

Zadání změny č. 4 ÚP Hradčany

Zadání změny územně plánovací dokumentace:

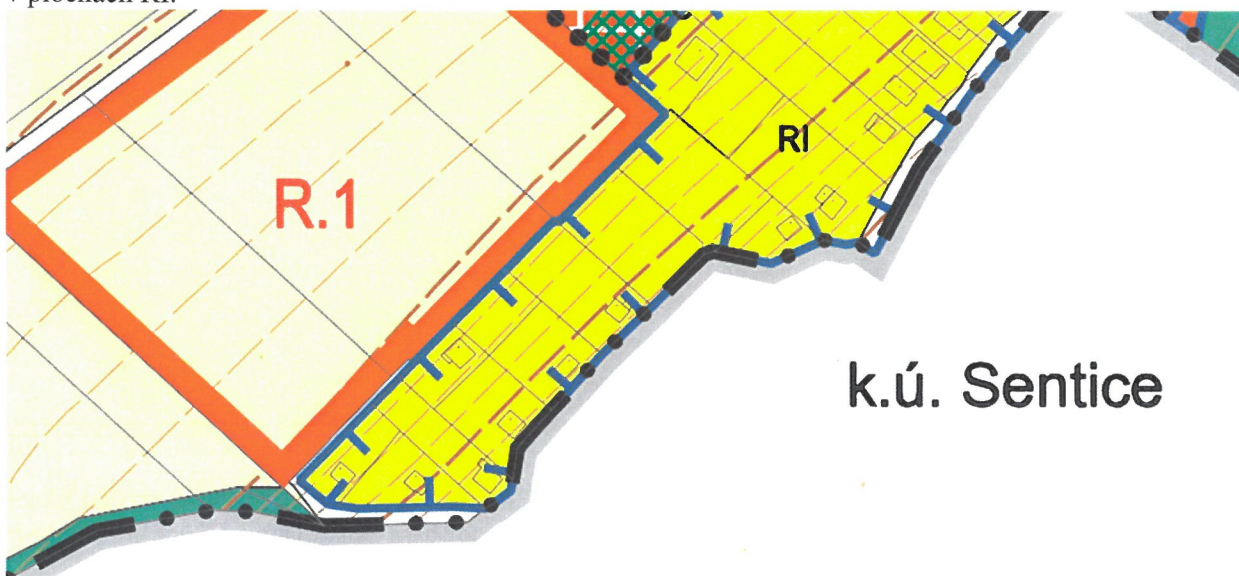
a) vymezení řešeného území

k.ú. Hradčany u Tišnova

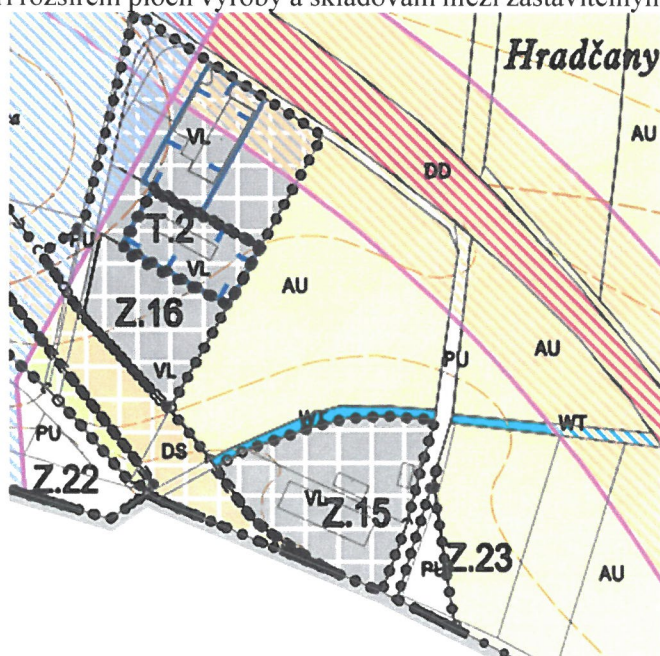
b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Změna prověří následující:

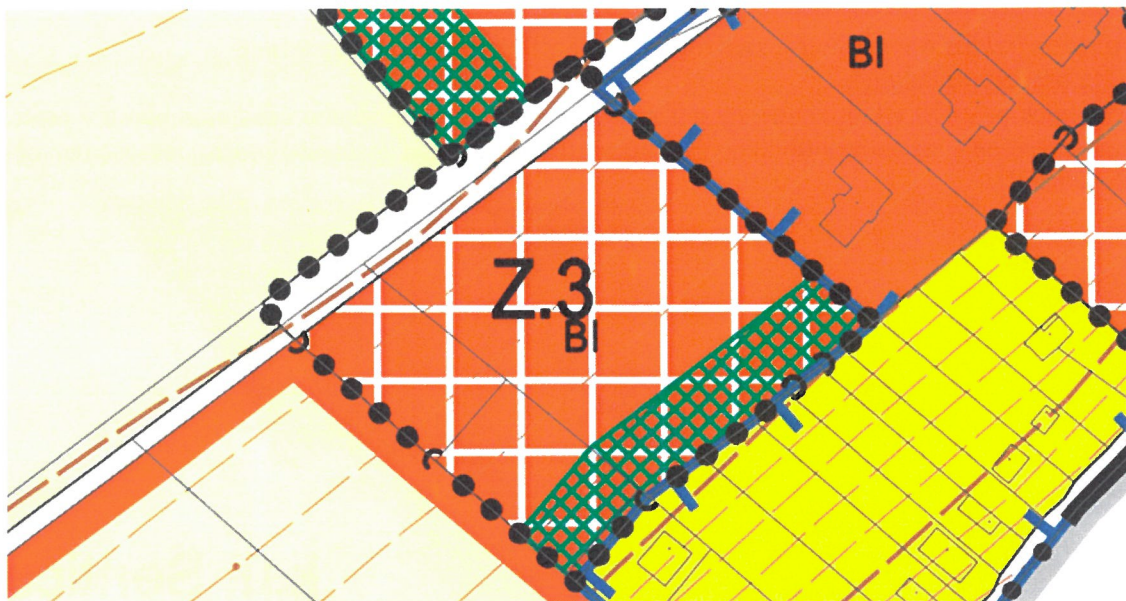
1) Pozemek p.č. 470 v k.ú. Hradčany u Tišnova se nachází dle platného územního plánu v ploše RI - Plocha rekreace – rekreace individuální. Změna prověří zvětšení zastavěné plochy rekreačních objektů v plochách RI.



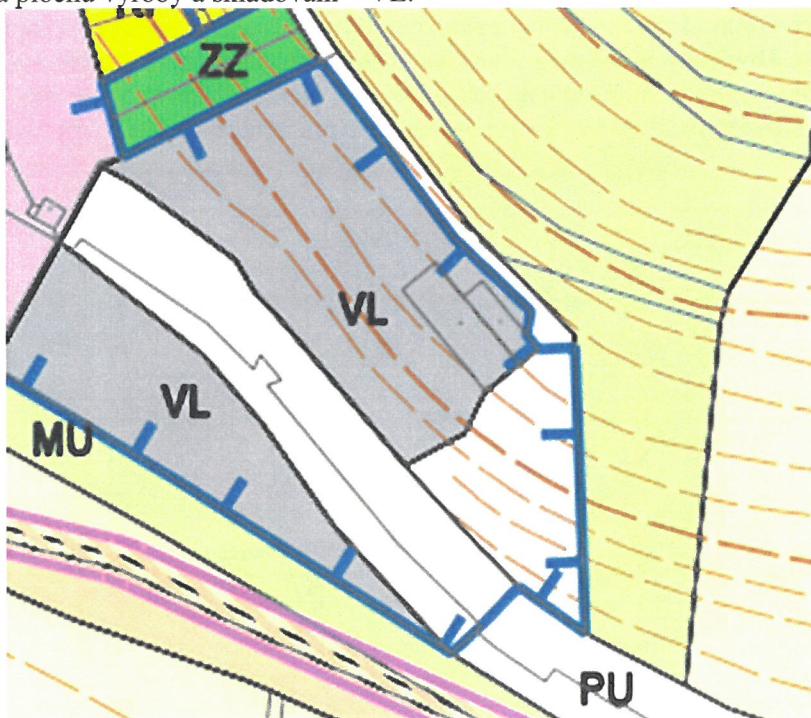
2) Změna prověří rozšíření ploch výroby a skladování mezi zastavitelnými plochami VL na pozemku p.č. 1139/1 v k.ú. Hradčany u Tišnova, který se nachází dle platného územního plánu v ploše AU - plocha zemědělská všeobecná. Pozemek p.č. 1139/1 o rozloze 14844 m² je dle BPEJ v III. třídě ochrany. Změna prověří rozšíření ploch výroby a skladování mezi zastavitelnými plochami Z.15 a Z.16.



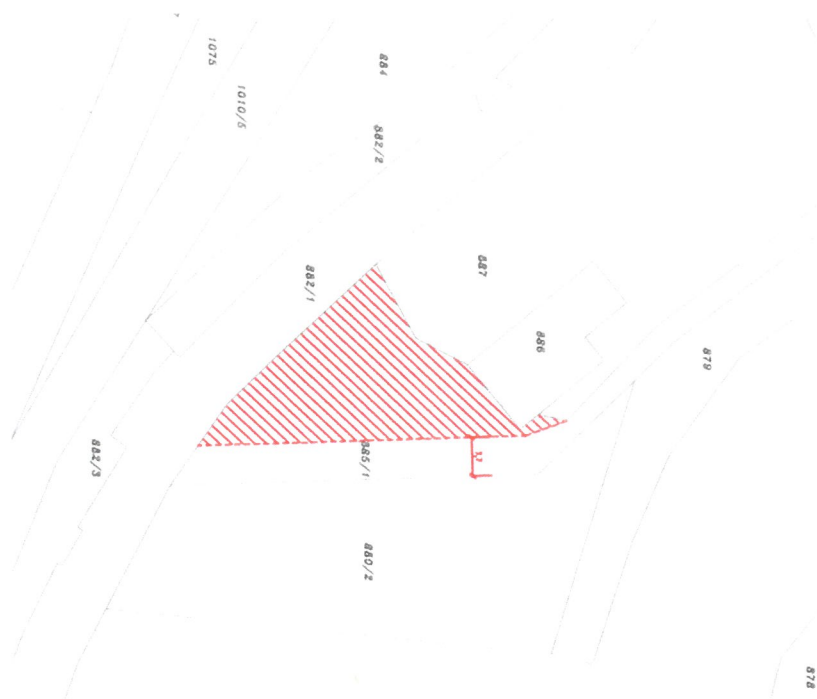
3) Územní studie Hradčany, lokalita „Prodloužení ulice Luční“, zastavitelná plocha Z3, řeší etapizaci (1. a 2. etapa) a z ní vyplývající podmínky pro výstavbu jednotlivých rodinných domů v zastavitelné ploše Z3 - vybudování technické infrastruktury bez nutnosti řešení místní komunikace, tak jak je to nezbytné v případě jiných zastavitelných ploch pro bydlení v obci Hradčany. Místní komunikace bude řešena až následně ve 3. etapě bez povinné účasti jednotlivých stavebníků rodinných domů či developerů. (viz Důvodová zpráva pořizovatele Územní studie MěU Tišnov, odbor územního plánování). Ve změně budou zapracované podmínky z této studie.



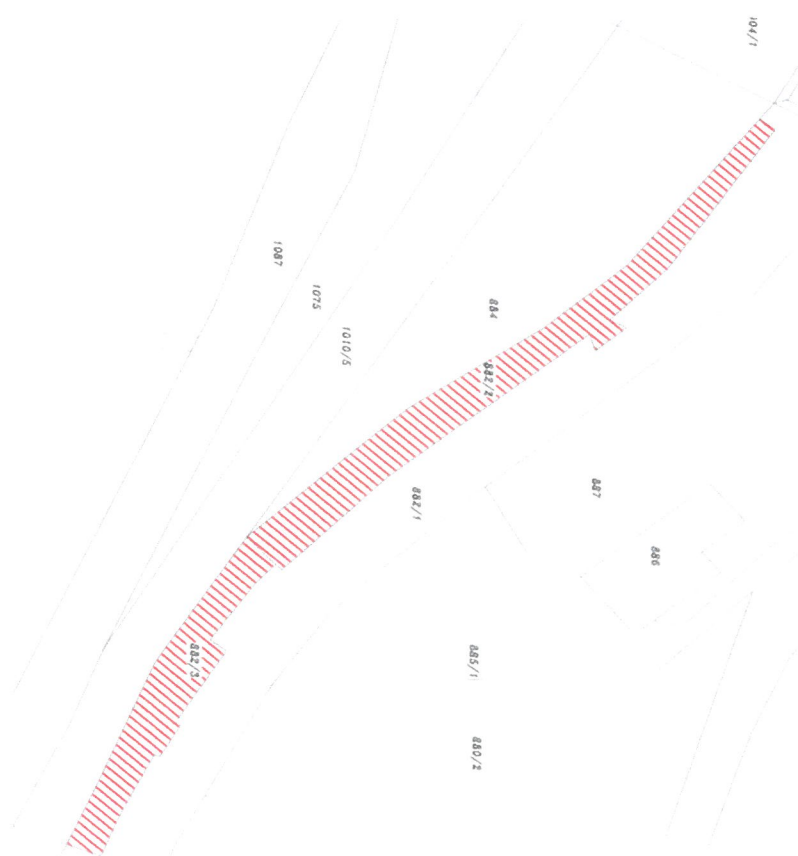
4) Změna prověří na pozemku p.č. 885/1 v k.ú. Hradčany u Tišnova rozdělení pozemku na část plochy veřejných prostranství - PU (komunikace) a část na plochu výroby a skladování - VL. Změna prověří na pozemcích p.č. 882/2 a 882/3 v k.ú. Hradčany u Tišnova změnu z veřejného prostranství – PU (komunikace) na plochu výroby a skladování – VL.



Situace návrhu rozdělení pozemku p.č. 885/1



Situace pozemků p.č. 882/2 a 882/3



Bude provedena aktualizace vymezení zastavěného území obce (vč. úpravy vymezení již realizované dopravní a technické infrastruktury), bude provedena aktualizace územního plánu Hradčany u Tišnova uvedením ÚP do souladu s PÚR ČR, ZÚR JMK, včetně upřesnění širších vztahů, bude zajištěn soulad s ÚAP ORP a ÚAP JMK a požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a s požadavky zvláštních právních předpisů.

c) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na životní prostředí (ve smyslu § 89 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon)

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody, příslušný dle § 77a odst. 4 písm. o) a z) zákona o ochraně přírody a krajiny, vyhodnotil na základě obdržené žádosti možnosti vlivu koncepce „Navrhovaná změna č. 4 územního plánu Hradčany“ na lokality soustavy Natura 2000 a vydává 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.

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí uplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů změny č. 4 územního plánu Hradčany na životní prostředí (dále je „SEA vyhodnocení“).

Toto SEA vyhodnocení musí být zpracováno osobou s autorizací podle § 19 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Rámcový obsah SEA vyhodnocení je uveden v příloze stavebního zákona. „Změna č. 4 územního plánu Hradčany“ může stanovit rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Jedná se tedy o koncepci ve smyslu § 10a odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

„Navrhovaný obsah změny č. 4 územního plánu Hradčany“ zahrnuje, kromě jiného, požadavky na rozšíření ploch výroby a skladování (dílčí změna č. 2).

Na území obce Hradčany jsou platnými Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) vymezeny:

- Koridor dopravní infrastruktury DS 30 II/385 Hradčany – Čebín; obchvat
- koridor celostátní železniční trati DZ02 Trať č. 250 Tišnov – Brno, Řečkovice, optimalizace
- včetně souvisejících staveb,
- dálkový cyklistický koridor Eurovelo 4
- Na území obce Hradčany jsou platnými Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) vymezeny:
- Koridor dopravní infrastruktury DS 30 II/385 Hradčany – Čebín; obchvat
- koridor celostátní železniční trati DZ02 Trať č. 250 Tišnov – Brno, Řečkovice, optimalizace
- včetně souvisejících staveb,
- dálkový cyklistický koridor Eurovelo 4

Uvedené budoucí využití ploch může mít negativní vliv na složky životního prostředí a veřejné zdraví, proto je třeba jasně identifikovat možné střety těchto ploch a příp. navrhnout podmínky přípustného využití, které riziko možného negativního ovlivnění životního prostředí eliminují.

SEA vyhodnocení bude zpracováno v rozsahu úměrném velikosti a složitosti řešeného území. S ohledem na obsah a charakter řešeného území se SEA vyhodnocení zaměří zejména na problematiku ochrany veřejného zdraví a na případné další možné negativní dopady na životní prostředí související s budoucím využitím návrhových ploch.

Návrhové plochy budou posouzeny ve vzájemných vztazích, aby byly eliminovány budoucí střety vyplývající z rozdílného funkčního využití.

SEA vyhodnocení bude obsahovat návrh stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných výroků, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení

jednotlivých návrhových ploch a schválení změny územního plánu jako celku, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k minimalizaci vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.

OŽP požaduje, aby v příslušné části odůvodnění návrhu změny územního plánu bylo uvedeno, jak byly do návrhu změny územního plánu zapracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy v SEA vyhodnocení, případně bylo odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené v SEA vyhodnocení zapracovány nebyly. Uvedený požadavek vyplývá z § 53 odst. 5 písm. b) stavebního zákona.

Jsou požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území, Krajský úřad Jihomoravského kraje ve svém stanovisku č.j. JMK 158492/2025 dle § 89 stavebního zákona jako orgán příslušný dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a příslušný orgán ochrany přírody a krajiny uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů návrhu změny na životní prostředí.

d) Další požadavky na vypracování návrhu změny územně plánovací dokumentace

Bude provedena aktualizace vymezení zastavěného území obce (vč. úpravy vymezení již realizované dopravní a technické infrastruktury), bude provedena aktualizace územního plánu Hradčany u Tišnova uvedením ÚP do souladu s PÚR ČR, ZÚR JMK, včetně upřesnění širších vztahů, bude zajištěn soulad s ÚAP ORP a ÚAP JMK a požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a s požadavky zvláštních právních předpisů.

Společné jednání a veřejné projednání návrhu změny může být sloučeno.

Skladba výkresů v dokumentaci úplného znění bude odpovídat skladbě výkresové části měněného územního plánu a požadavkům stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Měřítko výkresů 1: 5000 případně měřítko 1: 10000.

Změna bude provedena v souladu s jednotným standardem a bude odkontrolována kontrolním nástrojem, textová část bude odevzdána ve formátu *. docx. Změna bude před vydáním doplněna o kladný ETL protokol prokazující soulad s aktuální podobou standardu územních plánů.

Změna bude předána v elektronické podobě pro společné a veřejné projednání návrhu změny, v 1 vyhotovení pro vydání změny v zastupitelstvu, a ve 3 vyhotovení pro finální podobu dokumentace změny a ve 3 vyhotovení pro úplné znění územního plánu po vydání této změny s promítnutím změn č.1, č. 2 a č. 3.

Zastupitelstvo obce Hradčany u Tišnova schválilo usnesením č. 8/32/2025 ze dne 11.12.2025 v souladu s ustanovením § 111 odst.3) zákona č. 283/2021 Sb. – stavební zákon, zadání změny č. 4 územního plánu Hradčany.



