

n á v r h   Z m ě n y   č . 1  
ú z e m n í h o   p l á n u   H r a d č a n

O d ů v o d n ě n í



Objednatel: Obec Hradčany  
Tišnovská 131  
666 03 Hradčany  
Zastoupená Ludmilou Špačkovou, starostkou obce

Určený zastupitel: Ludmila Špačková, starostka obce

Zhotovitel: Ing. arch. Zbyněk Pech  
IČ - 14625601  
Autorizace ČKA – 00 161  
Atelier ERA - sdružení architektů Fixel a Pech  
Soběšická 27, 614 00 Brno  
adresa atelieru a pro korespondenci  
Hudcova 78, 612 00 Brno  
tel. 541513597  
[era@volny.cz](mailto:era@volny.cz)

Autorský kolektiv: Ing. arch. Zbyněk Pech  
Ing. arch. Jiří Fixel

Pořizovatel: Městský úřad Tišnov  
Odbor územního plánování  
náměstí Míru 346, 666 19 Tišnov

Číslo smlouvy: 2/2020

Brno, srpen 2020

**Obsah odůvodnění návrhu změny územního plánu**

## TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

1. Postup při pořízení změny územního plánu	2
2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	2
3. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	2
4. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	2
5. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	2
6. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	2
7. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj	3
8. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, včetně sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno	3
9. Vyhodnocení splnění požadavků zadání	3
10. Odůvodnění navrhovaného věcného řešení	4
11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	6
12. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	6
13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	6
14. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	8
15. Vyhodnocení připomínek	8

## GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

O.1 Koordinační výkres	1 : 5 000
------------------------	-----------

## PŘÍLOHY

Příloha č.1  
Odůvodnění návrhu změny č.1 územního plánu Hradčany  
**Srovnávací text**

## 1. Postup při pořízení změny územního plánu

*Doplňí pořizovatel.*

## 2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

### **Soulad změny územního plánu s politikou územního rozvoje**

Platný Územní plán Hradčany z roku 2019 je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR (ve znění aktualizace č.1, 2, a 3).

Návrh změny č.1 územního plánu Hradčany nemění koncepci rozvoje obce ve vztahu k Politice územního rozvoje ČR (ve znění aktualizace č.1, 2, a 3).

### **Soulad změny územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen i ZÚR JMK) byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 05.10.2016. Nabyly účinnosti dne 03.11.2016.

Platný Územní plán Hradčany z roku 2019 je v souladu se ZÚR JMK.

Návrh změny č.1 územního plánu Hradčany nemění koncepci rozvoje obce ve vztahu k ZÚR JMK.

## 3. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Návrh změny č.1 územního plánu Hradčany s ohledem na svůj charakter a polohu nevyžaduje koordinaci využívání navazujícího území a z hlediska širších vztahů.

## 4. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Základním cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Navrhovanou změnou byly respektovány urbanistické a architektonické hodnoty území.

Návrh změny č.1 územního plánu Hradčany nemění koncepci návrhu platného Územního plánu Hradčany. Nové zastavitelné plochy pro sídelní funkce nejsou změnou územního plánu vymezeny.

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

*Doplňí pořizovatel.*

Návrh změny č.1 územního plánu Hradčany je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto stavebnímu zákonu (dále i jen SZ) a vycházel z platného územního plánu.

## 6. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

*Doplňí pořizovatel na základě výsledků Veřejného projednání.*

## 7. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj

Doplňí pořizovatel.

## 8. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, včetně sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno

Doplňí pořizovatel.

## 9. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Zastupitelstvo obce Hradčany rozhodlo o pořízení Změny č. 1 územního plánu Hradčany zkráceným postupem a jejím obsahu z vlastního podnětu.

Následující text definuje požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu Obsahu změny č.1 územního plánu Hradčany.

*Kurzivou doplněný text pod jednotlivými body požadavků představuje zjednodušené vyhodnocení požadavku nebo odkaz na část návrhu nebo odůvodnění, kde je požadavek řešen podrobně.*

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

*Návrh změny č.1 územního plánu Hradčany je zpracován dle požadavku.*

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

*Zastavěné území platného územního plánu bylo konfrontováno s aktuální mapou katastru nemovitostí k 01.07.2020. V aktuálním využití území k.ú. Hradčany u Tišnova nedošlo ke změnám, které by vyžadovaly úpravu zastavěného území.*

### 3. Provéřit možnost vymezení části pozemků 6/1, 6/2 6/3 v k.ú. Hradčany u Tišnova pro potravinářskou výrobu (dle současně platného územního plánu se tyto pozemky nacházejí v ploše občanské vybavení - komerční označené indexem OC, jenž je určená pro stavby a zařízení pro stravování, obchod, služby a ubytování).

*Provéřeno a navrženo změnou podmínek pro využití ploch občanského vybavení – komerčních (označených OC) formou rozšíření o podmínečné přípustné funkční využití pro „potravinářskou výrobu“.*

### 4. Úprava vymezení funkčních ploch v rámci zastavitelné plochy Z4, která se dle současně platného územního plánu sestává z plochy bydlení a plochy veřejné zeleně. Ve změně územního plánu by mělo dojít k vymezení nového veřejného prostranství v zastavitelné ploše Z4, jenž bude řešit napojení nové zástavby dopravní a technickou infrastrukturou.

*Na základě studie vlastníka pozemků řešící reálné možnosti výstavby a dopravní obsluhy v zastavitelné ploše Z4 bylo prověřeno několik možností změny územního plánu, včetně vymezení nového veřejného prostranství pro nové napojení zástavby dopravní a technickou infrastrukturou. Na základě přípustnosti umístění místních komunikací a zařízení technické infrastruktury v plochách bydlení, možnostem provádět drobné korekce vedení místní komunikace a eliminovat rozsah navrhované změny (VPS, Koncepce technické infrastruktury, Koncepce dopravy) je navržena úprava vymezení návrhových ploch bydlení a veřejné zeleně (veřejných prostranství).*

## 10. Odůvodnění navrhovaného věcného řešení

### Bydlení a bytový fond

Navržený rozvoj bydlení dle platného územního plánu vyšlo ze založené koncepce územního plánu obce z roku 2000 a jeho změn. Celkem bylo navrženo 8 zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení, které nebyly zatím stavebně využity.

Územní plán vymezil zastavitelnou plochu pro bydlení:

**Z4** zastavitelná plocha „ul. Lesní“ (plocha bydlení v rodinných domech)

*Plocha byla vymezena v předchozím územním plánu.*

*Plocha je navržena pro výstavbu rodinných domů, na severu i jihu plochy bude zajištěno dopravní napojení a napojení na technickou infrastrukturu obce.*

*V rámci zastavitelné plochy Z4 nad ulicí Luční je navrženo veřejné prostranství v podobě nové plochy veřejné zeleně. Mělo by se jednat o krajinářsky upravené veřejné prostranství s možností vybudování odpočinkových ploch převážně pro obyvatele této části obce. Využití veřejného prostranství by vhodně korespondovalo se záměrem výstavby domova pro seniory při ulici Lesní.*

Majitelé dominantní části pozemků (p.č. 1205/5, 1205/6, 1205/7, 1205/8 a 1205/9 k.ú. Hradčany u Tišnova) zastavitelné plochy Z4 se rozhodli využít lokalitu pro výstavbu rodinných domů. Pro potřeby zrealnění svých představ si nechali zpracovat studii „Soubor RD Hradčany“. Tato studie prověřila reálné možnosti výstavby 5 rodinných domů při zajištění jejich obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou.

Výkres C2 – Celkový situační náčrt



V souladu s platným územním plánem je navržena zástavba samostatně stojícími domy nad ulicí Luční a pod ulicí Lesní. Nové pozemky pro jednotlivé RD jsou navrženy ve velikostech splňující regulativ územního plánu (minimální velikost pozemku – 800 m<sup>2</sup>).

Vzhledem k podobě stabilizovaného nedostatečného profilu ulice Lesní navrhla studie obsluhu RD pod ulicí Lesní z ulice Luční po vlastních pozemcích novou komunikací. Vzhledem ke konfiguraci terénu musí tato komunikace z hlediska normového podélného sklonu vystoupat v podobě serpentiny do horní části řešené lokality. Navrhované řešení zajistí jak dopravní obsluhu nových RD, tak i veřejný prostor pro uložení potřebné technické infrastruktury.

Z hlediska realizovatelnosti celého záměru výstavby RD a dosažení souladu s platným územním plánem je navrženo rozšíření návrhové plochy bydlení. V rámci této návrhové plochy bydlení je pak možno v souladu s regulativy územního plánu realizovat jak výstavbu RD, tak místní komunikaci a potřebnou technickou infrastrukturu. Tím bude možno zajistit komplexní obsluhu pro novou výstavbu v řešené lokalitě.

Navrhovaným řešením dojde ke zmenšení plochy veřejné zeleně (veřejného prostranství). Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o soukromé pozemky (ve vlastnictví žadatele o změnu) v ochranném pásmu VVN, nedojde zmenšením plochy veřejné zeleně ke změně koncepce veřejných prostranství dle platného územního plánu. Veřejný průchod mezi ulicemi Luční a Lesní zůstane zachován a veřejná prostranství při obou ulicích budou mít dostatečnou velikost pro realizaci odpočinkových ploch sloužících obyvatelům obce.

V rámci zastavitelné plochy Z4 se podmínky pro využití pozemku 1206 k.ú. Hradčany u Tišnova pro bydlení oproti platnému územnímu plánu nemění.

***Z výše uvedených důvodů je Změnou č.1 územního plánu Hradčany - Hr2 navrhována změna vymezení návrhové plochy bydlení - Br a návrhové plochy veřejné zeleně – Z (veřejné prostranství).***

## **Občanské vybavení v obci**

### **Stravování a zábava**

V obci Hradčany byly v době zpracování územního plánu tři restaurační (hospodská) zařízení. Stabilizovány jsou v plochách smíšených obytných a ploše občanského vybavení komerčního.

Majitel všech pozemků (p.č. 6/1, 6/2 a 6/3 k.ú. Hradčany u Tišnova) stabilizované plochy občanského vybavení komerčního v lokalitě u kapličky hledá pro využití této plochy další možné podnikatelské aktivity. Pro doplnění stávajících funkcí chce v objektu (p.č. 6/2 k.ú. Hradčany u Tišnova) zřídit provozovnu potravinářské výroby (řeznictví uzenářství) a obchod. Velikost provozu umístěného v 1. NP se předpokládá v rozsahu cca 320 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch.

Tuto potravinářskou výrobu, v rozsahu do 400 m<sup>2</sup> výrobní plochy, bude možno ve stabilizované ploše občanského vybavení komerčního umístit jen při splnění podmínek definovaných platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví. Činnosti spojené s touto funkcí nesmí svým provozem a technickým vybavením snižovat kvalitu prostředí okolního obytného území

***Na základě žádosti majitele pozemku a nemovitosti je Změnou č.1 územního plánu Hradčany - Hr1 navrhována změna podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití pro Plochy občanského vybavení komerčního. Podmínečně přípustná je v těchto plochách potravinářská výroba.***

## **Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území (ZÚ) v souladu §58 - §60 SZ**

Hranice zastavěného území byla územním plánem vymezena k 01.10.2017.

Změnou č.1 územního plánu Hradčany byla k 01.07.2020 prověřena hranice zastavěného území. Hranice se nezměnila a zůstává ve vymezení platného územního plánu.

**11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Změnou č.1 územního plánu Hradčany se nevymezuje nová zastavitelná plocha.

**12. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Nad rámec ZÚR JMK návrh změny č.1 územního plánu Hradčany nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu.

**13. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Předmětem návrhu změny č.1 územního plánu Hradčany – Hr2 je úprava rozsahu návrhových ploch bydlení v rodinných domech a ploch veřejné zeleně v zastavitelné ploše Z4. Důvodem je umožnění dopravní a technické obsluhy připravované výstavby RD v plochách bydlení z důvodu konfigurace terénu, při které je možno realizovat dopravní napojení z ulice Luční.



**Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF**

Katastrální území Hradčany

Územní plán v platném znění

Označení	Zastavitelné plochy a plochy přestavby Způsob navrhovaného využití plochy	Plocha celkem (ha)	Celkový zábor ZPF (ha) Návrh pro SJ	Celkový zábor ZPF (ha) ÚPRAVY po SJ	Kultura	Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)	Zastavěné území obce (ha)
						I.	II.	III.	IV.	V.		
<b>Z4</b>	plochy bydlení v rodinných domech plochy veřejné zeleně	0,77	0,77	0,77	orná	0,08				0,47		0,55
					orná	0,02				0,19		0,22

Celkem

0,77

Změna č.1 územního plánu Hradčany

Označení	Zastavitelné plochy a plochy přestavby Způsob navrhovaného využití plochy	Plocha celkem (ha)	Celkový zábor ZPF (ha) Návrh pro SJ	Celkový zábor ZPF (ha) ÚPRAVY po SJ	Kultura	Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)	Zastavěné území obce (ha)
						I.	II.	III.	IV.	V.		
<b>Z4</b>	plochy bydlení v rodinných domech plochy veřejné zeleně	0,77	0,77	0,77	orná	0,08				0,58		0,66
					orná	0,02				0,09		0,11

Celkem

0,77

Z hlediska záboru ZPF je zábor vyvolaný změnou č.1 ÚP Hradčany shodný se zábořem ZPF dle ÚP Hradčany v platném znění.

Změnil se pouze podíl záboru ZPF s třídou ochrany V. pro plochy bydlení v rodinných domech a veřejné zeleně.

### **Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Návrhem změny č.1 územního plánu Hradčany nejsou dotčeny pozemky plnící funkci lesa.

#### **14. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

*Doplň pořizovatel na základě výsledů Veřejného projednání.*

#### **15. Vyhodnocení připomínek**

*Doplň pořizovatel na základě výsledů Veřejného projednání.*