

Územní plán města Rájec-Jestřebí

ZMĚNA RJ12

Zrušení návrhových ploch bydlení B3, B8, B9, B10

Odůvodnění

Odůvodnění Změny bylo zpracováno pořizovatelem v souladu s §53, odst.4 a 5 SZ, Přílohy č.7 vyhl. 500/2006 Sb., a §68 Správního řádu.

Obsah odůvodnění:

A: TEXTOVÁ ČÁST

1. Postup při pořízení změny územního plánu	3
2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	4
3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	4
4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek	4
5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů	4
5.1 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu dle §50 SZ	4
5.2 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů dle §52 a §53 SZ (řízení o územním plánu) uplatněných na závěr veřejného projednání.....	4
6. Vyhodnocení splnění zadání	4
7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	5
8. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	5
9. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí	5
10. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond	5
11. Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění.....	6
12. Vyhodnocení připomínek	6

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Předmětem pořízení Změny RJ12 je zrušení návrhových ploch bydlení označených B3, B8, B9 a B10, pozemky zůstanou využívány dosavadním způsobem – neurbanizované plochy orné půdy (B8 a B9), plochy zahrad sadů a plochy remízků (B10) a plochy orné půdy, plochy remízků a plochy luk a pastvin (B3).

Nové funkční využití plochy B10 bylo prověřeno v souvislosti s navazujícími plochami bydlení B15, schválených Změnou RJ2. Území po zrušení plochy B10 však nebude navrženo jako zastavitelné.

Pořízení Změny RJ12 schválilo, dle § 6, odst 5, písm.a) a § 44 písm.a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) v platném znění, Zastupitelstvo města Rájec-Jestřebí na zasedání konaném dne 08.09.2010, usnesením č.7.

Návrh na pořízení změny územního plánu byl podán ústně místostarostou města na osobní návštěvě v kanceláři oddělení ÚP a RR SÚ MěÚ Blansko dne 25.08.2010. Pan místostarosta předal kopii materiálu, který byl předložen na schůzi Rady města Rájec-Jestřebí, obsahující popis předmětu změny ÚP a kopii hlavního výkresu již schválené Změny RJ2 s vyznačením rozsahu Změny. Kopie usnesení Rady ve věci pořízení nové Změny ÚP byla doručena pořizovateli emailem dne 27.08.2010. Navrhovatelem změny ÚP je Město Rájec-Jestřebí, Blanenská ul. 84. Důvod pořízení změny byl uveden v kopii usnesení Rady, popis změn a rozsahu řešení byl doložen ve výše uvedeném materiálu, předloženém na schůzi Rady.

Podkladem pro zpracování Změny RJ12 byla digitalizovaná katastrální mapa, převzatá z Územního plánu města Rájec - Jestřebí, S – projekt Zlín, dále Územní plán města Rájec – Jestřebí (S – projekt Zlín) a Zadání.

Důvody pořízení:

Záměrem navrhovatele Změny je vypuštění návrhových ploch bydlení označených v platném územním plánu (ÚP) jako B8, B9 a B10. Tyto návrhové plochy byly již zmenšeny oproti původnímu ÚP v rámci řešení Změny ÚP označené RJ2 (schválena 25.9.2005), kterou se navíc plochy bydlení rozšiřovaly o plochu B15 (*pozn. návrhové plochy bydlení B8, B9 a B10 byly Změnou RJ2 zmenšeny v tomto rozsahu: B8 - z 1,419ha na 1,139ha, B9 – z 1,656ha na 1,136ha a B10 - z 1,193ha na 0,473ha*). Důvodem pořízení Změny je především platné ustanovení §102 platného stavebního zákona, dle nichž přísluší náhrada „*vlastníkovi pozemku, jehož určení k zastavění bylo zrušeno na základě změny územního plánu nebo regulačního plánu, anebo vydáním nového územního plánu nebo regulačního plánu...*“. Toto ustanovení nabývá účinnosti dnem 01.01.2012. Jedná se o plochy bydlení, které nejsou dostupné nejen z hlediska vlastnictví, ale i z hlediska dopravní obslužnosti a napojení na technické sítě. Jejich využití do konce roku 2015, tj. do doby ukončení platnosti ÚPm Rájec-Jestřebí dle zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění, je dle aktuální situace v místě nereálné. Dle sdělení pana místostarosty byly vyhodnocovány všechny návrhové plochy bydlení a předběžně bylo rozhodnuto o vypuštění ploch bydlení B8, B9 a B10 s tím, že v současné době zatím město neuvažuje o rozšíření jiných plochách bydlení. Lze předpokládat, že nové plochy bydlení budou navrženy dle aktuálních potřeb města až v novém územním plánu. Po vypuštění výše uvedených ploch bydlení by město mělo dle ÚP k dispozici návrhové zastavitelné plochy bydlení označené jako B1 (0,99ha), B6 (0,556ha), B15 (1,52ha - schválena Změnou RJ2), B14 (1,786ha - Změnou RJ8 zmenšena, původně 2,962ha) a B18 (1,01ha - vydána Změnou RJ7). Před pořízením předmětné Změny ÚP je v současnosti celková plocha návrhových ploch bydlení, mimo zastavěné území, **8,61ha**. Po vydání této Změny lze předpokládat úbytek o 2,748 ha, celkem tedy na **5,862ha**. V zastavěném území (prolukách) byly navrženy plochy označené jako B2 (0,12ha), B3 (0,171ha), B4 (0,115ha), B5 (0,089ha), B11 (0,090ha), B12 (0,054ha), B13 (0,082ha), B17 (0,22ha-schválena Změnou RJ6). Celkem 0,941ha. Plocha B7 (smíšené bydlení a občanská vybavenost 5,641ha), není do celkové plochy čistého bydlení započítána. Předmětem vyhodnocení nebyly místní části Holešín a Karolín. V současné době probíhá postupné zastavování vymezených návrhových ploch bydlení, případně byla vydána územní rozhodnutí. Součástí řešení změny bude prověření možností funkčního využití ploch po zrušení ploch bydlení.

Na zasedání zastupitelstva města dne 08.09.2010 bylo odsouhlaseno, že budou vypuštěny z platného ÚPm Rájec-Jestřebí návrhové plochy, označené B8, B9 a B10. Dne 26.11.2010 byl ještě uplatněn prostřednictvím emailu požadavek města Rájec-Jestřebí na doplnění předmětu řešení

této Změny o vypuštění návrhové plochy označené B3. Tato plocha je navržena v části města Holešín. Dle zdůvodnění města se jedná o plochu bydlení, jejíž část byly vykoupěna vlastníkem sousedního pozemku (nemá zájem o bydlení) a zbývající část tvoří velké množství PK pozemků, jejichž výkup městem je v současné době nereálný. Rovněž zájem o bydlení v této lokalitě je minimální.

Návrh Změny RJ12 vypracovala architektonická kancelář ATELIER A.VE. M. Majerové 3, 638 00 Brno, zastoupený Ing. arch. Helenou Kočišovou, na základě schváleného Zadání ze dne 24.01.2011.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Z Politiky územního rozvoje 2008, schválené usnesením vlády České republiky dne 20.07.2009, nevyplývá žádný požadavek. Rovněž nebyly pro Jihomoravský kraj vydány Zásady územního rozvoje.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Pro řešení změny vyplynul ze Zadání požadavek respektovat urbanistické, historické, kulturní a přírodní hodnoty území. Změna tyto hodnoty respektuje. Změna je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH VYHLÁŠEK

Návrh Změny je souladu s požadavky zákona č.183/2006 Sb. v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek. Návrh změny členění území na funkční plochy (respektování současného stavu) a podmínky jejich využití vychází ze schváleného územního plánu.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

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

Bude doplněno.

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

Bude doplněno.

6. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Požadavky uvedené v Zadání byly splněny.

7. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

V případě změny RJ12 se jedná o plochy bydlení, které nejsou dostupné nejen z hlediska vlastnictví, ale i z hlediska dopravní obslužnosti a napojení na technické sítě. Jejich využití do konce roku 2015, tj. do doby ukončení platnosti ÚPm Rájec-Jestřebí dle zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění, je dle aktuální situace v místě nereálné. Lze předpokládat, že nové plochy bydlení budou navrženy dle aktuálních potřeb města až v novém územním plánu. Po vypuštění výše uvedených ploch bydlení by město mělo dle ÚP k dispozici návrhové zastavitelné plochy bydlení označené jako B1 (0,99ha), B6 (0,556ha), B15 (1,52ha - schválena Změnou RJ2), B14 (1,786ha - Změnou RJ8 zmenšena, původně 2,962ha) a B18 (1,01ha - vydána Změnou RJ7). Před pořízením předmětné Změny ÚP je v současnosti celková plocha návrhových ploch bydlení, mimo zastavěné území, **8,61ha**. Po vydání této Změny lze předpokládat úbytek o 2,748 ha, celkem tedy na **5,862ha**. V zastavěném území (prolukách) byly navrženy plochy označené jako B2 (0,12ha), B3 (0,171ha), B4 (0,115ha), B5 (0,089ha), B11 (0,090ha), B12 (0,054ha), B13 (0,082ha), B17 (0,22ha-schválena Změnou RJ6). Celkem 0,941ha. Plocha B7 (smíšené bydlení a občanská vybavenost 5,641ha), není do celkové plochy čistého bydlení započítána. Předmětem vyhodnocení nebyly místní části Holešín a Karolín. V současné době probíhá postupné zastavování vymezených návrhových ploch bydlení, případně byla vydána územní rozhodnutí.

Vzhledem k tomu, že neexistuje požadavek na změnu využití těchto ploch oproti současnosti, je změnou RJ12 v lokalitách ponecháno využití současné.

Pro řešení změny nevyplýval požadavek na řešení koncepce občanské vybavenosti, sportu a rekreace a výroby.

V předmětné lokalitě se nenacházejí žádné dálkové kabely. Územím rovněž neprochází žádné RR trasy. ÚSES Změnou RJ12 není dotčen.

8. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Nové zastavitelné plochy nejsou vymezeny.

9. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ A INFORMACE, JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

V Zadání nebyl tento požadavek uplatněn. Žádný dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání Změny RJ12 neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

10. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení navrhovaného řešení a jeho důsledků na zábor zemědělského půdního fondu bylo provedeno ve smyslu vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ČR ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního ve znění zákona ČNR č. 10/93 Sb. a přílohy 3 této vyhlášky.

Změnou RJ12 je zmenšen návrh vynětí ze ZPF o tyto plochy:

ploch a	popis	výměra (ha)	BPEJ	třída ochr.	kultura
B3	Plocha bydlení	0,472	5.29.14 5.29.54	III. V.	orná půda, louky a pastviny
B8	Plocha bydlení	1,139		IV.	orná půda
B9	Plocha bydlení	1,145		IV.	orná půda
B10	Plocha bydlení	0,200	3.56.00	I.	zahrady
celkem		2,956			

11. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno.

12. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno.

B. Grafická část:

příl. č. 8 Koordinační výkres

M 1 : 5 000

příl. č. 9 Předpokládané zábory půdního fondu

M 1 : 5 000

Výkres Širších vztahů vzhledem k předmětu řešení změny nebyl zpracován.