

Městský úřad Židlochovice

Odbor územního plánování a stavební úřad

Vyřizuje: Ing. Michaela Hlaváčková, tel.: 547 428 771

Masarykova 100, 667 01 Židlochovice

č. jednací: OÚPSÚ – 18 644 / 10 / HI

ZMĚNA č. V ÚPO SYROVICE NÁVRH ZADÁNÍ

V Židlochovicích, 29. 12. 2010

OTISK RAZÍTKA

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

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

Grafická část

Změna č.V ÚPO Syrovice – schéma se zákresem lokalit (1 : 5 000)

Důvody pro pořízení změny č.V územního plánu obce

Vlivem změněných společensko-ekonomických podmínek se mění požadavky na využití území obce. Důvodem pro pořízení změny č. V ÚPO Syrovice je potřeba obce vymezit menší plochu pro bydlení, doplňující stávající zástavbu a jednu plochu pro bydlení na 1 rodinný dům v centru obce, který bude v blízkosti obecního úřadu a vymezení plochy pro dětské hřiště za Fepalisem. Dále obec musí řešit rozšíření silnice III/39513 a místní komunikace vzhledem k začínající výstavbě v lokalitě I.4. a její dopravní obslužnosti, aniž by vznikali kolizní situace na stávajících komunikacích. Dále je nutno rozšířit stávající plochy pro průmyslovou výrobu a skladů směrem k R 52.

Z podnětu obyvatel obce, samosprávy a ostatních subjektů, zastupitelstvo obce Syrovice na svém zasedání dne 21.12.2010 rozhodlo o pořízení výše uvedené změny ÚPO.

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

Z politiky územního rozvoje vyplývá, 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.

Z politiky územního rozvoje nevyplývají žádné požadavky s dopadem na řešení změny č. V ÚPO Syrovice.

Správní území obce je součástí území řešeného ÚPN VÚC Brněnské sídelní regionální aglomerace (schváleného usnesením vlády ČR č. 64 ze dne 13. 3. 1985), pro který byly pořízeny Změny a doplňky (schváleny usnesením vlády ČR č. 196 ze dne 13. 4. 1994 a usnesením vlády ČR č. 891 ze dne 13. 9. 2000). Změna respektuje závěry územního plánu VÚC BSRA (zpracovaného firmou Terplan Praha, a.s., schváleného v r. 1985), přičemž z něho pro řešení změny nevyplývají žádné konkrétní požadavky. Územní plán VUC BSRA pozbyl dle § 187 odst. 1) ke dni 1.1.2010 platnosti.

b) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady jsou k dispozici, byly dále provedeny doplňující průzkumy a rozbor, ze kterých vyplývá:

Lokalita V. 1 :

Lokalita na pozemcích p.č. 839/1 a 840/2, navazující na plochy bydlení ve změně č. IV ÚPO. Požadavek na změnu plochy orná půda na plochu pro výstavbu jednoho rodinného domu.

Plocha je určena platným územním plánem jako orná půda – požadavek na změnu - plochy pro bydlení v rodinných domech.

Nový způsob využití území – plochy bydlení venkovského typu.

Pro plochu bude nutno vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu.

Dopravně je lokalita dostupná ze silnice III. třídy č. 39 513 Syrovice – Bratčice.

V období od schválení ÚPO Syrovice nebylo zatím vydáno žádné správní rozhodnutí, které by stanovovalo pro řešené území nějaký další limit.

Lokalita V. 2 :

Lokalita na pozemcích p.č. 841/7, 841/8 a 841/6, navazující na plochy bydlení ve změně č. IV ÚPO. Požadavek na změnu plochy orná půda na plochu pro výstavbu jednoho rodinného domu na každé parcele.

Plocha je určena platným územním plánem jako orná půda – požadavek na změnu - plochy pro bydlení v rodinných domech.

Nový způsob využití území – plochy bydlení venkovského typu.

Pro plochu bude nutno vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu.

Dopravně je lokalita dostupná ze silnice III. třídy č. 39 513 Syrovice – Bratčice.

V období od schválení ÚPO Syrovice nebylo zatím vydáno žádné správní rozhodnutí, které by stanovovalo pro řešené území nějaký další limit.

Lokalita V. 3 :

Lokalita na pozemcích p.č. 289, 290 a 291, v blízkosti ekodvoru a obecního úřadu obce. Pozemky jsou ÚPO určeny jako zeleň v plochách bydlení, požadavek na změnu plochy pro výstavbu jednoho rodinného domu.

Plocha je určena platným územním plánem jako zeleň v plochách bydlení – požadavek na změnu - plochy pro bydlení v rodinných domech.

Nový způsob využití území – plochy bydlení venkovského typu.

Pro plochu bude nutno vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu.

Dopravně je lokalita dostupná z místní komunikace.

V období od schválení ÚPO Syrovice nebylo zatím vydáno žádné správní rozhodnutí, které by stanovovalo pro řešené území nějaký další limit.

Lokalita V. 4 :

Lokalita na pozemcích p.č. 4503/1 a 4504, přilehlá k silnici III/15 266 Syrovice - Vojkovice ve východní části obce – rozšíření plochy průmyslové výroby a skladů směrem k rychlostní komunikaci R 52 o 50 m.

Plocha je určena platným územním plánem jako plocha orné půdy – požadavek na změnu - rozšíření plochy průmyslové výroby a skladování (VP) I. třída ochrany orné půdy

Nový způsob využití území – plochy průmyslové výroby a skladování (VP)

Plocha je napojitelná na technickou a dopravní infrastrukturu poblíž lokality.

Dopravně je lokalita dostupná ze silnice III. třídy č. 15 266 Syrovice – Vojkovice. Zasahuje sem OP silnice R/52.

V období od schválení ÚPO Syrovice nebylo zatím vydáno žádné správní rozhodnutí, které by stanovovalo pro řešené území nějaký další limit.

Lokalita V. 5 :

Lokalita na pozemcích p.č. 4504, 4505 a 4506, přilehlá k silnici III/ 15 266 Syrovce - Vojkovice a polní cestou ve východní části obce – rozšíření plochy průmyslové výroby a skladů směrem podél rychlostní komunikaci R 52 a polní cesty. Investor požaduje rozšíření stávající plochy výroby, která je nedostatečná pro konkrétní záměr. Investor žádá stavební úřad o územní rozhodnutí k stavbám na stávajících plochách výroby po polní cestu. Zbytek plochy výroby za polní cestou směrem k Vojkovicím zůstává nezastavěno a patří jinému investorovi.

Na ostatní plochy výroby v obci se na jednu polovinu těchto ploch připravuje projektová dokumentace a na druhou polovinu těchto ploch je již zažádáno o územní rozhodnutí na stavební úřadě.

Plocha je určena platným územním plánem jako plocha orné půdy – požadavek na změnu - rozšíření plochy průmyslové výroby a skladování (VP) I. třída ochrany orné půdy

Nový způsob využití území – plochy průmyslové výroby a skladování (VP)

Plocha je napojitelná na technickou a dopravní infrastrukturu poblíž lokality.

Dopravně je lokalita dostupná ze silnice III. třídy č. 15 266 Syrovce – Vojkovice. Do případného rozšíření zasahuje OP silnice R/52.

V období od schválení ÚPO Syrovce nebylo zatím vydáno žádné správní rozhodnutí, které by stanovovalo pro řešené území nějaký další limit.

Lokalita V. 6 :

Lokalita na pozemku p.č. 4644. Požadavek na změnu plochy zeleň krajinná na plochu zeleň veřejná z důvodu umístění dětského hřiště.

Plocha je určena platným územním plánem jako plochy krajinné zeleně – požadavek na změnu - plocha zeleně veřejné.

Nový způsob využití území – plochy veřejné zeleně (ZV)

Pro plochu bude nutno vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu.

Dopravně je lokalita dostupná z místní komunikace , která je napojena na silnici III. třídy č. 39 513 Syrovce – Bratčice.

V období od schválení ÚPO Syrovce nebylo zatím vydáno žádné správní rozhodnutí, které by stanovovalo pro řešené území nějaký další limit.

Lokalita V. 7:

Lokalita na části pozemku p.č. 841/10. Požadavek na změnu části plochy , která přiléhá k silnici III/39513 a polní cestě na plochu dopravy - VPS.

Plocha je určena platným územním plánem a jeho změnami jako plochy smíšené ostatní - SO – požadavek na změnu části plochy - plocha pro dopravu.

Nový způsob využití území – plochy pro dopravu

V období od schválení ÚPO Syrovce nebylo zatím vydáno žádné správní rozhodnutí, které by stanovovalo pro řešené území nějaký další limit.

Čísla parcel platná k 13.12.2010

c) Požadavky na rozvoj území obce

- vytvořit nové plochy pro výstavbu pouze 5 rodinných domů v této změně
- úprava prostorových regulací na všech výše uvedených plochách tak, aby odpovídaly požadavkům rozvoje obce

d) Požadavky na řešení plošného a prostorového uspořádání území řešeného změnou (na urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

- zachovat urbanistické a civilizační hodnoty v území,
- zajistit minimální dotčení krajiny,
- v plochách změny v maximálně možné míře zachovat funkční a prostorové regulace dle schváleného ÚPO
- navrhnout pro plochy změny podmínky pro jejich využití s ohledem na dosavadní hodnoty v území a regulační zásady ve schváleném ÚPO

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Doprava

- řešit dopravní obsluhu lokalit jednotlivých dílčích změn v návaznosti na stávající silnice III. třídy a stávající místní komunikace,
- odstavování a parkování vozidel řešit v navrhovaných plochách - na vlastních pozemcích v souladu s vyhl.č.501/2006 Sb.

Technická infrastruktura

- řešit odvádění odpadních vod RD do jímek na vyvážení tak, aby bylo možné napojení ploch na kanalizaci po jejím vybudování a vybudování ČOV,
- odvádění dešťových vod řešit tak, aby nedocházelo ke změně odtokových poměrů v území, především však vsakem na vlastním pozemku,
- řešit zásobení ploch energiemi a vodou – řešit centrální body či linie zásobení ploch – **neřešit jednotlivé uliční řady**

Nakládání s odpady

- nakládání s odpadem řešit dle platného územního plánu a v souladu se současnými požadavky na likvidaci odpadu (soulad s platnou legislativou i vodohospodářskými zájmy).

Občanská vybavenost

- prověřit kapacity nových ploch pro výstavbu rodinných domů, a řešit případně požadavky na rozšíření občanské vybavenosti

Veřejná prostranství

- řešit veřejná prostranství v nových plochách pro bydlení

f) Požadavky na řešení a rozvoj hodnot území

- nejsou uplatňovány žádné požadavky na rozvoj kulturních hodnot v území řešeném změnou,
- z hlediska chráněných území nejsou požadavky - území řešené změnou se nenachází v žádném CHÚ,
- zachovat urbanistické a civilizační hodnoty v území,
- zajistit minimální dotčení krajiny,
- nejsou požadavky na využitelnost přírodních zdrojů - přírodní zdroje nejsou změnou č. V dotčeny
- zachovat venkovský ráz obce

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

- vymezit veřejně prospěšná opatření dle § 2 ods.1) písm.m) , dle § 101 a dle § 170 ods.1) písm b) zákona č.183/2006 Sb(stavební zákon) dle nově navržené části ÚSES
- vymezit veřejně prospěšné stavby dle § 2 odst.1 písm.l) a dle § 170 ods.1) písm a) zákona č.183/2006 Sb (stavební zákon)
- 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

- Respektovat z hlediska PO ČSN 73 0802 a zákon č. 133/1985 Sb., v platném znění a zákon č. 425/1990 Sb., v platném znění.
- Nejsou požadavky z hlediska ložisek nerostných surovin, CHLÚ a dobývacích prostorů, protože se v území řešeném změnou nevyskytují.
- Nejsou požadavky z hlediska poddolovaných ani sesuvných území, protože se v uvažovaných lokalitách nenacházejí.
- Nejsou požadavky z hlediska ochrany před povodněmi, protože na území obce není vyhlášeno žádné záplavové území a potok Syrůvka zástavbu neohrožuje.
- Respektovat zákon č. 114/1992 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 bude zpracován podle přílohy č. 3 výše uvedené vyhlášky do přehledné tabulkové formy.

- zakreslit do území řešených změnou v koordinačním výkrese všechny limity, týkající se daného území tak, jak vyplývají z platné legislativy, či tak jak byly či budou s DO dohodnuty
- respektovat v územích řešených změnou všechny limity, týkající se daného území tak, jak vyplývají z platné legislativy, či tak jak byly či budou s DO dohodnuty.

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

- Řešit střet propojení lokalit pro bydlení v obci lokalitou - V. 1 , V.2. a V. 3

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

- Lokality změny č. V budou vymezeny jako zastavitelné plochy a to jak graficky tak textově.

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

- nejsou

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

- nejsou

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj

- Budou upraveny dle stanoviska dotčeného orgánu dle § 47 odst.3 stavebního zákona.

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

- požadavek z hlediska vypracování variant nemá ani obec ani pořizovatel, 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 :

- S textovou částí zpracovanou v návaznosti na textovou část stávajícího ÚPO, v této části budou uváděny pouze ty věci, které budou měněny, ne limity vyplývající ze správních rozhodnutí či ze zákonů.
- S grafickou částí zpracovanou tak, že obsahová struktura nebude změnou narušena, tzn. že se budou měnit pouze výkresy dotčené změnou a budou ponechány jejich původní názvy i legendy. Zůstane i původní terminologie. Legendy ve výkresech budou tedy děleny na legendy původního ÚPO a legendy změn.
- Budou tedy zpracovány tyto výkresy nad výkresy schváleného ÚPO Syrovice (měř. 1 : 5 000 dle platného ÚPO):
 - výkres č.1 – území změny bez limitů s prostorovými a plošnými regulativy, ÚSES,
 - výkres č.3 - území změny s dopravním řešením,
 - výkres č.4, 5, 6, - bude vpracován v případě, pokud budou součástí změny nově navrhované přivaděče, bude –li se jednat jen o řady, zpracovávají nebudou
 - výkres č.8 – veřejně prospěšné stavby a opatření vyvolané změnou.

Obsah odůvodnění ÚP:

- s textovou částí zpracovanou dle přílohy č.7 část II. Obsah odůvodnění územního plánu – odst.1 vyhlášky č. 500/2006 Sb. včetně vyhodnocení dle části II odst.1 písm. e. uvedené přílohy
- s grafickou částí zpracovanou takto:
 - koordinační výkres – pouze jednotlivé plochy se stávajícími a nově navrhovanými limity
 - výkres předpokládaných záborů ZPF,
 - nebude zpracován výkres širších vztahů.
- dle přílohy č.7 část II. Obsah odůvodnění územního plánu - odst.3 písm a), b) a c) vyhlášky č.500/2006 Sb.
- budou zpracovány všechny změny do výkresů ÚPD – aktualizace výkresové části ÚPD - do koordinačního výkresu
- bude zachována orientace výkresů dle původních výkresů ÚPO

- Výkresy budou zpracovány v měřítcích výkresů stávajícího ÚPO.
- Plochy budou vymezeny v návaznosti na stávající územní plán, pouze pokud to nebude možné, pak dle vyhlášky č.501/2006 Sb. Plochy lze dále podrobněji členit dle § 3 odst.4 vyhlášky č.501/2006 Sb.
- Návrh změny č. V bude zpracován v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), především pak s § 188 odst.4) tohoto zákona. Taktéž dle metodických pokynů uveřejněných na webových stránkách Ústavu územního rozvoje a Ministerstva pro místní rozvoj.

Počet vyhotovení změny č. V bude pro projednání odevzdán ve 3 vyhotoveních. Dle výsledků projednání bude vyhotoven čistopis, který bude odevzdán ve 4 vyhotoveních. Dokumentace (konceptu) návrhu změny ÚP i čistopisu bude vypracována digitalizovaně, data budou předána pořizovateli i objednateli na nosiči CD. Elektronická verze bude shodná s geoportálem Krajského úřadu JMK

Změna bude také předána následujícím způsobem : textová část ve formátu word, grafická část ve formátu PDF.

Závěr

Zadání změny č. I ÚPO Syrovice **b u d e** po schválení zastupitelstvem obce Syrovice pro projektanta změny č. V ÚPO Syrovice závazné.

Zastupitelstvo obce Syrovice schválilo zadání změny č. V ÚPO Syrovice dne

V Syrovicích dne

starosta obce Syrovice