

OBEC TETČICE

Palackého 177
664 17 Tetčice

V Tetčicích dne 9. dubna 2008

Opatření obecné povahy č. 1/2008

Změna č. III územního plánu sídelního útvaru Tetčice

Zastupitelstvo obce Tetčice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 171 a § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona

vydává

tuto **změnu č. III územního plánu sídelního útvaru Tetčice**, schváleného usnesením Zastupitelstva obce Tetčice dne 5. 2. 1997, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou Obce Tetčice č. 6/1997 a změněného změnou č. I a č. II tohoto územního plánu sídelního útvaru.

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se mění takto:

1. Nově se vymezují tyto funkční plochy:

- III/1 ul. Neslovická, změna zóny zemědělského půdního fondu na plochu pro bydlení
- III/2 U cihelny, změna zóny zemědělského půdního fondu na plochu pro bydlení
- III/3 změna umístění plochy pro penzion pro staré občany
 - a) Záhumenice, změna rozvojové plochy občanského vybavení na plochu pro bydlení
 - b) ul. Tyršova, změna rozvojové plochy bydlení na plochu pro občanské vybavení
- III/4 ul. Mlýnská, změna krajinné zeleně na plochu pro bydlení a dopravu
- III/5 ul. Křiby, úprava současně zastavěného území a návrh ploch pro bydlení
- III/6 Špice, změna zóny zemědělského půdního fondu a plochy pro bydlení na plochu pro občanské vybavení
- III/7 u nádraží, změna plochy výroby na plochu pro dopravu (zastávka IDS)
- III/9 zakres meziskládky ornice Tetčice východ

2. Pro funkční plochy vymezené v odstavci 1 platí regulativy uvedené ve změně č. III ÚPN SÚ Tetčice.

3. Funkční plochy III/1, III/2, III/3, III/4, III/5, III/6, III/7 se zařazují do zastavitelných ploch.

4. V návrhové funkční ploše III/1 ulice Neslovická, změna zóny zemědělského půdního fondu na plochu pro bydlení, bude výstavba přípustná až po zpracování studie zástavby.

5. Součástí změny č. III územního plánu sídelního útvaru Tetčice jsou tyto výkresy grafické části:

a) Výkres základního členění území	1 : 5000
b) Hlavní výkres - Komplexní urbanistický návrh	1 : 5000
c) Zásady uspořádání dopravy a technického vybavení	1 : 5000
d) Veřejně prospěšné stavby a opatření	1 : 5000

Schválený územní plán + změny č. I a II:

e) Komplexní urbanistický návrh	1 : 5000
---------------------------------	----------

Odůvodnění

A. Textová část

1. Postup při pořizování změny.

Základní koncepce řešení byla stanovena v zadání změny č. III ÚPN SÚ Tetčice. Návrh zadání změny č. III ÚPN SÚ Tetčice byl předložen k vyjádření dotčeným orgánům státní správy a zainteresovaným institucím dne 30. 6. 2006. S veřejností byl návrh zadání projednán v termínu od 4. 7. 2006 do 17. 8. 2006, veřejné jednání se uskutečnilo dne 2. 8. 2006. Projednání bylo ukončeno 11. 9. 2006. Zadání změny č. III ÚPN SÚ Tetčice bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce dne 12. 12. 2006.

Návrh změny č. III ÚPN SÚ Tetčice byl projednán s dotčenými orgány, krajským úřadem JMK, sousedními obcemi, zainteresovanými institucemi a obcí pro kterou je změna č. III pořizovaná ve dnech 14. 5. 2007 – 9. 7. 2007. Společné jednání se uskutečnilo dne 30. 5. 2007. Veřejné projednání s odborným výkladem projektanta se uskutečnilo dne 17. 10. 2007.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů.

Změna č. III ÚPN SÚ Tetčice je v souladu s „Politikou územního rozvoje ČR“, která byla schválena vládou ČR dne 17.5. 2006 usnesením č. 561.

Změna č. III ÚPN SÚ Tetčice je v souladu s doposud platným ÚPN VÚC BSRA a jeho změnou č. I a č. II.

Zásady územního rozvoje kraje nebyly dosud vydány.

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Změna č. III ÚPN SÚ Tetčice je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Cílem územního plánování je 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 území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona, v platném znění a jeho prováděcích právních předpisů.

Změna č. III ÚPN SÚ Tetčice je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů.

Změna č. III ÚPN SÚ Tetčice je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. V průběhu pořizování změny č. III ÚPN SÚ Tetčice nebyly rozpory řešeny.

6. Vyhodnocení splnění zadání.

Změna č. III územního plánu respektuje schválené zadání včetně připomínek, které byly vneseny ze strany dotčených orgánů státní správy, organizací a veřejnosti při projednání návrhu Změny č. III ÚPN SÚ Tetčice.

Vzhledem k připomínkám Zastupitelstva obce Tetčice byly doplněny řešené lokality :

- III/1 u ul. Neslovické o část směrem jižním z důvodu využití navržené komunikace a inženýrských sítí
- III/5 ul. Kříby o plochu pro výstavbu 2. rod. domů na pozemku PUPFL a to z důvodu upřesnění rozsahu regionálního biocentra Bučín, které se již na dotčeném území lesa u lokality III/5 nenachází
- úprava směrné části - změna funkčního typu využití plochy výroby u ul. Palackého z Vz - zemědělská výroba na Vp – průmyslová výroba, výrobní aktivity

7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

Obec Tetčice má schválený územní plán sídelního útvaru (r.1997) a schválené změny ÚPN SÚ č. I a II, které stanovily závazné směry rozvoje sídla.

Změna č. III navrhuje rozšíření ploch bydlení, občanského vybavení, dopravy a technického vybavení

Lokality navržené pro rozvoj bydlení ve schváleném územním plánu a jeho změnách jsou již z části využité, nebo je vyhotovena zastavovací studie a je počítáno s jejich využitím. V návrhu změny č. III plocha III/1 Neslovická uzavírá rozvoj obce na jižní straně zastavěného území, ostatní lokality pro bydlení pouze doplňují stávající nebo návrhové plochy bydlení.

U ploch občanského vybavení je navrženo minimální rozšíření komerčních aktivit u ul. Palackého. Je počítáno se změnou umístění penzionu pro staré občany z lokality Záhumenice do prostoru za ul. Tyršovou.

Plocha určená pro dopravu – stanici IDS je navržena v zastavěném území obce u nádraží s návazností na silniční síť a železnici.

Jsou zakresleny technická zařízení a to vodní zdroj sloužící dříve k zásobování výrobního areálu v jižní části obce a meziskládka ornice u ČOV.

8. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Změna č. III ÚPN SÚ Tetčice nebude mít vliv na žádnou z lokalit, které jsou součástí navržené soustavy evropsky významných lokalit Natura 2000, ani ptačích chráněných oblastí a na základě výsledků projednání zadání nepodléhá posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí.

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

Změna č. III ÚPN SÚ Tetčice sestává z těchto dílčích změn, kde dojde k záboru ZPF:

III/1 ul. Neslovická, změna zóny zemědělského půdního fondu na plochu pro bydlení

- dojde k záboru ZPF

III/2 U cihelny, změna zóny zemědělského půdního fondu na plochu pro bydlení

- dojde k záboru ZPF

III/3 změna umístění plochy pro penzion pro staré občany

a) Záhumenice, změna rozvojové plochy občanského vybavení na plochu pro bydlení

- dojde k záboru ZPF, který byl vyhodnocen ve schváleném ÚPN Ú jako lokalita č. 17

b) ul. Tyršova, změna rozvojové plochy bydlení na plochu pro občanské vybavení

- dojde k záboru ZPF, který byl vyhodnocen ve schváleném ÚPN SÚ jako lokalita č. T/5.03

III/4 ul. Mlýnská, změna krajinné zeleně na plochu pro bydlení a dopravu

- nejde o zábor ZPF, lokalita je ostatní plochou (bývalý lom)

III/5 ul. Kříby, úprava současně zastavěného území a návrh ploch pro bydlení

- nejde o zábor ZPF, lokalita je současně zastavěnou plochou sídla a plochou PUPFL

III/6 Špice, změna zóny zemědělského půdního fondu a plochy pro bydlení na plochu pro občanské vybavení

- dojde k záboru ZPF

III/7 u nádraží, změna plochy výroby na plochu pro dopravu (zastávka IDS)

- dojde k záboru ZPF

III/8 zakres vodního zdroje, Tetčice jih - Kopec Petr

- nejde o zábor ZPF, technické zařízení je stávající

III/9 zakres meziskládky ornice, Tetčice východ

- zábor ZPF je dočasný, je počítáno s rekultivací, proto nebude zábor vyhodnocen

Lokality navržené pro rozvoj bydlení dle schváleného územního plánu jsou již z části využité, nebo je vyhotovena zastavovací studie (Záhumenice, pod Bučínem) a je počítáno s jejich využitím.

Variantní řešení nebylo navrženo, vzhledem k jednoznačnému zadání změny č. III (projednaného a schváleného).

Změnou č. III ÚPN SÚ Tetčice je navrženo rozšíření ploch bydlení a to v lokalitě III/1 Neslovická (0,48 ha I. tř. a 1,25 ha II. tř. ochrany ZPF), kde se počítá s výstavbou cca 8. RD a v lokalitě III/2 u cihelny (0,45 ha II. tř. ochrany ZPF) pro cca 3 RD. Plocha III/4 (2 RD – ostatní plocha) a III/5 (2 RD – lesní fond) nejsou zemědělskou půdou.

U změny III/3a,b jde o změnu umístění penzionu pro staré občany do prostoru u ul. Tyršova a využití původní plochy pro rodinné domy (4 RD). Obě lokality byly vyhodnoceny a odsouhlaseny ve schváleném územním plánu a jeho změnách č. I a II.

Pro stanici integrovaného dopravního systému je počítáno s využitím prostoru u nádraží ČD. Jedná se o jedinou vhodnou plochu III/7 (0,08 ha III. tř. ochrany ZPF) z hlediska dopravní návaznosti na silniční síť a železnici.

Lokalita III/9 je zákresem plochy využívané pro meziskládku ornice s dočasným záborem ZPF. Po skončení skládkové činnosti bude plocha rekultivována.

Z hlediska kvality ZPF nebylo možno zvažovat umístění na horších bonitních třídách, jelikož se v okolí obce vyskytuje zemědělská půda pouze ve třídách ochrany I. a II. ZPF s ochranou III. a V. na východě území se nachází v ochranných pásmech ČOV a produktovodů a není pro rozvoj obytného území obce vhodné.

- III/3a a III/3b byly odsouhlaseny ve schváleném ÚPNSÚ a změně č. II pod čísly 17 a T/5.03
- lokalita III/5 je záborem PUPFL
- lokalita III/8 je stávající tech. zařízení (vodní zdroj)
- lokalita III/9 není trvalým záborem ZPF (dočasná meziskládku ornice)

Navrhovaná opatření - vyhodnocení požadavků na zábory PUPFL

III/5 – plocha pro bydlení

- navržen je zábor dvou lokalit o rozloze cca 0,16 ha a 0,10 ha PUPFL pro výstavbu 2. rodinných domů

- předpokládá se trvalý zábor pozemků

V lokalitě III/5 je navržena výstavba 2. rodinných domů v části Křiby na pozemcích PUPFL, které v současné době nejsou zalesněny a nejedná se o území s ochranou přírody. Dojde k doplnění bloku stávající zástavby a s další výstavbou v tomto území není uvažováno. Variantní řešením není navrženo, vzhledem k jednoznačnému zadání změny č.III.

10. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.

V průběhu pořizování změny č. III ÚPN SÚ Tetčice nebyly námitky uplatněny.

11. Vyhodnocení připomínek.

Obec Tetčice

Přivítali bychom, kdyby v rámci projednávání změny č. III ÚPN SÚ Tetčice byly prověřeny a provedeny některé následující opravy:

- 1) Uvést do souladu textovou (str. 10) a výkresovou (v.č. 9) část lokality 5.1 Štěpnice, to znamená zrušit žlutou trasu T1 ve výkresu č. 9 změny č. II ÚPN SÚ Tetčice.

Stanovisko dotčených orgánů:

Nebylo uplatněno.

Stanovisko pořizovatele:

Týká se změny č. II ÚPN SÚ nebude řešeno změnou č. III ÚPN SÚ.

- 2) Uvést do souladu navrhovaný stav se skutečným stavem: tzn. zrušit část žlutého koridoru T3 (v.č. 9 + černá v.č. 2) na konci zahrad (p.č. KN 784/3) z důvodu trasy VTL plynovodu- ochranné a bezpečnostní pásma.

Stanovisko dotčených orgánů:

Nebylo uplatněno.

Stanovisko pořizovatele:

Týká se změny č. II ÚPN SÚ nebude řešeno změnou č. III ÚPN SÚ.

- 3) Výstavba chat na konci ulici Sušilova (u čistírny) a hranice zastavěného území?

Stanovisko dotčených orgánů:

Nebylo uplatněno.

Stanovisko pořizovatele:

Nebude řešeno, protože to nebylo součástí schváleného zadání změny č. III ÚPN SÚ Tetčice.

- 4) Provéřit průběh hranice katastru u panelové polní cesty do Rosic (pokračování ulice Hybešova)

Stanovisko dotčených orgánů:

Nebylo uplatněno.

Stanovisko pořizovatele:

Nebude řešeno, protože to nebylo součástí schváleného zadání změny č. III ÚPN SÚ Tetčice.

- 5) Upravit hranice zastavěného území – nová výstavba Hybešova, rodinný dům Tesařovi za školou, stavby podél ulice Rosická, rodinné domy v zahradách za ulicí Tyršova, mezi ulicí Rosická a cestou do cihleny, poslední dům na Křibech...

Stanovisko dotčených orgánů:

Nebylo uplatněno.

Stanovisko pořizovatele:

Nebude řešeno, protože to nebylo součástí schváleného zadání změny č. III ÚPN SÚ Tetčice.

- 6) Nakreslit nové trafostanice (u pily)

Stanovisko dotčených orgánů:

Nebylo uplatněno.

Stanovisko pořizovatele:

Nebude řešeno, protože to nebylo součástí schváleného zadání změny č. III ÚPN SÚ Tetčice.

- 7) Zakreslit hranici aktivního pásma záplav podle rozhodnutí JMK.

Stanovisko dotčených orgánů:

Nebylo uplatněno.

Stanovisko pořizovatele:

Hranice aktivní zóny záplavového území projektant zakreslí do změny č. III ÚPN SÚ Tetčice.

- 8) Navrhujeme též zrušit část žluté trasy T3 (v.č. 9 + černá v.č. 2) přes „školní zahradu“ na ulici Hybešova, pozemek p.č. KN 85.

Stanovisko dotčených orgánů:

Nebylo uplatněno.

Stanovisko pořizovatele:

Nebude řešeno, protože to nebylo součástí schváleného zadání změny č. III ÚPN SÚ Tetčice.

- 9) Navrhujeme též zrušit celou lokalitu 5.01 – ploch pro výstavbu rodinných domů v lokalitě Štěpnice změny II ÚPN SÚ Tetčice. Důvodem je pokračující nepovolené skládání zeminy a suti. Jedná se buď o nepovolenou skládku odpadu nebo nepovolené terénní úpravy. Na tuto situaci byl několikrát upozorněn vlastní pozemků, p.č. 781, 784/1 a MěÚ Odbor regionálního rozvoje, dnes Odbor stavební úřad. Podle sdělení Odboru ze dne 3. 2. 2005, č.j. ORR/0044/05/Kr se jedná o dočasnou skládku zeminy na základě smlouvy vlastníka a VHS Břeclav, která měla být po výstavbě odstraněna.

Stanovisko dotčených orgánů:

Nebylo uplatněno.

Stanovisko pořizovatele:

Nebude řešeno, protože to nebylo součástí schváleného zadání změny č. III ÚPN SÚ Tetčice.

- 10) Požadujeme provést úpravu podle stanoviska 1. JMP Net, s.r.o. Brno – anodová ochrana (str. 4 zprávy o projednání).

Stanovisko dotčených orgánů:

Nebylo uplatněno.

Stanovisko pořizovatele:

Nebude řešeno, protože to nebylo součástí schváleného zadání změny č. III ÚPN SÚ Tetčice.

- 11) Požadujeme ponechat poznámku na str. 11 bod 6.1. (str. 7 zprávy o projednání).

Stanovisko dotčených orgánů:

Nebylo uplatněno.

Stanovisko pořizovatele:

Na str. 11 Bod 6.1 v odst. Lokalita je situována...nahradit slova v závorce „(je třeba zpracovat studii zástavby) slovy „(výstavba je podmíněna zpracováním studie zástavby)“.

Věta ze Zprávy o projednání návrhu změny č. III ÚPN SÚ Tetčice, ze dne 16. 7. 2007, z odst. 10. Pokyny pro úpravu a doplnění řešení, Textová část „Str. 11 bod 6.1 Plochy řešené změnou....., vypustit „(je třeba zpracovat studii zástavby)“ se vypouští.

Manželé Zdeněk a Zuzana Ošrdalovi, Křiby 222, Tetčice

Vznášíme připomínku k návrhu změny č. III ÚPN SÚ Tetčice. Jedná se o opravu dílčí změny č. III/5, týkající se pozemku s parcelním číslem 621/1, části pozemku 622 a 627. Žádáme o zařazení do zastavěného území.

Stanovisko dotčených orgánů:

MěÚ Rosice, odbor životního prostředí

Vydává souhlas se změnou č. III/5 – zařazení pozemků p.č. 621/1 a části pozemků p.č. 622 a 627 v k.ú. Tetčice do zastavěného území obce Tetčice.

Stanovisko pořizovatele:

Projektant zakreslí výše uvedené pozemky do zastavěného území dle přiloženého mapového podkladu.

B. Grafická část

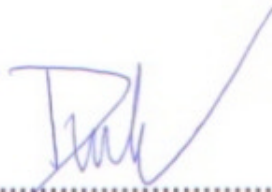
Grafickou část tvoří „Výkres předpokládaného záboru půdního 1 : 5 000“, který je nedílnou součástí odůvodnění změny č. III ÚPN SÚ Tetčice.

Poučení:

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti 15-tým dnem po dni vyvěšení tj. 24. 4. 2008 (v souladu s § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Proti změně č. III územního plánu sídelního útvaru Tetčice vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření.


.....
Ing. Josef Dvořák
místostarosta




.....
Jaroslav Bruža
starosta

Vyvěšeno dne: 9. 4. 2008

Sňato dne:

Změna č. III ÚPN SÚ Tetčice - textová část, odůvodnění, výkresy a opatření obecné povahy č. 1/2008 je k nahlédnutí na OÚ Tetčice a MěÚ Rosice, odboru územního plánování, dále způsobem umožňující dálkový přístup, a to na stránkách www.tetcice.cz a www.rosice.cz