

D R Á S O V

ZMĚNA č. II ÚP

upravený návrh pro veřejné jednání

Brno, 05/2010

Jarmila Haluzová ATELIÉR PROJEKTIS BRNO, Příční 32, 602 00 Brno
pracoviště: Ponávka 2, 602 00 Brno, tel. 545213226

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č. II ÚP DRÁSOV

Správní orgán, který změnu vydal : Zastupitelstvo městyse Drásov

Číslo jednací :

Datum vydání :

Datum nabytí účinnosti :

Pořizovatel : Městský úřad Tišnov, razítko
odbor územního plánování a stavebního řádu,
oddělení úřad územního plánování

Jméno a příjmení : Ing. arch. Eva Žáková

Funkce : vedoucí oddělení úřad územního plánování

Podpis :

Zhotovitel : Jarmila Haluzová, ATELIÉR PROJEKTIS
Příční 32, 602 00 Brno
IČ 40459543, DIČ CZ455210197
Pracoviště Ponávka 2, 602 00 Brno

Projektant: Ing. arch. Alena Dumková razítko
č. autorizace 02 720

Podpis :

Obsah

I. Návrh změny č. II územního plánu Drásov

A. Textová část

B. Grafická část změny územního plánu

I.2	Hlavní výkres (výřez z výkresu+příložka se změnou č. II)	1 : 5 000
I.7	Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření (výřez z výkresu+příložka se změnou č. II)	1 : 5 000

II. Obsah odůvodnění změny č. II územního plánu

C. Textová část odůvodnění změny územního plánu

D. Grafická část odůvodnění změny územního plánu

II.1.	Koordinační výkres (výřez z výkresu ÚP+příložka se změnou č. II)	1 : 5 000
II.4	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (výřez z výkresu ÚP+příložka se změnou č. II)	1 : 5 000

Pořizovatelem změny č. II ÚP Drásov je MěÚ Tišnov, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení úřad územního plánování.

Dílčí změny :

- II/1 Plocha pro bydlení v rodinných domech (Br)**
- II/2 Plocha pro občanské vybavení (Or)**
- II/3 Plocha nezastavitelná - trvalý travní porost (NZt)**
- II/4 Plocha veřejného prostranství (PV)**
- II/5 Koridor pro dopravu - místní komunikace (Ds)**

Usnesením 4/9 Zastupitelstva městyse Drásov ze dne 26. 2. 2010 byla zrušena dílčí změna I/1, která řešila situování fotovoltaické elektrárny na části pozemku p. č. 2586/1 k. ú. Drásov a dílčí změna I/3 protipovodňové opatření.

Nově schválilo Zastupitelstvo městyse Drásov dne 26. 2. 2010 usn. č 4/9 b pořízení změny č. II pro plochu bydlení, občanskou vybavenost ,veřejné prostranství vč. koridoru pro místní komunikaci v severní části obce na části pozemku p. č. 2586/1 k. ú. Drásov – v lokalitě „Trávnické“.

Zastupitelstvo městyse Drásov schválilo (po společném projednání návrhu změny č. II ÚP Drásov) dne 16. 7. 2010 usnesením č. 4/6 územní studii zpracovanou ve smyslu § 30 zák. č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů jako závazný územně plánovací podklad. Tato ÚS respektuje a vychází z projednávané změny č. II ÚP Drásov a podrobněji řeší „Obytný soubor Drásov lokalita Trávnické“.

I. Návrh změny č. II ÚP DRÁSOV

A. Textová část

1. Vymezení zastavěného území
2. Změna ÚP č. II ve vztahu ke koncepci rozvoje území městyse, ochrany a rozvoje jeho hodnot
3. Vymezení zastavitelných ploch, nezastavitelné plochy
4. Dílčí změny, jimiž nejsou vymezovány zastavitelné plochy
5. Změna ÚP č. II ve vztahu ke koncepci veřejné infrastruktury vč. podmínek pro její umístování
6. Změna ÚP č. II ve vztahu ke koncepci uspořádání krajiny vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití (ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi apod.)
7. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci
9. Vymezení ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro jejich rozhodování
10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

1. Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území městyse Drásov byla vymezena vydaným územním plánem. Zastavěné území není změnou nově vymezeno.

2. Změna ÚP č. II ve vztahu ke koncepci rozvoje území městyse, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje městyse je dána vydaným územním plánem a změnou č. II se nemění. Ochrana hodnot v území se změnou č. II nemění.

3. Vymezení zastavitelných ploch

Dílčí změna II/1 – plocha návrhová zastavitelná

- ve vydaném ÚP je stanoven pro pozemky p.č. 2586/1, 2583 způsob využití – orná půda
- požadavek na změnu způsobu využití pro část pozemků p.č. 2586/1, 2583 - bydlení v rodinných domech ozn. **Br**

Změna II/1 řeší plochu pro bydlení v rodinných domech v severní části obce v lokalitě „Trávnické“.

Současně s touto změnou je nutné vymezení dopravního koridoru pro obsluhu tohoto území a ploch souvisejících, což je řešeno v dílčí změně II/5. Tento koridor, v němž bude vedena místní komunikace, napojuje plochu na silnici III/37913 Čebín - Všechnovice – Rohozec.

Napojení na inženýrské sítě bude řešeno prodloužením stávajících rozvodů vedených v trase silnice III. třídy č. 37913. Plocha je meliorovaná.

Pro lokalitu bude zpracována územní studie v rozsahu celého území řešeného změnou č. II, včetně vazby na plochu občanského vybavení, veřejných prostranství, dopravního koridoru a zatravněné plochy.

Podmínky stanovené pro využití plochy, které je nutno respektovat:

- koridor RR směřů MO ČR
- ochranné pásmo radiolokačního zařízení
- ochranné pásmo Vířského oblastního vodovodu
- manipulační pruh pro údržbu vodního toku – melioračního kanálu

Dílčí změna II/2 - plocha návrhová zastavitelná

- ve vydaném ÚP je pro pozemek p. č. 2586/1 stanoven způsob využití – orná půda
- požadavek na změnu způsobu využití pro část pozemku p.č. 2586/1 je navržena plocha pro občanskou vybavenost ozn. **Or**

Změna II/2 řeší návrh plochy pro občanskou vybavenost s možností rekreačního a sportovního využití v přímé návaznosti na dílčí změnu II/1, na navrženou plochu pro bydlení v RD.

Dopravně je plocha napojena přes změnu II/1 na procházející silnici III/37913 Čebín - Všechnovice – Rohozec.

Napojení na inženýrské sítě je navrženo prodloužením stávajících rozvodů vedených v trase silnice III. třídy č. 37913. Plocha je meliorovaná.

Lokalita je součástí území, pro kterou byla zpracována a schválena územní studie. Tato ÚS zahrnuje celé území řešené změnou č. II, ve vazbě na plochu bydlení, plochy veřejných prostranství, plochu dopravního koridoru a zatravněné plochy.

Podmínky stanovené pro využití plochy, které je nutno respektovat:

- koridor RR směrů MO ČR
- ochranné pásmo radiolokačního zařízení

Dílčí změna II/3 - plocha nezastavitelná se změnou kultury

- ve vydaném ÚP je stanoven pro pozemek p. č. 2586/1, 2583 způsob využití – orná půda
- požadavek na změnu způsobu využití části pozemku p. č. 2586/1, 2583 je navržena plocha pro trvalé travní porosty ozn. **NZt**

Změna II/3 řeší nezastavitelnou plochu pro zatravnění s možností umístění dopravní a technické infrastruktury. Plocha se nachází v přímé návaznosti na dílčí změnu II/1, II/2, II/4, II/5 a na plochu změny č. I – dílčí změna I/2 – vodní plocha s retenční schopností.

Plocha je meliorovaná.

Lokalita je součástí území, pro které byla zpracována a schválena územní studie.

Podmínky stanovené pro využití plochy, které je nutno respektovat:

- koridor RR směrů MO ČR
- ochranné pásmo radiolokačního zařízení
- ochranné pásmo Vířského oblastního vodovodu
- manipulační pruh pro údržbu vodního toku – melioračního kanálu
- ochranné pásmo silnice

Dílčí změna II/4 - plocha návrhová zastavitelná

- ve vydaném ÚP je stanoven pro pozemek p.č. 2586/1, 2583 způsob využití – orná půda
- požadavek na změnu způsobu využití pro část pozemků p.č. 2586/1, 2583 je navržena plocha pro veřejná prostranství ozn. **PV**

Změna II/4 řeší plochu pro veřejná prostranství v přímé návaznosti na dílčí změnu II/1 (plocha pro bydlení) a dílčí změnu II/5 (dopravní koridor). Na změnu II/4 se obě tyto změny funkčně váží.

Plocha je meliorovaná.

Lokalita je součástí území, pro něž bude zpracována územní studie, ta bude zahrnovat celé území řešené změnou č. II, ve vazbě na plochu bydlení, plochu občanské vybavenosti, plochu dopravního koridoru a zatravněné plochy.

Podmínky stanovené pro využití plochy, které je nutno respektovat:

- koridor RR směrů MO ČR
- ochranné pásmo radiolokačního zařízení
- ochranné pásmo Vířského oblastního vodovodu

Dílčí změna II/5 - plocha návrhová zastavitelná

- ve vydaném ÚP je stanoven pro pozemek p. č. 2583 způsob využití - orná půda, způsob využití pro p. č. 2584 - vodní plocha, způsob využití pro p. č. 2582, 1032 – účelová komunikace
- požadavek na změnu způsobu využití na části pozemků p. č. 2583, p. č. 2584 a na p. č. 2582 a p. č. 1032 - koridor pro dopravu – místní komunikace ozn. **Ds**

Dílčí změna II/5 řeší koridor pro dopravu – místní komunikaci pro obsluhu severní a severozápadní části Drásova vč. lokality „Trávnícké“. Tato místní komunikace (dílčí změna II/5) je nutná jak pro dopravní napojení dílčích změn II/1, II/2, II/3, II/4, tak

i pro obsluhu stávajících stabilizovaných pozemků zahrad i bydlení. Tento dopravní koridor, v němž bude vedena místní komunikace, je napojen na silnici III/37913 Čebín – Všechnovice – Rohozec a tento koridor vede přes meliorační kanál, který bude přemostěn.

Plocha je částečně meliorovaná.

Koridor dílčí změny II/5 bude součástí územní studie, která bude zahrnovat celé území řešené změnou č. II ÚP Drásov a bude řešit vzájemné vazby mezi ostatními dílčími změnami a stabilizovaným zastavěným územím.

Podmínky stanovené pro využití plochy, které je nutno respektovat:

- koridor RR směřů MO ČR
- ochranné pásmo radiolokačního zařízení
- ochranné pásmo Vířského oblastního vodovodu
- manipulační pruh pro údržbu vodního toku – melioračního kanálu
- ochranné pásmo silnice

4. Dílčí změny, jimiž nejsou vymežovány zastavitelné plochy

Dílčí změna II/3 - plocha nezastavitelná se změnou kultury

- ve vydaném ÚP je stanoven pro pozemek p. č. 2586/1, 2583 způsob využití – orná půda
- požadavek na změnu způsobu využití části pozemku p. č. 2586/1, 2583 je navržena plocha pro trvalé travní porosty ozn. **NZt**

Změna II/3 řeší nezastavitelnou plochu pro zatravnění s možností umístění dopravní a technické infrastruktury. Plocha se nachází v přímé návaznosti na dílčí změnu II/1, II/2, II/4, II/5 a na plochu změny č. I – dílčí změna I/2 – vodní plocha s retenční schopností.

Plocha je meliorovaná.

Lokalita je součástí území, pro které byla zpracována a schválena územní studie.

Podmínky stanovené pro využití plochy, které je nutno respektovat:

- koridor RR směřů MO ČR
- ochranné pásmo radiolokačního zařízení
- ochranné pásmo Vířského oblastního vodovodu
- manipulační pruh pro údržbu vodního toku – melioračního kanálu
- ochranné pásmo silnice

5. Změna č. II ÚP Drásov ve vztahu ke koncepci veřejné infrastruktury vč. podmínek pro její umístování

Návrh řešení dopravy

Koncepce dopravní infrastruktury městyse se změnou č. II ÚP Drásov nemění.

Změna II/1 řeší plochu pro bydlení v rodinných domech v severní části obce v lokalitě Trávnícké. Současně s touto změnou je nutné vymezení dopravního koridoru pro obsluhu tohoto území a ploch souvisejících, což je řešeno dílčí změnou II/5, která dopravně napojuje i dílčí změny II/2, II/3, II/4. Tento dopravní koridor, v němž bude vedena místní komunikace, napojuje zastavitelnou plochu lokality „Trávnícké“ na silnici III/37913 Čebín - Všechnovice - Rohozec.

Dopravní napojení řešené změny č. II ÚP vč. dopravy obslužné bude zpracováno v souladu s ČSN 736 101 – Projektování silnic a dálnic, ČSN 736 102 – Projektování křižovatek na silničních komunikacích, ČSN 736 110 – Projektování místních komunikací a navazujícími normami.

Návrh řešení technické infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury městyse se změnou č. II ÚP Drásov nemění.

Kanalizace

II/1 – plocha pro bydlení

II/2 – plocha pro občanskou vybavenost

Rozvojové plochy obou dílčích změn budou odkanalizovány oddílným systémem v souladu s PVRK JMK. Odvádění dešťových vod z ploch dílčí změny II/1, II/2, II/3, II/4 a II/5 nesmí zhoršit odtokové poměry ve stávajícím území a budou v maximální možné míře likvidovány zasakováním nebo retencí na řešeném území. Konkrétní opatření pro řešení odvodu dešťových vod u změny č. II ÚP budou součástí dalšího stupně projektové dokumentace (dokumentace pro územní řízení) a rovněž jsou řešeny zpracovanou a schválenou územní studií na lokalitu „Trávnické“.

Odvedení splaškových odpadních vod bude řešeno likvidací odpadních vod v nově budované ČOV na k. ú. Drásov. Podrobnosti napojení max. 30 RD a nově navržené občanské vybavenosti budou následně řešeny dokumentací pro územní řízení a jsou již částečně řešeny územní studií, která byla zpracována a schválena Zastupitelstvem městyse Drásov dne 16. 7. 2010 usnesením 4/6 jako závazný územně plánovací podklad.

Vodovod

II/1 – plocha pro bydlení

II/2 – plocha pro občanskou vybavenost

Rozvojové plochy dílčích změn budou napojeny na stávající vodovodní řady v severní části obce.

Plyn

II/1 – plocha pro bydlení

II/2 – plocha pro občanskou vybavenost

Rozvojové plochy dílčích změn budou napojeny na stávající rozvody STL plynu v severní části obce.

Nakládání s odpady

Koncepce nakládání s odpadem zůstává nezměněna dle platného územního plánu a je v souladu se současnými požadavky na likvidaci odpadu (koncepce nakládání s odpady je v platném ÚP navržena v souladu s platnou legislativou a vodohospodářskými zájmy).

EI. energie

II/1 – plocha pro bydlení

II/2 – plocha pro občanskou vybavenost

II/4 – plocha pro veřejná prostranství

II/5 – koridor pro místní komunikaci

Plochy dílčích změn budou napojeny na stávající rozvody NN v severní části obce v lokalitě „Trávnické“.

Podmínky pro umíst'ování veřejné infrastruktury

Pro napojení území, které je vymezeno zejména dílčí změnou II/1 a II/2 nejsou pro vedení inženýrských sítí stanoveny zvláštní podmínky.

Na celou lokalitu „Trávnické“ byla zpracována a schválena ÚS ve smyslu ustanovení § 30 zákona 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

6. Změna č. I ÚP Drásov ve vztahu ke koncepci uspořádání krajiny vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití (ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi apod.)

Koncepce uspořádání krajiny daná platným ÚP se změnou č. II ÚP Drásov nemění. Bude pouze doplněna o „izolační“ zeleň situovanou mezi stávajícím stabilizovaným územím (se zástavbou RD) a zastavitelnou plochou pro bydlení (lokalitou „Trávnícké“) a bude doplněna o plochu (s trvalým travním porostem, která nepodléhá vynětí ze ZPF) situovanou mezi zastavitelnou plochu vymezenou zejména dílčí změnou II/1 (max. pro 30 RD) a II/2 (pro občanskou vybavenost) a navrhovanou vodní plochou s retenční schopností.

7. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu

Územní rozsah je součástí grafické části dokumentace, ve které je rozsah řešení vymezen.

Podmínky (regulativy) pro způsob využití jednotlivých dílčích změn jsou shodné s regulativy stanovenými platným územním plánem Drásov a jedná se o tyto:

Plochy pro bydlení ozn. Br – dílčí změna II/1

Plochy pro veřejná prostranství ozn. PV – dílčí změna II/4

Plochy pro dopravu silniční ozn. Ds – dílčí změna II/5

Podmínky (regulativy) pro způsob využití jednotlivých dílčích změn stanovených změnou č. II ÚP Drásov jsou tyto:

Plochy pro občanskou vybavenost, rekreaci, sport ozn. Or – dílčí změna II/2

Hlavní využití:

- plochy pro stravování a distribuci, sportovně rekreační zařízení

Přípustné využití:

- menší kapacity ubytování
- služební byt v rámci provozovny
- zařízení typově odlišné obč. vybavenosti, která nejsou v rozporu s hlavním využitím ploch
- menší hřiště s mobiliářem
- veřejná prostranství vč. ploch veřejné zeleně
- účelové komunikace a parkoviště pro potřebu území
- technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmínky prostorového uspořádání:

- v návrhových zastavitelných plochách se výšková hladina zástavby stanovuje pro RD na jedno nadzemní podlaží s možností využití střechy pro obytné podkroví a pro občanskou vybavenost se stanovuje na dvě nadzemní podlaží s možností využití střechy pro obytné podkroví
- plochy řešit s velkým podílem zeleně na pozemcích o rozloze od cca 2 400 m² do cca 3 300 m²
- míra zastavitelnosti jednotlivých zastavitelných pozemků se stanovuje max. do 40% výměry pozemků.

Plochy zemědělské ozn. NZt – dílčí změna II/3

Hlavní využití:

- pěstování trvalých travních porostů

Přípustné využití:

- stromořadí
- remízy, meze pro ekologickou stabilizaci krajiny

- doprava – účelové cesty, pěší a cyklistické stezky, zemědělské cesty apod.
- liniové stavby technické infrastruktury a jejich zařízení
- změny druhu pozemků v rámci zemědělského půdního fondu

Nepřípustné využití:

- výstavba nových nadzemních objektů mimo staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury, veškeré činnosti a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmíněně přípustné:

- plochy pro sportovně rekreační využití s příslušným zařízením a mobiliářem s podmínkou využití přírodních povrchů

Podmínky pro způsob využití území :

- využití produkční krajiny nesmí porušit krajinný ráz, nesmí znesnadnit odtok vod z území a má vytvořit předpoklady pro následné úpravy směřující k bránění vodní a větrné erozi
- možná změna v uspořádání krajiny dle komplexních pozemkových úprav

Krajinný ráz:

Krajinný ráz není změnou č. II ÚP Drásov dotčen.

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Vybraná veřejná infrastruktura (dle §2, odst. 1, písm. k STZ)

Dílní změna II/5 – koridor pro místní komunikaci v severní části obce v lokalitě „Trávnické“.

9. Vymezení ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro jejich rozhodování

Pro řešené území byla v rámci schváleného zadání změny č. II ÚP Drásov (16. 4. 2010) stanovena povinnost zpracování územní studie ve smyslu ustanovení § 30 zákona 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Územní studie byla již zpracována a schválena usnesením Zastupitelstva městyse Drásov č. 4/6 dne 16. 7. 2010, a to na podkladě schváleného zadání ÚS – lokalita „Trávnické“. Zadání ÚS bylo schváleno Zastupitelstvem městyse Drásov dne 16. 4. 2010 usnesením č. 4/8 pod bodem (b)

10. Údaje o počtu listů změny č. II územního plánu Drásov a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Počet listů územního plánu - 7 (od str. 4 do str. 10)
Počet výkresů - 2 výkresy s příložkou

B. Grafická část změny č. II územního plánu

I.2	Hlavní výkres (výřez z výkresu+příložka se změnou č. II)	1 : 5 000
I.7	Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření (výřez z výkresu+příložka se změnou č. II)	1 : 5 000

II. Odůvodnění změny č. II ÚP Drásov

Obsah:

C. Textová část odůvodnění změny územního plánu

1. Postup při pořízení změny č. II ÚP Drásov
2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování
4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů
6. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení
7. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na ŽP
8. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond – ZPF
9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL
10. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
11. Vyhodnocení připomínek

D. Grafická část odůvodnění změny územního plánu

- | | | |
|-------|---|-----------|
| II.1. | Koordinační výkres
(výřez z výkresu ÚP+příloška se změnou č. I) | 1 : 5 000 |
| II.4 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu
(výřez z výkresu ÚP+příloška se změnou č. I) | 1 : 5 000 |

C. Textová část odůvodnění změny územního plánu

1. Postup při pořízení změny č. II ÚP Drásov

Základní údaje

ÚP Drásov, jehož zhotovitelem byl Ateliér PROJEKTIS, Ponávka 2, 602 00 Brno, s hlavní projektantkou ing. arch. Alenou Dumkovou, byl vydán Zastupitelstvem městyse Drásov dne 29. 12. 2008 a účinnosti nabyl dne 14. 1. 2009.

Byl vznesen požadavek investora záměru na výstavbu RD a majitele pozemků řešeného území v lokalitě „Trávnícké na rozšíření zastavitelných ploch formou změny ÚP. Změna č. II ÚP Drásov řeší výstavbu max. 30 RD v lokalitě „Trávnícké“ na komfortních parcelách o rozloze od 2 200 m² do 3 300 m² s velkým podílem zeleně a mírou 40 % zastavitelnosti, a to náhradou za zrušenou dílčí změnu č. I/1 (fotovoltaickou elektrárnu), která byla součástí projednávané změny č. I ÚP Drásov. Pořizovatelem změny č. II ÚP Drásov je Městský úřad Tišnov, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení úřad územního plánování ve smyslu § 6, odst. 1, písmene c) stavebního zákona a pro spolupráci s pořizovatelem byl určen zastupitelstvem městyse starosta městyse pan Jiří Šup.

Zpracovatelem změny č. II ÚP Drásov je firma Jarmila Haluzová, Ateliér PROJEKTIS, Ponávka 2, 602 00 Brno.

Cílem změny č. II ÚP Drásov je rozšíření zastavitelných ploch se způsobem využití pro bydlení, související občanskou vybavenost, plochy veřejných prostranství a plochy veřejné zeleně. Řešené území lokalita „Trávnícké“ přímo navazuje na zastavěné území městyse v jeho severní části.

Součástí schváleného zadání změny č. II ÚP Drásov bylo stanovisko OŽP KÚ JMK, kde bylo konstatováno, že tato „změna“ nemůže mít vliv na evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast a že řešení této „změny“ nebude mít negativní vliv na životní prostředí ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Rovněž nebyl vznesen požadavek na zpracovávání SEA a s tím související požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Vzhledem k jednoduchosti řešení a jeho invariantnosti bylo zadáním stanoveno, že bude zpracováván přímo návrh a nebude se zpracovávat koncept změny č. II ÚP.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Zadání vycházelo z Územně analytických podkladů a provedených doplňujících průzkumů a rozborů.

Postup při pořizování

Usnesením 4/9 Zastupitelstva městyse Drásov ze dne 26. 2. 2010 byla mimo jiné zrušena dílčí změna I/1, která byla součástí změny č. I ÚP Drásov a řešila situování fotovoltaické elektrárny na části pozemku p. č. 2586/1 k. ú. Drásov.

Současně Zastupitelstvo městyse Drásov rozhodlo o pořízení změny č. II ÚP Drásov v souladu s ustanovením § 6, odst. 5 písmene a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), rovněž na svém zasedání konaném dne 26. 2. 2010 usnesením č. 4/9 pod bodem b).

Zadání změny č. II ÚP Drásov bylo Zastupitelstvem městyse Drásov schváleno dne 16. 4. 2010 usnesením 4/8 pod bodem a).

Další údaje o postupu při pořizování změny č. II budou doplněny po ukončeném projednávání návrhu této „změny“.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Z politiky územního rozvoje nevyplývají žádné požadavky s dopadem na řešení změny č. II ÚP Drásov.

Řešení změny č. II ÚP Drásov respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje stanovené v Politice územního rozvoje ČR 2008 schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. 7. 2009 (dále jen „Politika“). Změna č. II ÚP Drásov není v rozporu s republikovými prioritami pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedenými v „Politice ČR 2008“.

Zásady územního rozvoje (ZÚR) pro Jihomoravský kraj nejsou vydány a žádná jiná vyšší ÚPD neexistuje.

Projednávané dílčí změny II/1, II/2, II/3, II/4 a II/5 ÚP Drásov se nachází na k. ú. Drásov. Řešením změny č. II nevzniknou požadavky na koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů.

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Projednávané dílčí změny II/1, II/2, II/3, II/4 a II/5 naplňují cíle a úkoly definované stavebním zákonem. V daných podmínkách vytváří podmínky pro rozvoj civilizačních hodnot území v udržitelném prostředí. Změna č. II ÚP Drásov je v souladu s prioritními opatřeními Programu rozvoje Jihomoravského kraje a není v rozporu s generelem dopravy JMK.

Změnou je navrhován dopravní koridor pro místní komunikaci za účelem zpřístupnění ploch v severní části obce, vč. návrhové plochy pro bydlení, veřejné prostranství a obč. vybavenost v lokalitě „Trávnické“.

Zastupitelstvo městyse Drásov vyslovilo souhlas s rozšířením doposud schválených zastavitelných ploch o lokalitu „Trávnické“ (pro max. 30 RD, a to zejména s ohledem na skutečnost, že většina zastavitelných ploch vymezených platným ÚP je již z hlediska zástavby realizována a nebo jsou tyto plochy, určené pro rozvoj bydlení, rozestavěny.

Pro řešení území lokalitu „Trávnické“ byla schváleným zadáním změny č. II ÚP Drásov stanovena povinnost zpracování podrobnější dokumentace, a to formou územní studie ve smyslu ustanovení § 30 zákona č. 183/2010 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Tato územní studie byla již zpracována a následně po společném jednání schválena Zastupitelstvem městyse Drásov dne 16. 7. 2010 usnesením č. 4/6 jako závazný územně plánovací podklad a její zpracování vycházelo ze Zastupitelstvem městyse Drásov schváleného zadání, jehož zpracovatelem byl MěÚ Tišnov, odbor ÚPSŘ, odd. úřad územního plánování, který pořizoval tuto studii.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Navrhovaná změna č. II ÚP byla vypracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a v souladu s ustanoveními příslušných souvisejících prováděcích vyhlášek (zejména vyhl. č. 500/2006 Sb. a vyhl. č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Terminologie použitá při zpracování změny č. II ÚP a obsah pojmů a stanovených regulativů odpovídají terminologii a pojmům platného územního plánu a nebo jsou nově vymezeny (zejména nové regulativy) touto změnou.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů

Soulad se zvláštními právními předpisy

Změna č. II ÚP je zpracována v souladu se zákony, vyhláškami, nařízeními vlády, apod, které vstupují do územně plánovací dokumentace z jiných oborů.

Limity využití území

Zvláště chráněná území

V řešeném katastru se nenachází v blízkosti řešených změn žádná zvláště chráněná území.

Ochrana kulturních hodnot

Je dána schváleným územním plánem a platnou legislativou, změnou č. II ÚP se nemění. Celé území je považováno za území s archeologickými nálezy, a proto je třeba dodržovat ustanovení § 22 a § 23 zákona č. 20/1987 Sb., o státní a památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Ministerstvo obrany ČR

Koridor RR směrů (ozn. 150) - veškerá nadzemní výstavba od 30m nad terénem musí být konzultována předem s MO ČR, VUSS Brno z důvodu ochrany zájmového území AČR – koridoru RR směrů.

Ochranná pásma pozemních komunikací

Ochranné pásmo silnice III. třídy je 15 m od osy silnice mimo zastavěnou část obce

Limitní hladiny hluku

Návrhové plochy, ve kterých je přípustné realizovat chráněné prostory podle zákona o ochraně veřejného zdraví, se nacházejí v dostatečné vzdálenosti od silnice III. třídy a nepředpokládá se nutnost prokázání nepřekročení limitních hladin hluku.

Manipulační pruh pro údržbu vodního toku

Je nutno respektovat hlavní odvodňovací zařízení– vč. jejich manipulačních pruhů o š. 6 m od břehové hrany po obou březích.

Ochranné pásmo Vířského oblastního vodovodu

Ochranné pásmo VOV HOBAS, DN 1400 – 3m na každou stranu od líce vodovodního potrubí

6. Vyhodnocení splnění zadání

Pořizování změny č. II ÚP Drásov zajišťuje Městský úřad Tišnov, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení úřad územního plánování.

Cílem změny č. II ÚP Drásov je využití pozemku pro novou rozvojovou plochu bydlení, občanskou vybavenost, veřejné prostranství a dopravní koridor pro severní část obce v lokalitě „Trávnické“, přičemž vymezení změny nevyvolá požadavky na další rozvoj obce.

Pro jednoduchost řešení a jeho zpracování bez variant bylo v zadání doporučeno, aby byl vyhotoven přímo návrh změny č. II ÚPO bez předchozího zpracování a projednávání konceptu. Rovněž nebyl v zadání uplatněn OŽP KÚ JMK požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a udržitelný rozvoj území.

V průběhu projednávání návrhu zadání změny č. II ÚP byla ze strany dotčených orgánů uplatněna kladná stanoviska a požadavek ZVHS na respektování manipulačního pruhu o šířce 6 m podél HOZ, včetně HOZ samého. Dále požadavek MO ČR na zohlednění zájmového území AČR, požadavky ŘSD, požadavek Brněnských vodáren a kanalizací na

respektování trasy a ochranného pásma VOV - požadavky byly zapracovány do návrhu změny č. II ÚP.

Požadavek Odboru dopravy Kú JMK nebyl zohledněn - návrhové plochy, ve kterých je přípustné realizovat chráněné prostory podle zákona o ochraně veřejného zdraví, se nacházejí v dostatečné vzdálenosti od silnice III. třídy (60m) a nepředpokládá se nutnost prokázání nepřekročení limitních hladin hluku.

Od sousedních obcí nebyly uplatněny žádné podněty ani připomínky. Závěry vyplývající ze schváleného zadání byly do návrhu změny č. II ÚPO rovněž zapracovány.

7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Dílčí změna II/1 – změna způsobu využití plochy orné půdy na bydlení v rodinných domech. Plocha se nachází v severozápadní části obce ve vazbě na zastavěné a zastavitelné území obce, Z jihu je plocha ohraničena ornou půdou, účelovou komunikací a zastavěným územím, z východu účelovou komunikací a plochami orné půdy, ze severní strany melioračním kanálem, účelovou komunikací a ornou půdou. Východně od plochy změny je navrženo změnou č.I rozšíření vodní plochy s retenční schopností na orné půdě.

Z této změny i z organizace navazujícího zastavěného území, rozestavěných i zastavitelných ploch vyplynula nutnost vymezení dopravního koridoru pro obsluhu tohoto území, což je řešeno v dílčí změně II/5. Tento koridor, v němž bude vedena místní komunikace, napojuje plochu (přes veřejné prostranství – dílčí změna II/4) na silnici III/37913 Čebín - Všechnovice - Rohozec a jedná se o veřejně prospěšnou stavbu. Změna II/1 má přímou návaznost na plochu změny II/2 - občanská vybavenost, II/4 - veřejné prostranství a II/3 – plocha s travním porostem pro přechod lokality do krajiny ve směru k vodní ploše, tyto změny jsou navzájem jak funkčně tak prostorově na sebe vázány.

Limitem v území je ochranné pásmo koridoru RR směrů s označením 150 v zájmovém území AČR, zasahující ochranné pásmo radiolokačního zařízení, ochranné pásmo VOV pro vodovodní přivaděč HOBAS, DN 1400 a manipulační pruh pro údržbu melioračního kanálu.

Dílčí změna II/2 – změna způsobu využití plochy orné půdy na občanskou vybavenost s možností rekreačního a sportovního využití.

Plocha se nachází v severozápadní části obce, je obklopena plochou orné půdy, na níž je dílčí změnou II/1 navržena ze severozápadu obytná výstavba, z jihu změnou II/4 veřejné prostranství, ze západu a severu změnou II/3 zatravnění (nezastavitelné území).

Koridor změny II/5, v němž bude vedena místní komunikace, napojuje i plochu II/2 přes změnu II/1 a II/4 na silnici III/37913 Čebín - Všechnovice - Rohozec.

Limitem v území je ochranné pásmo koridoru RR směrů s označením 150 v zájmovém území AČR a zasahující ochranné pásmo radiolokačního zařízení.

Dílčí změna II/3 – změna způsobu využití plochy orné půdy – nezastavitelná plocha pro trvalé travní porosty, dopravní a technickou infrastrukturu. Jedná se o plochu orné půdy severně od obce – sousedící se stávajícími melioračními kanály, účelovými komunikacemi a další ornou půdou. Plocha je meliorovaná.

V sousedství plochy jsou navrženy dílčí změny II/1, II/2, II/4 a II/5 a změnou č. I navržené rozšíření vodní plochy. Plocha změny II/3 s travním porostem bude sloužit jako přechod od zastavěných ploch do krajiny ve směru k vodní ploše řešené změnou č.I.

Limitem v území je ochranné pásmo koridoru RR směrů s označením 150 v zájmovém území AČR, zasahující ochranné pásmo radiolokačního zařízení, ochranné pásmo VOV pro vodovodní přivaděč HOBAS, DN 1400 a manipulační pruh pro údržbu melioračního kanálu a ochranné pásmo silnice.

Dílčí změna II/4 - změna způsobu využití plochy orné půdy na veřejné prostranství. Plocha přiléhá ke koridoru dílčí změn II/5 s účelovou komunikací, který ústí na silnici III/37913 Čebín - Všechnovice – Rohozec. Z jihu je plocha ohraničena tímto koridorem, ze severu a

východu plochami orné půdy s navrženými dílčími změnami II/1, II/2 a II/3. Změna II/4 slouží jako účinné oddělení komunikačního prostoru od bydlení s občanskou vybaveností.

Limitem v území je ochranné pásmo koridoru RR směrů s označením 150 v zájmovém území AČR, zasahující ochranné pásmo radiolokačního zařízení, ochranné pásmo VOV pro vodovodní přivaděč HOBAS, DN 1400.

Dílčí změna II/5 - změna způsobu využití plochy orné půdy, účelové komunikace a vodoteče – melioračního kanálu na koridor pro dopravu – místní komunikaci vč. přemostění melioračního kanálu. Z jihu je koridor ohraničen zastavěným územím a zastavitelnými plochami, ze západu navazuje na účelovou komunikaci, ze severní strany sousedí s plochami orné půdy na nichž jsou dílčími změnami navrženy funkčně a prostorově navazující plochy, koridor zajistí jejich obsluhu i obsluhu a možné zokruhování dopravy ploch jižně od koridoru. Z východu koridor navazuje na silnici III/37913 Čebín - Všechovice – Rohozec a vede přes meliorační kanál, který bude přemostěn.

Plocha je částečně meliorovaná.

Limitem v území je ochranné pásmo koridoru RR směrů s označením 150 v zájmovém území AČR, zasahující ochranné pásmo radiolokačního zařízení, ochranné pásmo VOV pro vodovodní přivaděč HOBAS, DN 1400 a manipulační pruh pro údržbu melioračního kanálu, ochranné pásmo silnice.

Zdůvodnění dopravního řešení

Obsluha území dílčích změn II/1, II/2, II/3 a II/4 se předpokládá prostřednictvím místní komunikace řešené dílčí změnou II/5 – dopravní koridor. Tento koridor zajistí jejich obsluhu i obsluhu a možné zokruhování dopravy ploch jižně od koridoru – stávající i navrhované plochy bydlení. Z východu koridor navazuje na silnici III/37913 Čebín - Všechovice – Rohozec a vede přes meliorační kanál, který bude přemostěn.

Zdůvodnění řešení technické infrastruktury

Plyn

Obec je plynofikovaná, rozvody po obci jsou realizovány STL řady.

Změna č.II - bydlení cca 26 b.j., plocha pro obč. vybavenost – plochy budou napojeny prodloužením stávajícího STL plynovodu, vedeného v silnici III.tř.

Potřeba plynu

- koeficient současnosti dle směrnice č.1 JMP pro návrh $k=0,53$

Hodinové maximum

1 b.j. x 2,6 x 0,53 = 1,38 m³/hod

- odběr plynu je uvažován v kategorii C t.j. vaření, teplá voda a topení - 2,60 m³/hod/b.j.- 36 m³/hod

- plocha obč. vybavenosti - odhad - 10 m³/hod

Elektro

Rozvodná síť NN je provedena venkovním vedením. Navržené plochy pro bydlení jsou napojitelné na stávající rozvody NN v obci. Nové přípojky budou sloužit celkem pro cca 26b.j. a plochu obč. vybavenosti.

Při následných činnostech a řízeních v ochranných a bezpečnostních pásmech technické infrastruktury bude dodržena platná legislativa.

Potřeba el. energie

- bydlení - 1 b.j..... 2,7 kW/b.j. 26b.j.x2.7

= 71 kW

- plocha obč. vybavenosti – odhad 20 kW

Voda

Změna č. I - bydlení cca 90 b.j., plocha komerční – plochy jsou navrženy k zásobování vodou z stávajícího a navrženého veřejného vodovodu dle schváleného územního plánu.

Potřeba vody

Denní potřeba Q_p

1 b.j. – 3 osoby x 130 l/den

390 l/den

- 26 b.j.

10 140 l/den

- plocha obč. vybavenosti – odhad

3 000 l/den

Max. denní potřeba Q_{md}

- $Q_p \times 1,4$

18 396 l/den – 0,21 l/s

Maximální hodinová potřeba Q_{mh}

- $Q_{md} \times 1,80$

33 113 l/den – 0,38 l/s

Kanalizace

Rozvojové plochy jsou navrženy k odkanalizování oddílným systémem v souladu s PRVK JMK.

Odvádění dešťových vod z ploch navrhovaných změnou č. II ÚP nezhorší odtokové poměry v území. Dešťové vody budou v maximální možné míře zdrženy, zachyceny a likvidovány vsakem na vlastním pozemku, což zajišťuje zlepšování retenční schopnosti krajiny a zamezuje odtoku vody z krajiny. Konkrétní opatření pro řešení odvodu dešťových vod u změny č. II ÚP budou součástí dalšího stupně projektové dokumentace (dokumentace pro územní řízení) a rovněž jsou řešeny zpracovanou a schválenou územní studií na lokalitu „Trávnícké“.

Odvedení splaškových odpadních vod bude řešeno likvidací odpadních vod v nově budované ČOV na k. ú. Drásov. Podrobnosti napojení max. 30 RD a nově navržené občanské vybavenosti budou následně řešeny dokumentací pro územní řízení a jsou již částečně řešeny územní studií, která byla zpracována a schválena Zastupitelstvem městyse Drásov dne 16. 7. 2010 usnesením 4/6 jako závazný územně plánovací podklad.

Nakládání s odpady

Nakládání s odpady bude řešeno v souladu se zákonem „O odpadech č. 185/2001 Sb.“, ve znění pozdějších předpisů.

8. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na ŽP

Bude doplněno po ukončeném projednávání.

9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond - ZPF

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ÚP Drásov změny č. II na zemědělský půdní fond (dle vyhl.č.13/1994 Sb.)

1. Přehled o celkovém rozsahu požadované plochy podle navrhovaného funkčního využití pozemků, na kterých se uvažuje s umístěním rozvojových záměrů.

Zábor ZPF

ozn. plochy, koridoru změny	kód BPEJ	p.č.	zábor v ha	účel záboru	příp.	kultura	tř. ochr.
III/1	3.06.00 3.10.10	2586/1, 2583	8,79	plocha bydlení v RD	pro	orná půda	III II

II/2	3.06.00 3.56.00	2586/1	0,45	plocha pro obč.vybavenost	orná půda	III I
II/4	3.06.00 3.56.00	2586/1, 2583	0,65	veřejná prostranství	orná půda	III I
II/5	3.06.00 3.56.00	2586/1, 2583,2584	0,24	koridor pro dopravu	orná půda, vodní plocha	III I

Pozn. V maximální možné míře byl ZPF s třídou ochrany I ponechán pro zatravnění – dílčí změna II/3.

Zábor ZPF s třídou ochrany I:

Změna II/2 110 m²

Změna II/4 100 m²

Změna II/5 840 m²

2. Investice do půdy :

plocha změny č. II ÚP Drásov se nachází na odvodněných plochách.

3. Údaje o parcelách a objektech staveb zemědělské prvovýroby: změnou nejsou dotčeny areály a objekty zemědělské prvovýroby.

4. Uspořádání zemědělského půdního fondu a pozemkové úpravy:

Komplexní pozemkové úpravy pro k. ú. Drásov nebyly vyhlášeny.

5. Opatření k zajištění ekologické stability :

k zajištění ekologické stability v řešeném území byl zpracován generel ÚSES a byl převzat do vydaného ÚP. Řešení změny č. II ÚP tento systém a kostru ekologické stability respektuje.

6. Zdůvodnění vhodnosti řešeného území :

Změna respektuje urbanistickou koncepci schváleného ÚP, kde se předpokládá rozvoj v návaznosti na zastavěné území, komunikační systém a systém inženýrských sítí.

Lokality přímo navazují na zastavěné území a zastavitelné plochy.

Rozvojové plochy vhodným způsobem území obce doplňují jak funkčně, tak prostorově. V současné době je již zastavěno nebo územním rozhodnutím a ohlášením stavby určeno k zastavění více než 70% plochy určené schváleným územním plánem k zastavění. S ohledem na to, že je stále rostoucí zájem o výstavbu i vzhledem k výhodné příměstské poloze a fungujícímu integrovanému dopravnímu systému, je navržena tato změna – plocha pro bydlení s funkční a prostorovou návazností na ostatní dílčí změny.

10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL

Změnou č. II ÚP Drásov nedojde k záboru lesní půdy, ani nebude dotčena ochrana lesa do vzdálenosti 50m od lesa.

11. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Pokud budou uplatněny při veřejném projednávání změny č. II ÚP Drásov námitky, budou vyhodnoceny po skončeném projednávání.

12. Vyhodnocení připomínek

Pokud budou uplatněny při veřejném projednávání změny č. II ÚP Drásov připomínky, budou vyhodnoceny po skončeném projednávání.

D. Grafická část odůvodnění změny územního plánu

- | | | |
|-------|--|-----------|
| II.1. | Koordinační výkres
(výřez z výkresu ÚP+příložka se změnou č. II) | 1 : 5 000 |
| II.4 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu
(výřez z výkresu ÚP+příložka se změnou č. II) | 1 : 5 000 |