

Městský úřad Židlochovice

Odbor územního plánování a stavební úřad
Vyřizuje: Ing. Andrea Karháňková, tel.: 547 428 773

Masarykova 100, 667 01 Židlochovice
č. jednací: OÚPSÚ/

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU M E D L O V

V Židlochovicích, 5.3.2012

Ing. Karel Suchánek
Vedoucí OÚPSÚ MěÚ Židlochovice

Pořizovatel:

Městský úřad Židlochovice
Odbor územního plánování a stavební úřad
Masarykova 100
667 01 Židlochovice

Obsah:

Textová část

Informace o stávajícím ÚPM a důvodech pro pořízení nového ÚP

Zadání územního plánu obsahuje :

- a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů,
- b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů,
- c) požadavky na rozvoj území obce,
- d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny),
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,
- f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,
- g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace,
- h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),
- i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území,
- j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose,
- k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií,
- l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem,
- m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyločil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast,
- n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant,
- o) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Závěr

Základní údaje o platném územním plánu městyse a jeho změnách

Městys Medlov má platný **územní plán obce** (dále jen ÚPO) Medlov. Pořizovatelem byl Okresní úřad Brno – venkov a zpracovatelem AD tvorba s.r.o, Atelier WHITE, Brno, Merhautova 118, projektantem pak Ing.arch. Lubomír Habr ČKA 02173.

ÚPO byl schválen zastupitelstvem tehdy ještě obce Medlov dne 24.2.2000 a vyhláška o závazných částech nabyla účinnosti 11.3.2000. Pro ÚPO byly schváleny změny č.I,II, do konce roku 2006 a vydána změna č. III v roce 2009. Městys má také od září roku 2007 schválenou územní studii na lokalitu U Staré Váhy.

Zpracování územního plánu (dále jen **ÚP**) **Medlov** bylo zadáno Ing.arch. Barboře Jenčkové, Jugoslávská 75a, Brno, ČKA : 02872

Pořizovatelem ÚP je Odbor územního plánování a stavební úřad Městského úřadu Židlochovice dle § 6 odst.(1) písm.c) zákona č.183/2006 Sb. v platném znění.

Důvody pro pořízení územního plánu Medlov

ÚPO Medlov byl zpracovaný v letech 1998 až 2000 a byl změněn 3 obsáhlými změnami, z nichž poslední byla vydána v roce 2009. Tyto změny územní plán obce znepřehlednily, nemá komplexně zpracované celé katastrální území, to je zpracované v měřítku 1:10000, dle barev a legendy je vymezení některých činností mimo zastavěné území zpochybnitelné, takže rozhodování podle ÚPO je na některých územích problematické.

Dle § 188 stavebního zákona územní plán obce schválený před 1. lednem 2007 lze buď do 31. prosince 2015 podle tohoto zákona upravit nebo pořídit nový územní plán jinak pozbývá územní plán obce platnosti. Při úpravě územního plánu obce na ÚP dle nového stavebního zákona nelze vymezovat nové plochy. Z ÚAP vyplývá nutnost vymezení nových ploch – např. zpřesnění a vymezení ploch pro dobývání, zpřesnění pojetí zahrad za stávajícími rodinnými domy a neméně důležité je zpracování vydaných Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, kdy bude nutno zpřesnit vymezení koridoru pro regionální ÚSES a plochy pro protipovodňová opatření PO15. Taktéž se předpokládá dokončení komplexních pozemkových úprav k.ú. Medlov, jejichž Plán společných zařízení je již schválen.

Zastupitelstvo městyse Medlov na svém zasedání dne 28.2.2012 rozhodlo o pořízení ÚP Medlov.

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a z ÚPD vydané krajem a z dalších širších územních vztahů

Z Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR ČR“), schválené vládou dne 20.7.2009, usnesením č.929/2009 vyplývají pro územní plán Medlov tyto požadavky:

- Zohlednit, že městys patří do rozvojové oblasti OB3 – Brno, ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Židlochovice - jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, které mají z velké části mezinárodní významový přesah, kdy rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi a rychlostními komunikacemi, tak I.transitním železničním koridorem, sílí mezinárodní kooperační svazky napojují oblast zejména na prostor Vídně a Bratislavy.
- Návrh ÚP neomezí budoucí využití dopravních koridorů.
- V záplavovém území budou navrhovány zastavitelné plochy a veřejná infrastruktura jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech (čl.26 PUR)
- Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat její fragmentaci (čl.23 PUR)
- Zajistit zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace(čl.19 PUR)
- Vytvořit podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi (čl.24 PUR)
- Z hlediska širších územních vztahů, které nejsou obsahem schválené PÚR ani ZÚR prověřit v ÚP připojení cyklistických stezek mikroregionu na centrum obce.

Ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR“),schválených zastupitelstvem kraje 22.9.2011, vyplývají pro územní plán Medlov tyto požadavky:

- z čl.9

podporovat péči o typické a výjimečné přírodní, krajinné, kulturní a civilizační hodnoty kraje, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují vztah obyvatelstva k životnímu prostoru. Dbát přitom zvláště na:

- a) zachování potenciálu, kvality a jedinečnosti kulturní krajiny v její rozmanitosti, s cílem minimalizovat necitlivé zásahy do krajiny a podporovat úpravy vedoucí ke zkvalitnění krajinných hodnot území – se zaměřením na dobývací prostory
- b) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat pro kraj typické a historicky cenné venkovské urbanistické struktury a architektonické dominanty - náves
- c) vytváření územních podmínek pro vhodný přístup k ochraně půdního fondu, zejména upřednostňováním ekologických forem hospodaření a zajištěním ochrany zemědělské a lesní půdy před vodní a větrnou erozí a neodůvodněnými zábory pro jiné účely, s cílem uchování produkční hodnoty území.

- z čl. 10:

- a) zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny;
- b) vytváření územních podmínek pro přednostní využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů před výstavbou ve volné krajině;
- c) vytváření územních podmínek pro rozvoj aktivit rekreace, cestovního ruchu, turistiky na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje
- d) vytváření územních podmínek pro rozvoj zemědělství, vinařství a lesního hospodářství, s cílem zabezpečit jejich územní nároky;
- e) vytváření územních podmínek pro rozvoj mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů v návštěvnicky a rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;
- g) vytváření územních podmínek pro rozvoj integrovaného systému nakládání s odpady a pro koncepční omezování vzniku odpadů přímo u zdroje, s cílem upřednostňovat jejich alternativní a efektivní využívání a celkově minimalizovat množství odpadu;
- h) vytváření územních podmínek pro řešení důsledků náhlých hospodářských změn, které mohou vyvolat změnu v nárocích na formu a na rozsah dosavadního způsobu využívání dotčených ploch či koridorů, s cílem zajistit v území podmínky pro jejich opětovná využití.

- z čl. 12:

Vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy apod.) a potenciálními riziky s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území.

- z čl. 13:

Podporovat aktivity směřující k vytváření územních podmínek pro využívání ekologicky šetrnějších primárních energetických zdrojů nebo obnovitelných zdrojů energie.

- z čl.14

Vhodným přístupem k využívání území a respektování územních opatření zajistit územní podmínky pro ochranu povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů zvyšujících retenční schopnost území s cílem zabezpečit dostatek zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody

- z čl.15

Vytvářet územní podmínky k zabezpečení ochrany obyvatelstva a majetku (zejména veřejné dopravní a technické infrastruktury), k zajištění bezpečnosti území (zejména z hlediska zájmů obrany státu a civilní obrany) a k eliminaci rizik vzniklých mimořádnou událostí způsobenou činností člověka.

- z čl. 174-176:

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje **ploch protipovodňové ochrany PO15** nadmístního významu se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvořit územní podmínky pro realizaci preventivních protipovodňových opatření PO15 vhodnou kombinací zásahů v krajině zvyšujících přirozenou akumulaci a retardaci vody v území s technickými opatřeními, snižujícími povodňové průtoky.
- b) Snižovat odtok vody z povodí a omezit rizika povodní stavbou suchých nádrží (poldrů), významně srážející povodňové špičky na menších tocích.
- c) Zpřesnit a vymezit plochy a koridory protipovodňových opatření v součinnosti se správci sítí a dopravní infrastruktury s ohledem na limity využití
- d) Zajistit územní koordinaci a ochranu ploch a koridorů v ÚPD
- e) V ÚPD obcí vymezit a respektovat stanovená záplavová území, zejména jejich aktivní zóny.

- z čl.181-182

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v plochách a koridorech **regionálního ÚSES krajiny , a to RBC 137, RBC 138, RBK 139, RBK 140, RBK 074, RBK 145, RBK 146** se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

- a) Vymezené plochy a koridory pro ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znamenala snížení stupně ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridorů oproti současnému stavu(tj. stavu v době vydání ZÚR JMK), popř. by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti; zejména chránit území vymezená jako biokoridory před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridorem, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.
- b) Vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu.
- c) V ÚPD zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocentra, biokoridorů) regionálního ÚSES.
- d) Zpřesňování v ÚPD provádět při dodržení principů projektování ÚSES (právní normy, metodiky)a v rámci stanovených vydanými ZÚR JMK, tzn.:
 - pro biocentra: dodržet lokalizaci biocentra dle vydaných ZÚR JMK – vymezené biocentrum ve zpřesněných hranicích musí být minimálně 50 % své plochy v překryvu s vymezením plochy dle ZÚR JMK
 - pro biokoridory: dodržet lokalizaci biokoridoru dle vydaných ZÚR JMK – vymezený biokoridor ve zpřesněných hranicích se musí nacházet v celém svém rozsahu uvnitř vymezeného koridoru dle ZÚR JMK.
- c) Při zpřesňování vymezení skladebných částí ÚSES preferovat řešení, které nebude znamenat střet se zájmy ochrany ložisek nerostných surovin, zejména v případech, kdy územní podmínky umožňují upřesnit vymezení biokoridoru mimo ložisko nerostu.
- d) Koordinovat vymezení skladebných částí ÚSES všech úrovní významnosti (regionální,lokální – místní) v ÚPD tak, aby byla dodržena návaznost a propojenost systému.
- e) Respektovat schválené plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na nadregionální úrovni jako nezastavitelné s výjimkou umístění liniových staveb dopravní a technické infrastruktury, pokud bude přípustnost takového umístění dostatečně prokázána v příslušných řízeních dle stavebního zákona.

- z čl.132

Pro územní vymezení cyklistických koridorů v ÚPD se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvořit územní podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy pro každodenní i rekreační využití s návaznostmi na mezinárodní a krajskou síť cyklistických koridorů sousedních zemí a krajů.
- b) V ÚPD prověřit územní podmínky a zajistit územní vymezení krajských cyklistických koridorů v souladu se zpracovanou dokumentací a s ohledem na koordinaci koridorů cyklistické dopravy v širších návaznostech.
- c) Zajistit územní koordinaci a ochranu mezinárodních a krajských cyklistických koridorů v ÚPD

b) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

zohlednit tyto limity:

- Trafostanice a jejich OP
- Radiolokační zařízení a jeho OP
- VKP
- významný vodní tok Jihlava, jeho záplavové území a aktivní zónu
- OP zemědělského areálu
- OP ČOV
- dobývací prostory na východě území
- CHLÚ na východě území
- sesuvné území
- půdy I.třídy ochrany
- farní kostel svatého Bartoloměje se 2 kříži
- sloup Nejsvětější Trojice
- socha svatého Jana Nepomuckého
- kříž při cestě na Němčičky na severu území při kat.hranici
- VKP
- PP Niva Jihlavy
- migračně významné území – západ území
- dálkový migrační koridor – západ území
- meliorační kanály
- PHO vodního zdroje Cvrčovice – západ území
- ložiska nerostných surovin
- prognózní ložiska ner. surovin
- čerpací stanice vody u areálu zem. objektu Klobása
- výrobu elektřiny a její OP
- trafostanice a jejich OP
- vedení el. soustavy její OP
- komunikační vedení, jejich zařízení a jejich OP
- rychlostní silnice R52 a její OP
- silnice III třídy III/39523, III/39521 a III/42510
- plynovod a jeho ochranné a bezpečnostní pásmo
- návrh prostorových regulací přizpůsobit historickému jádru a liniím města jako hodnotě a prostředí kulturních památek nacházejících se v něm a poblíž něj
- pozemky určené k plnění funkce lesa a pozemky do vzdálenosti buď 50m či jinak dohodnuté vzdálenosti od okraje lesa
- Respektovat cyklotrasy a cyklostezky, popř.navrhnout jejich doplnění dalšími cyklotrasami a cyklostezkami
- Nevytvářet předpoklady pro nevhodné dominanty narušující hodnotné krajinné dominanty
- Zohlednit vývoj očekávaného rozvoje bydlení dle ÚAP
- Respektovat rozbor udržitelného rozvoje území, tj.:

Vytvořit územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí:

- dobré dopravní dostupnosti
- příznivá demografická struktura populace
- realizace skladebných částí ÚSES, revitalizace říční sítě
- podpora zakládání a rozvoje přírodě blízkých ekosystémů v prostorech po vytěžení nerostných surovin – příležitost pro rekreaci
- podpora obnovy krajinných struktur
- zalesňování méně využitelných zemědělských půd
- využití potenciálu urbanizační osy Brno – Vídeň
- rozvíjení vinařské turistiky a na ni navazujících služeb
- přírodní zachovaný tok se záplavovým územím a aktivní zónou
- vyhlídková linie nad obcí
- dostatek ploch pro ZPF – historicky obec zabývající se prvovýrobou

Vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek a hrozeb

- Vedení průjezdné dopravy obcí
- Ohrožení zastavěného území přivalovými dešti
- Relativně neatraktivní oblast z hlediska cestovního ruchu
- Nízká lesnatost
- Znečištěná povrchová voda ve většině vodních toků
- Ztráta sídelní identity a místní obslužnosti

- Špatná prostupnost krajiny
- Nízká retenční schopnost zemědělsky využívaných ploch a dobývacích prostorů
- málo ploch pro hospodářský rozvoj
- není vymezena rekreační funkce
- nejsou regulovány plochy dobývání nerostů
- rizika vyplývající z otevírání nových DP – hygienická, znehodnocování krajinného rázu
- Další požadavky vyplývající z ÚAP (především z Problémového výkresu a okruhu problémů k řešení) jsou uvedeny v následujících kapitolách zadání.

c) Požadavky na rozvoj území obce

- přizpůsobit územní plán požadavkům rozvoje městyse jako sídla
- obytné funkce budou v prostoru sídla v prioritním postavení před výrobními
- prověřit ve stávajícím ÚPO vymezené plochy pro bydlení z hlediska úměrnosti k velikosti a potřebám městyse a jeho významu v PUR vymezené rozvojové oblasti OB3
- prověřit vymezení nových (oproti platnému ÚPO) ploch pro jiné druhy dopravy – cyklotrasy, cyklostezky, polní cesty pro zvýšení prostupnosti krajiny
- prověřit vymezení ploch pro rekreaci
- prověřit potřebu vymezení nových (oproti platnému ÚPO) ploch pro občanské vybavení
- výrobní funkce, zatěžující životní prostředí nebudou v území rozvíjeny (nevztahuje se na dobývací prostory a těžbu nerostných surovin)
- vymezení návrhové plochy pro hospodářský rozvoj úměrné k velikosti stabilizovaných ploch a významu obce jako sídla (nepředpokládá se velký hosp. rozvoj)
- vymezení plochy jako smíšené tam, kde je to účelné
- vymezení ostatní plochy dle vyhlášky č.501/06, kde návrhová plocha podle dosud platného ÚPO neodpovídá požadavkům rozvoje města a taktéž i v případě ploch stabilizovaných a to dle skutečného způsobu využití
- dle účelnosti vymezení plochy územních rezerv i jiné způsoby využití
- prověřit plochy veřejných prostranství (vymezených stávajícím ÚPO) také s ohledem na dosavadní způsob zástavby, zvláště ve stabilizovaných plochách a vymezení další plochy s tímto způsobem využití, bude – li to účelné(respektovat platnou legislativu)
- prověřit a popř. doplnit síť hlavních účelových komunikací zajišťujících zlepšení prostupnosti krajiny
- prověřit území z hlediska nutnosti vymezení systému pro odvádění přívalových vod
- vymezení plochy vodní a vodohospodářské pro protipovodňová opatření
- prověřit aktuálnost vymezení ploch pro vodní elektrárnu
- upravit prostorové regulace na všech výše uvedených plochách tak, aby odpovídaly požadavkům rozvoje městyse a platné legislativě (životní prostředí, prostředí kulturních památek, zachování hodnot prostředí)
- zohledňovat při návrhu dosud platný ÚPO
- při návrhu ÚSES zohlednit taktéž ÚSES na území sousedních obcí
- v zastavitelných plochách a v zastavěném území budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím
- zastavěné území bude vymezeno dle skutečného zastavění
- vymezení plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy.
- prověřit nutnost vymezení ploch přestavby a asanací
- účel využití plochy nesmí nepříznivě ovlivnit okolní zástavbu a životního prostředí, zejména nelze
- připustit aktivity v takovém rozsahu, v němž by mohly negativně ovlivňovat kvalitu bydlení
- vymezení stabilizované plochy dle stávajícího způsobu využití
- prověřit vymezení ploch ve stávajícím ÚPO jako PZ – plochy zahrad – dle stávajících regulací nezastavitelné objekty spojenými s bydlením v souvislosti s jejich zařazením jako ploch stabilizovaných zejména bydlení, zahrad popř. návrhových ploch

d) Požadavky na řešení plošného a prostorového uspořádání území (na urb. koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

- Území bude ÚP členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, s přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2 000 m². Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- zastavitelné plochy nebudou graficky podrobněji řešeny, pokud nebude řešením nutno vyjádřit určitý urb.záměr

Urbanistická koncepce

- Stávající urbanistická koncepce bude zachována – bude respektováno a posíleno centrum obce, respektovány dominanty obce a stávající charakter sídla a hladina zástavby.
- Zastavitelné plochy budou řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovalo a minimalizovalo tím zábor krajiny.
- ÚP stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití).
- Dále ÚP stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).
- Podle účelnosti budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel. V případě potřeby (zejména ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury) bude stanoveno pořadí změn v území – etapizace
- při vymezení menších ploch (např. obsahujících chráněné prostory dle zákona č. 258/2000, dopravně obtížně přístupných apod.) je nutno již ve fázi návrhu posoudit, zda je možno plochu využít k hlavnímu účelu využití, ke kterému byla vymezena
- Při zajišťování ochrany staveb proti vnějšímu hluku, zejména od dopravy, se musí přednostně uplatňovat opatření urbanistická před opatřeními chránícími jednotlivé stavby tak, aby byly splněny podmínky pro ochranu hluku v chráněném venkovním prostoru, chráněném venkovním prostoru staveb a chráněném vnitřním prostoru staveb
- zachovat urbanistické a civilizační hodnoty v území
- **navázat na způsoby využití ploch vymezené platným ÚPO a prověřit dosud nevyužité návrhové plochy tohoto ÚPM z hlediska využití navrhovaného dosud platným ÚPO**
- prověřit možnost lokalizace ploch územních rezerv
- návrhové plochy zastavitelné nebudou umísťovány v záplavovém území
- v zastavitelných plochách s možností staveb bydlení nebudou umísťovány s ohledem na krajinný ráz stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů
- prověřit umístění rekreačních ploch mimo aktivní zónu a záplavové území toku u mlýna
- stávající stabilizované plochy vyhodnocovat v rámci vzájemných souvislostí a polohy případně řešit jejich jinou specifikaci
- průmyslovou výrobu rozvíjet mimo možný negativní dosah na plochy bydlení
- návrhové plochy budou posouzeny ve vzájemných vztazích, aby byly eliminovány budoucí střety vyplývající z rozdílného funkčního využití
- prověřit nezastavěné zastavitelné plochy vymezené stávajícím ÚPO z hlediska aktuálnosti jejich využití
- prověřit úpravu stávajícím ÚPO vymezené zastavitelné plochy R5 – návaznost s DP a míru zapracování zastavovací studie vypracované na tuto plochu
- prověřit stávajícím ÚPO vymezenou zastavitelnou plochu Z8 z hlediska optimalizace její velikosti a vymezení veřejných prostranství
- prověřit záměr převedení plochy kolem p.č. 454/2 – za farní zahradou na plochy bydlení
- prověřit plochy vedené jako přestavbové
- do plochy kolem O1 a Z2 zapracovat zastavovací studie schválené obcí
- prověřit vymezení ploch pro drobné podnikání a řemeslnou výrobu jižně od pozemků zastavěných rozestavěnou stavbou jižně pod areálem bývalého ZD

Koncepce uspořádání krajiny

- zajistit minimální dotčení krajiny
- větší plochy pro rozvoj nebudou vymezeny směrem výrazného zásahu do Přírodního parku Niva Jihlavy
- prověřit síť hlavních účelových komunikací a navrhnout její doplnění zejména s ohledem na potřeby cykloturistiky a pěší turistiky
- nebudou vymezeny nové plochy pro fotovoltaické elektrárny a plochy větrné elektrárny
- bude zohledněn Projekt krajinného plánu regionu Židlochovicko
- zohlednit při návrhu funkční a **prostorové** regulace platného ÚPO
- navrhnout pro plochy podmínky pro jejich využití s ohledem na dosavadní hodnoty v území
- Bude upřesněn a zapracován regionální územní systém ekologické stability (dále jen „ÚSES“), vyplývající ze ZÚR, a navrženo řešení lokálního ÚSES, upřesněna a zapracována lokalizace řešení místního ÚSES, vycházejícího z generelu lokálního ÚSES.
- Bude respektován návrh protierozních úprav, včetně návrhu převodu vybraných lokalit orné půdy do trvalých travních porostů, jak vyplývá z Plánu společných opatření komplexních pozemkových úprav, a zkoordinován s dalšími úpravami v území

- budou navrženy úpravy ploch ve stanovených dobývacích prostorech po jejich vytěžení s ohledem na plány sanace a rekultivace
- prověřit území mezi starým mlýnským náhonem a řekou Jihlavou v její aktivní zóně – nyní využíváno k zahrádkaření s objekty chat a kůlen – a navrhnout účel využití odpovídající limitům

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Doprava

- ÚP nemění stávající koncepci dopravy
- budou prověřena možná řešení dopravních závad – zejména styk komunikací 39521 a 39523 v obci a průchod komunikace 39521 kolem kostela směrem na Němčičky – zapracovat studii VUT
- záměr - obchvat na Němčičky ze stávající ÚPD v novém ÚP nezachovávat
- nevymezovat jednotlivé místní komunikace, pokud mohou být umístěny v plochách jiného využití dle vyhl.501/06 Sb.a nejsou veřejně prospěšnými stavbami
- nově navržené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající a prodloužené místní komunikace
- bude prověřena potřeba parkovacích ploch
- řešit i dopravu v klidu - odstavování a parkování vozidel v souladu s vyhl.č.501/2006 Sb.
- minimalizovat počet přímých napojení na silnice II a III. třídy
- vymezit nové plochy pro jiné druhy dopravy – cyklotrasy, cyklostezky hlavně v souvislost se ZUR
- prověřit aktuálnost komunikačního obchvatu obce směrem na Němčičky včetně jeho vedení plochou U Staré Váhy
- zachovat komunikaci za stávajícími zahradami rodinných domů, plochou Z7/II a plochou R7 vymezenými stávajícím ÚPO
- zachovat účelovou komunikaci mezi zahradami pod RD v lokalitě R6, Z1/1, Z7/III a zelení u silnice II/39521

Technická infrastruktura (TI)

- pro nové zastavitelné plochy budou navrženy body či linie napojení
- bude respektována koncepce zásobování vodou ze stávajícího obecního vodovodu
- bude vyhodnocena spotřeba vody a tlakové poměry s ohledem na návrh zastavitelných ploch na základě vyhodnocení bude navržena např. etapizace ploch či podmíněčné využití plochy
- do návrhu bude zapracována PD pro vybudování kanalizace, do výrokové části budou zapracovány pouze kmenová stoka a části, pro které budou navrženy jako veřejně prospěšné stavby
- splaškové vody z nově navrhovaných zastavitelných ploch budou svedeny na ČOV a její kapacita bude posouzena v návaznosti na návrhový počet obyvatel
- dešťové vody je třeba po zachování odtokových poměrů v max.míře zdržovat na pozemku a vsakovat s přihlédnutím k hydrogeologickým poměrům v území
- bude vyhodnoceno zásobování el.energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch a popř. navrženy úpravy v plochách pro umístění trafostanic
- bude respektováno zásobování plynem, základní telekomunikační síť bude zachována
- vymezit plochy pro technickou infrastrukturu pouze tam, kde využití pozemku pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití (trafostanice apod.)
- neřešit TI tam, kde je možné umístit ji do ploch jiného využití, pokud nebudou řešeny jako veřejně prospěšné stavby
- odvádění dešťových vod řešit tak, aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů v území (vymezit hlavní odtokové trasy v k.ú. a chránit je regulací způsobu využití, popř.navrhnout opatření pro jejich zlepšení)
- pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury bude u zastavitelných ploch uvažováno s velikostí pozemku 800m² na 1 RD(3,6 osoby na 1 RD)

Nakládání s odpady

- nebudou navrhovány plochy pro nové skládky komunálního odpadu. Bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na určenou lokalitu mimo řešené území.
- bude prověřena plocha pro umístění sběrného dvora z hlediska aktuálnosti umístění v obci
- nakládání s odpady řešit v souladu se současnými požadavky na likvidaci odpadu (soulad s platnou legislativou i vodohospodářskými zájmy).

Občanská vybavenost (OV)

- koncepce OV se nemění – budou respektovány plochy OV a zohledněny nové požadavky na ně
- zvážit vymezení nových (oproti platnému ÚPO) ploch pro OV
- prověřit nutnou míru regulace účelů využití jednotlivých ploch (zachování jednotlivých stabilizovaných ploch speciálně pro účely zdravotnictví, školství, kulturu apod.)
- prověřit potřebu nových ploch OV vzhledem k velikosti návrhových ploch ostatních (především

bydlení)

Veřejná prostranství

- respektovat stabilizovaná a prověřit nutnost vymezit nová veřejná prostranství tak, aby jejich umístění bylo v souladu s vyhláškou č.501/06 Sb.
- U dosud nezastavěných ploch navrhnout na základě rozboru jejich velikosti plochy VP – zejména v plochách vymezených stávajícím ÚPO - Z6/II – dle schválené územní studie – Lokalita u Staré Váhy z roku 2007, zastavitelná plocha Z8/II

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- kromě hodnot, které jsou vymezeny na základě platné legislativy se dále za hodnoty považují:
 - okolí kostela a školy
 - dominanty obce - kostel,
 - charakter sídla, hladina zástavby
 - vyhlídková linie nad obcí – polní cesta nad MŠ na okraji DP
 - lokality zástavby se zachovalým místním rázem- náves a s ní souběžná ulice
 - dochované větrolamy
- zachovat urbanistické a civilizační hodnoty v území
- respektovat chráněná území
- zajistit minimální dotčení krajiny v případě zastavitelných ploch navrhovaných mimo zastavěné území
- zohlednit regulace PP Niva Jihlavy v lokalitách, které do něj zasahují – i když se nacházejí zastavěném území
- prověřit vymezení architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat
- architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- pokud to bude z hlediska veřejných zájmů potřebné, budou vymezeny stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

- vymezit veřejně prospěšná opatření dle § 2 odst.1) písm.m) , dle § 101 a dle § 170 odst.1) písm. b) zákona č.183/2006 Sb.(stavební zákon)
- vymezit veřejně prospěšné stavby dle § 2 odst.1 písm.l) a dle § 170 odst.1) písm. a) zákona č.183/2006 Sb.(stavební zákon)
- zvážit vymezení asanací dle § 43 odst.1 jako ploch vymezených ke změně stávající zástavby a dle §3 od.2 písm.b) vyhl.501/2006 Sb.) jako plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území – ve vazbě na §170 odst.1 písm.d stavebního zákona - asanace(ozdravení) území.
- odlišit barevně ve výkrese veřejně prospěšných staveb VPS a VPO, na která se vztahuje jak předkupní právo dle §101 stavebního zákona tak vyvlastnění dle §170 SZ, dále VPS a VPO, na která se vztahuje jen předkupní právo dle §101 stavebního zákona a na VPS a VPO, na která se vztahuje jen vyvlastnění dle §170 stavebního zákona

h) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

- respektovat z platnou legislativu z hlediska požární ochrany v platném znění, z hlediska CO vyhlášku č.380/2002 Sb.
- respektovat ložiska nerostných surovin a sesuvná území
- respektovat ochranná pásma
- respektovat záplavová území z hlediska zastavitelných ploch - jen zvláště zdůvodněné případy
- Minimalizovat možnost ohrožení hlukem a vibracemi ploch s chráněnými vnitřními prostory budov a chráněnými prostory, zejména u komunikací III.třídy
- návrhem ÚP zabezpečit, aby plochy a to i stabilizované obsahující chráněné prostory dle § 30 zákona č. 258/2000 Sb. nebyly v budoucnu vystavovány nadlimitními hodnotami hluku a vibrací vyplývajících z umístování nových zdrojů hluku a vibrací (regulace a umístění ploch)
- respektovat zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, při dodržení zásad §4 a §5 zákona, a dále §3 a §4 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb. Obsah vyhodnocení předpokládaných důsledků Na ZPF bude zpracován podle přílohy č. 3 výše uvedené vyhlášky do přehledné tabulkové formy, vycházet z metodického pokynu MŽP OOLP/1067/96 z 1.10.1996.
- zakreslit do území v koordinačním výkrese všechny limity, týkající se daného území tak, jak vyplývají z platné legislativy, z vydaných správních rozhodnutí, či tak jak byly či budou s DO dohodnuty
- respektovat v území všechny limity, týkající se daného území tak, jak vyplývají z platné legislativy, či tak jak byly či budou s DO dohodnuty.

- řešené území zpracovat tak z hlediska urbanistické koncepce a koncepce krajiny, aby řešení **negativně neovlivnilo zájmy vojenského letectva a obrany státu, protože** je celé kat.území v ochranném pásmu radiolokačního zařízení
- Poddolované ani sesuvné území se v řešeném území nenachází.
- Bude respektováno záplavové území včetně aktivní zóny vodního toku a návrh protierozních opatření v k. ú. Medlov, vyplývající z Plánu spol. zařízení KPÚ Medlov

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

- Vytvořit územní podmínky pro řešení urbanistických, dopravních a hygienických závad:
 - negativní následky vedení průjezdné dopravy centrem obce – křižovatka nad návsí
 - nedostatek ploch pro hospodářský rozvoj obce
 - regulace těžby a z ní plynoucích hygienických závad
 - ohrožení zastavěného území přívalovými dešti
- řešit střet ploch pro bydlení a ochranou před nepříznivými vlivy hluku a vibrací na venkovní i vnitřní chráněné prostory a venkovní chráněné prostory staveb
- řešit možný střet ploch pro bydlení a PP Niva Jihlavy
- řešit střet zastavitelných ploch a VKP
- řešit střet zastavitelných ploch a ochranu hodnot v území
- řešit střet zastavitelných ploch i zastavěného území a záplavových území

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch, na plochy přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Obec leží v rozvojové oblasti OB3 stanovené PÚR ČR a upřesněné v ZÚR Jihomoravského kraje
S ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury se předpokládá vymezení následujících zastavitelných ploch (blíže specifikovaných v kap. c) a e) zadání) pro:

- bydlení
- občanské vybavení,
- rekreaci a sport
- výrobu a skladování
- dopravní infrastrukturu,
- plošnou technickou infrastrukturu
- vodních a vodohospodářských
- plochy územních rezerv

Dále:

- zastavitelné plochy nebudou zasahovat do blízkosti chráněných kulturních památek,
- bude vymezeno zastavěné území
- prověří se vymezení ploch přestavby jako ploch k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území
- prověří se vymezení ploch ke změně stávající zástavby – asanace

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

- zvážit toto vymezení zejména v případě ploch, které mají jako přípustný či podmíněčně přípustný způsob využití území bydlení či výroba
- toto vymezení bude pověřeno zejména u ploch Z8/II, Z7/II, Z9/II a Z1/I a Z7/III

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

- toto vymezení bude pověřeno zejména u ploch Z8/II, Z7/II, Z9/II a Z1/I a Z7/III
- zvážit toto vymezení zejména v případě ploch, které mají jako přípustný či podmíněčně přípustný způsob využití území bydlení či výroba

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

- nepředpokládá se vyhodnocení vlivu na životní prostředí – v řešeném území se nenachází ani evropsky významné lokality ani ptačí oblasti
- nepředpokládá se vymezení ploch pro stavby, které by mohly mít významný vliv na ŽP – stavby dopravní, rozsáhlé plochy pro výrobu s negativními vlivy na ŽP, budou usměrňovány plochy pro těžbu nerostů

- vliv ÚP na udržitelný rozvoj území bude v ÚP zhodnocen

n) Případný požadavek na zpracování konceptu včetně požadavků na zpracování variant

- požadavek z hlediska vypracování variant nemá ani město ani pořizovatel, a nepředpokládá se nutnost vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí; případné zpracování konceptu je závislé na stanovisku dotčeného orgánu dle § 47 odst.3 stavebního zákona

o) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah ÚP (ev. konceptu a návrhu ÚP):

- celý ÚP bude zpracován tak, aby bylo možné jeho vydání jako opatření obecné povahy, čili dle § 174-176 zákona č.500/2004 Sb. (správní řádu), pokud pro ně nemá stavební zákon speciální úpravu
- textová část i výkresová část bude vypracována dle přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb.

Obsah odůvodnění ÚP (ev. konceptu a návrhu ÚP):

- textová část odůvodnění územního plánu bude tvořit:
 - odůvodnění projektanta podle písmene a) - e) vyhlášky č. 500/2006 Sb.
 - odůvodnění pořizovatele bude doplněno po projednání
- výkresová část odůvodnění bude zpracována dle přílohy č.7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Výkresy budou zpracovány v měřítcích dle vyhlášky 500/06 Sb. digitálně.

Výkresy budou orientovány ke světovým stranám jako mapy.

K veřejnému projednání bude dokumentace předložena tak, aby bylo možno na podkladu katastrální mapy identifikovat pozemky zastavitelných ploch a veřejně prospěšných staveb.

Plochy s rozdílným způsobem využití budou vymezeny dle vyhlášky č.501/2006 Sb.

Plochy lze dále podrobněji členit dle § 3 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb.

Potřeba zastavitelných ploch bude zdůvodněna vzhledem k ochraně nezastavěného území dle metodiky MMR.

Návrh bude zpracován v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhláškami č.500/06 a č.501/06 Sb. a . Taktéž dle metodických pokynů uveřejněných na webových stránkách Ústavu územního rozvoje a Ministerstva pro místní rozvoj.

Počet vyhotovení dokumentace bude pro projednání (jakéhokoli stupně) odevzdán ve 2 vyhotoveních. Dle výsledků projednání bude vyhotoven čistopis, který bude odevzdán ve 4 vyhotoveních. Dokumentace (konceptu) návrhu ÚP i čistopisu bude vypracována digitálně, data budou předána pořizovateli i objednateli na nosiči CD. Pro projednání bude pořizovateli předána dokumentace ve formě PDF o takové velikosti, aby bylo možno ji vyvěsit způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Předání výkresů územního plánu v souřadné soustavě S-JTSK ve formátu DGN (Microstation), nebo DXF, DWG (AutoCad) a nebo SHP(ESRI) a zároveň v souřadnicově umístěných rastrech ve formátu TIF a nebo JPG bez katastrální mapy pro přímé vložení do geografického informačního systému úřadu a zároveň ve formátu PDF s katastrální mapou pro vystavení na webových stránkách města.

V případě přiznání dotace Krajského úřadu Jihomoravského kraje bude digitální zpracování závislé ještě na smlouvě o dotaci.

Zastupitelstvo městyse Medlov schválilo návrh zadání ÚP Medlov

dne

číslo usnesení.....

Schválením ZM je návrh považován za Zadání ÚP Medlov. Toto zadání je pro zpracovatele ÚPD závazné.

V Medlově dne

starosta městyse Medlov