

Městský úřad Židlochovice

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

Masarykova 100, 667 01 Židlochovice
sp.zn.: OÚPSÚ/ 3183/2012 /Ka

podklad
NÁVRH ZADÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU
L E D C E

V Židlochovicích, 9.3.2012

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 nevyloučil 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 obce a jeho změnách

Obec Ledce má platný územní plán obce (dále ÚPO), který byl vypracován v letech 1999 - 2000. ÚPO byl schválen usnesením obecního zastupitelstva dne 22.5.2000 a obecně závazná vyhláška o závazných částech ÚPO nabyla účinnost dne 7.6.2000.

Zpracovatelem ÚPO byl Löw & spol. s r.o., Vranovská 102, Brno, projektant Ing. arch. Milada Chroboczková, ČKA 0 628.

Pro tento ÚPO byla:

- schválena změna č. I ÚPO a to zastupitelstvem obce dne 14.7.2004 a vyhláška nabyla účinnosti dne 29.7.2004
- vydána změna č. II ÚPO a to zastupitelstvem obce dne 8.1.2010 a vyhláška nabyla účinnosti dne 23.1.2010.

V současné době se zpracovává změna č. III, kterou se vymezují plochy pro výrobu a plochy vodohospodářské a změna č. IV, která zapracovává a zpřesňuje koridor TE2 vyplývající z vydaných Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZUR).

Důvody pro pořízení územního plánu Ledce

Jak z výše uvedeného vyplývá, územní plán obce byl a bude změněn 4 změnami, které jej znepřehlednily a znepřehlední, nemá komplexně zpracované celé katastrální území, to je zpracované v měřítku 1:10000, dle barev a legendy je vymezení některých činností mimo zastavěné území značně 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. Vzhledem k tomu, že při úpravě územního plánu obce nelze vymezovat nové plochy, bude nutno vypracovat ÚP nový, který např. zpřesní a vymezí a zreguluje plochy pro dobývání, zpřesní pojetí zemědělsky využívaných ploch a možnosti rekreace popř. vymezí další nové potřebné plochy vyplývající z ÚAP, prověří možnosti řešení problémů vyplývajících z ÚAP a zpřesní úkoly vymezené ZUR .

Zastupitelstvo obce Ledce na svém zasedání dne 13.2.2012 rozhodlo o pořízení ÚP Ledce.

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

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 Ledce tyto požadavky:

- Zohlednit, že obec 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, silnicí 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)
- Chránit koridor VR1 (čl.83)
- 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 a připojení zejména regionálního ÚSES na ÚP okolních obcí

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

- Z OB3:
 - Dbát na minimalizaci negativních vlivů rozvoje sídel na kulturní a civilizační hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, na přírodní a krajinné hodnoty území a na dostatečné zastoupení veřejné zeleně v jeho urbanizovaných částech.
 - Vytvořit územní podmínky pro rozvoj rekreačního potenciálu okolí Brna. Věnovat zvláštní pozornost přípravě území po ukončení těžby štěrkopísků v prostoru Židlochovicka (Iváňské plošiny) pro sport a rekreaci u vody
- vytvoření územních podmínek pro vedení koridoru TE2 a zpřesnění a vymezení koridoru v součinnosti se správcí sítí a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na obytnou a rekreační funkci území, krajinný ráz, přírodní hodnoty území a minimalizaci střetů s limity využití území.

• 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 - návěs
- c) vytváření územních podmínek pro vhodný přístup k ochraně půdního fondu, zejména 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 návštěvnických 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.

- Pro plánování a usměrňování územního rozvoje území **Brněnské aglomerace** se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování

Sídelní struktura

Podporovat prvořadě restrukturalizaci zastavěného území obcí před jeho rozrůstáním

Podmínit rozvoj sídel zajištěním odkanalizování a zásobení pitnou vodou a respektováním limitů využití území (zvláště záplavových území, ochrany vodních zdrojů vedení energetických koridorů apod.) a záměrů rozvoje technické infrastruktury nadmístního významu.

Omezit maximálně rozšiřování zastavitelných ploch pro bydlení, podmínit případný nárůst těchto ploch podrobným průkazem jejich potřebnosti v souladu se stavebním zákonem s vazbou na územní, demografický a ekonomický potenciál sídel.

Vytvářet vhodné územní podmínky pro rekultivaci území po těžbě štěrkopísků v jihozápadní části Brněnské aglomerace ve prospěch zkvalitnění přírodního prostředí s možností rekreačního využití.

Respektovat a chránit při plánování rozvoje území Brněnské aglomerace: území říčních niv, záplavových území a systém protipovodňových opatření, území ochrany vodních zdrojů a nerostných surovin, území dopravních a energetických koridorů.

Doprava

Hledat taková řešení, která nepřipustí zatěžování zastavěných území sídel průjezdnou dopravou vyvolanou rozvojem obce jiné bez odpovídajícího řešení silniční sítě.

Vytvářet v železniční dopravě územní podmínky pro zavedení VRT do prostoru Brněnské aglomerace s napojením na Prahu, Vídeň a Ostravu.

Zajistit kvalitní územní podmínky pro odkanalizování obcí Brněnské aglomerace podle aktualizovaného PRVK JMK

- z čl. 181-182

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v plochách a koridorech **regionálního ÚSES krajiny**, a to **RBC 138, RBK 075** 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 (biocenter, 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

- z čl.186 -188

ZÚR JMK vymezují **územní rezervy** pro prověření možnosti budoucího využití a umístění koridoru **vysokorychlostní dopravy VR1** vymezený v PÚR ČR 2008, pro koridor vysokorychlostní trati (dále VRT):

DR37 VRT Brno – Břeclav – hranice ČR/Rakousko (– Wien), včetně tunelových staveb - šířka koridoru: 600 m

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v koridorech územních rezerv pro **vysokorychlostní dopravu** se stanovují tyto požadavky :

Požadavky na uspořádání a využití území

- a) V souladu s PÚR ČR 2008 vytvořit podmínky pro koridor územní rezervy vysokorychlostní dopravy DR37 v souladu s § 36 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů s cílem prověřit možnosti budoucího využití, jeho dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití.
- b) Při prověřování možnosti budoucího využití koridorů územní rezervy pro vysokorychlostní dopravu zohledňovat podmínku minimalizace vlivů na obytnou funkci a minimalizace střetů s limity využití území
- c) Zpřesnit koridor územní rezervy pro vysokorychlostní dopravu
- d) V ÚPD stanovit podmínky pro využití koridoru územní rezervy v souladu s § 36 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

- z čl. 135 – 137 vytvořit územní podmínky pro vedení koridoru TE2 a zpřesnění a vymezení koridoru v součinnosti se správci sítí a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na obytnou a rekreační funkci území, krajinný ráz, přírodní hodnoty území a minimalizaci střetů s limity využití území.

b) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

- zohlednit tyto limity:
 - Stožárové trafostanice a jejich OP
 - Radiolokační zařízení a jeho OP
 - VKP lesy, vodní toky, údolní niva, vodní plochy
 - reg. VKP Lom v Ledcích, Na loukách
 - významný vodní tok Šatava
 - přírodní kanál ze Šatavy na rybník Šimlochy
 - investice do půdy – odvodnění na SV území
 - PHO pískovny pro těžbu štěrkopísku
 - ČOV a její OP
 - kvalitní půdy I a II.tříd
 - dobývací prostory Medlov , Bratčice a Ledce u Židlochovic
 - CHLÚ na Hrušovany u Brna, Medlov I, Bratčice, Ledce u Židlochovic
 - sesuvné území okolo p.č. 111
 - ložiska nerostných surovin Hrušovany u Brna – Protlas, Bratčice, Ledce- Hrušovany u Brna
 - výrobní elektřiny a její OP

- nadzemní vedení el. soustavy VVN a její OP (400kV V435/V436)
 - nadzemní vedení el. soustavy VN a její OP(35kV)
 - podzemní vedení el. soustavy VN a její OP(35kV)
 - komunikační vedení, jejich zařízení a jejich OP
 - OP v západním cípu obce rychlostní silnice R52
 - silnice III třídy a jejich OP – 39515, 45210,39528,39523
 - OP silnice III.třídy 41619
 - STL plynovod a jeho ochranné a bezpečnostní pásmo
 - území s archeologickými nálezy – středověké a novověké centrum obce
 - 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 jako Lom v Ledcích, zahrádkářská kolonie v severní a severozápadní části obce, zástavba u bývalého středieka živ.výroby
 - 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
 - využití potenciálu urbanizační osy Brno – Vídeň
 - rozvíjení vinařské turistiky a na ni navazujících služeb
 - dostatek ploch pro ZPF – historicky obec zabývající se prvovýrobou
- Vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek a hrozeb
- Vedení průjezdné dopravy obcí
 - brownfield – zchátralý rozsáhlý objekt za RD u komunikace směr Brno
 - 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 specifikována rekreační funkce území
 - 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 obce jako sídla
- obytné funkce budou v prostoru sídla v prioritním postavení před výrobními
- funkce bydlení bude rozvíjena pouze v přímé návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy a bude buď zahušťovat či doplňovat stávající zástavbu
- 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
- prověřit vymezení plochy zchátralého objektu za RD při komunikaci na Brno a jeho okolí jako plochy přestavbové s prověřením budoucích možných funkcí
- výrobní funkce, zatěžující životní prostředí nebudou v území rozvíjeny (nevztahuje se na dobývací prostory a těžbu nerostných surovin)
- prověřit vymezení návrhové plochy pro hospodářský rozvoj úměrné k velikosti stabilizovaných ploch a významu obce jako sídla (nepředpokládá se velký hosp.rozvoj) – západ obce
- vymežit plochy jako smíšené tam, kde je to účelné
- vymežit 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

- vymezit koridor územní rezervy pro VRT
- vymezit koridor územní rezervy pro umístění nadzemního el. vedení o různých napěťových hladinách
- dle účelnosti vymezit plochy územních rezerv i pro jiné způsoby využití
- prověřit plochy veřejných prostranství (vymezených stávajícím ÚPO) také s ohledem na dosavadní způsob zástavby, zvláště ve stabilizovaných plochách a vymezit 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
- vymezit plochy vodní a vodohospodářské
- upravit prostorové regulace na všech výše uvedených plochách tak, aby odpovídaly požadavkům rozvoje obce 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 (pouze legální stavby)
- vymezit plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy.
- účel využití plochy nesmí nepříznivě ovlivnit okolní zástavbu a životní prostředí, zejména nelze
- připustit aktivity v takovém rozsahu, v němž by mohly negativně ovlivňovat kvalitu bydlení
- vymezit stabilizované plochy dle stávajícího způsobu využití (legálního)
- prověřit možnost využití zahrad k funkci bydlení, zejména souvisí li s jinými plochami bydlení – nevymezovat je však v návaznosti na VKP Na lokách
- prověřit plochu s garážími jižně od RD v části Pindulky - nevymezovat funkci bydlení

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 urbanistický záměr

Urbanistická koncepce

- Stávající urbanistická koncepce bude zachována – bude respektováno a posíleno centrum obce, respektovány dominanty obce a stávající charakter sídla a hladina zástavby.
- návrh prostorových regulací přizpůsobit historickému jádru a liniím obce jako hodnotě
- Zastavitelné plochy budou řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovaly a minimalizovaly 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 vymezování 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
- **zohlednit způsoby využití ploch vymezených platným ÚPO a prověřit dosud nevyužité návrhové plochy tohoto ÚPO z hlediska využití navrhovaného dosud platným ÚPO**
- prověřit možnost lokalizace ploch územních rezerv

- V záplavovém území (a to i navrhovaném, včetně aktivní zóny – Povodí Moravy – Šatava 6/2010) budou navrhovány zastavitelné plochy a veřejná infrastruktura jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech (čl.26 PUR)
- v zastavitelných plochách s možností staveb bydlení nebudou umísťovány s ohledem na krajinný ráz stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů
- 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 vymezení ploch pro drobné podnikání a řemeslnou výrobu

Koncepce uspořádání krajiny

- zohlednit Územní studii KrÚ vymezení cílových charakteristik krajiny JMK
- zajistit minimální dotčení krajiny
- větší plochy pro rozvoj nebudou vymezovány
- prověřit síť hlavních účelových komunikací a navrhnout její doplnění zejména s ohledem na potřeby cykloturistiky a pěší turistiky
- nebudou vymezovány plochy pro větrné elektrárny
- bude zohledněn Projekt krajinného plánu regionu Židlochovicko
- bude zohledněn Návrh revitalizačních opatření v povodí Šatavy
- 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 prověřen stupeň ohrožení vodní a větrnou erozí a navržena opatření k jejich eliminaci
- budou navrženy úpravy ploch ve stanovených dobývacích prostorech po jejich vytěžení s ohledem na plány sanace a rekultivace ale také na požadavky vyplývající ze ZUR
- prověřit a upravit způsob využití území na severu obce - zóna drobného hospodaření s půdou a zóna rekreačních a sportovních aktivit

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Doprava

- ÚP nemění stávající koncepci dopravy
- vymežit koridor územní rezervy pro VRT
- vytvořit územní podmínky pro vedení koridoru TE2 a zpřesnění a vymezení koridoru v součinnosti se správci sítě a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na obytnou a rekreační funkci území, krajinný ráz, přírodní hodnoty území a minimalizaci střetů s limity využití území.
- budou prověřena možná řešení dopravních závad – zejména styk komunikací 42510 a 39515 v obci a průchod komunikace 39515 kolem kapličky
- 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 III. třídy
- respektovat a vymežit nové plochy pro jiné druhy dopravy – cyklotrasy, cyklostezky hlavně v souvislosti se ZUR

Technická infrastruktura (TI)

- vymežit koridor územní rezervy pro umístění nadzemního el.vedení o různých napětových hladinách
- 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 kanalizace, budou zapracovány pouze kmenová stoka a části, které budou navrženy jako veřejně prospěšné stavby nikoliv uliční rozvody a přípojky
- 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. navržený 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 možnost vymezené plochy pro umístění sběrného dvora
- 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 prověřeny plochy OV vymezené v platném ÚPO z hlediska jejich potřeby a budou zohledněny nové požadavky na ně
- bude prověřena nutnost 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 (VP)

- respektovat stabilizovaná (zejména u kapličky a okolí) a prověřit nutnost vymezení nových veřejných 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 (i ve vzájemných návaznostech)

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- kromě hodnot, které jsou vymezeny na základě platné legislativy se dále za hodnoty považují:
 - okolí kapličky a centrum směrem na Sobotovice
 - půdorysná koncepce obce,
 - charakter sídla, hladina zástavby
 - vyhlídková linie nad VKP Lom v ledcích
 - zahrádkářská kolonie
 - sklepy MZLU za brownfield
- zachovat v centru formy tradiční venkovské zástavby (jednopodlažní objekty se sedlovými střechami)
- zachovat urbanistické a civilizační hodnoty v území
- respektovat chráněná území
- zajistit minimální dotčení krajiny v případě zastavitelných ploch navrhovaných mimo zastavěné 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 asanačních 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(viz limity území)
- respektovat ochranná pásma
- 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

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

- Vytvořit územní podmínky pro řešení urbanistických, dopravních a hygienických závad:
 - retence vody v krajině, - odvádění přivalových vod, zadržování srážkových vod
 - nedostatek ploch krajinné zeleně, lesů – zejména řešení v DP
 - negativní následky vedení průjezdné dopravy obcí – dopravní závady na komunikaci III/45210
 - nedostatek ploch pro hospodářský rozvoj obce (všechny plochy jsou zastavěny)
 - regulace těžby a z ní plynoucích závad
 - specifikace rekreačních a zemědělských funkcí krajiny – sever obce
- 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 střet zastavitelných ploch a VKP
- řešit střet zastavitelných ploch a ochranu hodnot v území
- řešit střet zastavitelných ploch i zastavěného území a navrhovaného záplavového území záplavových území
- řešit střet dobývacích prostorů a blízkosti ploch pro bydlení

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
- smíšených ploch

Dále:

- 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 brownfield – zchátralý rozsáhlý objekt za RD u komunikace směr Brno

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 brownfield – zchátralý rozsáhlý objekt za RD u komunikace směr Brno
- 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 a regulovány plochy pro těžbu nerostů
- vliv ÚP na udržitelný rozvoj území (obce) bude v ÚP zhodnocen, pokud dojde návrhem k významnému zásahu do některého z pilířů
- vliv koridoru TE2 jako plochy nadmístního významu na životní prostředí a udržitelný rozvoj byl vyhodnocen při projednávání ZUR

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

- požadavek z hlediska vypracování variant nemá ani obec 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 (jakéhokoliv 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 z dotačního programu Krajského úřadu Jihomoravského kraje bude digitální zpracování závislé ještě na smlouvě o dotaci.

Zastupitelstvo obce Ledce schválilo návrh zadání ÚP Ledce

dne

číslo usnesení.....

Schválením ZO je návrh považován za Zadání ÚP Ledce. Toto zadání je pro zpracovatele ÚPD závazné.

V Ledcích dne

starosta obce Ledce