

Obsah textové části:

TEXTOVÁ ČÁST	2
ÚZEMNÍ PLÁN	2
1. Vymezení zastavěného území	2
2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	2
3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	2
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování	3
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich užívání, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů	3
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	3
6.1 Plochy bydlení	3
6.2 Plochy občanské vybavenosti.....	4
7. 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.....	5
8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	6
9. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	6
Textová část tvoří jedinou složku, která se skládá z následujících částí:	6
10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	6
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	6
12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování	6
13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	6
14. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	6
15. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení.....	7
ODŮVODNĚNÍ.....	7
1. Základní pojmy	7
2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	7
3. Údaje o splnění zadání	7
4. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....	7
5. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území	8
6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	9
6.1. Zábor ZPF	9
6.2. Zábor lesních pozemků	10

TEXTOVÁ ČÁST

ÚZEMNÍ PLÁN

Touto dokumentací se mění Územní plán sídelního útvaru Velešovice, schválený dne 30. června 1998 zpracovaný společností S-projekt plus, a.s. Zlín, hlavní projektant ing. arch. D. Čujanová (dále ÚP SÚ, popřípadě **původní dokumentace**).

1. Vymezení zastavěného území

Změnou č. 2 ÚP SÚ Velešovice bylo aktualizováno zastavěné území.

2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Touto dokumentací nejsou navrženy žádné zásadní koncepční změny.

3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Touto dokumentací jsou navrženy následující změny původní dokumentace:

- Je navržena plocha B201 pro bydlení, určená pro výstavbu rodinných domů.
- Je navržena smíšená plocha O202 určená pro občanskou vybavenost a lehkou výrobu.
- Negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví z činností provozovaných na ploše O202 nesmí zasahovat do ploch bydlení (ani návrhových).
- Ostatní plochy mimo plochy B201 a O202 navržené původní dokumentací a její změnou č. 1 jsou plně respektovány.
- Plocha O202 pro občanskou vybavenost a lehkou výrobu je podmíněně využitelná s podmínkou, že v navazujících řízeních (např. podle stavebního zákona, zák. č. 100/2001 Sb.) bude prokázáno, že celková hluková zátěž z funkční plochy O202 nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb.

Ostatní zásady navržené původní dokumentací jsou respektovány.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Plocha B201 může být zásobena distribučními sítěmi vodovodu, STL plynovodu, nízkého napětí a telekomunikačními sítěmi. Vedení těchto sítí bude předmětem podrobnější dokumentace.

Ostatní zásady navržené původní dokumentací a její změnou č. 1 jsou respektovány.

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich užívání, uzemní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů

Ostatní zásady navržené původní dokumentací a její změnou č. 1 jsou respektovány.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Touto dokumentací jsou vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití týkající se pouze ploch navržených touto dokumentací: B201 a O202. Mimo tyto plochy platí zásady navržené původní dokumentací a její změnou č. 1.

6.1 Plochy bydlení

Br – Bydlení v rodinných domech

Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech;

Přípustné využití:

- Stavby a zařízení související parkování a odstavování osobních automobilů.
- Další funkce obsluhující hlavní a přípustné využití.
- Zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- Občanská vybavenost obecně za podmínky, že není uvedena v činnostech pro tuto plochu nepřipustných.
- Drobné řemeslné a nerušící výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby, objekty a plochy sloužící drobné chovatelské a pěstitelské činnosti; To vše za podmínky, že nejsou uvedeny v činnostech pro tuto plochu nepřipustných.
- Stavby a zařízení související parkování a odstavování nákladních automobilů a autobusů –při stálém bydlišti autodopravce;
- Technická infrastruktura - distribuční síť obsluhující plochu Br;

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Pro drobné řemeslné a nerušící výrobní činnosti, pohostinství, objekty a plochy sloužící drobné chovatelské a pěstitelské činnosti je možné využít část jednotky

(související stavby a pozemky jednoho vlastníka). V jednotce musí zůstat alespoň jeden byt;

- Nebytové činnosti je možné provozovat pouze za podmínky zajištění dostatečně kapacitního dopravního napojení;
- Objektivně prokazatelný negativní vliv nebytových činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách smíšeně obytných, bydlení, rekreace nebo občanského vybavení, které nejsou ve vlastnictví provozovatele této činnosti.

Nepřípustné využití:

- Velkokapacitní živočišná výroba;
- Rekreční chaty;
- Průmyslová výroba;
- Výroba stavebních materiálů (kromě administrativy);
- Zařízení autodopravy (kromě administrativy);
- Služby s negativním dopadem na životní prostředí a veřejné zdraví;
- Velkokapacitní sklady;
- Velkokapacitní stavby pro obchod;
- Sklárny.
- Stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v platných právních předpisech.
- Ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální podlažnost – maximální počet nadzemních podlaží 2 NP. Podkroví není považováno za nadzemní podlaží.
- Maximální přípustná intenzita zastavění stavebního pozemku 30 %. Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již zvýšena.
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat tradičnímu obrazu sídla.

6.2 Plochy občanské vybavenosti

Ox – Občanská vybavenost smíšená

Hlavní využití:

- Nemá být stanoveno

Přípustné využití:

- Veřejná správa a samospráva, administrativa;
- Obchod, pohostinské a ubytovací služby;
- Školství, zdravotnická a sociální zařízení;
- Kulturní, spolková zařízení, agroturistika;
- Sportovní a rekreační zařízení;
- Zeleň.

Pro přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách smíšeně obytných a bydlení.

Podmíněně přípustné využití:

- Drobné řemeslné a výrobní činnosti, podnikatelská činnost a služby objekty a plochy sloužící chovatelské a pěstitelské činnosti; To vše za podmínky, že nejsou uvedeny v činnostech pro tuto plochu nepřipustných a pouze jako vedlejší činnost za podmínky zachování přípustných činností.
- Silnice - úpravy dopravně technických parametrů v současných trasách;
- Bydlení;
- Sběrný dvůr;
- Dopravní (místní, účelové komunikace, parkování) a technická infrastruktura – sloužící obsluze příslušné plochy, popřípadě je její umístění v předmětné lokalitě nezbytné (i nezakreslená);
- Menší vodní plochy – jezírka, bazény jako doplňková funkce k hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkcím.

Pro podmíněně přípustné využití v této ploše platí následující podmínky:

- Objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách smíšeně obytných a bydlení.

Nepřípustné využití:

- Velkokapacitní živočišná výroba;
- Rekreační chaty;
- Průmyslová výroba;
- Výroba stavebních materiálů (kromě administrativy);
- Zařízení autodopravy (kromě administrativy);
- Služby s negativním dopadem na životní prostředí a veřejné zdraví;
- Velkokapacitní sklady;
- Velkokapacitní stavby pro obchod;
- Sklárny.
- Ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny v přípustném a podmíněně přípustném využití.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- Maximální podlažnost – maximální počet nadzemních podlaží 2 NP. Podkroví není považováno za nadzemní podlaží.
- Maximální přípustná intenzita zastavění stavebního pozemku 30 %. Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn v území může být zachována, ale nesmí být již zvýšena.
- Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat tradičnímu obrazu sídla.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Všechny zásady navržené původní dokumentací a její změnou č. 1 jsou respektovány.

8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

9. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část tvoří jedinou složku, která se skládá z následujících částí:

- Územní plán
- Odůvodnění

Grafická část územního plánu obsahuje tyto výkresy:

1. Základní členění území 1:5 000
2. Hlavní výkres – koncepce uspořádání území obce 1:5 000

Grafická část odůvodnění obsahuje tyto výkresy:

- | | |
|-----------------------|---------|
| O1 Koordinační výkres | 1:5 000 |
| O2 Výkres záborů | 1:5 000 |

10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

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

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

14. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

15. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení

Touto dokumentací nejsou vymezeny.

ODŮVODNĚNÍ

1. Základní pojmy

Pro větší srozumitelnost předložené dokumentace platí následující:

- Je – li v textu uvedeno **Územní plán, ÚP SÚ**, popřípadě **původní dokumentace** je tím vždy myšlený Územní plán sídelního útvaru Velešovice, schválený dne 30. 6. 1998.
- Jedná – li se o řešení, které je předmětem Změny č.2, je uvedeno „**tato dokumentace**“, popřípadě **ÚP SÚ Velešovice Změna č. 2**.

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

Tato dokumentace neřeší problematiku nadmístního významu.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) byly Zastupitelstvem Jihomoravského kraje vydány dne 22. 09. 2011. Pro obec Velešovice ze ZÚR JMK vyplývá, že správní území obce je zařazeno do rozvojové oblasti OB3 Brno. Dále ze ZÚR JMK vyplývá úkol vymezení na území obce příslušné plochy a koridory:

- koridor konvenční železnice D43 Brno – Vyškov - hranice kraje (Nová přerovská trať)
- územní rezervu koridoru vysokorychlostní dopravy DR39 VRT Brno - Vyškov - hranice kraje (-Přerov - Ostrava)
- koridor regionálního biokoridoru RBK150

Tyto požadavky se nedotýkají území řešeného návrhem změny č. 2 ÚPN SÚ Velešovice.

3. Údaje o splnění zadání

Požadavky kladné zadáním jsou respektovány.

4. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Změnou č. 2 ÚP SÚ bylo v souladu s § 58, odst. 3) aktualizováno zastavěné území.

Vzhledem k tomu, že původní dokumentace byla schválena už v roce 1998, tedy více než 13 lety a v obci probíhala poměrně intenzivní výstavba, zastavěné území bylo nutno

aktualizovat. Zastavěné území bylo vymezeno dle stavu v katastru nemovitosti ke dni 13. 6. 2011.

Zastavitelné plochy kopírují zastavitelné území vymezené původní dokumentací a její změnou č. 1. Byly pouze zmenšeny o plochy, které se do zpracování změny č. 2 staly součástí zastavěného území. Další zastavitelné plochy nad výše uvedený rámec touto dokumentací navrženy nejsou. Všechny změny navržené změnou č. 2 ÚP SÚ Velešovice jsou navrženy v zastavěném území, tak jak již bylo vymezeno v původní dokumentaci a zároveň v intravilánu vymezeném k. 1. 9. 1966.

Zásady zpracované do této dokumentace vycházejí z aktuálních požadavků obce a soukromých investorů.

Plocha B201 se nachází přibližně ve středu zastavěného území. Je situována v zadních částech parcel původní venkovské zástavby podél bývalé záhumenní cesty. Současné využití jsou zahrady a proto tato plocha byla v původní dokumentaci zařazena do stávajících ploch zahrad, sadů a záhumenků. Vzhledem k tomu, že je plocha součástí zastavěného stavebního pozemku, situována podél stávající komunikace je vhodná k zástavbě a byla do této změny zařazena na základě požadavku vlastníků dotčených parcel.

Plocha O202 se nachází na okraji zastavěného území v severní části jen z části využitého zemědělského areálu, který lze charakterizovat jako brownfield. V době, kdy byla pořizována původní dokumentace, byla zde provozována ještě poměrně intenzivní zemědělská výroba a proto byl areál statku zařazen do stávajících ploch výroby. Od té doby v zemědělské výrobě nastal útlum a část statku leží ladem. Stavby a pozemky jsou v majetku obce, která zde uvažuje o umístění zařízení občanské vybavenosti a veřejné infrastruktury. Plocha byla zařazena na žádost obce Velešovice.

Z hlediska rozboru trvale udržitelného rozvoje lze konstatovat následující:

- Plocha B201 se nachází v zastavěném území, je součástí zastavěného stavebního pozemku a nachází se jak v zastavěném území vymezeném již původní dokumentací, tak i v intravilánu k 1.9. 1966. Návrhem této plochy nedojde k šíření zástavby do volné krajiny, zástavba bude obsloužena stávající dopravní i technickou infrastrukturou.
- Plocha O202 se nachází v zastavěném území, nedojde, tedy k šíření zástavby do volné krajiny. Naopak, je navržena „recyklace“ z části nevyužitého zemědělského areálu (brownfieldu).
- Podmínky využití pro plochu O202 stanovují, že negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví činností provozovaných na ploše O202 nesmí zasahovat do ploch bydlení (ani návrhových).
- Na ploše O202 mohou být realizovaná zařízení veřejné infrastruktury, která doposud v obci chybí.

Některé plochy, vzhledem ke specifickým podmínkám v území a nutností zajistit určité funkční využití byly vymezeny o rozloze menší než 2 000 m².

5. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území

Zadáním této dokumentace, tak jak bylo schváleno zastupitelstvem obce, nebyl stanoven požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

6.1. Zábor ZPF

6.1.1. Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ČR ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č. 10/1993 Sb., § 3 (k §5 zákona č. 10/1993 Sb.) a přílohy 3 této vyhlášky a Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona 334/ 1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona ČNR č. 10/1993 Sb.

6.1.2. Bonitované půdně ekologické jednotky

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). Pětimístný kód půdně ekologických jednotek vyjadřuje:

1. místo - Klimatický region.
2. a 3. místo - Hlavní půdní jednotka je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě.
4. místo - Kód kombinace sklonitosti a expozice.
5. místo - Kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy.

6.1.3. Přehled BPEJ v zast. území a jeho bezprostředním okolí

Bonitované půdně ekologické jednotky v lokalitách záboru jsou znázorněny v grafické příloze původní dokumentace přiložené k mapě O2. V zast. území a jeho bezprostřední blízkosti se vyskytují tyto BPEJ s příslušnými třídami ochrany:

BPEJ	Třída ochrany ZPF
2.56.00	I.
2.01.00	I.
2.10.10	II.
3.10.10	II.
2.08.50	IV.
2.20.41	IV.
2.41.77	V.
2.41.78	V.
2.41.99	V.

Zastavěné území a jeho bezprostřední okolí patří vesměs do skupiny vysoce chráněných půd (třída ochrany ZPF I.a II.) a proto se při plošném rozvoji zástavby není možné vyhnout jejich záboru. Striktní aplikace legislativní ochrany ZPF by téměř zcela zamezila demografickému, společenskému i ekonomickému rozvoji obce.

6.1.4. Vyhodnocení záborů ZPF

Lokalita B201 – bydlení – se nachází přibližně ve středu zástavby. Současné využití jsou zadní části pozemků původních venkovských usedlostí – zahrady. V lokalitě je navržena výstavba rodinných domů

Č. pl.	Účel záboru	Výměra (ha)	SZÚO	Kultura	BPEJ	Třída ochrany
B201	Bydlení	0,15	ANO	Zahrada	2.01.00	I.
	Celkem záborů	1,15				

6.1.5. Etapizace záborů ZPF

Touto dokumentací není vymezena.

6.1.6. Zdůvodnění zvoleného řešení

Návrhem změny č. 2 ÚP SÚ Velešovice dochází k záboru zvláště chráněných půd v ploše B201 - bydlení. Tato plocha se nachází v zadních částech parcel stávající zástavby (zastavěný stavební pozemek), v intravilánu vymezeném k 1.9. 1996. Jedná se o neintenzivně zemědělsky obhospodařované zahrady. Lokalita je vhodná k zástavbě rodinnými domy, neboť je již obklopena obytnou zástavbou a bude obsloužena stávající dopravní a technickou infrastrukturou. Plocha byla zařazena na žádost vlastníků dotčených parcel.

6.2. Zábor lesních pozemků

Nejsou navrženy žádné záborů pozemků určených pro plnění funkce lesa