



ZADANÍ ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠLAPANICE s prvky regulačního plánu

duben 2024

návrh určený k projednání

Zadání Změny č. 2 územního plánu Šlapanice s prvky regulačního plánu je zpracované na základě zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavením řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s ustanovením § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“).

V souladu s ustanovením § 47 stavebního zákona pořizovatel předkládá následující zadání Změny č. 2 územního plánu Šlapanice s prvky regulačního plánu (dále také jen „Zadání změny ÚP“), kterým se stanovují hlavní cíle a požadavky pro její zpracování.

Schvalující orgán: Zastupitelstvo Města Šlapanice
Určený zastupitel: Mgr. Michaela Trněná, starostka
Pořizovatel: Městský úřad Šlapanice
odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče
Opuštěná 9/2
656 70 Brno

Použité zkratky:

PÚR ČR

Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7, schválené Usnesením vlády ČR o Aktualizaci č. 1 PÚR ČR ze dne 15. 4. 2015, o Aktualizaci č. 2 a 3 schválené Usnesením vlády č. 629 a č. 630 ze dne 2. 9. 2019, o Aktualizaci č. 4 schválené Usnesením vlády ČR č. 618 ze dne 12. 7. 2021, o Aktualizaci č. 5 schválené Usnesením vlády č. 833 ze dne 17. 8. 2020, o Aktualizaci č. 6 schválené Usnesením vlády č. 542 ze dne 19. 7. 2023 a o Aktualizaci č. 7 schválené usnesením č. 89 ze dne 7. 2. 2024.

ZÚR JMK

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje účinné ode dne 3. 11. 2016, ve znění aktualizací č. 1 a č. 2 účinných ode dne 31. 10. 2020.

Územní plán / ÚP

Platný Územní plán Šlapanice, který nabyl účinnosti dne 13. 8. 2022, ve znění Změny č. 1 ÚP Šlapanice, která nabyla účinnosti dne 8. 11. 2023.

Řešené území

Správní území města Šlapanice.

ÚAP ORP

Územně analytické podklady správního obvodu obce s rozšířenou působností Šlapanice ve znění 5. úplné aktualizace 2020.

ÚAP JMK

Územně analytické podklady Jihomoravského kraje ve znění 4. úplné aktualizace 2017.

Důvody pro pořízení Změny č. 2 územního plánu Šlapanice:

Územní plán Šlapanice byl vydán Zastupitelstvem města Šlapanice v roce 2022. V roce 2023 byla vydána Změna č. 1 územního plánu Šlapanice.

Na svém 6. zasedání Zastupitelstva města Šlapanice konaném dne 13. 12. 2023 usnesením *14/6/ZM/2023/Veřejný* rozhodlo zastupitelstvo města o pořízení Změny č. 2 územního plánu Šlapanice s prvky regulačního plánu a požádalo odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče Městského úřadu Šlapanice o pořízení Změny č. 2 územního plánu Šlapanice.

Územní plán byl opakovaně podroben soudnímu přezkumu. S ohledem na to, že v některých soudních řízeních byly části Územního plánu Šlapanice zrušeny, je zastupitelstvo povinno podle ustanovení § 55 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona rozhodnout o pořízení jeho změny.

Současně město Šlapanice eviduje podněty občanů a zastupitelů k pořízení změny ÚP.

S ohledem na zásadu ekonomie řízení se město rozhodlo pořídit změnu ÚP, v níž bude obsaženo jak vypořádání se s rozsudky krajského soudu, tak i prověření možností úprav ÚP na podkladě podnětů občanů, zastupitelů a s reflexí nových územně plánovacích podkladů. Současně je nezbytné uvést ÚP do souladu s novelizovanými vyhláškami č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb. z důvodu tzv. standardizace územně plánovací dokumentace.

Město Šlapanice má také zájem o prověření možnosti zavedení prvků regulačního plánu do ÚP, v souladu s ustanovením § 43 odst. 3 stavebního zákona. Město Šlapanice v pořizované změně ÚP bude též reflektovat změnu právní úpravy v podobě nového stavebního zákona.

V souladu s ustanovením § 47 odstavec 1 stavebního zákona na základě rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny ÚP pořizovatel ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva (dále jen „určený zastupitel“) zpracoval návrh Zadání změny ÚP.

Obsah Zadání změny ÚP je rozčleněn dle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Obsah:

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 **6**

A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch **6**

A.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména prověření uspořádání veřejné infrastruktury a jejich změn **7**

A.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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona **7**

B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit **8**

C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo **8**

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 **8**

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení **8**

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění a počtu vyhotovení **8**

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území **9**

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

A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

- Prověřit a aktualizovat vymezení zastavěného území. Pro zpracování návrhu budou prověřena vydaná platná územní rozhodnutí a stavební povolení, na jejichž základě budou prověřeny zastavitelné plochy.
- Prověřit využití stávajících ploch a v případě rozdílného využití, které bylo realizováno na základě rozhodnutí stavebního úřadu plochy upravit dle skutečnosti.
- Vypořádat se s rozsudky krajského soudu.
- Uvést územní plán do souladu se standardizací územně plánovací dokumentace, dle obecně závazných právních předpisů.
- Reflektovat zásadní změnu právní úpravy v podobě nového stavebního zákona.
- Prověřit zavedení prvků regulačního plánu do územního plánu, zejména požadavků na umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně výškové regulace.
- Prověřit možnosti stanovení podrobnějších podmínek pro stabilizované i zastavitelné plochy, včetně parkování pro vlastní potřebu na vlastních pozemcích u záměrů ve stabilizovaných i stávajících zastavitelných plochách, bez možnosti výstavby parkovacích nebo garážových domů.
- Prověřit stanovení uliční čáry u ploch.
- Prověřit možnost vymezení typu zástavby (řadová, sevřená, samostatně stojící domy, atd.)
- Prověřit možnost formou obecného nastavení charakteru zástavby a krajinného rázu nastavit v lokalitách závazný tvar střech a hřebene, umístění předsunutých staveb (např. garáží) a zachování charakteru zástavby v historicky cenných lokalitách.
- Prověřit územní podmínky pro bydlení, zejména v rodinných domech a v plochách bydlení označených BR navrhnout zákaz výstavby bytových domů.
- Prověřit stanovení podmíněnosti zástavby v zastavitelných plochách realizací konkrétní veřejné infrastruktury coby alternativu k etapizaci.
- Prověřit pro všechny zastavitelné plochy stanovení podmínek prostorového uspořádání zástavby tak, aby prostřednictvím nich byla zajištěna ochrana městského charakteru zástavby a ochrana krajinného rázu města. Bude přitom prověřeno stanovení zejména těchto prostorových charakteristik zástavby:
 - Orientace zástavby ke stavební čáře, aby byla zajištěna uspořádanost zástavby vůči přilehlým veřejným prostranstvím, při zohlednění principů pro žádoucí umístění staveb ve svažitém terénu;
 - Tvary a sklony střech odpovídající zástavbě města;
 - Půdorysný tvar staveb odpovídající zástavbě města;
- V případě ploch změn pro bydlení a ploch smíšených obytných prověřit stanovení rozmezí velikostí pozemků pro výstavbu rodinných domů, přičemž velikost pozemků se bude referencovat k výměrám tradičních pozemků obytných staveb ve městě Šlapanice; stanovenou spodní hranicí velikostí pozemků zamezit vzniku nepřírodně malých pozemků rodinných domů.
- Prověřit v plochách FI stanovení možnosti podsklepení hlavní stavby.

- Provéřit změnu funkční plochy při ulici Zemědělská z ploch M na jiný funkční typ odpovídající potřebě vybudování zázemí pro technické služby města.
- Provéřit trasování západního obchvatu města (nyní v rezervě dle ZÚR JMK) za účelem změny využití pozemku ve vlastnictví města v lokalitě.
- Provéřit následující konkrétní záměry vlastníků pozemků na změny v území:
 - Na podkladě žádosti o změnu prověřit u pozemku parc. č. 2919/69 možnost úpravy regulace za účelem umožnění zastavění, za podmínky přednostní realizace dopravního infrastruktury, příp. odstínění stávajících ploch bydlení.
 - Se zohledněním žádosti o změnu u pozemku parc. č. 2184 v k.ú. Šlapanice u Brna stanovit regulaci tak, aby byla na uvedeném pozemku umožněna realizace stavby pro rodinné bydlení a současně zůstala zachována možnost plného využití plochy.
 - Na podkladě žádosti o změnu u pozemků parc. č. 2675/3, 2675/9, 2676/1 a 2676/5 v k.ú. Šlapanice u Brna, prověřit úpravu z funkční plochy FI na BR, za podmínky přednostní realizace dopravní infrastruktury - nejdříve realizace dopravního řešení, včetně prověření dopravního koridoru z ul. Nádražní.

A.1.1 Požadavky vyplývající z PÚR ČR, ZÚR JMK a Územního rozvojového plánu.

Provéřit existenci nových požadavků vyplývajících z aktuálního znění PÚR ČR, ZÚR JMK a v případě jeho vydání i z Územního rozvojového plánu, coby nadřazených dokumentů a navrhnout jim odpovídající změny ÚP. S ohledem na relativně krátkou dobu od vydání ÚP, který shora uvedené dokumentace zohlednil se změny dle předchozí věty nepředpokládají.

A.1.2 ÚAP a ostatní územně plánovací podklady

Provéřit hodnoty, limity a problémy města Šlapanice a řešeného území stanovené v ÚAP ORP a ÚAP JMK. Zohlednit studie „Principy rozvoje města Šlapanice“, „Územní studii Cukrovar“ a „Územní studii veřejného prostranství nábřeží Říčka“.

A.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména prověření uspořádání veřejné infrastruktury a jejich změn

- Dodržet návaznost na koncepční uspořádání veřejné infrastruktury dle ÚP. Koncepce může být doplněna tak, aby svým uspořádáním odpovídala navrženým změnám dle bodů A.1 a A.3.

A.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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

- Provéřit obnovu zaniklých historických cest v zemědělsky obhospodařované části volné krajiny na území obce.
- Provéřit možnost doplnění zeleně s pěším a cyklistickým propojením mezi sídly, v návaznosti na územně plánovací dokumentace okolních obcí.
- V případě zásahu do prvků ÚSES, popř. návrhu vymezení nových ploch do jejich bezprostřední návaznosti, bude návrh prověřen zpracovatelem části ÚSES a

průběžně konzultován s orgánem ochrany přírody. Prvky ÚSES budou respektovat návaznost na okolní obce.

- Provéřit stávající vymezení územního systému ekologické stability, jeho návaznosti na území okolních obcí a jeho doplnění do veřejně prospěšných opatření.

B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Neuplatňuje se.

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

V návaznosti na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31.08.2023, č.j. 73 A 2/2023, prověřit potřebnost a prostorové vymezení veřejně prospěšné stavby označené v ÚP id. 10. Provéřit možnost začlenění územního systému ekologické stability či jeho částí mezi veřejně prospěšná opatření.

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

Provéření možnosti podmínění změn v území regulačním plánem se nepožaduje. Provéřit vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování. S ohledem na nový stavební zákon prověřit možnosti nahrazení regulace v podobě podmínky uzavření dohody o parcelaci, kterou stanovil ÚP.

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Zpracování variant řešení se nepožaduje.

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění a počtu vyhotovení

Změna č. 2 ÚP Šlapanice s prvky regulačního plánu bude zpracována v jednotném standardu územně plánovací dokumentace. Měřítko jednotlivých výkresů ÚP zůstanou zachována.

Obsah grafické části a měřítko výkresů, které budou vymezovat prvky regulačního plánu budou zpracovány v měřítku zabezpečujícím čitelnost a nezaměnitelnost regulace.

Dokumentace bude odevzdána v následujících počtech vyhotovení:

- Návrh Změny č. 2 ÚP Šlapanice s prvky regulačního plánu pro společné jednání - dvě tištěná a digitální vyhotovení (ve formátu pdf a v editovatelné podobě v prostředí GIS).
- Návrh Změny č. 2 ÚP Šlapanice s prvky regulačního plánu pro veřejné projednání - dvě tištěná a digitální vyhotovení (ve formátu.pdf a v editovatelné podobě v prostředí GIS).
- Změna č. 2 ÚP Šlapanice s prvky regulačního plánu pro vydání - jedno tištěné a digitální vyhotovení (ve formátu pdf a v editovatelné podobě v prostředí GIS).
- Změna č. 2 ÚP Šlapanice s prvky regulačního plánu po vydání – čtyři tištěná vyhotovení a digitální vyhotovení (ve strojově čitelném formátu a v editovatelné podobě v prostředí GIS).
- Úplné znění Územního plánu Šlapanice po nabytí účinnosti změny č. 2.

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vliv na soustavu Natura 2000 se nepředpokládá – v řešeném území ani v jeho bezprostřední blízkosti.

Zadání změny ÚP neobsahuje požadavky na nadstandardní záměry rozvoje, které by mohly mít významně negativní vliv na životní, zvláště na krajinný ráz území, a to samostatně ani ve spojení s jinými záměry.

S ohledem na shora uvedené se nepředpokládá potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.