad s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek**

2.5 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

2.5.1 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu dle §50 SZ

2.5.2 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů dle §52 a §53 SZ (řízení o územním plánu) uplatněných na závěr veřejného projednání

#### 3. *Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území*

(pozn. pokud bude požadován)

4. Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno

**5. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.**

**6. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

**7. Údaje o splnění zadání, údaje o splnění souborného stanoviska**

(pozn. projektant uvede pouze vyhodnocení splnění požadavků zadání, případně zdůvodní řešení, pokud je v rozporu se zadáním)

**8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

9. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

10. Vyhodnocení připomínek

11. Rozhodnutí o námitkách

**12. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond**

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

2. GRAFICKÁ ČÁST- formou výřezu jako příloha ke

**Koordinačnímu výkresu**

**Výkresu širších vztahů**

**Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu**

Čistopis dokumentace Změny bude předán pořizovateli v tištěné podobě **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**). Řešené území Změny bude osazeno do souřadnicového systému S-JTSK Křovák EastNorth.

Po vydání změny bude projektant vyzván k vyhotovení aktuálního územního plánu Dlouhá Lhota, včetně jeho grafické části, zahrnující právní stav po vydání poslední změny ÚP v počtu 4 vyhotovení, včetně předání na nosičích CD.

V Blansku dne 3.12.2008

Zpracovala:

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