NÁVRH OBSAHU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ROHATEC

Pro rozhodování v území obce Rohatec, zejména pro vydávání územních rozhodnutí, a dále pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce je aktuálně závazný Územní plán Rohatec (dále také „ÚP“) vydaný usnesením zastupitelstva obce č. 15.2/3-Z18 ze dne 13. 06. 2018 formou opatření obecné povahy č. 1/2018, které nabylo účinnosti dne 30. 06. 2018.

V současnosti (ke dni 07. 05. 2020) obec eviduje několik požadavků na pořízení změny ÚP – mimo vlastních podnětů zastupitelstva obce také návrhy občanů obce, resp. návrhy fyzických a právnických osob, které mají vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce.

Ve smyslu výše uvedeného je navržen následující obsah Změny č. 1 ÚP Rohatec:

Dílčí změna č. 1

Navrhovatel:
Obec Rohatec, se sídlem Květná 359/1, Rohatec

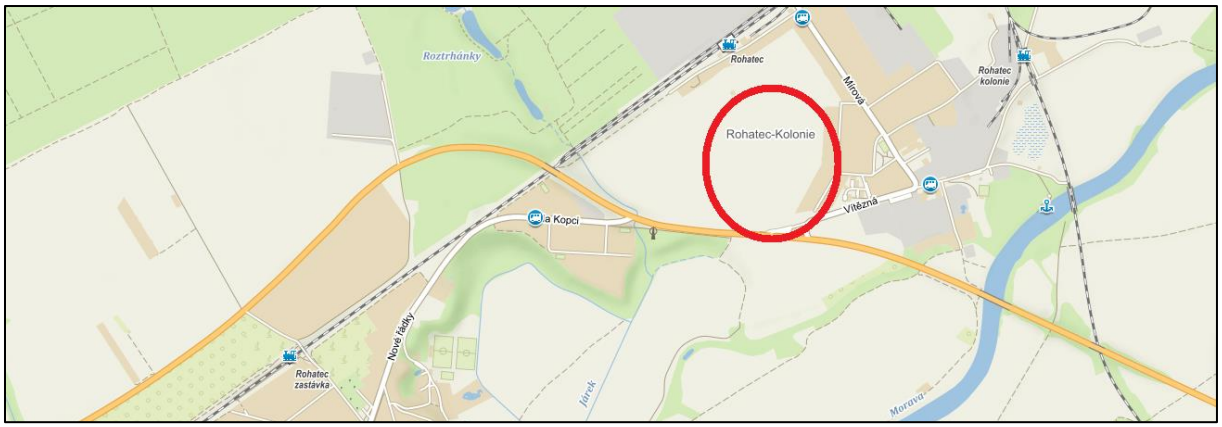
Lokalita:
Rohatec – Kolonie, západní část od zastavěného území

Současné využití podle ÚP:
Zastavitelná plocha „Z7“ (bydlení v rodinných domech – BR), plocha územní rezervy „R15“ (budoucí využití pro bydlení)

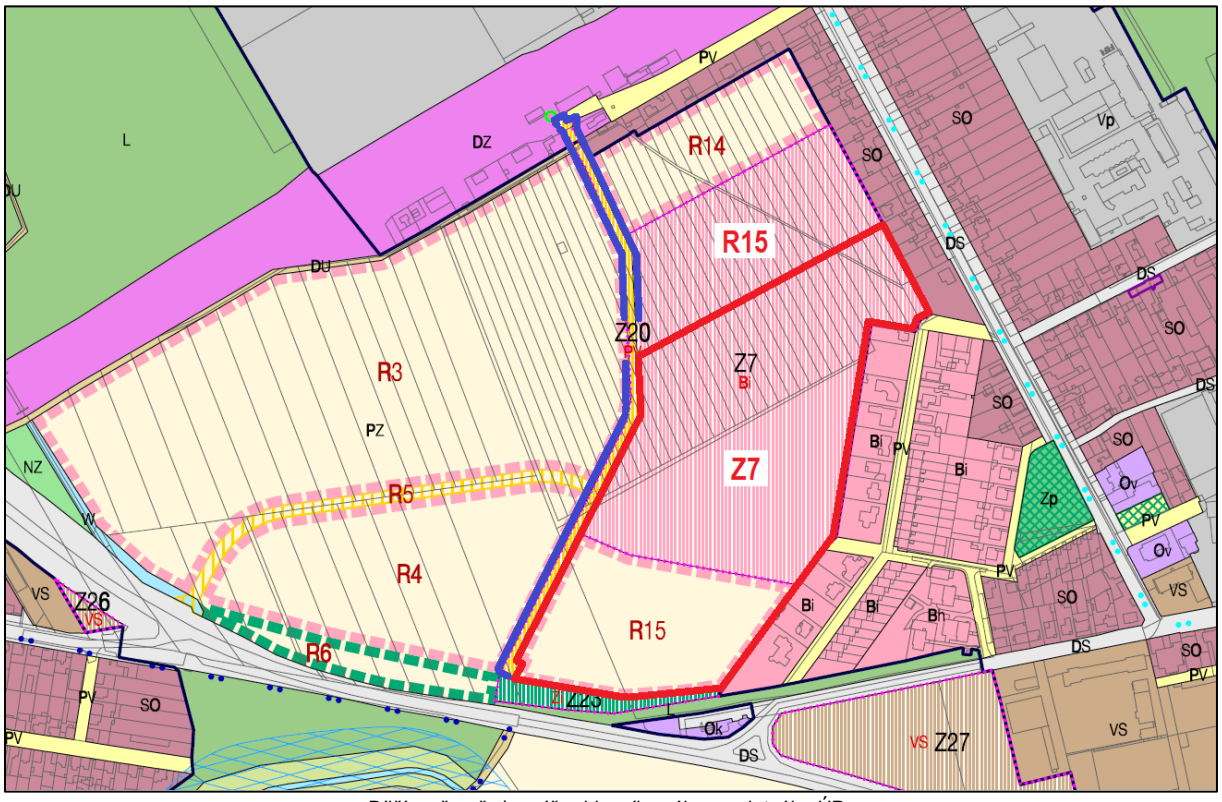
Navrhovaná změna ÚP:
Prověřit změnu využití plochy územní rezervy „R15“ na zastavitelnou plochu bydlení a současně zmenšení rozsahu zastavitelné plochy „Z7“ odpovídající výměře plochy územní rezervy „R15“. Jedná se tedy o vzájemnou záměnu umístění obou předmětných ploch se zachováním jejich výměr dle platného ÚP.

Komentář, odůvodnění:
Navržená změna ÚP je vyvolána s ohledem na probíhající jednání směřující ke změně vlastnické struktury pozemků v dotčeném území. Nabyvatelem výrazně většinového podílu pozemků v ploše územní rezervy „R15“ se stane obec a tím se předpokládá možnost přípravy území pro zástavbu v jiné poloze, než původně předpokládal platný ÚP.
Změnou ÚP bude rovněž prověřena možnost vymezení plochy pro nízkopodlažní bytové domy podél jižní hranice lokality.
Neboť pro zastavitelnou plochu „Z7“ a související zastavitelnou plochu „Z20“ (veřejné prostranství – PV) platný ÚP závazně vymezil podmínku pořízení a vydání regulačního plánu, bude regulační plán z podnětu ve smyslu § 70 stavebního zákona pořizován souběžně se změnou č. 1 ÚP, která je vyvolána tímto regulačním plánem.

Grafické schéma:



Dílčí změna č. 1 – širší vztahy



Dílčí změna č. 1 – výřez hlavního výkresu platného ÚP

Dílčí změna č. 2

Navrhovatel:
Obec Rohatec, se sídlem Květná 359/1, Rohatec

Lokalita:
Rohatec – Kolonie, západní část od zastavěného území

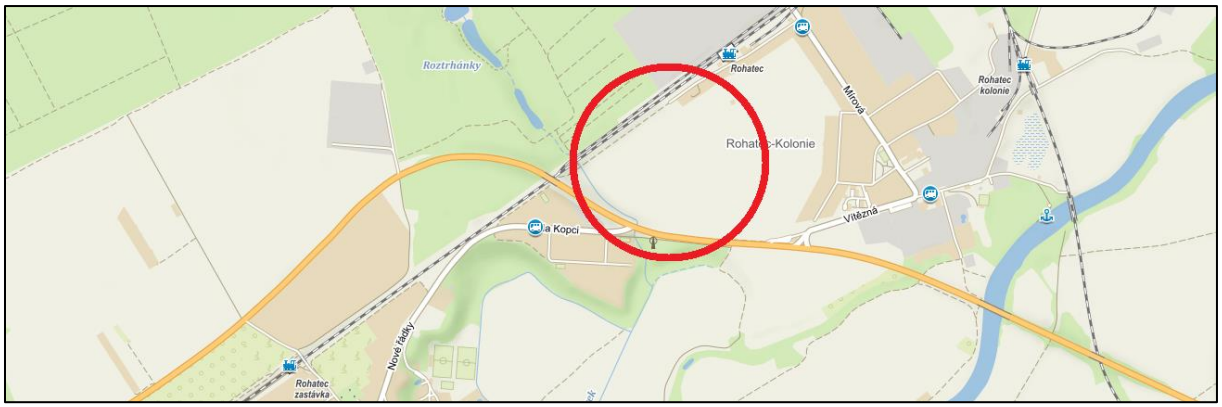
Současné využití podle ÚP:
Plochy územních rezerv „R3“ a „R4“ (budoucí využití pro bydlení)

Navrhovaná změna ÚP:
Vyloučení ploch územních rezerv „R3“ a „R4“

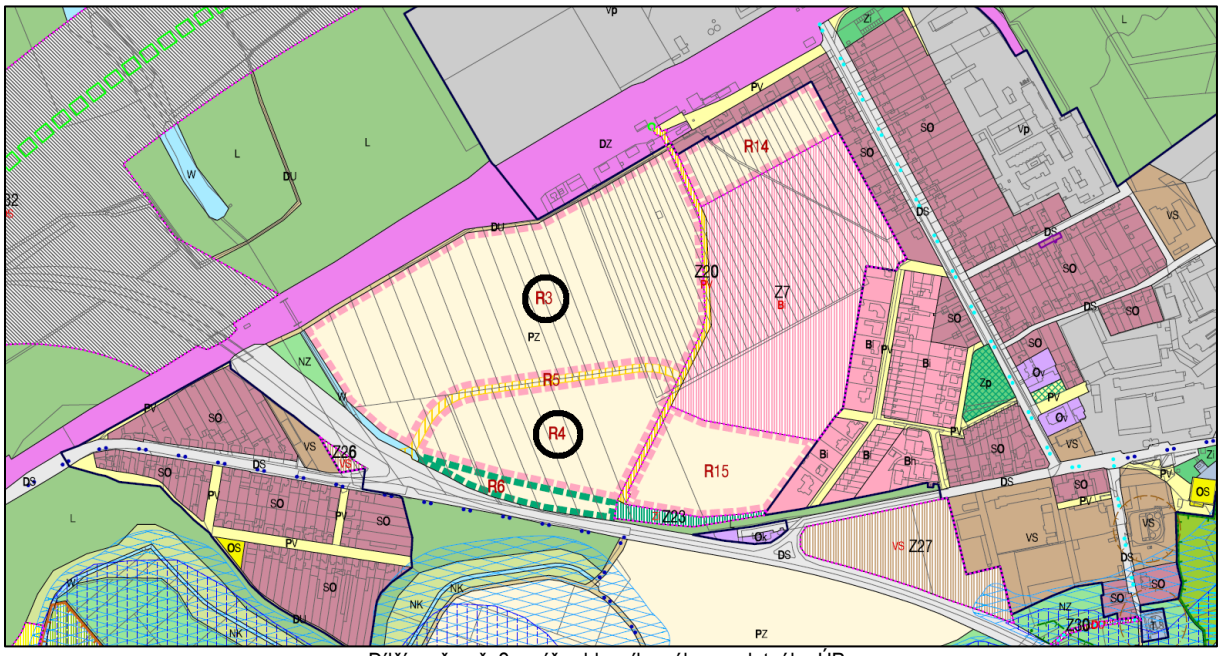
Komentář, odůvodnění:

Vzhledem k bilanci současných zastavitelných ploch pro bydlení obec zatím nepředpokládá aktivní prověřování předmětných ploch územní rezerv ke změně na zastavitelné plochy. Plocha (koridor) územní rezervy „R5“ (budoucí využití pro místní komunikaci) přitom zůstane v neměnné podobě dle platného ÚP.

Grafické schéma:



Dílčí změna č. 2 – širší vztahy



Dílčí změna č. 2 – výřez hlavního výkresu platného ÚP

Dílčí změna č. 3

Navrhovatel:
Obec Rohatec, se sídlem Květná 359/1, Rohatec

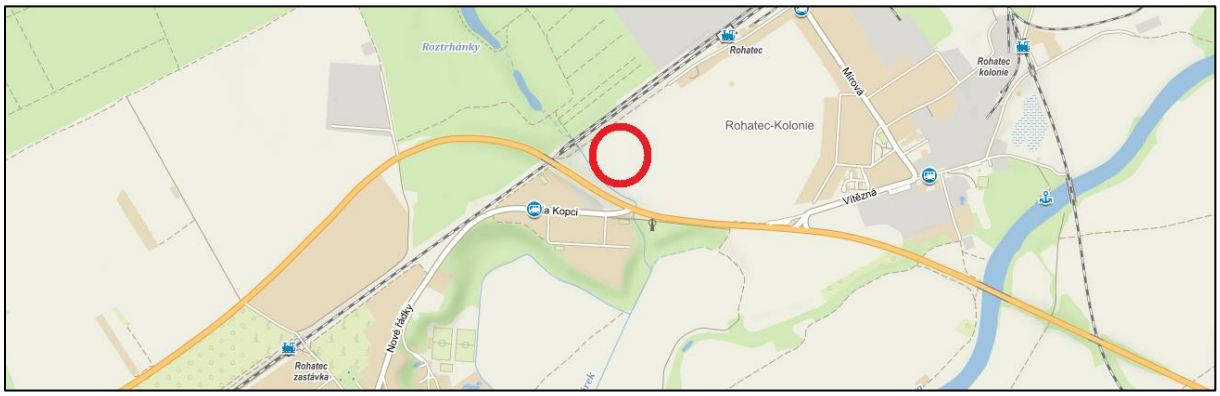
Lokalita:
Rohatec – Kolonie, západní část od zastavěného území, u železniční trati č. 330 Břeclav-Přerov a silnice I/55

Současné využití podle ÚP:
Plocha územní rezervy „R3“ (budoucí využití pro bydlení)

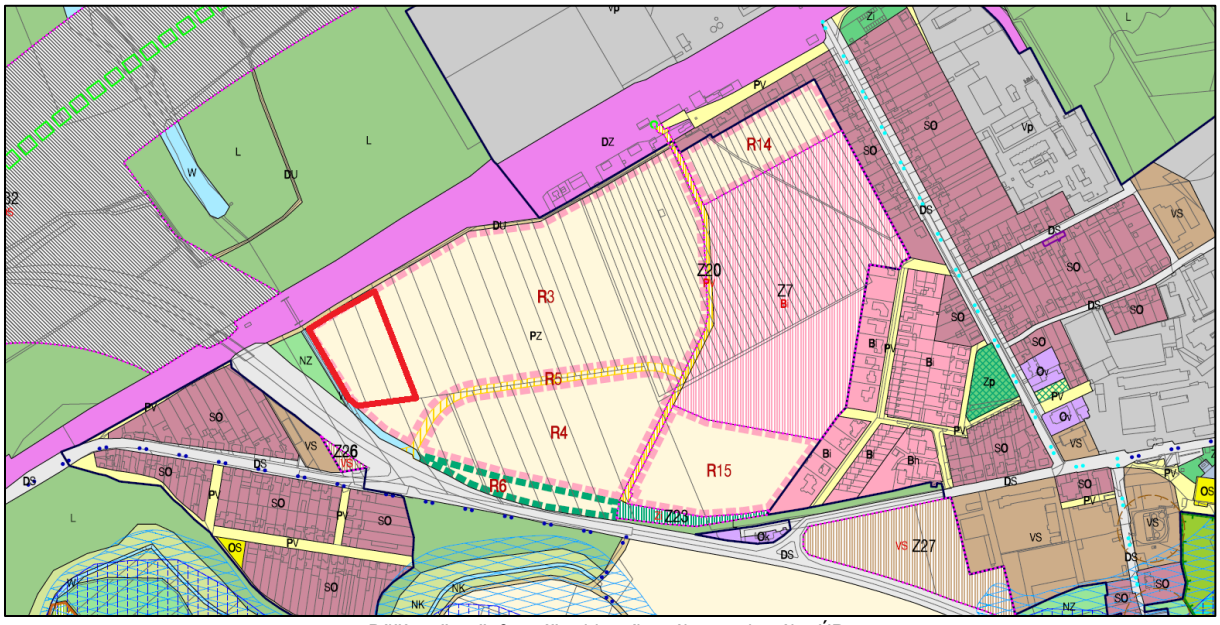
Navrhovaná změna ÚP:
Prověřit vymezení odpovídající zastavitelné plochy (dopravní/ technické infrastruktury) pro možnost umístění zázemí Správy a údržby silnic Jihomoravského kraje v návaznosti na připravovaný záměr realizace dálnice D55.

Komentář, odůvodnění:
Obec má zájem prověřit možnost zřízení zejména zázemí pro Správu a údržbu silnic Jihomoravského kraje v lokalitě Rohatec-Kolonie. V této souvislosti bude prověřena také dopravní obsluha areálu a návaznost na stávající systém dopravy na území obce.

Grafické schéma:



Dílčí změna č. 3 – širší vztahy



Dílčí změna č. 3 – výřez hlavního výkresu platného ÚP

Dílčí změna č. 4

Navrhovatel:
Obec Rohatec, se sídlem Květná 359/1, Rohatec

Lokalita:
Rohatec – Kolonie, východní okraj lokality při ul. Vítězné

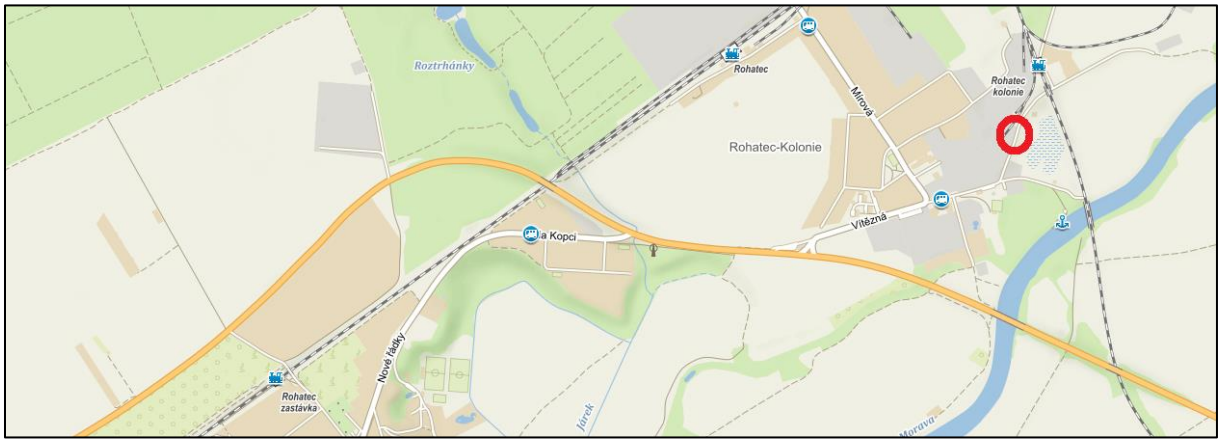
Současné využití podle ÚP:
Stabilizovaná plocha sídelní zeleně – veřejná zeleň izolační a ostatní (Zi)

Navrhovaná změna ÚP:

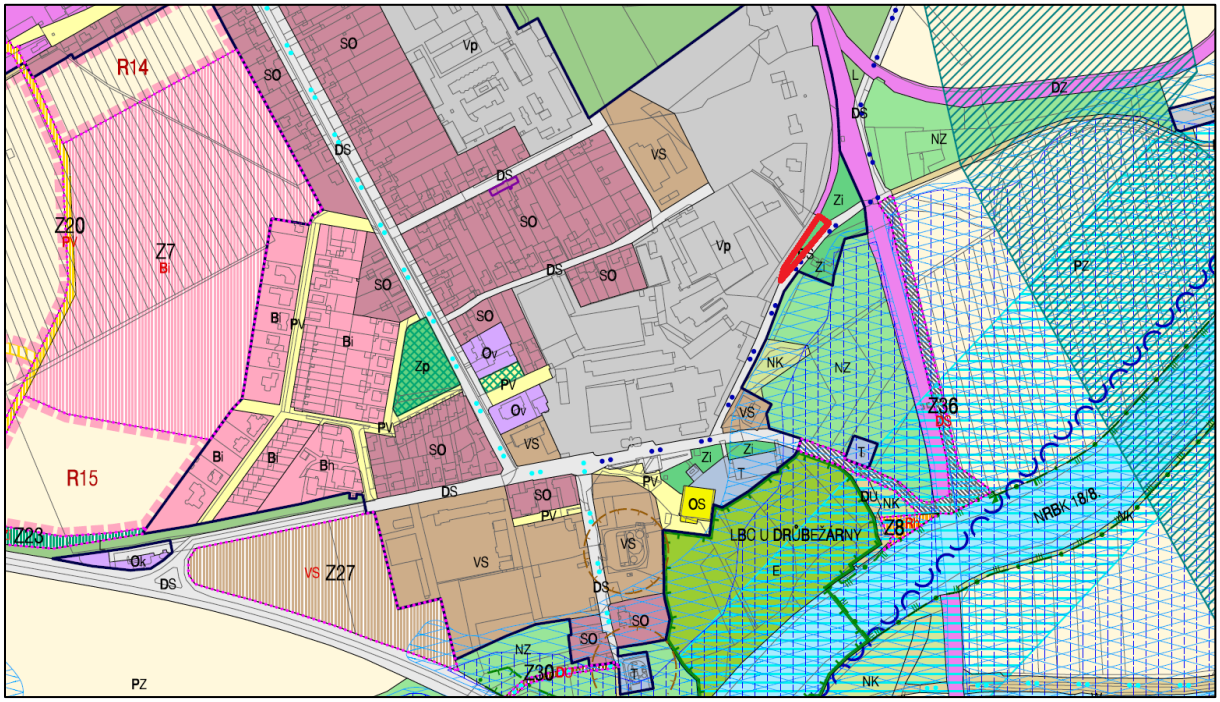
Prověřit možnost zahrnutí pozemku parc. č. 2577 v k.ú. Rohatec jako součást stabilizované plochy výroby a skladování – průmyslová výroba (Vp)

Komentář, odůvodnění:
Druh předmětného pozemku parc. č. 2577 v k.ú. Rohatec je dle evidence KN vymezen jako „ostatní plocha“. Je ve vlastnictví spol. FORLIT, a.s., se sídlem Tovární 463/18, Rohatec. Je navrženo zahrnutí pozemku jako součást areálu výše uvedené společnosti. Požadavek na změnu ÚP rovněž souvisí se záměrem na zřízení společného vjezdu pro areály spol. FORLIT, a.s. a spol. SD Ferotech, s.r.o. (výkup a zpracování kovošrotu).

Grafické schéma:



Dílčí změna č. 4 – širší vztahy



Dílčí změna č. 4 – výřez hlavního výkresu platného ÚP

Dílčí změna č. 5

Navrhovatel:
Obec Rohatec, se sídlem Květná 359/1, Rohatec

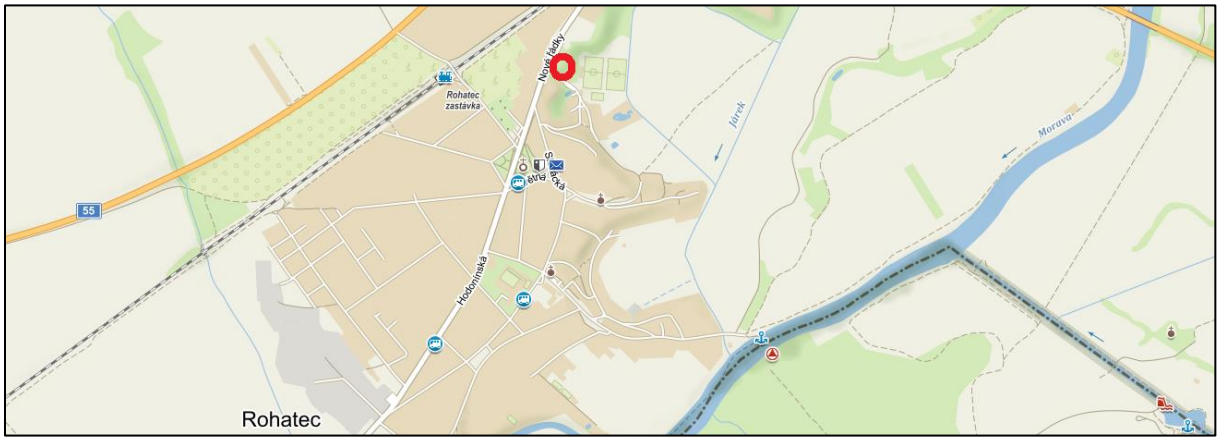
Lokalita:
Severovýchodní okraj obce při ul. Nové řádky

Současné využití podle ÚP:
Stabilizovaná plocha lesní (L)

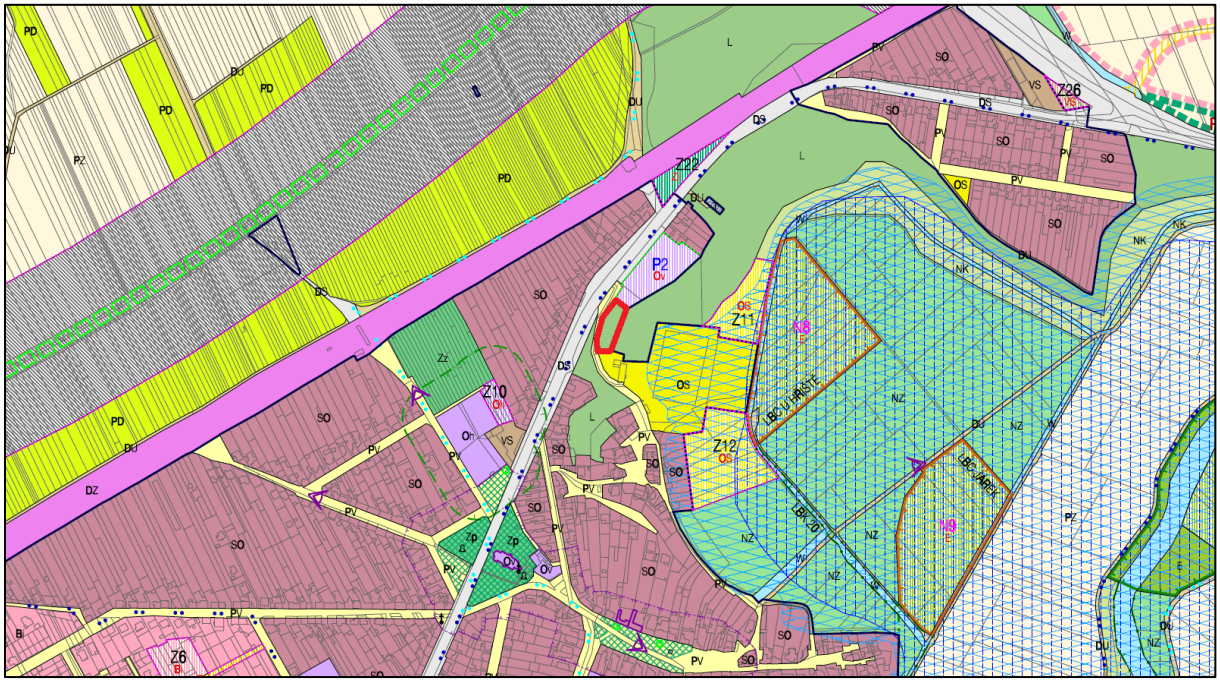
Navrhovaná změna ÚP:
Prověřit možnost rozšíření plochy přestavby pro veřejnou občanskou vybavenost (Ov)

Komentář, odůvodnění:
Předmětem této dílčí změny je prověření možnosti rozšíření již vymezené plochy přestavby „P2“ navržené k urbanizovanému rozvoji ploch občanského vybavení – občanské vybavení veřejné (Ov) v rozsahu pozemku parc. č. 40 v k.ú. Rohatec.

Grafické schéma:



Dílčí změna č. 5 – širší vztahy



Dílčí změna č. 5 – výřez hlavního výkresu platného ÚP

Dílčí změna č. 6

Navrhovatel:
Obec Rohatec, se sídlem Květná 359/1, Rohatec

Lokalita:
Severovýchodní okraj obce při ul. Nové řádky
Rohatec – Kolonie, jižní okraj lokality při ul. Vítězné

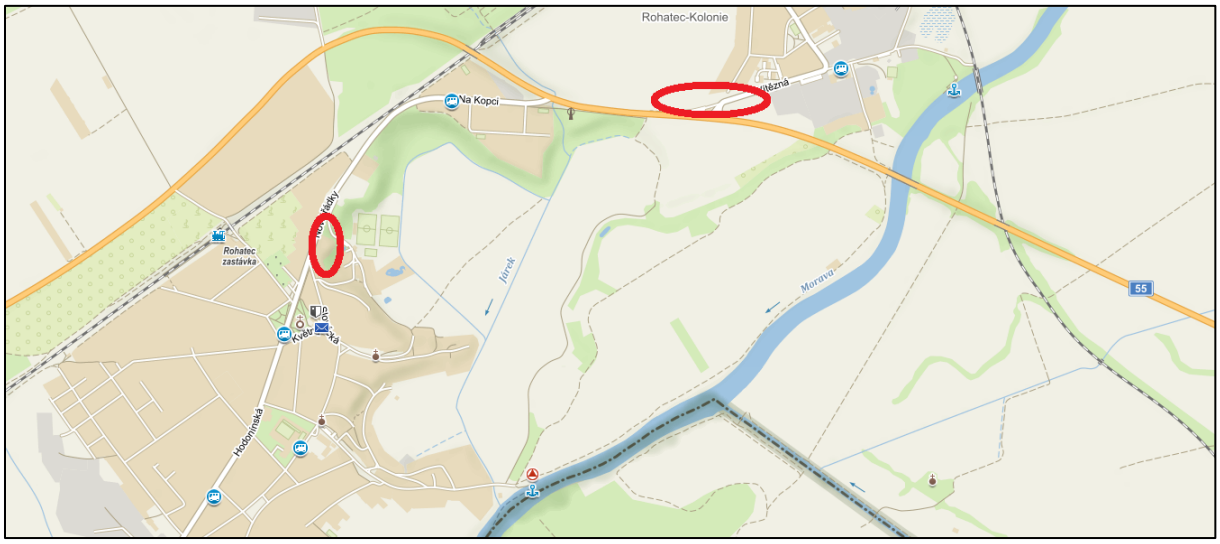
Současné využití podle ÚP:
Stabilizovaná plocha lesní (L)
Pozn. v obou případech

Navrhovaná změna ÚP:
Prověřit možnost změny využití ze stávající plochy lesní (L) na plochu sídelní zeleně

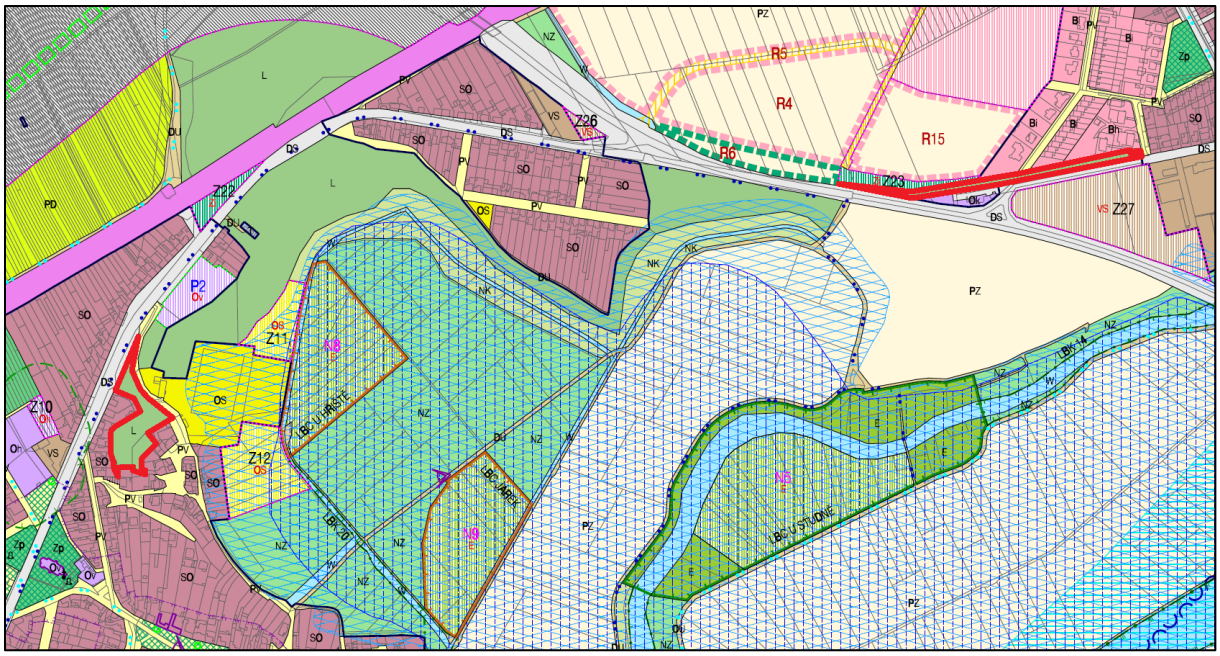
Komentář, odůvodnění:
Při ulici Nové řádky je požadováno prověření změny využití plochy v rozsahu pozemků parc. č. 47/1 a 47/10 v k.ú. Rohatec, jenž jsou součástí lesních pozemků. Tato část území bezprostředně sousedí se zahradami rodinných domů, nachází se uprostřed zástavby a funkci lesa (jako takového) neplní. Změnou ÚP se nepředpokládá zmenšení rozsahu zeleně a rovněž není záměrem kácení stromů. Pouze je navržena změna této části území na plochu sídelní zeleně, která bude lépe odpovídat skutečnému stavu.
V lokalitě Rohatec-Kolonie se v blízkosti Motorestu Inablanka podél ul. Vítězné (resp. v jejím prodloužení) nachází pás lesních pozemků parc. č. 3424/1, 3424/4 v k.ú. Rohatec, který plní zčásti protierozní funkci (větrná eroze) a dále částečně i funkci izolační. Funkce lesa je spíše sporadická. Vzhledem ke skutečnosti, kdy se uvažuje se zástavbou rodinných domů a bytových domů severně od těchto pozemků (viz dílčí změna č. 1), je záměrem podél předmětných pozemků posílit izolační funkci „zelené plochy“ za účelem minimalizace negativního vlivu hluku od silniční dopravy k obytnému území.

Proto ředmětem této dílčí změny je prověření možnosti rozšíření již vymezené plochy přestavby „P2“ navržené k urbanizovanému rozvoji ploch občanského vybavení – občanské vybavení veřejné (Ov) v rozsahu pozemku parc. č. 40 v k.ú. Rohatec.

Grafické schéma:



Dílčí změna č. 6 – širší vztahy



Dílčí změna č. 6 – výřez hlavního výkresu platného ÚP

Dílčí změna č. 7

Navrhovatel:
Martinkovičová Janette, bytem Tovární 414/33, Rohatec

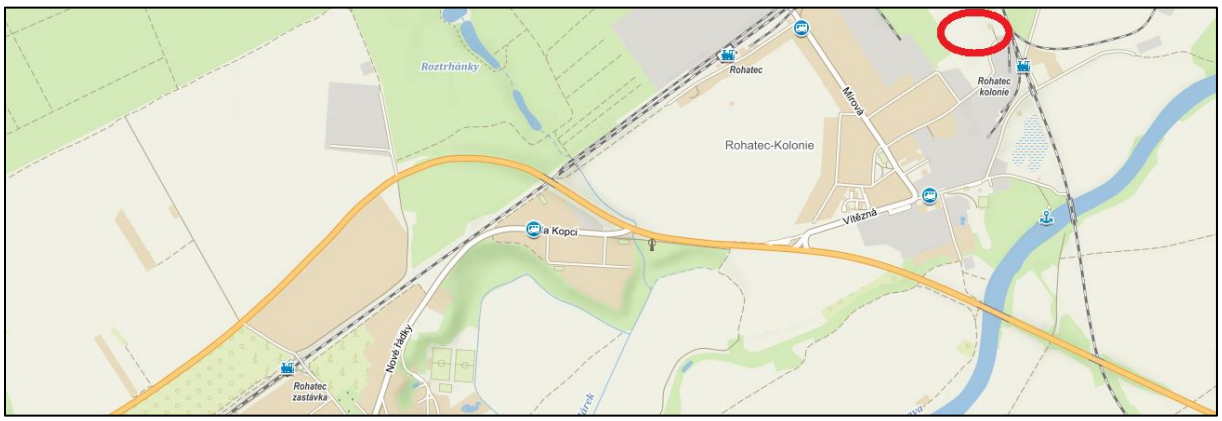
Lokalita:
Rohatec – Kolonie, severovýchodní okraj lokality při železniční trati č. 343

Současné využití podle ÚP:
Stabilizovaná plocha výroby a skladování – průmyslová výroba (Vp)

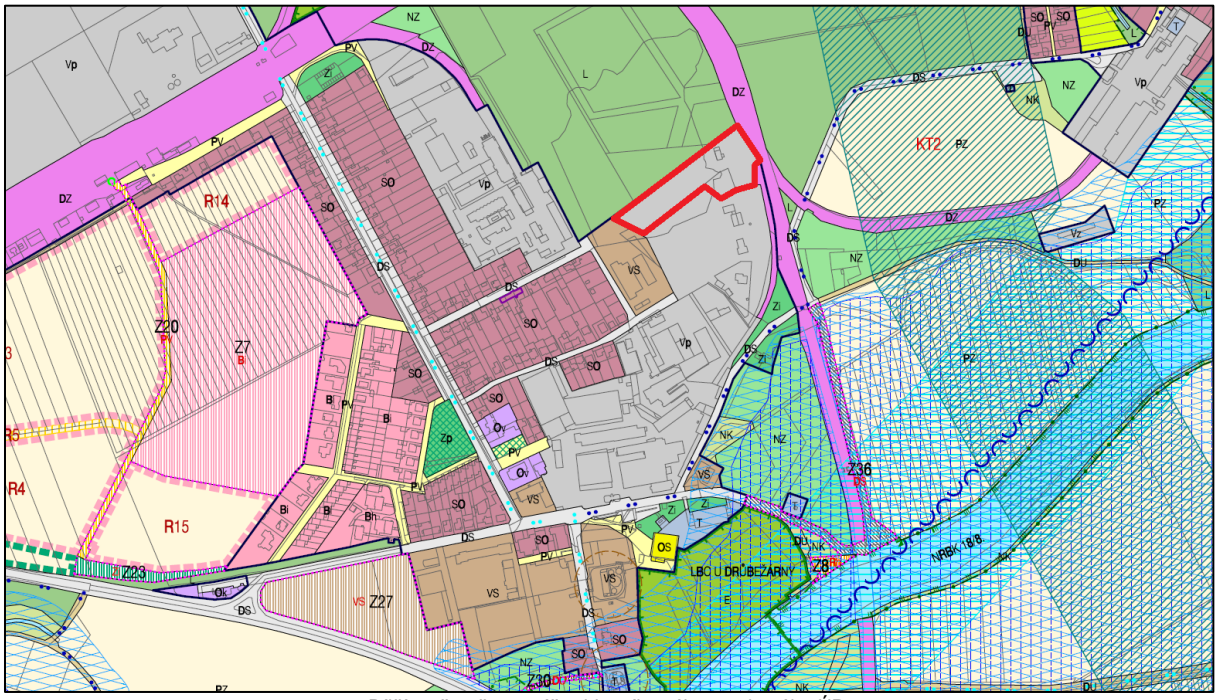
Navrhovaná změna ÚP:
Prověřit vyloučení území vymezeného pozemky parc. č. 2753, 2754/51, 2754/52, 2754/53, 2754/54 v k.ú. Rohatec ze stabilizované plochy výroby a skladování – průmyslová výroba (Vp) na plochy odpovídající skutečnému využití.

Komentář, odůvodnění:
Přestože výše uvedené pozemky byly zahrnuty jako součást průmyslového využití, ve skutečnosti stávající objekt na pozemku parc. č. 2753 je využíván k bydlení a ostatní pozemky jsou nezastavěné (louka).

Grafické schéma:



Dílčí změna č. 7 – širší vztahy



Dílčí změna č. 7 – výřez hlavního výkresu platného ÚP

Dílčí změna č. 8

Navrhovatel:
Tomanová Ivana Ing., bytem Slovácká 39/45, Rohatec

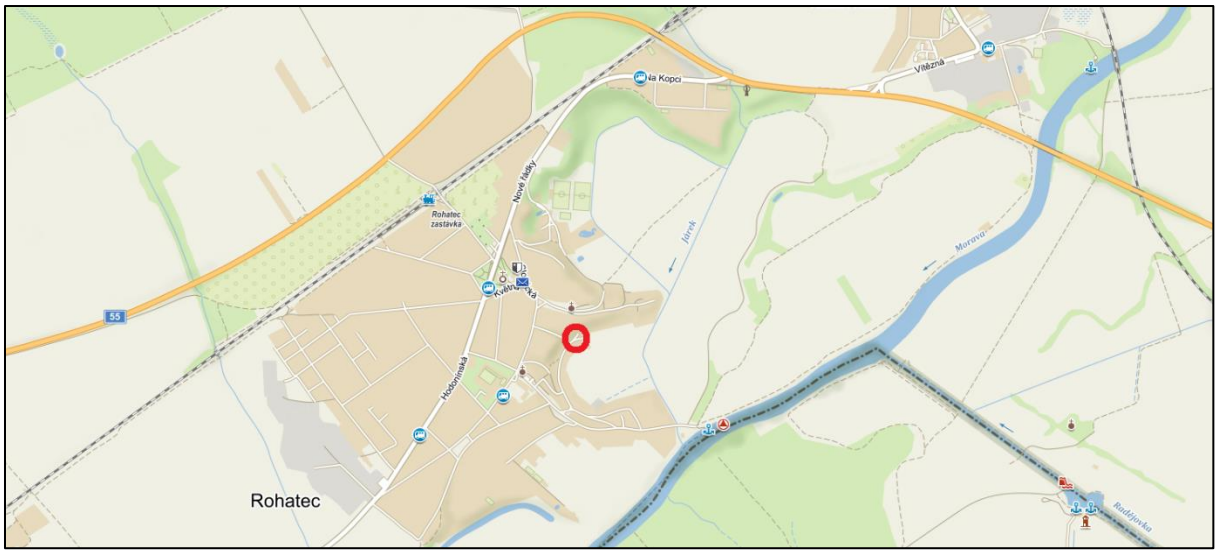
Lokalita:
Rohatec, východní okraj obce při ul. Baráky

Současné využití podle ÚP:
Stabilizovaná plocha veřejných prostranství (PV)

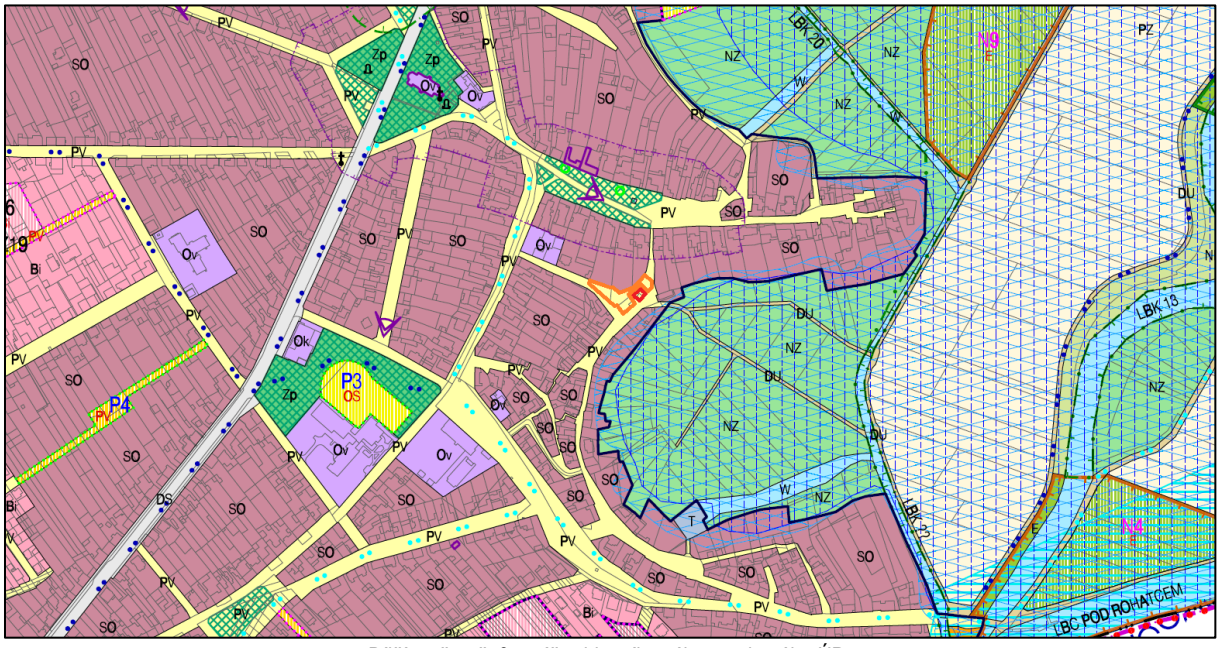
Navrhovaná změna ÚP:
Prověřit vymezení pozemku parc. č. 276 v k.ú. Rohatec se stávajícím objektem vinného sklepa včetně pozemků v bezprostředním sousedství jako součást ploch odpovídajících skutečnému využití.

Komentář, odůvodnění:
Předmětný pozemek s objektem vinného sklepa byl zjevně nedopatřením chybně zařazen jako součást stávajícího veřejného prostranství. Změnou ÚP bude sjednána náprava stavu.

Grafické schéma:



Dílčí změna č. 8 – širší vztahy



Dílčí změna č. 8 – výřez hlavního výkresu platného ÚP

Dílčí změna č. 9

Navrhovatel:
Opavský Josef a opavská Alena, oba bytem Národní třída 3572/61, Hodonín

Lokalita:
Rohatec, jižní okraj obce nedaleko ul. U Zásady

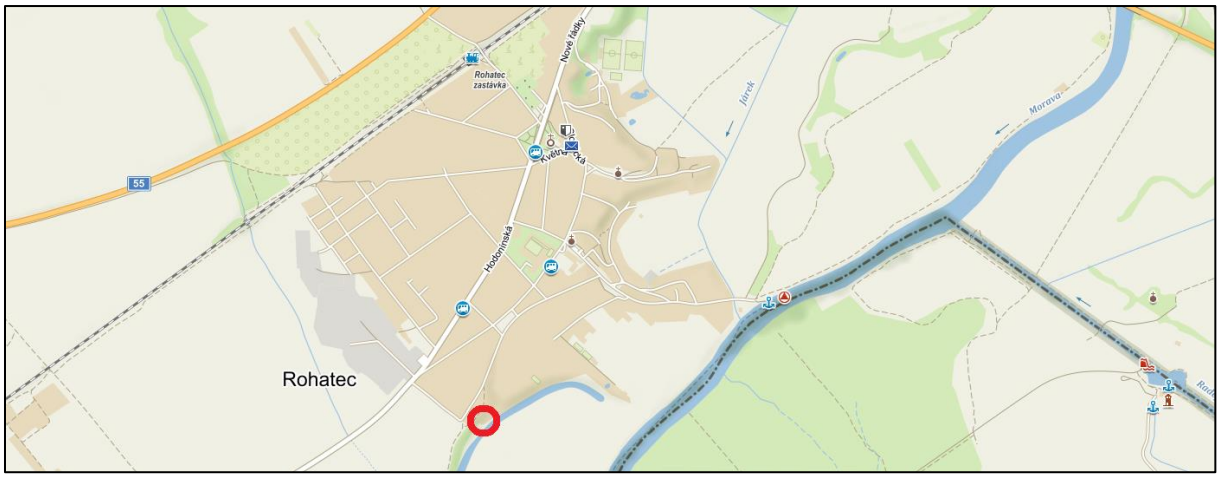
Současné využití podle ÚP:
Stabilizovaná plocha zemědělská – plochy zemědělské specifické – rekreační (PD)

Navrhovaná změna ÚP:
Prověřit možnost úpravy max. přípustné plošné regulace staveb rekreačního charakteru.

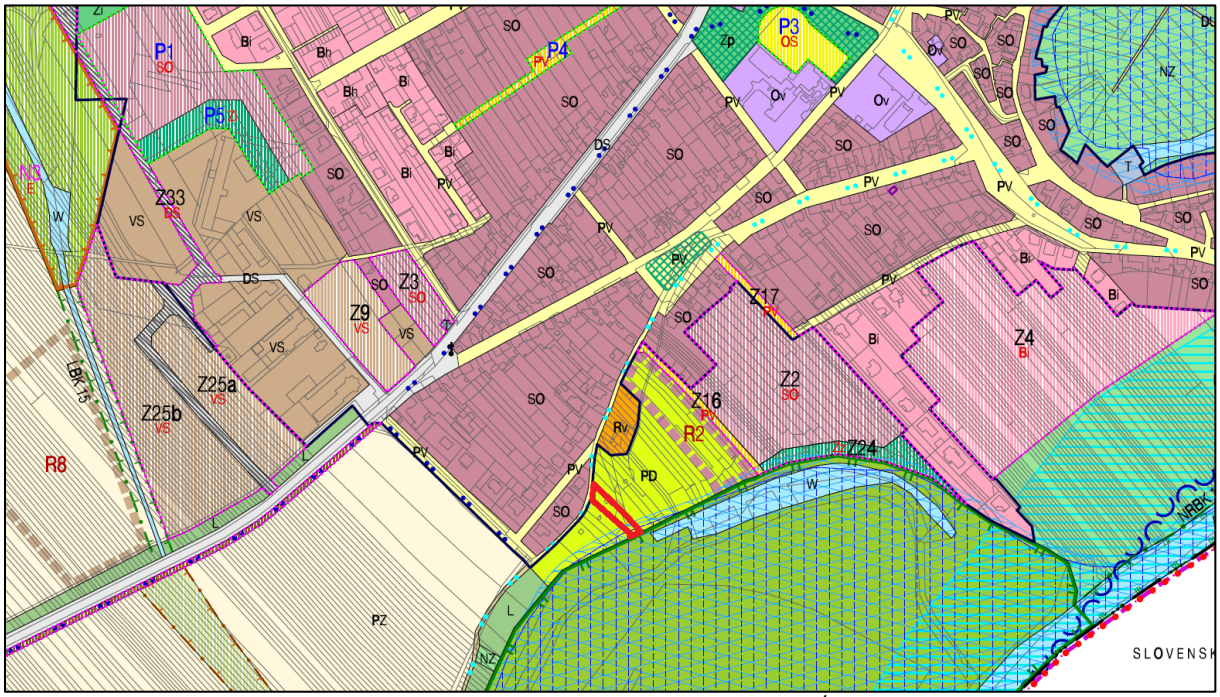
Komentář, odůvodnění:

Platný ÚP pro předmětnou funkční plochu závazně vymezuje následující podmínku plošné regulace*: „Přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku jsou možné za podmínky, že budou malého rozsahu (rozumí se nárůst půdorysné plochy o max. 20%), v individuálních případech, na základě konkrétního posouzení vlivu na krajinný ráz, max. o 60%“*. Navrhovatelé změny ÚP dle platné regulace mohou stávající rekreační objekt rozšířit max. o 4,4 m2 (o cca 12%), což odpovídá přípustné výměře objektu 36,8 m2. Přitom již stávající objekt v jejich vlastnictví má zastavěnou plochu 41,2 m2 a nelze tedy dodatečně stavebně povolit.

Grafické schéma:



Dílčí změna č. 9 – širší vztahy



Dílčí změna č. 9 – výřez hlavního výkresu platného ÚP

Dílčí změna č. 10

Navrhovatel:
Správa železniční dopravní cesty, s.o., se sídlem Dlážděná 1003/7, Praha 1 - Nové Město
Zastoupená na základě plné moci spol. EX projekt s.r.o., se sídlem Heršpická 758/13, Brno – Štýřice

Lokalita:
Rohatec-Kolonie, přejezd přes železniční trať ve směru na obec Ratíškovice

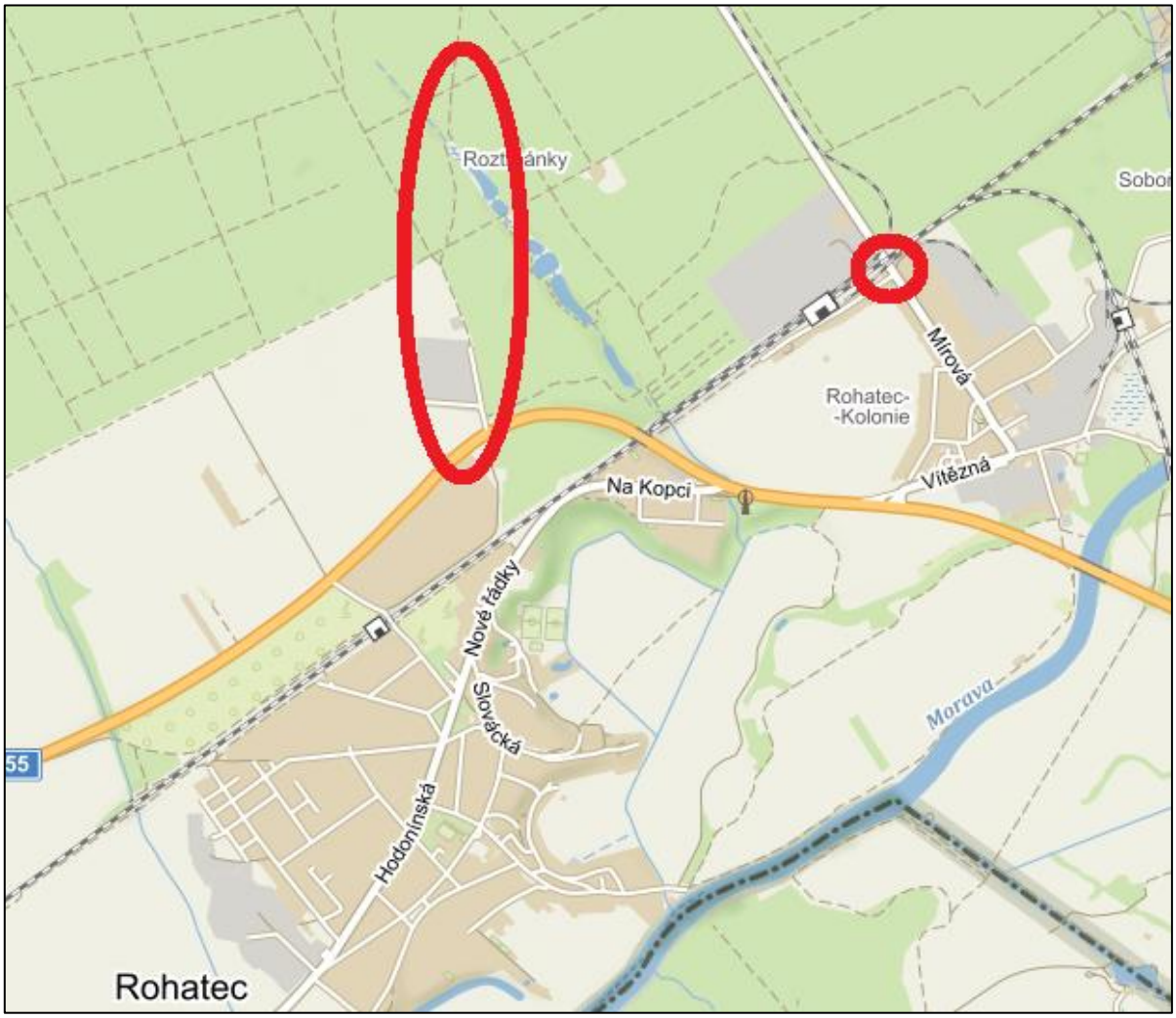
Severní část k.ú. Rohatec, lokalita nad drůbežárnou

Současné využití podle ÚP:
Stabilizované plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy (DS), drážní doprava (DZ)
Stabilizované plochy nezastavěného území

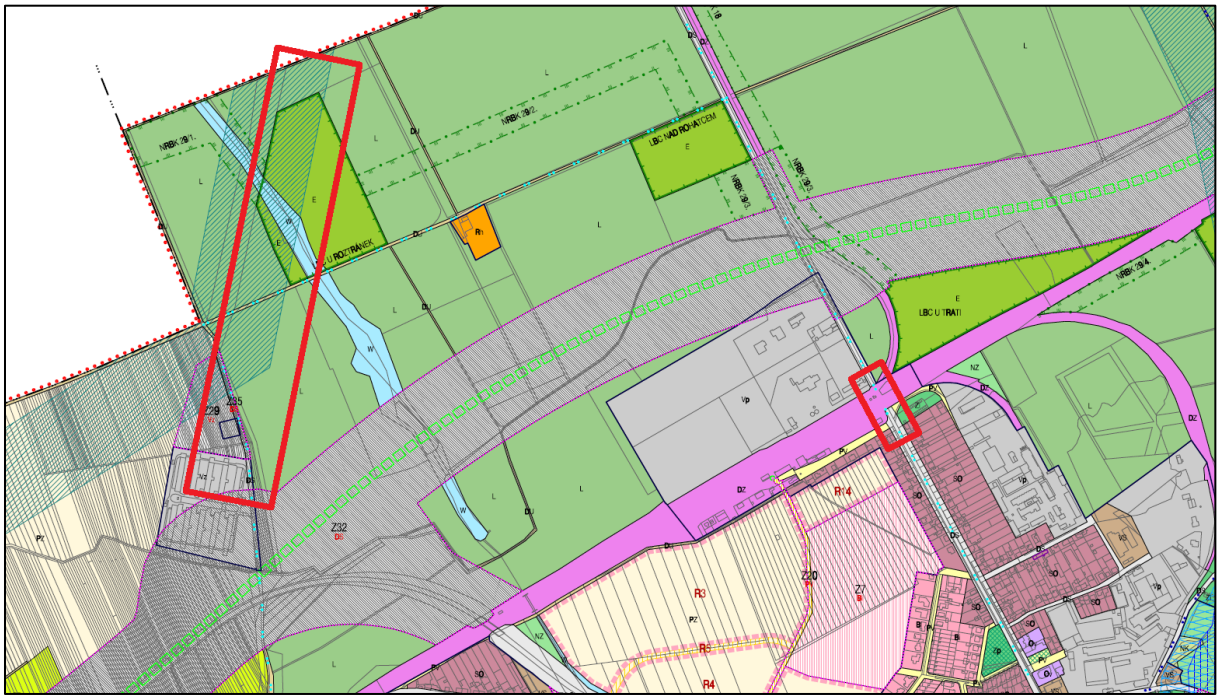
Navrhovaná změna ÚP:
Prověření vymezení koridoru pro stavbu přeložky pozemní komunikace III/42588 jako součást stavby „Náhrada přejezdu P8155 v km 111,535 trati Břeclav-Přerov“ a současně vymezení stavby přeložky včetně staveb souvisejících jako veřejně prospěšné stavby

Komentář, odůvodnění:
V současné době probíhá zpracování DÚR stavby „Náhrada přejezdu P8155 v km 111,535 trati Břeclav-Přerov“, která řeší odstranění nebezpečného úrovňového přejezdu na koridorové trati v části Rohatec-Kolonie. Návrh přeložky silnice III/4258 vychází z proběhlých jednání mezi projektantem, investorem, zástupci dotčených obcí a zástupci investora a projektanta budoucí dálnice D55 (společnost ŘSD ČR). Zpracovávaná trasa přeložky silnice je optimalizovaná tak, aby minimalizovala zásahy do stávající zeleně a pozemních komunikací a je projekčně koordinována s plánovanou výstavbou mimoúrovňové křižovatky dálnice D55 severně od obce Rohatec. Provedením přeložky silnice dojde k odstranění nebezpečného úrovňového křížení v obci Rohatec, dopravnímu odlehčení dotčené části obce a budoucímu zapojení dopravy z obce Ratíškovice do dálnice D55.

Grafické schéma:



Dílčí změna č. 10 – širší vztahy



Dílčí změna č. 10 – výřez hlavního výkresu platného ÚP

Dílčí změna č. 11

Navrhovatel:
Vodovody a kanalizace Hodonín, a.s., se sídlem Purkyňova 2933/2, Hodonín

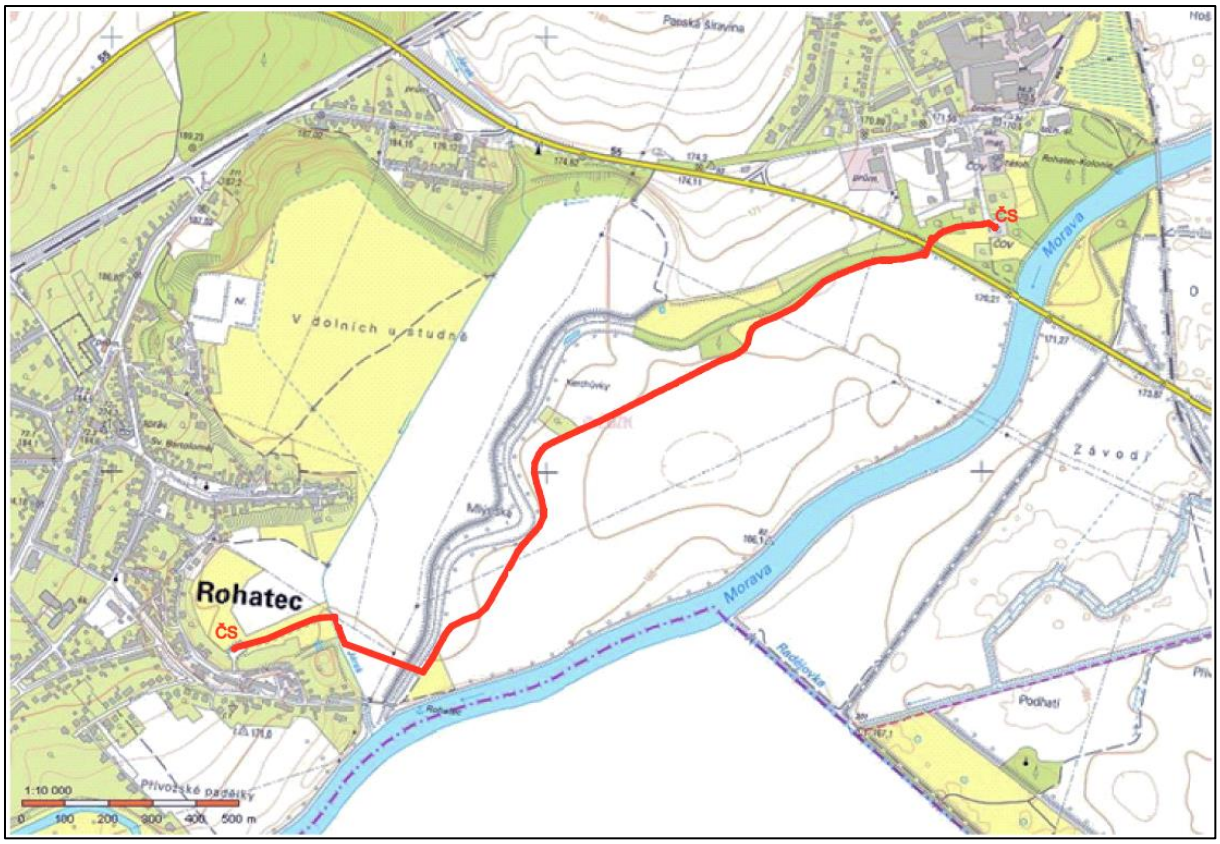
Lokalita:
Rohatec-Kolonie po ČS Rohatec

Současné využití podle ÚP:
Stabilizované plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty (DU)
Stabilizované plochy technické infrastruktury (T)
Stabilizované plochy nezastavěného území

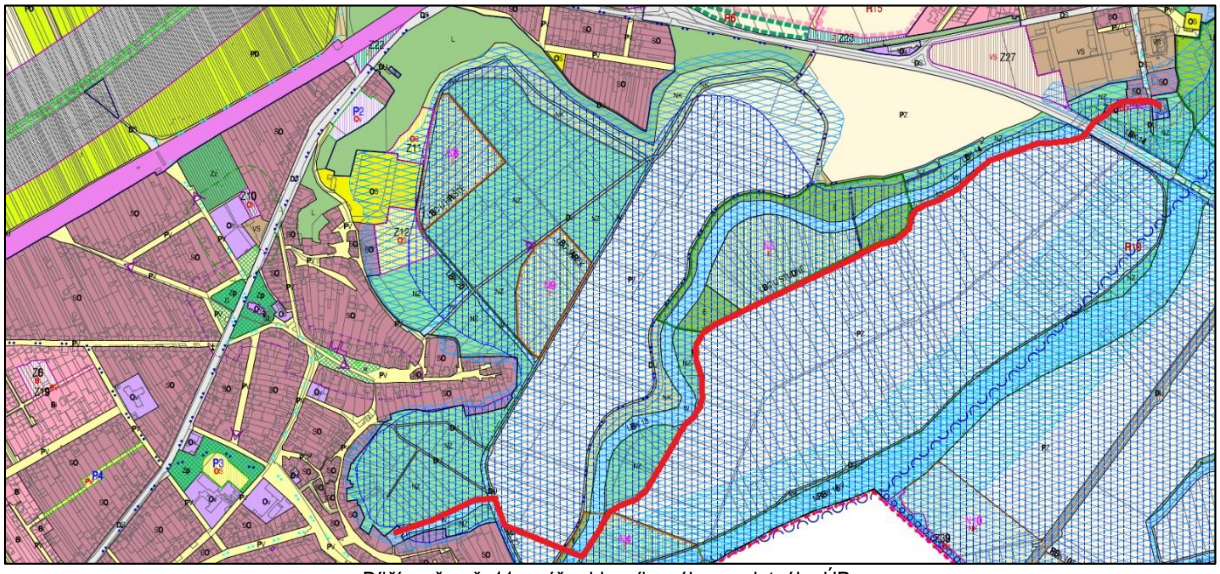
Navrhovaná změna ÚP:
Požadavek na zapracování koridoru technické infrastruktury na vedení výtlačného řadu odpadních vod z ČOV Rohatec-Kolonie do ČS Rohatec

Komentář, odůvodnění:

Grafické schéma:



Dílčí změna č. 11 – širší vztahy



Dílčí změna č. 11 – výřez hlavního výkresu platného ÚP

Dílčí změna č. 12

Navrhovatel:
Obecní úřad Rohatec, se sídlem Květná 359/1, Rohatec
(z pozice pořizovatele změny ÚP)

Navrhovaná změna ÚP:
Aktualizace zastavěného území při změně ÚP ve smyslu § 58 stavebního zákona.

Dílčí změna č. 13

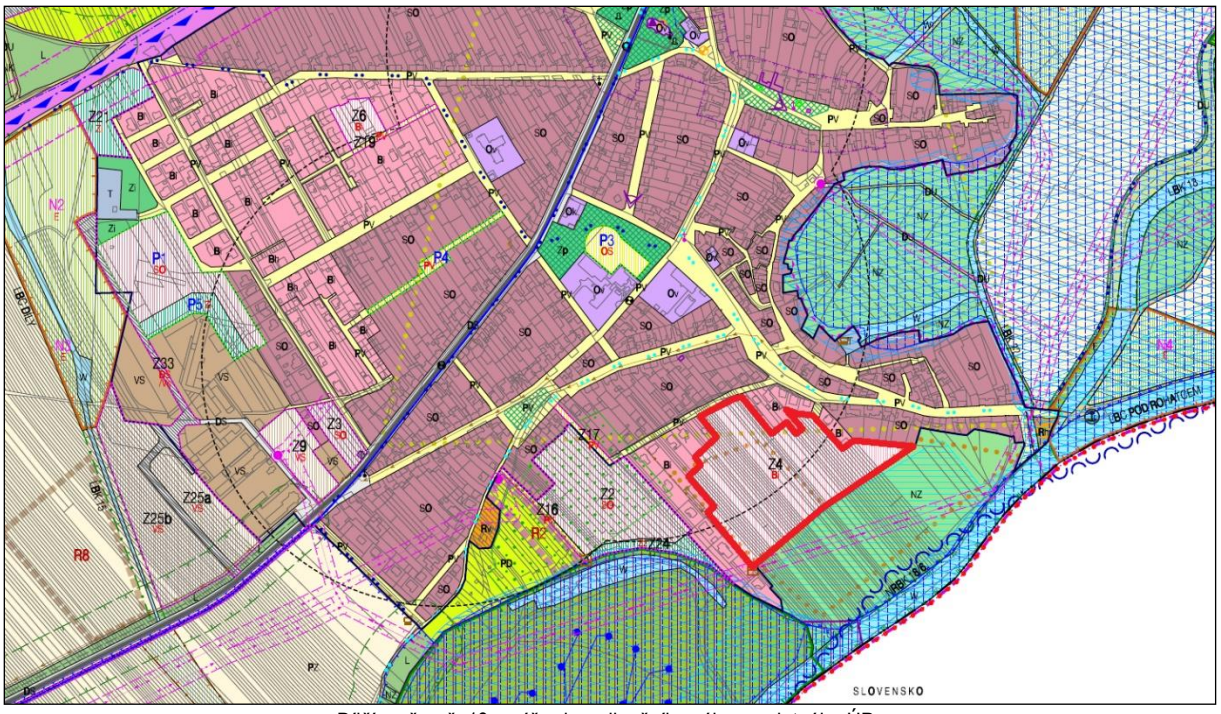
Navrhovatel:
Obec Rohatec, se sídlem Květná 359/1, Rohatec

Lokalita:
Jižní okraj obce, lokalita Přívozské padělky

Současné využití podle ÚP:
Zastavitelná plocha Z4 vymezená pro urbanizovaný rozvoj bydlení – plocha bydlení v rodinných domech (Bi) s podmínkou zpracování územní studie

Navrhovaná změna ÚP:
Z platného ÚP Rohatec pro danou zastavitelnou plochu Z4 mj. vyplývá specifická podmínka na uplatňování principu rozvolněnosti zástavby, který bude od severu k jihu vzrůstat (intenzita využití stavebního pozemku: max. 40 % na severu – max. 20 % na jihu, poslední řada na jižním okraji max. 10 %) a dále provedení biologického průzkumu. Aktuálně je pro zájmovou lokalitu Přívozské padělky rozpracována územní studie (zpracovatel: Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., se sídlem Příkop 8, Brno) a paralelně s ní se již provádí i biologický průzkum (zpracovatel: RNDr. Milan Macháček – EKOEX JIHLAVA, se sídlem Holíkova 3834/71, Jihlava). Plošná regulace vyplývající pro zájmovou plochu Z4 z platného ÚP Rohatec (konkrétně podíl přípustné zastavitelnosti stavebních pozemků v jižní části území) podstatně limituje efektivní využití zastavitelné plochy a v tomto důsledku následně zvýší náklady na realizaci dopravní a technické infrastruktury vzhledem k omezenému počtu budoucích rodinných domů. Proto je požadováno prověření změny podmínek plošné regulace vymezených pro zastavitelnou plochu Z4, jejímž podkladem bude výsledná verze územní studie zohledňující závěry a doporučení biologického průzkumu.

Grafické schéma:



Dílčí změna č. 13 – výřez koordinačního výkresu platného ÚP

Dílčí změna č. 14

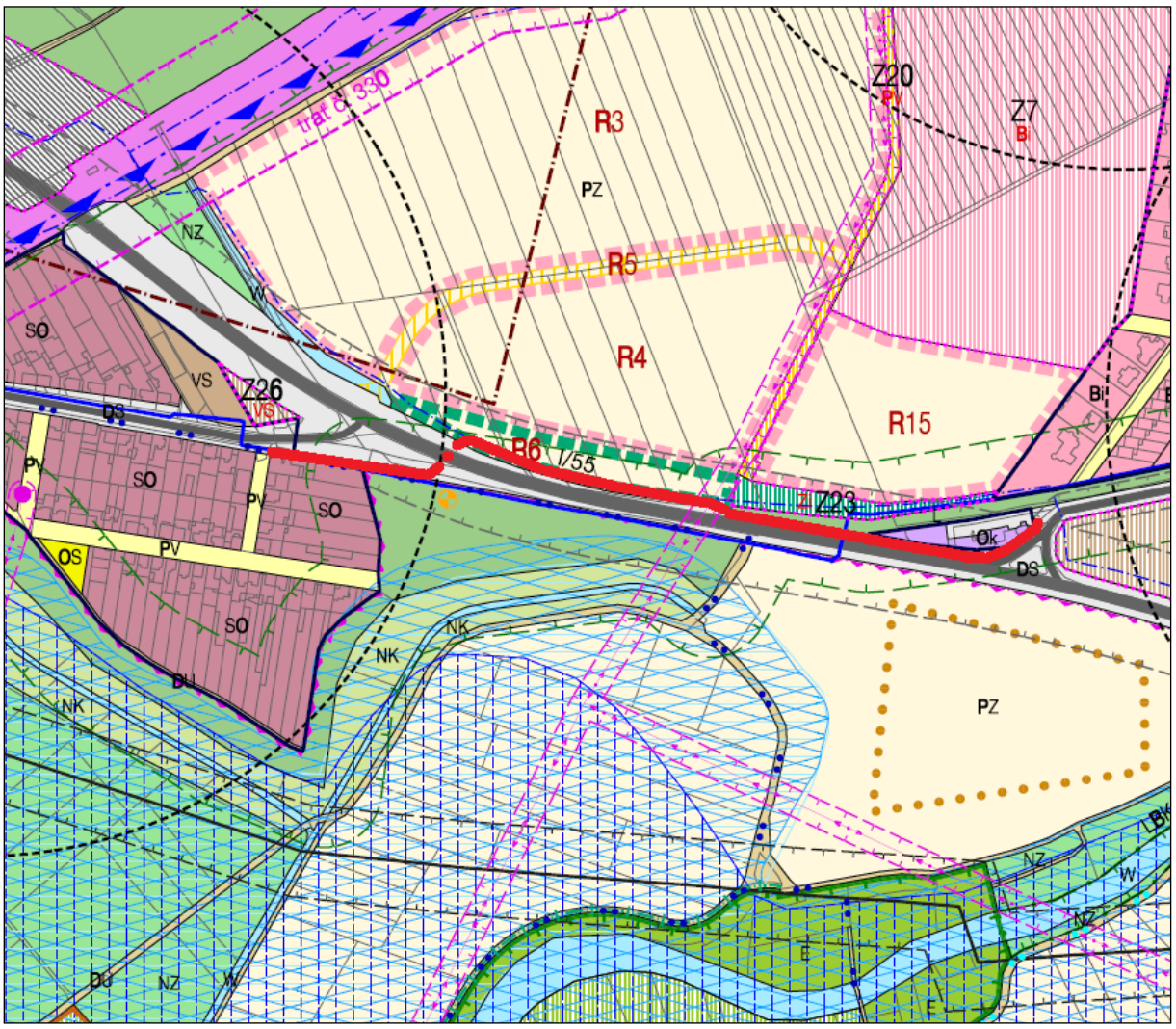
Navrhovatel:
Obec Rohatec, se sídlem Květná 359/1, Rohatec

Lokalita:
Úsek podél silnice I/55 mezi částmi Rohatec a Rohatec-Kolonie

Současné využití podle ÚP:
Stabilizovaná plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS),
Stabilizovaná plocha zemědělská produkční (PZ) s plochou územní rezervy pro rozšíření sídelní zeleně

Navrhovaná změna ÚP:
Z podnětu obce je aktuálně zpracovávána projektová dokumentace navrhující cyklistické propojení podél stávající silnice I/55 mezi obcí a částí Rohatec – Kolonie. Dle rozpracované projektové dokumentace „Rohatec – Cyklotrasa Rohatec Kolonie – II. etapa“ cyklostezka navazuje na dosud zrealizovanou část, křížení se silnicí I. třídy je navrženo mimoúrovňové podchodem pod silničním tělesem a dále pokračuje podél silnice I/55 až za motorest Inablanka. Většinová část trasy je vedena stabilizovanou plochou silniční dopravy, která připouští mj. i umístění komunikace pro pěší a cyklisty. Část trasy je taktéž okrajově vedena stávající plochou zemědělskou produkční, čímž dojde k dotčení plochy územní rezervy R6 pro rozšíření sídelní zeleně navržené k izolační funkci silnice od navržené obytné zóny. Přestože i tato plocha zemědělská produkční dle podmínek vymezených v ÚP Rohatec připouští umístění komunikace pro pěší a cyklisty, dosavadní ÚP Rohatec v rámci ploch dopravní infrastruktury samostatně vymezuje koridory cyklistických tras a z toho důvodu je požadováno také vymezení koridoru pro cyklostezku ve smyslu aktuálně rozpracované projektové dokumentace tohoto záměru.

Grafické schéma:



Dílčí změna č. 14 – výřez koordinačního výkresu platného ÚP