

# **NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PRAVLOV**



Městský úřad Ivančice, odbor regionálního rozvoje, úřad územního plánování, který na žádost obce Pravlov pořizuje v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění Územní plán Pravlov, zpracoval podle ust. § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška) v platném znění tento

## *NÁVRH ZADÁNÍ*

# ÚZEMNÍHO PLÁNU

# PRAVLOV

Tento návrh zadání „Územního plánu Pravlov“ je zpracován v rozsahu stanoveném v příloze č. 6 vyhlášky a bude veřejně projednán v souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona.

Obec Pravlov má v současné době platný Územní plán obce Pravlov ( z května r. 2000) včetně jeho změn č. 1, 2 a 3 ( z let 2006, 2010 a 2012). Tato územně plánovací dokumentace však již nevyhovuje současným požadavkům obce a proto Zastupitelstvo obce Pravlov rozhodlo dne 12.9.2012 na 14. zasedání zastupitelstva obce o pořízení nového územního plánu.

Řešeným územím je celé správní území obce Pravlov , t.j. k.ú. Pravlov.

## OBSAH

A.	Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce.....	4
A.1	Požadavky na urbanistickou koncepci.....	5
A.2	Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury.....	6
A.3	Požadavky na koncepci uspořádání krajiny.....	6
B.	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	6
C.	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude nutno uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo...	6
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.....	7
E.	Požadavek na zpracování variant řešení.....	7
F.	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění.....	7
G.	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	10

Tento návrh zadání obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování Návrhu územního plánu Pravlov, zejména:

## **A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**

1. Respektovat a zpracovat jednotlivé republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území - čl. 14-32 Politiky územního rozvoje České republiky 2008, vydané vládou České republiky usnesením č. 929 dne 20.července 2009.
2. Zpracovat požadavky ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje z 22. 9. 2011, zrušených rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 6. 2012.
3. Zpracovat aktuální požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, strategických a koncepčních materiálů Jihomoravského kraje a obce Pravlov. Jedná se zejména o:
  - Územně analytické podklady ORP Ivančice, aktualizace 2012.
  - Rozbor udržitelného rozvoje území pro správní obvod ORP Ivančice, aktualizace 2012.
  - Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje; dostupné z <http://prvkjm.pory.cz/>.
  - Doplňující průzkumy a rozborů pro územní plán Pravlov, 2013.
  - Projektovou dokumentaci kanalizace a ČOV aglomerace Pravlov, Trboušany, Němčičky a Kupařovice z let 2008 až 2012 včetně vydaných souvisejících územních rozhodnutí a stavebních povolení; investor Vodovod - svazek obcí Pravlov, Trboušany, Němčičky, Kupařovice; <http://www.vodovod-so.cz/>.
  - Návrh komplexních pozemkových úprav v katastrálním území Pravlov schválené MZ ČR rozhodnutím ze dne 15. 11. 2010, které nabylo právní moci 21. 1. 2011; dostupné z [http://www.pravlov.cz/ud/2010/060-10\\_pravlov\\_rozhodnuti.pdf](http://www.pravlov.cz/ud/2010/060-10_pravlov_rozhodnuti.pdf) a [http://www.pravlov.cz/ud/2011/23-11\\_rozhodnuti\\_pozemkove\\_upravy.pdf](http://www.pravlov.cz/ud/2011/23-11_rozhodnuti_pozemkove_upravy.pdf).
4. Respektovat ochranná pásma technické infrastruktury, mimo jiné zejména:
  - elektrické vedení 400 kV,
  - radiolokační zařízení Ministerstva obrany.
5. Respektovat cenné přírodní prvky - zejména přírodní park Niva Jihlavy.
6. Respektovat kulturní hodnoty, zejména:
  - urbanistické uspořádání - půdorysnou stopu historických veřejných prostranství, jádro Velkého Pravlova a Malého Pravlova, včetně úměrného měřítka a architektury souvisejících domů;
  - nemovitě kulturní památky, tj.: kostel Navštívení Panny Marie, sochu Jana Nepomuckého, sochu Jana Urbana, faru;
  - archeologická naleziště - z hlediska péče o archeologický fond je třeba respektovat ustanovení §21-24 zák.č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, řešené území je třeba považovat za území archeologických nálezů.

7. Respektovat vzájemné územně plánovací vztahy se sousedními obcemi, návrh územního plánu Pravlova je třeba zkoordinovat s územně plánovacími dokumentacemi okolních obcí. Je třeba vytvořit podmínky pro plynulou návaznost funkčního využití ploch i návaznost obslužných a krajinných systémů - zejména koridorů dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES.
8. Respektovat plošné a prostorové usprádnání zastavěného území a krajiny dle dosavadního historického vývoje, navázat na koncepci platného územního plánu.
9. Území obce členit na plochy s rozdílným způsobem využití, definovat odpovídající podmínky využití (regulativy) - vše ve smyslu zákona 183/2006 Sb.(stavebního zákona) v platném znění, vyhlášky 500/2006 v platném znění, vyhlášky 501/2006 Sb. v platném znění.

## **A.1 Požadavky na urbanistickou koncepci**

1. Udržovat a rozvíjet svébytnou urbanistickou hodnotu vycházející z historie obce, zvyšovat atraktivitu obce jak pro obyvatele, tak pro návštěvníky (vyplývá z RURÚ).
2. Vytipovat nové plochy pro bydlení úměrného rozsahu v kontinuitě s platným územním plánem. Ve dvacetiletém výhledovém časovém horizontu vytvořit příležitost pro výstavbu cca 35 nových rodinných domů, k tomu navíc vytvořit podmínky pro dostatečný převis nabídky rozvojových ploch, aby se mohl vytvořit funkční trh s pozemky.
3. Umožnit rozvoj občanského vybavení, sportu a služeb uspokojujících požadavky místních obyvatel. V oblasti hospodářské se orientovat mimo jiné též na rozvoj agroturistiky. Vytvářet podmínky pro nové pracovní příležitosti a rozvoj turistického ruchu (vyplývá z RURÚ).
4. Nová výstavba bude podporovat kompaktní charakter obce. Pro nové stavební aktivity je nutné především využívat stávajících ploch, které jsou již vyjmuty ze zemědělského půdního fondu, a minimalizovat zábory zemědělské půdy s vysokým stupněm ochrany nebo vysokou bonitou (vyplývá z RURÚ).
5. Řešit konflikt zastavěných a zastavitelných ploch se záplavovým územím (vyplývá z RURÚ).
6. Zvážit možnou ochranu obytných území od hluku z dopravy (požadavek RURÚ).
7. Zvážit možnou ochranu obytných území od zápachu z objektů pro živočišnou výrobu (vyplývá z RURÚ).
8. Zvážit potřebnost výstavby kapacit pro sběr, třídění a recyklaci odpadu.
9. Prověřit možnost pro územní rozvoj hřbitova.

### **Potenciální rozvojové plochy k prověření**

1. Územní plán posoudí a dle možnosti zahrne do navrhovaných stavebních ploch změn dosud nerealizované záměry platného územního plánu včetně územních rezerv.
2. Územní plán též vzhledem k celkové navrhované koncepci rozvoje posoudí potenciální pozemky změn vytypované k prověření doplňujícími průzkumy a rozbory (2013).

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

Zejména:

1. Provéřit možnost zúžení či posunu koridoru pro trasu nadzemního vedení VVN v západní části obce vymezeného ve zrušených ZÚR Jihomoravského kraje (koridor TE2), pokusit se v maximální míře eliminovat dopady na potenciální rozvojové plochy obce.
2. Vytvořit územní předpoklady pro vybudování jednotné kanalizační sítě v návaznosti na již schválenou projektovou dokumentaci.

## **A.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

Územní plán zejména:

1. Bude respektovat nivu řeky Jihlavy a související krajinou zeleň.
2. Dle potřeby doplní plochy zeleně pro vybudování systému ekologické stability v návaznosti na koncepci definovanou zrušenými ZÚR Jihomoravského kraje a platným územním plánem Pravlov.
3. Při respektování ochrany přírody posoudí možnost vytvoření podmínek pro nerušící turistické aktivity v krajině (posílení ekonomického pilíře, vyplývá z RURÚ).
4. Bude respektovat „plán společných zařízení“, skládající se z polních cest, územního systému ekologické stability, ochrany a zúrodnění ZPF a protierozních a protipovodňových opatření dle schváleného „návrhu komplexních pozemkových úprav v katastrálním území Pravlov“.

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

Z nadřazené územně plánovací dokumentace ani z územně plánovacích podkladů nevyplývají žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv. Územní plán zvaží možnost vymezení ploch územních rezerv jako dlouhodobý výhled rozvoje obce.

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

Plochy pro stavby dopravní a technické infrastruktury budou v územním plánu vymezeny jako pro veřejně prospěšné stavby. Plochy snižující ohrožení v území povodněmi, zvyšující retenční schopnosti území nebo umožňující založení prvků územního systému ekologické stability budou v územním plánu vymezeny jako pro veřejně prospěšná opatření. Dle potřeby

územní plán také vymezí plochy pro asanaci. Práva k pozemkům a stavbám pro uskutečnění těchto staveb, opatření nebo asanací bude po vydání územního plánu možné odejmout nebo omezit.

Územní plán vymezí dle potřeby veřejná prostranství. K územím určeným územním plánem jako veřejná prostranství bude mít na základě vydaného územního plánu předkupní právo obec Pravlov.

#### **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. Požadavek na zpracování variant řešení**

Návrh územního plánu nebude obsahovat varianty řešení.

#### **F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Územní plán Pravlov bude zpracován 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 „Návrh územního plánu Pravlov“.

ÚP Pravlov bude dále digitálně zpracován dle Pravidel KÚ JMK pro digitalizaci územních plánů.

Návrh 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. Územní plán**

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 územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

Pokud to bude účelné, bude textová část 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  
(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 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 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.

V územním plánu budou v grafické části dokumentace vyznačeny tři základní hranice:

- hranice řešeného území
- hranice zastavěného území (§2 odst. 1d) a § 58 stavebního zákona) platné k datu
- 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.

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 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 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 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).

## **F. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Bude doplněno na základě výsledku projednávání s dotčenými orgány.