

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 7 ÚZEMNÍHO PLÁNU TROSKOTOVICE

1. Identifikace změny územního plánu

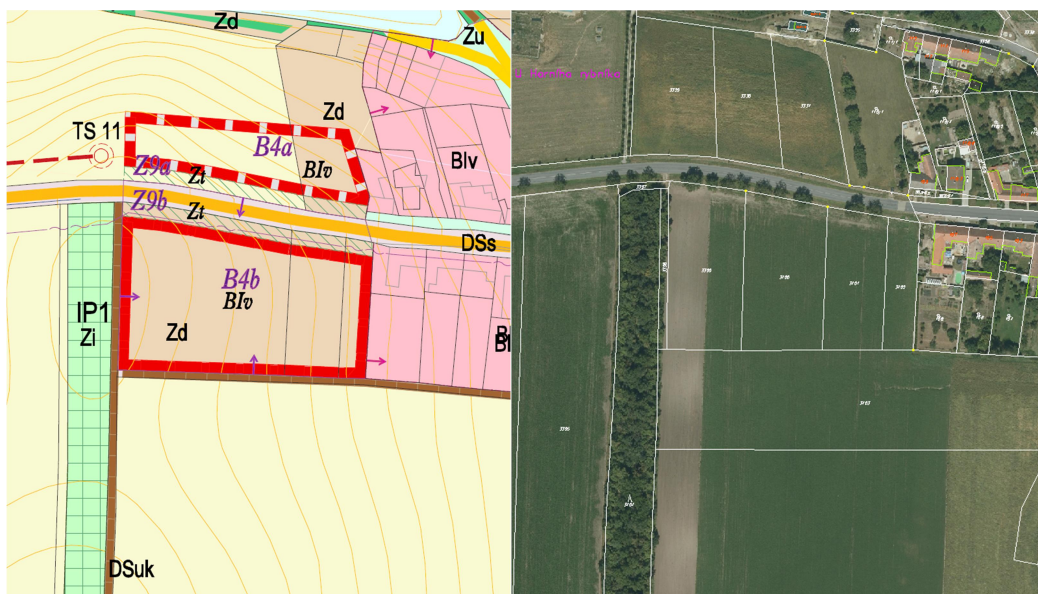
- 1.1. Název obce: Městys Troskotovice
- 1.2. Číslo změny územního plánu: 7
- 1.3. Datum vyhotovení: 01/2026
- 1.4. Vymezení řešeného území: katastrální území Troskotovice

2. Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Podnět uplatněný ze strany městyse Troskotovice na pořízení změny územního plánu byl projednán s pověřeným zastupitelem – starostkou městyse Troskotovice. Rozsah podnětu k prověření v rámci změny č. 7 ÚP Troskotovice je uveden v následném výčtu.

Změna č. 7 Územního plánu Troskotovice bude zahrnovat následující záležitosti:

- (1) Prověřit zajištění souladu s platnou legislativou – jednotný standard územně plánovací dokumentace v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., struktura a obsah textu podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- (2) Prověřit aktualizaci zastavěného území a vymezení stabilizovaných ploch s ohledem na současný stav území.
- (3) Prověřit vymezení prvků regulačního plánu a stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán bude obsahovat prvky regulačního plánu v souladu s §138 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a § 95 vyhlášky č. 146/2024 Sb.
- (4) Prověřit vymezení ploch nebo koridorů, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy v souladu s § 81 odst. (3) zákona č. 238/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- (5) Prověřit úpravu podmínek využití týkajících se stávající návrhové plochy B4b zahrnující p. č. 3399, 3400, 3401, 3402, včetně vymezení prvků regulačního plánu.



2. Účel a důvod změny územního plánu

Cílem územního plánu je vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel obce. Územní plán usiluje o vytvoření nejvhodnější urbanistické a organizační skladby funkčních zón s ohledem na identitu, tradici a historii obce a společensko–ekonomické podmínky. Dílčí změny obsažené ve změně č. 7 ÚP Troskotovice navazují na urbanistickou koncepci založenou územním plánem a dále tuto koncepci rozvíjejí.

2.1. Důvod změny územního plánu:

- a) potřeba reagovat na změny v demografickém vývoji, rozvoj infrastruktury, ekonomickému potenciálu území, reakci na změny klimatu apod.,
- b) aktualizace zastavěného území a úprava podmínek využití ploch.
- c) podnět uplatněný městysem Troskotovice na pořízení změny územního plánu, ve vztahu k potřebě regulace zástavby území ve stávající zastavitelné ploše B4b.

3. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Návrh zadání změny č. 7 Územního plánu Troskotovice bude posouzen Krajským úřadem Jihomoravského kraje, odborem životního prostředí, který případně uplatní požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb..

Při zpracování zadání změny č. 7 bylo, vzhledem k rozsahu navržených změny, předpokládáno, že vyhodnocení vlivů nebude požadováno.

4. Požadavky na zpracování změny územního plánu

4.1. Zpracovatel změny územního plánu je povinen:

- a) provést analýzu stávajícího využití území,
- b) zpracovat variantní řešení, pokud z řešení vyplýne jejich potřeba,
- c) posoudit vlivy na životní prostředí, pokud je to relevantní,
- d) zpracovat změnu územního plánu v jednotném standardu v souladu s platnými právními předpisy a vyhláškami a předchozí změnou č. 6,
- e) aktualizovat zastavěné území, upravit podmínky využití ploch a prověřit rozsah uplatněného podnětu na pořízení změny ÚP,
- f) zohlednit požadavky na základní koncepci rozvoje území obce:

Nadřazená územně plánovací dokumentace a podklady zpracované JMK:

1. Při zpracování Změny č. 7 ÚP Troskotovice respektovat Politiku územního rozvoje ČR 2008 v aktuálním znění (v době zpracování zprávy ve znění aktualizací č. 1 až č. 9, poslední aktualizace je závazná od 01.10.2025). Prověřit a respektovat republikové

priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, které se týkají urbanistické koncepce obce a úkoly pro územní plánování.

2. Změna č. 7 ÚP bude respektovat Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje v aktuálním znění (nyní aktualizace č. 1, 2, 3a, 3b). Změnou č. 7 ÚP Troskotovice budou respektovány stanovené priority a koridory a plochy na území městyse Troskotovice. Řešení změny bude zohledňovat stanovené cílové kvality krajiny.

3. Při zpracování Změny č. 7 budou do ÚP Troskotovice promítnuty aktualizované limity, hodnoty a záměry v území a dále budou prověřeny problémy evidované v územně analytických podkladech;

4. Respektovat platné územně plánovací dokumentace sousedních obcí a koordinovat s nimi funkční a prostorové využití řešeného území (zejména veřejnou infrastrukturu nadmístního významu, skladebné části ÚSES apod.);

5. Ve Změně č. 7 ÚP Troskotovice zohlednit platné oborové dokumenty Krajského úřadu Jihomoravského kraje, zejména:

- Strategie rozvoje Jihomoravského kraje
- Územně energetická koncepce Jihomoravského kraje 2021-2027
- Program zlepšování kvality ovzduší
- Koncepce rozvoje cyklistiky Jihomoravského kraje do roku 2030
- Plán odpadového hospodářství Jihomoravského kraje
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje
- Plán pro zvládání sucha
- Přizpůsobení území JMK dopadům klimatických změn – prostorová analýza vhodných lokalit pro přípravu a realizaci malých vodních ploch;

Požadavky na urbanistickou koncepci:

6. Ve změně č. 7 bude aktualizováno zastavěné území v souladu s platnou legislativou. Aktualizací zastavěného území nesmí dojít k legalizaci černých staveb. Budou aktualizovány výměry zastavitelných ploch na základě aktuálního využití.

7. Zachovat stávající sídelní strukturu, respektovat nezastavěné horizonty.

8. Prověřit stávající zastavitelné plochy především s ohledem na respektování principů udržitelného rozvoje, ale také s důrazem na zachování, či zlepšení kvality stávajícího a budoucího života obyvatel.

9. Změnou č. 7 ÚP Troskotovice bude prověřena a zaktualizována kapitola „stanovení podmínek pro využití ploch“, bude také stanoven rozsah ploch, pro které budou stanoveny prvky regulačního plánu.

10. Prověřit vymezení ploch nebo koridorů, v nichž bude rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy v souladu s § 81 odst. (3) zákona č. 238/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

11. Prověřit vymezené zastavitelné plochy a koridory z hlediska stavu jejich využití – zohlednění ploch již využitých, nevyužitelných z důvodů územně technických, nevyužitelných z důvodů nečinnosti / nezájmu majitelů, nevyužitelných z důvodů střetu se sledovanými limity, záměry a chráněnými přírodními prvky.

12. Při zpracovávání změny č. 7 budou respektovány (případně zapracovány) všechny vydané územní rozhodnutí a územní souhlasy (případně ekvivalentní správní akty), kterými byly umístěny a povoleny stavby na území městyse Troskotovice.

13. Změna č. 7 bude ve vymezených částech obsahovat prvky regulačního plánu.

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury:

14. Změnou č. 7 ÚP Troskotovice bude prověřena stávající koncepce veřejné infrastruktury, její aktuálnost a případný střet se sledovanými limity, záměry a chráněnými přírodními prvky.

15. V zastavitelných plochách dbát na vymezování odpovídajícího rozsahu veřejných prostranství v souladu s § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (stanovení nejmenší šíře veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace).

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území a koncepci uspořádání krajiny:

16. Prvky ÚSES jsou územním plánem respektovány. Velká část především lokálních ÚSES není realizována.

17. Kapitola Koncepce uspořádání krajiny bude prověřena a aktualizována.

18. Při návrhu rozvoje území respektovat zásady stanovené zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhláškou č. 395/1992 Sb.

19. V souladu s ustanovením § 12 zákona č. 114/1992 Sb., musí územní plán respektovat zejména přírodní, kulturní a historickou charakteristiku určitého místa či oblasti a jeho stanovenou ochranu před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, mohou být tedy prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

20. Respektovat vzrostlou zeleň na nelesní půdě, zejména doprovodné porosty vodních toků a komunikací.

21. Při zpracování návrhu změny č. 7 se nepředpokládá nový zábor ZPF, ale přesto je nutno postupovat v souladu s ust. § 5 odst. 1 a 2 zákona ochrany ZPF. Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF. Dále jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Musí být prokázána potřeba a nezbytnost konkrétního navrhovaného zemědělského využití. Z tohoto pohledu je tedy třeba i změnu funkčního využití opětovně záborově vyhodnotit a řádně zdůvodnit ve smyslu zákona o ochraně ZPF, je-li ZPF dotčen. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

22. Při stanovení podmínek ve vymezených zastavitelných plochách zohlednit hospodaření se srážkovými vodami (jako ochranu před suchem).

23. Dbát na ochranu vodních poměrů, erozní odolnost a retenční schopnost krajiny, zastavitelné plochy navrhnout tak, aby nebyly negativně ovlivněny odtokové poměry a kvalita povrchových vod.

24. Návrh změny č. 7 musí být v souladu s opatřením obecné povahy Ministerstva životního prostředí – Program zlepšování kvality ovzduší zóna Jihovýchod – CZ06Z.

25. Respektovat kulturní a historické hodnoty v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči zejména nemovité kulturní památky.

26. Nepředpokládá se, že změna územního plánu vyvolá zábor PUPFL.

4.2. Návrh změny č. 7 ÚP bude zpracován v souladu s platnou legislativou (zákon č. 283/2021 Sb. a vyhláška 157/2024 Sb.). Po dohodě je možno na základě zvážení složitosti konkrétních jevů a možností jejich přehledného znázornění v uvedeném měřítku některé výkresy sloučit, případně rozdělit.

5. Závěr

5.1. Toto zadání změny územního plánu je závazné pro všechny subjekty zapojené do procesu zpracování změny č. 7 územního plánu Troskotovice.

5.2. Jakékoliv změny a doplnění tohoto zadání musí být projednány a schváleny zastupitelstvem městyse Troskotovice.

5.3. Zadání změny č. 7 Územního plánu Troskotovice byla schválena Zastupitelstvem městyse Troskotovice v souladu s ust. § 111 odst. 3 a odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění dne, usnesením č.:.....

V Troskotovicích dne

.....

Denisa Haluzová
starostka

.....

Ing. Zdeňka Pavlačková, Ph.D.
místostarostka