

ÚZEMNÍ PLÁN ŽELEZNÉ – ZMĚNA Č. 2

ODŮVODNĚNÍ – TEXTOVÁ ČÁST

DOC. ING. ARCH. GABRIEL KOPÁČIK, DR., KEŘOVÁ 23, 641 00 BRNO 2022



ÚZEMNÍ PLÁN ŽELEZNÉ – ZMĚNA Č. 2

územně plánovací dokumentace – změna územního plánu Železné – ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. a vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění

Objednatel:

obec Železné, Železné č. p. 79, 666 01 Železné

Pořizovatel:

Městský úřad Tišnov

Zhotovitel:

doc. Ing. arch. Gabrielem Kopáčík, Dr.
Keřová 23, 641 00 Brno

Datum zpracování dokumentace:

návrh pro veřejné pojednání – srpen 2022

Podpis a razítko zhotovitele:

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1	Postup pořízení změny územního plánu.....	3
2	Výsledek přezkoumání návrhu změny územního plánu	4
2.1	Soulad s Politikou územního rozvoje ČR	4
2.2	Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje.....	5
2.3	Soulad s cíli a úkoly územního plánování.....	6
2.4	Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	6
2.5	Soulad požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů	7
2.5.1	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů	7
2.5.2	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	8
2.5.3	Soulad se stanovisky dotčených orgánů	8
3	Náležitosti vyplývající z §53 odst. 5a) až d) stavebního zákona	9
3.1	Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53 odst. 4	9
3.2	Zpráva o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	9
3.3	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.....	9
3.4	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno.....	9
4	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	9
4.1	Urbanistické řešení.....	10
4.2	Koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, suchem a pod.	10
5	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	11
6	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	11
7	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	12
8	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	13
9	Výčet prvků regulačního plánu	13
10	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	13
10.1	Bilance a zdůvodnění záboru ZPF	13
10.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa.....	14
11	Vyhodnocení připomínek.....	15
12	Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění	15

1 POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Městský úřad Tišnov, odbor územního plánování, (dále jen pořizovatel) jako orgán obce příslušný dle ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), obdržel podnět obce Železná na **změnu č. 2 územního plánu Železná** (dále také „změna ÚP Železná“, nebo jen „změna ÚP“) včetně obsahu požadované změny a následně požádal o stanovisko orgán ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny č. 2 územního plánu Železná, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast v souladu s ustanovením § 55a, odst. 2, písm. d) stavebního zákona a zároveň o stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny č. 2 územního plánu Železná, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí v souladu s ustanovením § 55a, odst. 2, písm. e) stavebního zákona.

Schválený obsah změny ÚP Železná:

1. Zajistit soulad s PÚR ČR, ZÚR JMK včetně upřesnění širších vztahů.
2. Zajistit soulad s ÚAP JMK, ÚAP ORP Tišnov.
3. Zajistit soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů a s požadavky zvláštních právních předpisů.
4. Aktualizace zastavěného území v souladu s ust. §58 odst. 3 stavebního zákona.
5. Změna funkčního využití stávající plochy zeleň – soukromá vyhrazená (ZS) na pozemku parc. č. 475/1 k. ú. Železná na plochu smíšenou, umožňující bydlení, ubytování, sídlo firmy a i nerušící provozovnu – sklad. Celková zastavitelnost nepřesáhne 20 %.
6. Změna funkčního využití stávající plochy zeleň – soukromá vyhrazená (ZS) na pozemku parc. č. 680/1 k. ú. Železná na plochu bydlení individuální (BI).

Na základě stanoviska odboru životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje dle ust. § 55a, odst. 2 stavebního zákona (č. j. JMK 68054/2022 ze dne 9. 5. 2022) a vzhledem k tomu, že při pořizování této změny se nevyžaduje zpracování variant řešení, Zastupitelstvo obce Železná v souladu se zmocněním dle stavebního zákona a dle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také „správní řád“), rozhodlo ve smyslu § 55a, odst. 2 stavebního zákona o pořízení změny č. 2 územního plánu Železná zkráceným postupem a jejím obsahu z vlastního podnětu dne 11. 5. 2022 usnesením č. 9.5/3/2022 (bod 1) a schválilo dne 11. 5. 2021 usnesením č. 9.5/3/2022 (bod 2) žádost o pořizování změny č. 2 územního plánu Železná zkráceným postupem v souladu s ust. § 6, odst. 6, písm. b) stavebního zákona.

Zastupitelstvo obce Železná určilo pro spolupráci s pořizovatelem v souladu s ust. § 6, odst. 5, písmene a) stavebního zákona, usnesením č. 5. 3. 2021 (bod 3) ze dne 5. 3. 2021 svou zastupitelku paní Mgr. Miroslavu Humpolíkovou.

Zpracování změny č. 2 územního plánu Osiky objednala obec u zhotovitele doc. Ing. arch. Gabriela Kopáčka, Dr., se sídlem Keřová 23, 641 00 Brno.

Na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce o pořízení změny č. 2 územního plánu Železná zkráceným postupem a jejím obsahu z vlastního podnětu byl zpracován návrh změny územního plánu Železná.

Dále bude doplněno na základě dalšího postupu.

2 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

2.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Změna ÚP Železné byla posuzována vzhledem k Politice územního rozvoje České republiky ve znění poslední aktualizace, tj. Aktualizace č. 4, která nabyla účinnosti 1. 9. 2021 (dále jen PÚR ČR nebo PÚR).

Platný územní plán byl v roce 2019 v rámci zpracování změny č. 1 posuzován a shledán v souladu vzhledem k tehdy platné Politice územního rozvoje ČR. Současná aktualizace PÚR ČR jen minimálně mění požadavky na řešené území. V aktuálně platné PÚR je více akcentována problematika ochrany před suchem a řešené území je součástí nově vymezené specifické oblasti SOB9 (podrobněji viz dále). Řešené území neleží v žádné rozvojové oblasti či rozvojové ose ani v koridoru dopravní nebo technické infrastruktury.

Samotná změna ÚP obsahuje pouze nepatrné úpravy, spočívající v doplnění dvou zastavitelných ploch pro bydlení, tyto nevlivní koncepci platného územního plánu a nejsou ani v rozporu se sledovanými „republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ dle kap. 2.2 PÚR.

Specifická oblast SOB9

Železné, tak jako převážná část Česka, je součástí území, které PÚR vymezuje jako Specifickou oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Pro tuto specifickou oblast definuje PÚR tyto úkoly pro územní plánování (kap. 4.2, odst. 75b):

- vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),*
- vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,*
- vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,*
- vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,*
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,*

- f) *pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.*

Platný územní plán Železné problematiku ohrožení suchem řeší, řešení je nově shrnuté v nové kapitole „A.5.3 Koncepce hospodaření s dešťovými vodami, ochrana před povodněmi, suchem a protierozní opatření“ – pro zvýšení retenční schopnosti území jsou navrženy vodní plochy a revitalizace potoka Lomničky (která je již zahrnuté v platném územním plánu), nově jsou doplněna opatření ke stabilizaci vegetačních prvků v krajině a ke zvýšení akumulace dešťových vod v zastavěném a zastavitelném území.

Územní plán Železné ve znění změny č. 2 je v souladu s PÚR ČR.

2.2 Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje

Pro řešené území platí Zásady územního rozvoje Jihomoravského ve znění Aktualizací č. 1 a 2 účinné od 31. 10. 2020 (dále jen ZÚR JMK). Územní plán Železné byl v rámci pořizování změny č. 1 v roce 2019 řádně posouzen a shledán v souladu vzhledem k Zásadám územního rozvoje Jihomoravského kraje účinným od 3. 11. 2016.

Navržená změna ÚP Železné je marginální, koncepce platného ÚP se nemění a je v souladu s prioritami a zásadami definovanými JMK.

Řešeného území se netýká žádná veřejně prospěšná stavba nebo opatření vymezené v ZÚR. Jedinými požadavky, které jsou vymezeny v aktuálně platných ZÚR a dotýkají se řešeného území, jsou krajinné celky stanovující cílové kvality krajiny a s tím související úkoly pro územní plánování:

30. krajinný celek Tišnovsko-ivančický

- a) *Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy.*

Splněno. V území jsou definovány požadavky na stabilizaci a posílení významných segmentů v krajině (viz kap. A.5 úplného znění textové části).

- b) *Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách.*

Splněno. Viz revitalizační opatření na Lomničce (kap. A.5).

- c) *Vytvářet územní podmínky pro ochranu krajiny před umísťováním výškově, plošně a objemově výrazných staveb.*

Splněno. V řešeném území je vyžadován charakter odpovídající venkovské zástavbě.

- d) *Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.*

Ochrana místního krajinného rázu je podpořena definováním lokálního ÚSES, do kterého jsou zahrnuty všechny významné krajinné prvky

31. krajinný celek Kunštátsko-nedvědický

- a) *Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy.*

Splněno (viz krajinný celek Tišnovsko-ivančický).

b) Vytvářet územní podmínky pro ochranu krajiny před umísťováním výškově, plošně a objemově výrazných staveb.

Splněno (viz krajinný celek Tišnovsko-ivančický).

c) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.

Splněno (viz krajinný celek Tišnovsko-ivančický).

Územní plán Železné ve znění změny č. 2 je v souladu se ZÚR JMK.

2.3 Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Změna ÚP Železné byla posouzena vzhledem k cílům a úkolům územního plánování uvedeným v §18 a §19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Platný územní plán Železné byl v roce 2019 posuzován a shledán v souladu v zásadě ke stejným cílům a úkolům územního plánování dle tehdy platného stavebního zákona.

Změna ÚP doplněním dvou malých rozvojových ploch pro bydlení respektuje cíle a úkoly definované stavebním zákonem:

- Ve smyslu odst. 1, § 18 vytváří předpoklady pro výstavbu v návaznosti na již zastavěné území obce, vytváří podmínky pro rozvoj bydlení při respektování okolních urbánních a přírodních hodnot, nenarušuje udržitelný rozvoj území, přispívají k vyváženému vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel obce.
- Ve smyslu odst. 2 a 3, § 18 je v souladu jak s privátními zájmy vlastníků pozemků, tak s veřejnými zájmy, příležitost výstavby rodinných domů přispívá k požadavku stabilizace počtu obyvatel v Železném.
- Ve smyslu odst. 4, § 18 navržená změna ve využití území neovlivňuje žádný z chráněných prvků přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, je v souladu urbanistickým a architektonickým dědictvím, nezasahuje do ploch potenciálních archeologických nalezišť, nová zastavitelná plocha je malého rozsahu, úměrná potřebám a možnostem obce (podrobněji viz kap. 5).
- Respektuje úkoly územního plánování – rozvoj území respektuje stávající venkovský charakter obce v souladu s územním plánem, schválenou koncepcí a stavebním zákonem definovanými úkoly územního plánování, návrh ploch pro rodinnou výstavbu se opírá mimo jiné zejména o odstavec i) § 19 – stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a kvalitní bydlení.

2.4 Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Soulad se stavebním zákonem

Změna ÚP je zpracována dle stavebního zákona ve znění platném k datu zpracování. Plní cíle a úkoly územního plánování dle §18 a §19 (vyhodnocení souladu viz v předchozí kapitole). Obsahuje náležitosti dle §53 a souvisejících. Dle § 58 aktualizuje hranici zastavěného území.

Charakter navržených změn v území nevyžaduje variantní řešení ani posouzení na udržitelný rozvoj území.

Soulad s vyhláškou o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Jedná se o vyhlášku č. 500/2006 Sb. v platném znění. Změna ÚP byla zpracována dle §13 a §14 a přílohy č. 7, která určuje obsah územního plánu. Změna ÚP obsahuje kromě koordinačního výkresu jen ty části textu a výkresů, které jsou měněny a posléze vydávány zastupitelstvem. Návaznost na další jevy územního plánu a související území je patrná z koordinačního výkresu, ve smyslu odstavce II. f) přílohy 7 vyhlášky je též doložen kompletní text územního plánu s červeně vyznačenými novými úpravami tak, jak by vypadal po vydání změny.

Soulad s vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území

Jedná se o vyhlášku č. 501/2006 Sb. v platném znění. Změna ÚP vymezuje nové zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití v návaznosti na platný územní plán, v souladu s § 8 až § 19.

2.5 Soulad požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů**2.5.1 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů**

Územní plán Osiky byl zpracován s ohledem na dodržení požadavků vyplývajících z obecně platných předpisů chránících veřejný zájem, mimo jiné respektuje:

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

Z výše uvedených předpisů nevyplývají na řešené území žádné nové požadavky, které by nebyly zohledněny a vypořádány v rámci zpracování platného územního plánu.

Nově navrhovaná zastavitelná plochy leží v zastavěném území, nebo na něj bezprostředně navazují, převážně na zemědělské půdě, mimo lesní pozemky. Nedotýká se chráněného území přírody, významných krajinných prvků, vymezených prvků ÚSES, chráněných ložiskových území, archeologických nalezišť, území památkové ochrany, neleží v ochranném pásmu zdrojů vod ani v ochranném pásmu technické nebo dopravní infrastruktury (viz též koordinační výkres).

Z limitů vymezených v územně analytických podkladech (ÚAP JMK a ÚAP ORP Tišnov) nevyplývají na změnu ÚP žádné konkrétní požadavky, všechny v ÚAP uváděné jevy jsou respektovány (viz koordinační výkres).

Vyhodnocení předpokládaných důsledků změny ÚP na zemědělský půdní fond je podrobně popsáno v kapitole 10.

Zástavba na navrhovaných rozvojové ploše je výškově a hmotově omezená, nedojde k narušení krajinného rázu ani urbanistického a architektonického obrazu obce.

Navržená obytná funkce není v rozporu s existujícími hlukovým či jiným hygienickým zatížením území, ani sama nebude mít negativní hygienický vliv na dotčené a související území, zvýšení dopravního provozu na základě realizace změny ÚP bude minimální. Případný vliv hluku ze silnice II. třídy je zohledněn v podmínkách využití.

Podrobněji viz kap. 4 – Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

2.5.2 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Změna ÚP je jen velmi drobného charakteru a netýká se zájmů ministerstva obrany.

Radiové směrové spoje včetně ochranných pásem dle ÚAP jsou respektovány a jsou zakresleny v koordinačním výkrese.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení,
- výstavba vedení VN a VVN,
- výstavba větrných elektráren,
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....),
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem,
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky),
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

2.5.3 Soulad se stanovisky dotčených orgánů

Bude doplněno na základě výsledků projednání.

3 NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z §53 Odst. 5a) AŽ D) STAVEBNÍHO ZÁKONA

3.1 Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53 odst. 4

Viz předchozí kapitola.

3.2 Zpráva o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (OŽP), jako dotčený orgán ochrany přírody, příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. n) a x) zákona o ochraně přírody a krajiny, vyhodnotil ve svém stanovisku ze dne 9. 5. (čj. JMK 68054/2022) na základě obdržené žádosti možnosti vlivu „Navrhovaného obsahu změny č. 2 územního plánu Železné“ na lokality soustavy Natura 2000 a vydal stanovisko podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocená koncepce nemůže mít významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000.

Kromě toho OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle ust. § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí s přihlédnutím ke stanovisku dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny uvedeného výše neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů „Navrhovaného obsahu změny č. 2 územního plánu Železné“ na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se proto nezpracovávalo.

3.3 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo (viz výše).

3.4 Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno

Vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo (viz výše).

Náležitosti vyplývající z §53 odst. 5e) a f) stavebního zákona jsou podrobně uvedeny v následujících dvou kapitolách.

4 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Obsah změny ÚP byl stanoven Zastupitelstvem obce Železné v návrhu o pořízení změny ÚP v souladu se stanoviskem orgánu ochrany přírody a Krajského úřadu Jihomoravského kraje ve smyslu § 55a, odst. 2c) a 2d).

Navržené změny jsou jen dílčími úpravami stávajícího územního plánu bez toho, aby se měnila platná koncepte využití území, urbanistická a krajinná koncepte nebo dopravní řešení, či návrh technické infrastruktury.

4.1 Urbanistické řešení

Bylo aktualizováno zastavěné území a převedeny již zastavěné rozvojové zastavitelné plochy na plochy stabilizované a také byly doplněny dvě nové zastavitelné plochy dle požadavku „zadání“:

Zastavitelná plocha Z7 SV

Předmětem změny ÚP je jižní část p. č. 475/1 na severním okraji zastavěného území obce. Rozvojový záměr vychází z požadavků obce, resp. majitele pozemku č. 475/1, zde vybudovat „individuální bydlení, turistické ubytování, skladování a technologické centrum“.

Plocha je v katastru nemovitostí vedena jako orná půda, v platném ÚP je zde vymezena zeleň soukromá vyhrazená (ZS). Severní část p. č. 475/1 je již součástí zastavěného území s funkcí individuálního bydlení v rodinných domech (BI). Předmětná jižní část p. č. 475/1 je v současnosti využívána ve vazbě na stávající rodinný dům jako zahrada (RD stojí na navazující p. č. 475/2). Část předmětného pozemku slouží chovu ovcí a drůbeže, již zde stojí zemědělský objekt, předpokládá se zachování zemědělského využití v obdobném rozsahu. Zastavěnost plochy nepřesáhne 20 %.

Jedná se o zastavění území v proluce mezi plochami OV a BI, využití pro požadovanou funkci je logické, proto byl požadavek do změny ÚP zpracován.

Zastavitelná plocha Z8 BI

Předmětem změny ÚP je změna využití p. č. 680/1 na jihu zastavěného území obce, v lokalitě stávajících rodinných domků. Rozvojový záměr vychází z požadavků obce, resp. majitele pozemku, zde postavit rodinný dům.

Jedná se o malý pozemek navazující na rozvojovou plochu Z9 BI, který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda a v platném ÚP vymezen jako zeleň soukromá vyhrazená (ZS). Dle starší letecké mapy je zřejmé, že zde dříve stával menší zemědělský objekt, plocha je dle platného ÚP součástí zastavěného území.

Navrhované využití je vzhledem k okolí logické, je v souladu s koncepcí územního plánu, proto byl požadavek do změny ÚP zpracován.

4.2 Koncepte uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, suchem a pod.

Koncepce uspořádání krajiny a návrh územního systému ekologické stability se nemění. Pouze na základě aktuální PÚR ČR byly podrobněji specifikovány požadavky na ochranu před suchem, do územního plánu byla proto doplněna kapitola A.5. – Koncepce hospodaření s dešťovými vodami, ochrana před povodněmi, suchem a protierozní opatření.

5 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vyhodnocení účelného využití území zpracované k platnému územnímu plánu zůstává v zásadě v platnosti. Postupně ale dochází k zastavování navržených zastavitelných ploch. Železná leží v těsné blízkosti Tišnova, poptávka po pozemcích na bydlení je poměrně rozsáhlá, početná je i výstavba rodinných domů, o čemž svědčí nárůst obyvatel – cca o 20 % za posledních 10 let.

Úbytek disponibilních ploch pro rodinné bydlení ve stávajícím územním plánu (pozemky zastavěny dle údajů v katastru nemovitostí):

- část plochy Z2 (celá Z2a, Z2b, Z2d, část Z2f): 15 rodinných domů
- část plochy Z10 1 rodinný dům

Kromě toho je min. 5 dalších rodinných domů v lokalitě Z2 ve výstavbě

Změna ÚP – návrh nových rozvojových ploch pro rodinné bydlení:

- plocha Z7: 1 rodinný dům
- plocha Z10: 1 rodinný dům

Z rozdílu je zřejmé, že nové plochy navržené změnou ÚP pro bydlení zdaleka nepokryjí úbytek. Potřeba nových ploch je evidentní.

Realizováním změny ÚP dojde k částečnému nahrazení již zastavěných ploch, a tím k žádoucímu posilování předpokladů pro stabilizaci obyvatelstva v oblasti ve smyslu naplňování cílů a úkolů územního plánování dle stavebního zákona.

6 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Stávající územní plán Železná (ve znění změny č. 1) je platný od 31. 12. 2019. Od té doby se situace širších vztahů v zásadě nezměnila. Navržená změna ÚP obsahuje jen dílčí úpravy, které se nedotýkají širších vztahů, ani žádného prvku navrženého PÚR, ZÚR nebo jinými nadřazenými dokumenty.

V rámci návrhu změny č. 2 ÚP Železná byly prověřeny vazby ÚP Železná na okolní obce dle územních plánů:

- ÚP Tišnov, účinný od 24. 9. 2016, návrh změny č. 1 z roku 2022;
- ÚP Lomnička, účinný od 9. 10. 2019;
- ÚP Drásov, účinný od 13. 4. 2021.

Územní plán Železná nezasahuje žádnými svými územními rozvojovými záměry nebo požadavky na dopravní či technickou infrastrukturu do okolních obcí. Podobně rozvojové záměry sousedních obcí se nedotýkají řešeného území.

Drobné překryvy mezi územními plány sousedních obcí se odehrávají v rámci řešení ÚSES. Na západním okraji se překrývají lokální biokoridory ÚP Železná s lokálními biokoridory dle ÚP Lomnička a na východním okraji s lokálními biokoridory ÚP Tišnov (k. ú. Hájek u Tišnova). Malé nesrovnalosti, které ale neovlivní funkčnost systému, se vyskytují podél východní hranice řešeného území tedy s ÚP Lomnička:

- V odůvodnění ÚP Lomnička se píše: „*K určité nesrovnalosti dochází v případě lokálního biokoridoru LBC 7 na pomezí s k.ú. Železné, kde je nyní trasa v krátkém úseku v návaznosti na lesní celek zdvojena - vzhledem k funkčním vazbám lze vedení tohoto úseku v k.ú. Železné (dle ÚP Železné) doporučit ke zrušení.*“
Předmětný úsek LBC vede v k.ú. Železné od LBC Hradisko údolím potoka Lomnička, má jiný charakter, než LBC 7 navržený v ÚP Lomnička, je tedy v ÚP Železné opodstatněný a je zde proto ponechán.
- Navazující severní úsek LBC 7 (dle ÚP Lomnička) vede opět po hranici s obcí Železné (p.č. 362 k.ú. Železné a p.č. 644 k.ú. Lomnička) a v k.ú. Lomnička se napojuje na LBC 8. ÚP Železné předpokládá jinou polohu této odbočky, která je z větší části funkční a tedy výhodnější. (Níže poloha tohoto LBC navržená v ÚP Železné neznemožní realizaci dle ÚP Lomnička).

Z územního plánu Železné nevyplývají žádné požadavky na úpravy v územních plánech sousedních obcí. Domníváme se, že případnou korekci a přesné doladění koridoru LBC na hranici Lomnička a Železného lze provést při komplexních pozemkových úpravách či v rámci přípravy realizace chybějících úseků LBC.

7 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

Zajistit soulad s PÚR ČR, ZÚR JMK včetně upřesnění širších vztahů

Splněno. Podrobněji viz kapitoly 2.1, 2.2 a 6 tohoto odůvodnění.

Zajistit soulad s ÚAP JMK, ÚAP ORP Tišnov

Z dokumentace nevyplývají žádné požadavky na změnu územního plánu. ÚP Železné je s těmito dokumenty v souladu.

Zajistit soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů a s požadavky zvláštních právních předpisů.

Splněno. Podrobněji viz kap. 2.4 a 2,5 tohoto odůvodnění.

Aktualizace zastavěného území v souladu s ust. §58 odst. 3 stavebního zákona

Splněno. Na základě aktuálních údajů katastru nemovitostí (k 31. 5. 2022) a doplňujících průzkumů v území byla aktualizována hranice zastavěného území ve smyslu stavebního zákona. Kromě toho byly také převedeny již zastavěné rozvojové plochy do stabilizovaných ploch. Viz výkresy návrhu změny č. 1 (Výkres základního členění území) a č. 2 (Hlavní výkres).

Změna funkčního využití stávající plochy zeleň – soukromá vyhrazená (ZS) na pozemku parc. č. 475/1 k. ú. Železné na plochu smíšenou, umožňující bydlení, ubytování, sídlo firmy a i nerušíci provozovnu – sklad. Celková zastavitelnost nepřesáhne 20 %

Splněno. Pro požadovaný účel byla navržena plocha Z7 SV. Podrobněji viz kap. 4.1. tohoto odůvodnění a výkresy č. 1 a č. 2 návrhu změny.

Změna funkčního využití stávající plochy zeleň – soukromá vyhrazená (ZS) na pozemku parc. č. 680/1 k. ú. Železná na plochu bydlení individuální (BI)

Splněno. Pro požadovaný účel byla navržena plocha Z8 BI. Podrobněji viz kap. 4.1. tohoto odůvodnění a výkresy č. 1 a č. 2 návrhu změny.

8 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změna územního se nedotýká záležitostí nadmístního významu.

9 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU

Změna územního plánu nevymezuje části územního plánu s prvky regulačního plánu.

10 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

10.1 Bilance a zdůvodnění záboru ZPF

Vyhodnocení je zpracováno v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu a vyhláškou 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Změna č. 2 ÚP Železná vymezuje dvě nové zastavitelné plochy pro smíšené nebo rodinné bydlení:

Zastavitelná plocha Z7 SV

Předmětem změny ÚP je jižní část p.č. 475/1 na severním okraji zastavěného území obce, enkláva mezi stabilizovanými zastavěnými plochami individuální rekreace, individuálního bydlení v rodinných domech a občanského vybavení. Rozvojový záměr vychází z požadavků obce, resp. majitele pozemku č. 475/1, zde vymezit plochu smíšenou, umožňující bydlení v rodinném domě, ubytování, sídlo firmy a nerušící provozovnu – sklad.

Plocha je v katastru nemovitostí vedena jako orná půda (I. tř. ochrany ZPF), v platném ÚP je na ní vymezena zeleň soukromá vyhrazená (ZS). Severní část p.č. 475/1 je již součástí

zastavěného území s funkcí individuálního bydlení v rodinných domech (BI). Předmětná jižní část p. č. 475/1 je v současnosti využívána ve vazbě na stávající rodinný dům jako zahrada (rodinný dům je situován na navazující p. č. 475/2). Část předmětného pozemku slouží chovu ovcí a drůbeže, stojí zde již zemědělský objekt, předpokládá se zachování zemědělského/hospodářského využití v obdobném rozsahu. Zastavěnost plochy nepřesáhne 20 %.

Pozemek není součástí žádné ucelené, zemědělsky obdělávané plochy, jedná se o nezastavěné území v proluce mezi zastavěnými plochami OV, BI a RI, využití pro požadovanou funkci je zde logické, vychází z cílů a úkolů územního plánování „vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel“ a „stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídlení struktury pro kvalitní bydlení“ (odst. 1 § 18 a odst. i § 19 zákona 183/2006 Sb. v platném znění). Lze z toho dovodit, že navrhované využití naplňuje kromě privátního také veřejný zájem, který je významnější, než veřejný zájem zachovat zde v plném rozsahu zemědělskou půdu.

Zastavitelná plocha Z8 BI

Předmětem změny ÚP je změna využití p. č. 680/1 na jihu zastavěného území obce, v lokalitě stávajících rodinných domků. Rozvojový záměr vychází z požadavků obce, resp. majitele pozemku, zde postavit rodinný dům.

Jedná se o malý pozemek navazující na rozvojovou plochu Z9 BI, který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda (III. tř. ochrany ZPF) a v platném ÚP vymezen jako zeleň soukromá vyhrazená (ZS). Dle starší letecké mapy je zřejmé, že zde dříve stával menší zemědělský objekt, plocha je dle platného ÚP součástí zastavěného území.

Navrhované využití je vzhledem k okolí logické, je v souladu s koncepcí územního plánu.

Vyhodnocení záboru ZPF

Ozn. plochy	Navržené využití	Souhrn záboru ZPF	Zábor podle třídy ochrany					A	B	C
			I.	II.	III.	IV.	V.			
Z7 SV	smíšené obytné - venkovské	0,99	0,99							
Z8 BI	bydlení individuální v RD	0,09			0,09					
Souhrn - bydlení		1,07	0,99	0,00	0,09	0,00	0,00			
Zábor ZPF celkem		1,07	0,99	0,00	0,09	0,00	0,00			

Pozn.

A – Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu

B – Informace o existenci závlah, odvodnění a o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody

C – Informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm.g) 2)

10.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa

Změnou ÚP nejsou dotčeny ani ovlivněny žádné pozemky určené k plnění funkce lesa.

11 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněna na základě výsledků veřejného projednání.

12 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněna na základě výsledků veřejného projednání.