

## OBSAH ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU IVANČICE

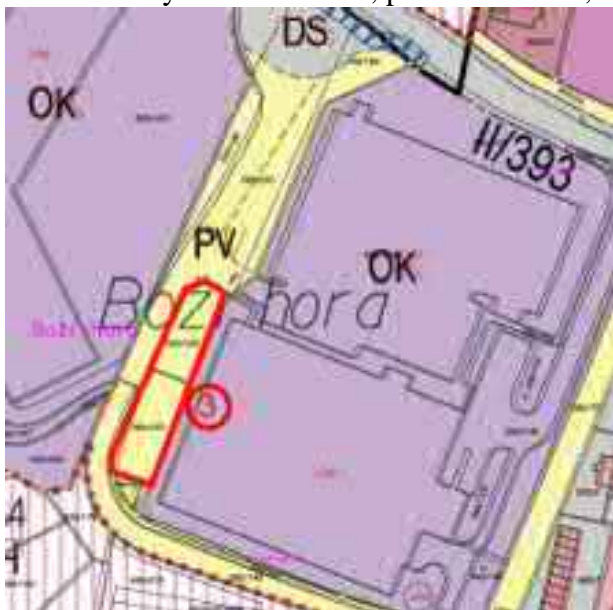
Obsah upravený na základě stanovisek podle §55 odst. 2 písm. d,e) odboru životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje a chválený usnesením zastupitelstva č. ZM/2021/4/107 ze dne 13.9.2021.

### k.ú. Ivančice

1. Aktualizace ploch veřejných prostranství a ploch pro bydlení v lokalitě U Cihelny v návaznosti na skutečný stav.



2. Změna z plochy „PV – veřejná prostranství“ na plochu „OM – plochy komerčních zařízení malých a středních“, parc.č. 590/182, 590/165 k.ú. Ivančice u OD Tesco.



3. Změna v k.ú. Ivančice parc.č. st. 2024, 3166/11, plochu „PV – veřejná prostranství“ zařadit do „SC – plochy smíšené městského centra“. Jde o plochu zastavěnou budovou hasičky a část nádvoří.

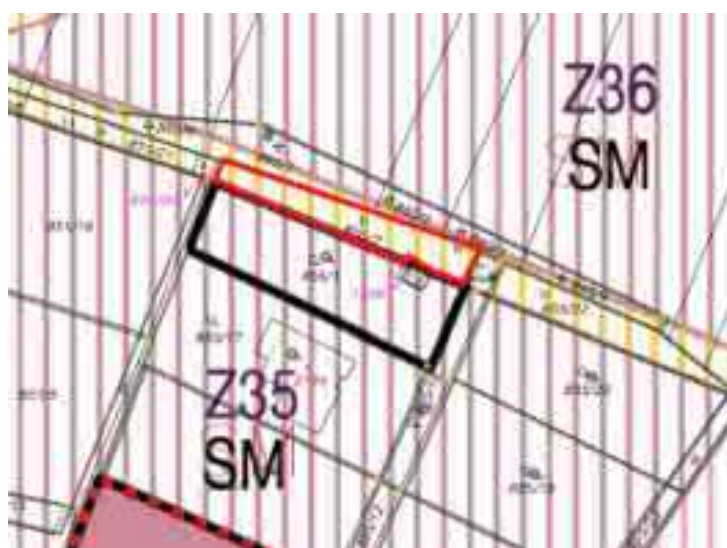
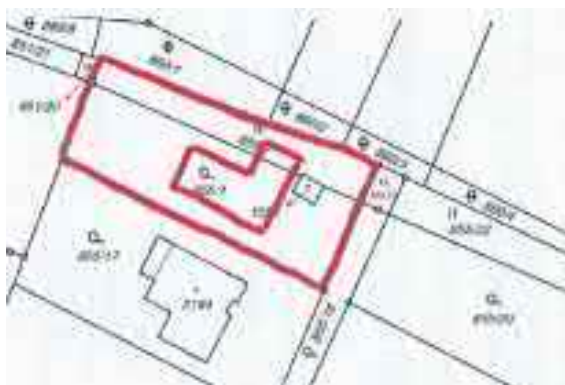


4. Provéřít možnost omezení velkých reklamních plachet v historickém centru města.
5. Změna parc.č. st.157, st.588, st.589, st.605, st.1042, st.167, st.160, 3211/1, k.ú. Ivančice z ploch přestavby P16 „OV – plochy veřejné infrastruktury“ na plochu VL – plochy lehkého průmyslu“ a parc.č. 3211/2 k.ú. Ivančice ze stávající stabilizované plochy „PV – plochy veřejných prostranství“ na „PV – plochy lehkého průmyslu“.





6. Změna parc.č. 855/7 k.ú. Ivančice z „PV – plochy veřejných prostranství“ na „SM – plochy smíšené obytné městské“. (Stávající plochu PV bude nemožné využít pro komunikaci, protože rovněž na pozemku parc.č. 855/20 stojí rozestavěný a dosud nezkolaudovaný RD.)



7. Změna průběhu ploch a změna prostorového uspořádání (podlažnosti) bytových domů v lokalitě Horní Pancíře na pozemcích parc.č. 900/72, 900/71, 900/70, 900/69, 900/60, 900/67, 900/68, 900/96, 900/97, 900/98, 900/100, 900/99, 900/101, 900/102, 900/103, 900/104 a 900/105, k.ú. Ivančice. Pro plochy Z2 – Z5 se stanoví podmínka zpracování územní studie.

#### Návrh změny průběhu ploch a podlažnosti:

<b>Z2</b>	Ivančice Oslavanská ulice	<p>plochy u obchodního střediska v západní části města <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní z navrženého koridoru veřejných prostranství</li> <li>- napojit na stávající inženýrské sítě</li> </ul> <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat trasu a podmínky OP telekomunikačního vedení</li> </ul> <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 4 NP + podkroví / ustupující patro</li> </ul>
<b>Z3</b>	Ivančice Horní pancíře I	<p>plochy v severozápadní části města <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní z navrženého koridoru veřejných prostranství</li> <li>- napojit na stávající inženýrské sítě</li> </ul> <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 7 NP + podkroví / ustupující patro</li> </ul>

Z4	Ivančice Horní pancíře II	<p>plochy v severozápadní části města <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní z navrženého koridoru veřejných prostranství</li> <li>- napojit na stávající inženýrské sítě</li> </ul> <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat trasu a podmínky OP telekomunikačního vedení</li> </ul> <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 5 NP + podkroví / ustupující patro</li> </ul>
Z5	Ivančice Horní pancíře III	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zaniká, území řešeno v ploše Z4</li> </ul>

Změna ploch Z36, Z37, Z38 a Z39 „SM – plochy smíšené obytné městské“ – změna průběhu ploch a jejich sloučení pod novou plochu Z5:

Z5	Ivančice, Horní Pancíře RD	<p>plochy pro rodinné domy na západním okraji města <u>obsluha území</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní ze stávajících ploch a navrženého koridoru veřejného prostranství</li> <li>- napojit na stávající inženýrské sítě</li> </ul> <p><u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respektovat podmínky OP telekomunikačního vedení</li> <li>- respektovat podmínky OP vodovodu</li> </ul> <p><u>výšková regulace zástavby</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 2 NP+ podkroví</li> </ul>
----	-------------------------------	---

Plochy „OV – plochy veřejného vybavení“ – změny průběhu ploch.

Plochy Z96 a Z97, tj. plochy „PV – plochy veřejných prostranství“ - vyjmutí těchto ploch z ÚP, průběh ploch bude upraven a upřesněn v územním řízení.



*Stávající členění lokality Horní Pancíře*



*Změněné členění lokality Horní Pancíře*

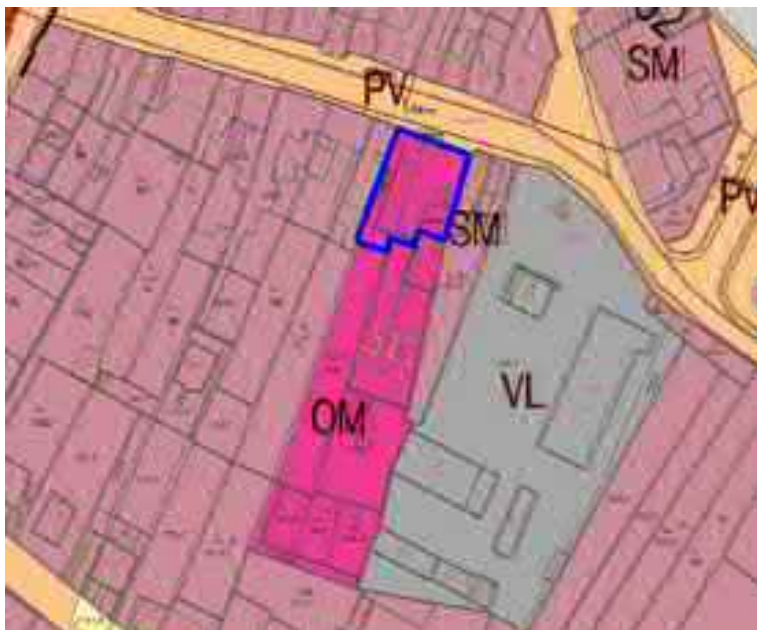
8. Aktualizovat napojení na obchvat Neslovce.



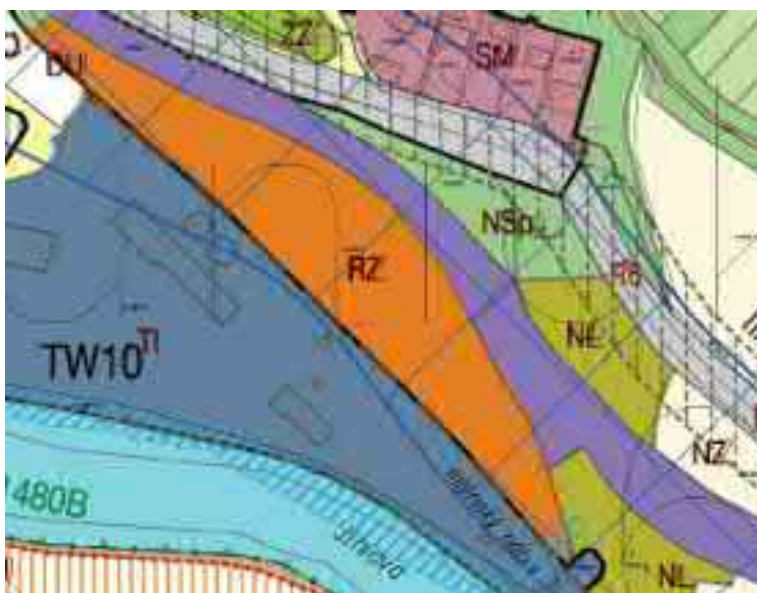
**k.ú. Kounické Předměstí**

9. Vyloučeno na základě usnesení zastupitelstva města Ivančice č. ZM/2021/4/107 ze dne 13.09.2021

Změna v k.ú. Kounické Předměstí, plochu „OM – plochy komerčních zařízení malých a středních“ na pozemcích parc.č. st. 50, 2769/34, 2849/1, 2849/2, převést na plochu „SM – smíšené obytné městské“. Zbytek plochy zůstane OM.



10. Rozšíření plochy pro ČOV a odpadový dvůr, parc.č. 2435/1 k.ú. Kounické Předměstí. Nyní je to plocha „RZ – plochy pro zahrádkové osady“, změnit na plochu „TI – plochy technické infrastruktury“.





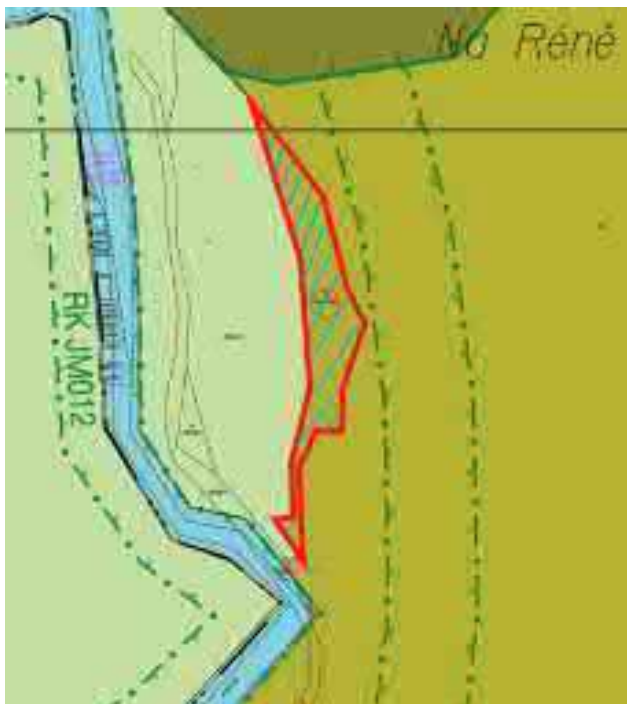
11. Změna parc.č. st.117/1 k.ú. Kounické Předměstí ze stabilizované plochy „DZ – plochy dopravní infrastruktury železniční“ (zastavěné území) na plochu umožňující bydlení v rodinném domě.



12. Parc.č. 2419/5 k.ú Kounické Předměstí, ul. Slunečná. Pozemek je součástí oplocených předzahrádek. V ÚP jde o „PV – plochy veřejných prostranství“. Změnit na „SM – plochy smíšené obytné městské“, s upřesněním bez možnosti zastavět předzahrádky. V místě (křižovatka) u parc.č. 2392/30 ponechat plochu PV. Tyto plochy jsou často v majetku obce. Toto konkrétní místo je ilustrativní, podobný problém je i jinde. Provéřit a vyřešit i ostatní případy.



13. Změna parc.č. 2607/43 k.ú. Kounické Předměstí, která leží v nezastavěném území, ve stabilizované ploše „NL – plochy lesní“ na plochu, která umožňuje stavbu seníku a stavby pro sezónní ustájení zvířat, na plochu „NZ – plochy zemědělské“.

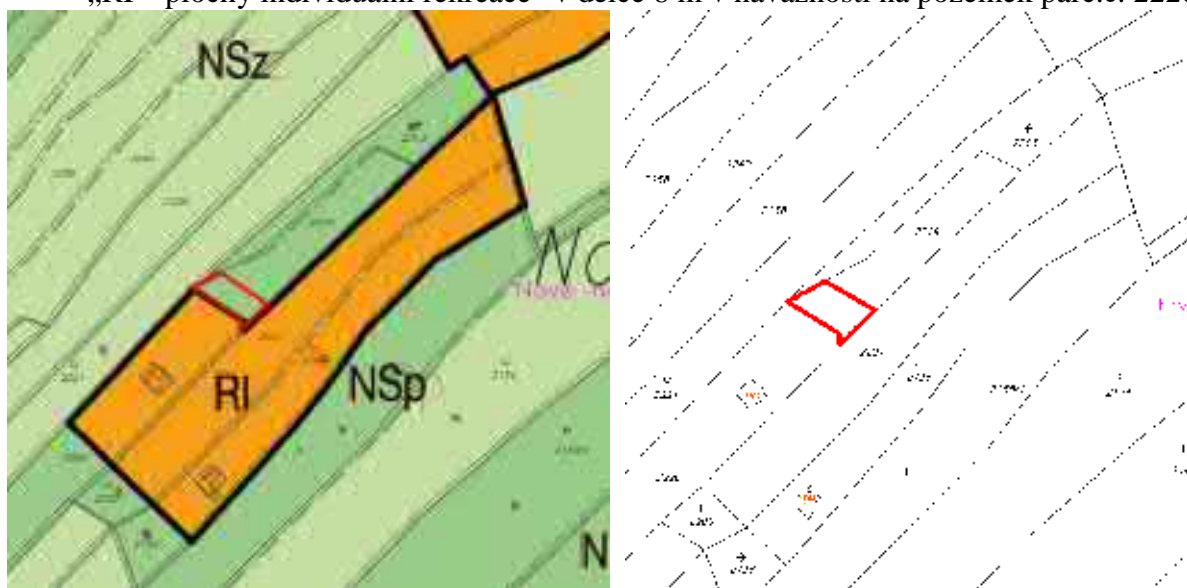


14. Změna pozemků parc.č. 284/1, 284/4, 284/5, 284/6, 285/1, 285/4 k.ú. Kounické Předměstí z plochy v nezastavěném území „NSp – plochy smíšené nezastavěného území přírodní“ na „SM – plochy smíšené obytné městské“.





15. Změna části pozemku parc.č. 2219 k.ú. Kounické Předměstí v nezastavěném území ze stabilizované plochy „NSp – plochy smíšené nezastavěného území přírodní“ na plochu „RI – plochy individuální rekreace“ v délce 8 m v návaznosti na pozemek parc.č. 2220.



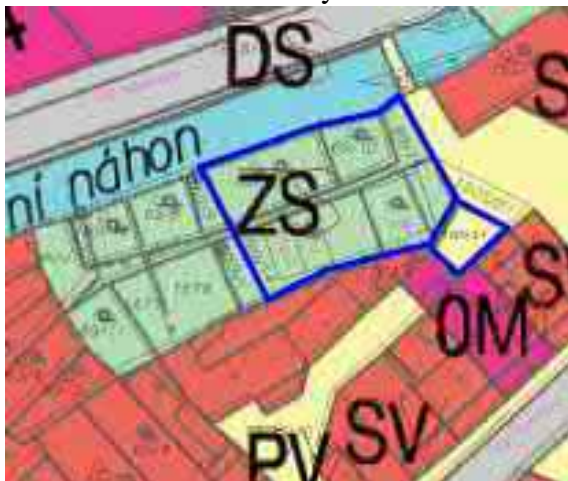
### k.ú. Hrubšice

16. Změna parc.č. 141/2 k.ú. Hrubšice z plochy „VS – plochy smíšené výrobní“ na „DS – dopravní stavby“ jako návaznost na stávající garáže. Jedná se o pozemky v majetku obce Ivančice. Změna umožní stavbu dalších řadových garáží navazující na stávající garáže.

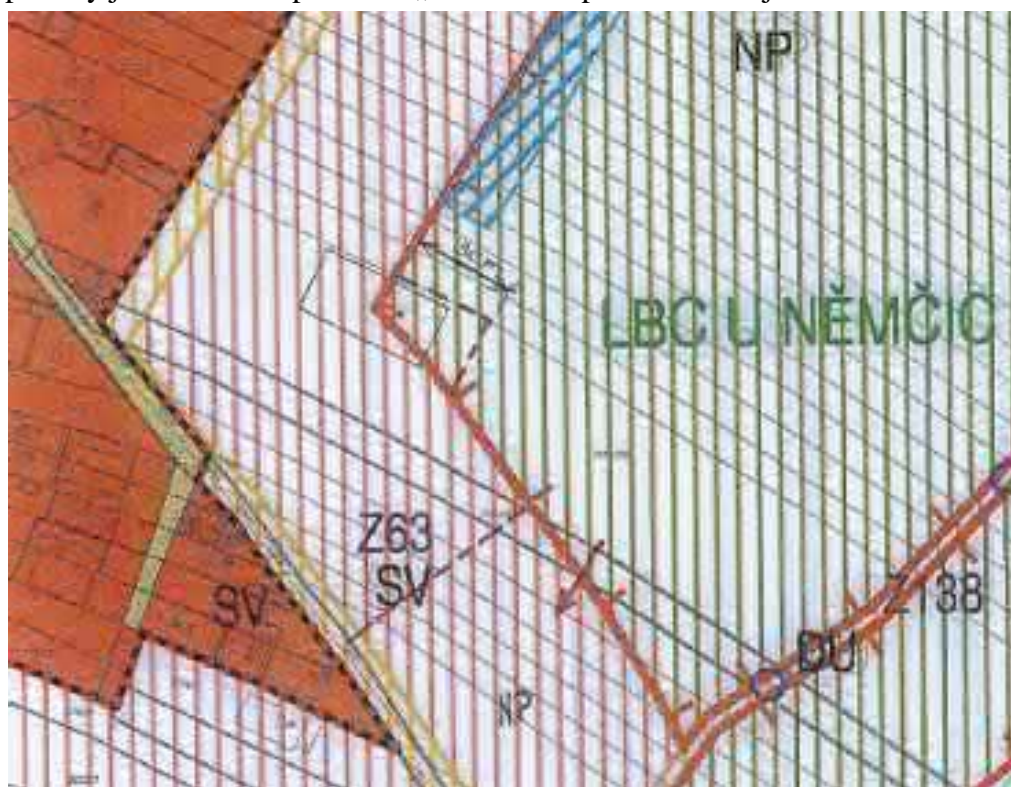


**k.ú. Němčice u Ivančic**

17. Změna v k.ú. Němčice u Ivančic, areál firmy M&B Calibr (kolaudován v roce 2014). Parc.č. 1605/24, veřejné prostranství za oplocením (plocha PV) změnit na plochu „OM – plochy komerčních zařízení malých a středních“. Parc.č. st. 581, 580, 69/14, 69/13, 69/10, 69/15 – Plochu „ZS – zeleň soukromá a vyhrazená“ změnit na plochu „OM – plochy komerčních zařízení malých a středních“.



18. Změna parc.č. 700/38 k.ú. Němčice u Ivančic z „NP – plochy přírodní“ na plochu „SV – plochy smíšené obytné venkovské“ tak, aby umožňovala stavbu seníku. Dotčená parcela leží v nezastavěném území, částečně v ploše změn „NP – plochy přírodní“ a částečně v zastavitelné ploše změn Z63 „SV – plochy smíšené obytné venkovské“. Už nyní je parcela 700/38 funkčně rozdělena na dvě odlišná využití, dělicí linie je vedena šikmo přes parcely, tudíž se jedná o změnu vedení dělicí linie mezi plochami SV a NP. V případě potřeby je možné kompenzovat „zmenšenou plochu NP“ v jiné části řešené oblasti



**k.ú. Alexovice**

19. Plochy přestavby a plochy změn pro bydlení podmíněné vybudováním protipovodňových opatření převést do územní rezervy (v souvislosti s rozšířením ploch pro bydlení v k.ú. Budkovice)

plocha	k.ú. + označení	cca výměra [ha]
P9	Alexovice, ul. Zahradní	0,87
Z71	Alexovice, Pod Hájkem, ul. Zahradní, U Hřiště	0,86
Z72	Alexovice, Pod Hájkem, ul. Zahradní, U Hřiště	1,96
	<b>celkem</b>	<b>3,69</b>

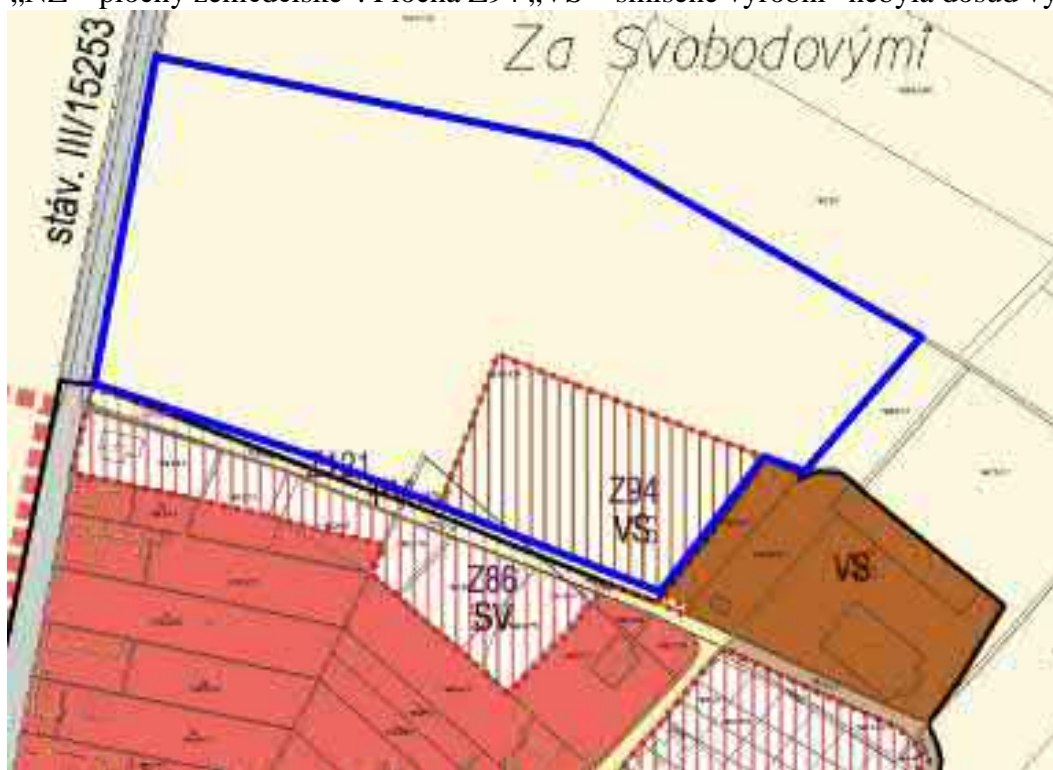
20. Plochu v areálu tenisových kurtů Alexovice – plocha „ZZ – zeleň přírodní“ změnit na „OS – plochy tělovýchovy a sportu“, část parc.č. 395/55, k.ú. Alexovice.





**k.ú. Budkovice**

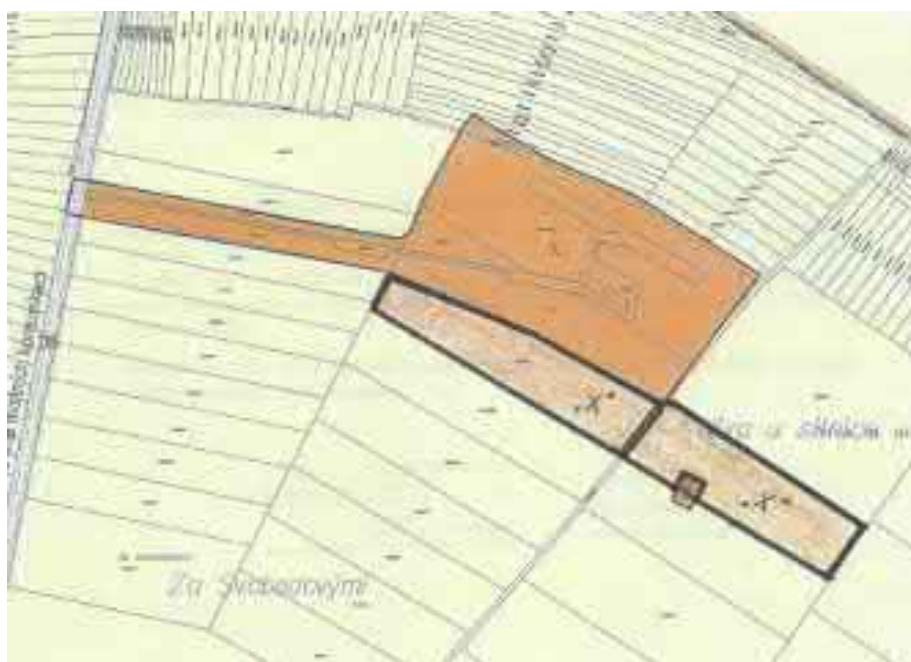
21. Změna parc.č. 1835/334 (v majetku města) a parc.č. 1835/17, k.ú. Budkovice na plochu pro bydlení SV smíšené obytné venkovské. V platném ÚP je většina pozemků v ploše „NZ – plochy zemědělské“. Plocha Z94 „VS – smíšené výrobní“ nebyla dosud využita.



22. Změna parc.č. 1835/115, 1835/12, 1835/13, 1683/67, 1683/68, 1683/69, st.154, st.155, st.201/1 k.ú. Budkovice z ploch „VS – plochy smíšené výrobní“ a „NZ – zemědělské“ na plochu „SV – smíšené obytné venkovské“.

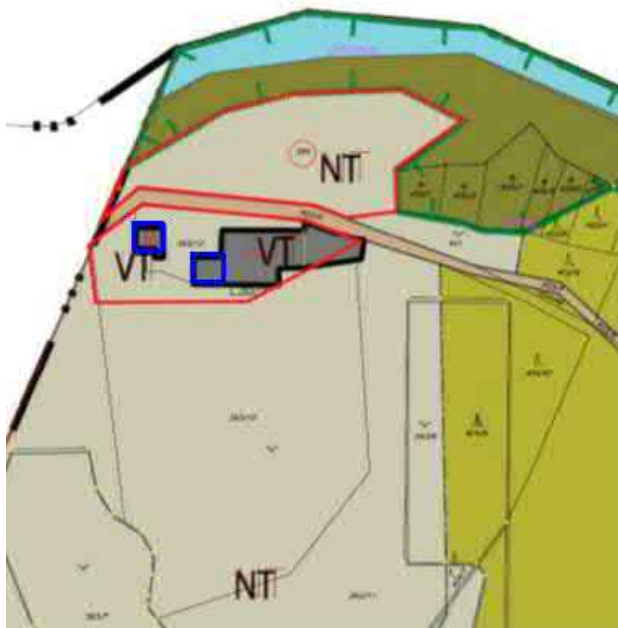


23. Změna pozemků prac.č. 1835/104 a části parc.č. 1835/110, k.ú. Budkovice z „NZ – plochy zemědělské“ na „X – plochy specifické“. Tak aby bylo do budoucna bylo možné postavit další provozní budovu letiště. Pozemky bezprostředně navazují na dvě samostatné stávající plochy X – plochy specifické, které by se touto změnou spojily do jedné větší plochy.



**k.ú. Hrubšice**

24. Změna pozemků stávajících provozních budov parc.č. 396 a 395 k.ú. Hrubšice (modře vyznačeno) z plochy „VT – plochy průmyslu a energetiky“ plochu „RI – plochy individuální rekreace“, což by umožnilo využívat stávající budovy k účelům rekreace, ale současně by, s ohledem na trvalou stavební uzávěru na území přírodního parku Střední Pojihlaví, neumožňovalo stavbu nových budov. Okolní plochy z plochy „NT – plochy těžby nerostů nezastavitelné“ změnit na „NSp – plochy smíšené nezastavěného území přírodní“.



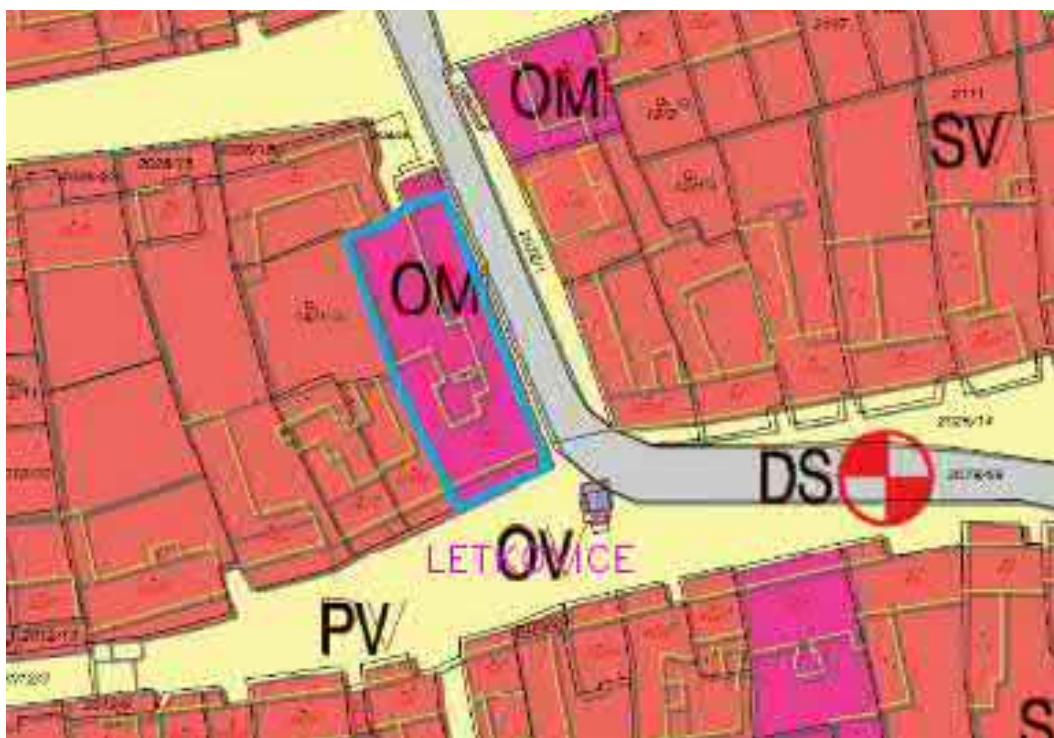
25. Změna části pozemku parc.č. 452/2 k.ú. Hrubšice z „OS – plochy tělovýchovy a sportu“ na „NP – plochy přírodní“.



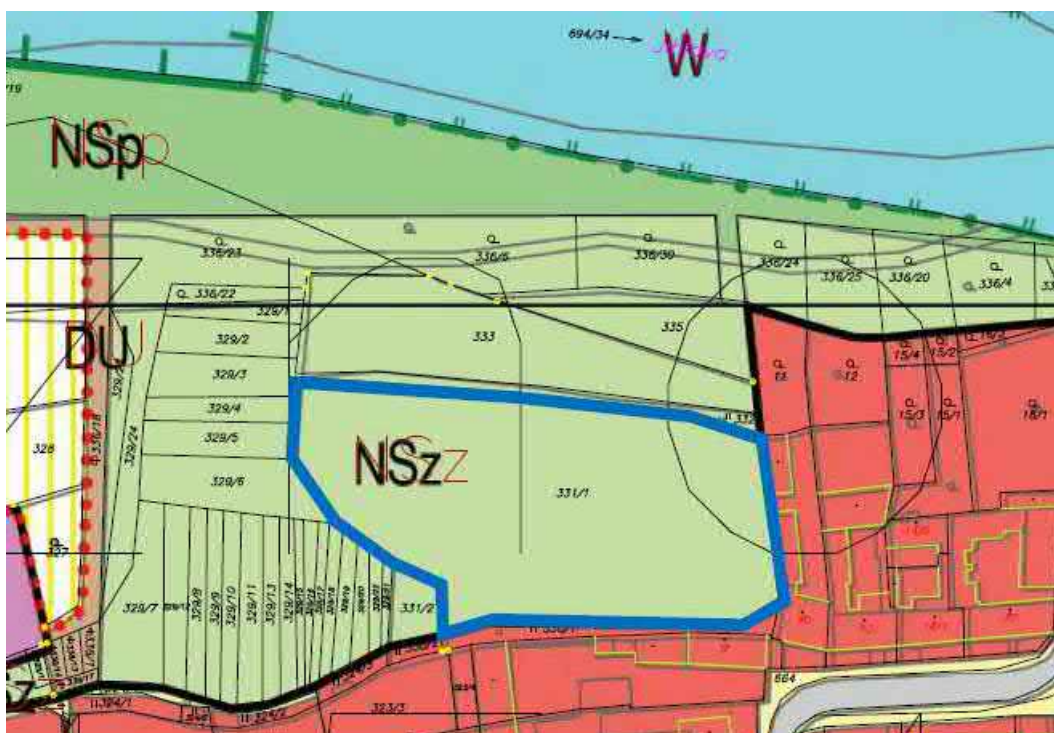


**k.ú. Letkovice**

26. Změna pozemku parc.č. st.26 k.ú. Letkovice, ze stabilizované plochy „OM – plochy komerčních zařízení malých a středních“ na „SV – plochy smíšené obytné venkovské“.

**k.ú. Řeznovice**

27. Změna pozemků parc.č. st. 331/1 k. ú. Řeznovice z „NS – plochy smíšené nezastavěného území zemědělské“ tak aby bylo možné postavit rodinný dům a chatu („SV – smíšené obytné venkovské“).



**Bez vazby na konkrétní katastrální území**

28. Intenzita využití pozemků pro stavbu RD je nyní 800–1200 m<sup>2</sup>/1 RD. Změnit na menší výměru a rozlišit plochy pro řadovou zástavbu min. 300 m<sup>2</sup>/1 RD, pro individuální zástavbu min. 500 m<sup>2</sup>/1 RD. Popřípadě rozlišit velikosti ploch pro stabilizované plochy a plochy změn. Týká se definic ploch SM, SV.
29. Změna definice Plochy „RI – individuální rekreace“ - zrušit podmínku přístavby max. 10 m<sup>2</sup>, stanovit max. celkovou plochu objektu 60 m<sup>2</sup>.
30. Změna definice Plochy „RZ – pro zahrádkové osady“. Zrušit podmínku přístavby max. 10 m<sup>2</sup>, stanovit max. celkovou plochu objektu 50 m<sup>2</sup>. V popisu plochy zrušit „pro ukládání zahradního nářadí“.
31. Plochy „VS – smíšené výrobní“ – nyní stanovena výška římsy max. 6 m, změnit na: výška římsy max. 6 m v případě staveb ve stabilizovaném území nebo přístaveb a navazujících staveb výška římsy zachová stávající stav
32. Stanovit podmínky, které by zpřísnily podmínky pro stavby RD se třemi samostatnými bytovými jednotkami – např. stanovením minimálního počtu parkovacích stání na bytovou jednotku.
33. Rozšířit prostupnost krajiny obnovením původních polních cest, které jsou patrné např. z katastru nemovitostí a stabilního katastru. Snížení větrné a vodní eroze, zadržení vody v krajině.

*Např. lokalita severně od Ivančic směr Neslovice. Síť polních cest, nyní neprostupný lán. Podobné zrušené cesty lze nalézt v celém území.*



*Vlevo výřez z ÚP (růžově pozemky v majetku obce) / Vpravo výřez stabilního katastru téhož místa (hnědá polní cesta, růžová pole se stromy a vinohrady)*

34. **Menší převážně formální úpravy stávajícího územního plánu:**
  - a. Definovat pojmy použité v ÚP (které jsou použity v ÚP a nejsou definovány ve stavebním zákoně, např: podkroví, koeficient zastavění (co se započítává), ... atd.
  - b. Plocha Z173 – v popisu překlep „plochy lehké výroby a skladování v jižní části města“, má být SM – plochy smíšené obytné městské.

- c. Letkovice Z76 výkres zákl. členění nevyžaduje územní studii, ale plocha Z76 je zařazena v kap. J) VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH



V ÚZEMÍ v textové části ÚP. Rozpor zákl. členění a textové části.

- d. Zpřesnit definici „nepřípustné využití“ – nahradit větu „jakékoliv jiné využití, než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území“ konkrétními příklady a výčtem nepřipustného využití.
- e. Sjednocení prostorových podmínek regulativů ploch SM a SV – plochy změn SM a SV mají často prostorové regulace **2NP + podkroví**, pokud se využijí a zastaví, pak po změně na stabilizovanou plochu se regulace změní na **max. 2NP**, tzn. sjednotit prostorové podmínky pro plochu změn a stabilizovanou plochu.
- f. Zpřesnit v popisech jednotlivých ploch „související“ technickou infrastrukturu. Technickou infrastrukturu výslovně umožnit ve všech plochách (např. i ZZ) nebo ji výslovně vyloučit (v tom případě specifikovat, která se vylučuje).
- g. Aktualizovat polohu kapličky Letkovice, kvůli přemístění stavby.
- h. Budkovice TK 11 - prověřit aktuálnost.
- i. Parc.č. 1054/1, 1063/1, k.ú. Alexovice (u náhonu) – prověřit hranice a plochy zastavěného území k.ú. Alexovice.
35. Aktualizace zastavěného území v souladu se stavebním zákonem.
36. Uvedení územního plánu do souladu s aktuálním mapovým dílem.
37. Aktualizace souladu s aktuálním zněním Politiky územního rozvoje ČR.
38. Aktualizace souladu s aktuálními ZÚR JMK.
39. Aktualizace dle aktuálních podkladů ÚAP.



40. Změna grafického provedení územního plánu tak, aby odpovídal metodickému pokynu MMR (zveřejněný např. zde: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/2-uzemne-planovaci-dokumentace-a-jejich-zmeny/standard-vybranych-casti-uzemniho-planu> ). Změna zahrnuje rovněž požadavky na digitální zpracování.
41. Posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Pozn.: Zpracovatel návrhu změny územního plánu vyhotoví úplné znění územního plánu po této změně.