

# NÁVRH ZADÁNÍ

## ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ KOUNICE

Pořizovatel: Městský úřad Ivančice, Odbor regionálního rozvoje , úřad územního plánování  
Vypracoval: Ing. Eva Skálová za pořizovatele, Bc. Martin Frei pověřený zastupitel

únor 2012

Zastupitelstvo obce Dolní Kounice rozhodlo o pořízení Územního plánu Dolní Kounice na svém zasedání dne 12.12.2011 a stanovuje pro zpracování územního plánu následující požadavky:

Řešeným územím je katastrální území Dolní Kounice .

**a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů,**

- Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 schválené vládou 20.července 2009 nevyplývají pro územní plán města Dolní Kounice žádné požadavky.
- Zásady územního rozvoje JmK, (dále jen „ZÚR JMK“) byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje 22.9.2011 usnesením č. 1552/1/Z 25 a přímo z nich pro územní plán města Dolní Kounice vyplývají následující požadavky:

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v plochách transformačních stanic 110/22 kV včetně napojení na síť 110 kV se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

- Vytvořit územní podmínky pro umístění plochy TE20 transformační stanice 110/22 kV.

Kritéria a podmínky pro rozhodování:

- podmínky územní působnosti
- podmínky technické reálnosti

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje zásobování pitnou vodou prostřednictvím koridorů hlavních vodovodních řadů nadmístního významu se stanovují tyto požadavky na využití území, tato kritéria a podmínky pro následné rozhodování o možných variantách změn v území a pro jejich posuzování zejména s ohledem na budoucí využití oblasti, její význam, možná ohrožení, rozvoj a rizika a tyto úkoly územního plánování:

- Vytvořit územní podmínky pro zvyšování počtu obyvatel připojených na vodovody pro veřejnou potřebu a zajistit tak přístup ke kvalitní vodě pro všechny.

Podporovat propojování skupinových vodovodů do vodárenských soustav s kapacitními a kvalitními vodními zdroji a zlepšovat tak i spolehlivost zajištění dodávek vody.

Podporovat přednostně výstavbu a rekonstrukci zdrojů pitné vody, přivaděčů rozvodných sítí v obcích nad 2000 obyvatel.

- Zpřesnit a vymezit koridor hlavního vodovodního řadu TV10 v součinnosti se správci sítí s ohledem na minimalizaci střetů s limity využití území.

Zajistit územní koordinaci a ochranu koridorů v ÚPD dotčených obcí.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v plochách a koridorech nadregionálního a regionálního ÚSES krajiny se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

- 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 budoucnu. Zejména chránit území vymezená jako biokoridory před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnu znemožnily souvislé propojení biokoridorem, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.

Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR JMK a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximální možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navrhnout rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.

- V ÚPD obce zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES.

Zpřesňování v ÚPD obcí 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

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.

Koordinovat vymezení skladebných částí ÚSES všech úrovní významnosti (nadregionální, regionální, lokální – místní) v ÚPD obcí tak, aby byla dodržena návaznost a propojitelnost systému.

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.

- Město má platný Územní plán města Dolní Kounice, schválený zastupitelstvem města 28.6.2001, vydaný obecně závaznou vyhláškou č.2/2001, který nabyl účinnosti 16.8.2001 a změnu č.1ÚPO Dolní Kounice vydanou zastupitelstvem města formou opatření obecné povahy 18.2.2009, která nabyla účinnosti 26.3.2009.

Regulační plán zóny Dolní Kounice Trboušanská ulice, schválený zastupitelstvem města 23.10.2002, vydaný obecně závaznou vyhláškou č.1/2002 s účinností od 8.11.2002.

Dále byl zastupitelstvem města vydán formou opatření obecné povahy dne 22.9.2011 Regulační plán města Dolní Kounice Lokalita Trboušanská – 1. Etapa (část území řešeného dílčí změnou 1.01 ÚPO Dolní Kounice západně od hřbitova), který nabyl účinnosti 21.10.2011, který bude v řešení respektován.

#### **b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů,**

Z územně analytických podkladů správního obvodu ORP Ivančice Aktualizace 2010 a ÚAP JMK 2011 (dále jen „ÚAP“) pro řešení ÚP vyplývá následující.

- Respektovat limity využití území:
  - Bilancované ložisko (výhradní) nerostných surovin - stavební kámen a dobývací prostor;
  - silnice č. II/395, III/152 58, III/395 13, III/395 18, III/395 a jejich ochranná pásma;
  - vodovod a jeho ochranné pásmo;

- VTL, STL a NTL plynovod a jeho ochranné a bezpečnostní pásmo;
- nadzemní a podzemní komunikační vedení včetně ochranného pásma;
- Kanalizace a její ochranné pásmo;
- Ochranné pásmo venkovního vedení 22 kV;
- nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma;
- Ochranné pásmo radaru Brno;
- Ochranné pásmo dálkových kabelů;
- Ochranné pásmo televizního převaděče;
- Ochranné pásmo veřejných pohřebišť;
- záplavové území řeky Jihlavy Q100 a jeho aktivní zóna;
- manipulační pásmo 6m od břehové hrany vodních toků Jihlava a Šatava;
- pozemky do vzdálenosti 50m od kraje lesa;
- zemědělská půda I.a II. třídy ochrany;
- Evropsky významná lokalita Žebětín,
- Významné krajinné prvky registrované:
  - Žebětín
  - Šibeniční vrch
  - Zmola v Kobylkách
  - Kobylky
  - Leska
  - Nad Šatavou
  - Žleby
  - Kozí hor
  - Kapoun
  - Kounická skalka
  - Ve stráních
  - U Karlova
  - Plačková louka
  - Luh pod zámkem
- Významné krajinné prvky ze zákona:
  - vodní tok Jihlava, Šatava a ostatní bezejmenné vodní toky, jejich nivy
  - pozemky určené k plnění funkcí lesa
- nemovitě kulturní památky:
  - klášter Rosa Coeli, zřícenina, r.č. ÚSKP 18067/7-672
  - kostel sv. Barbory, r.č. ÚSKP 23824/7-675
  - kostel sv. Petra a Pavla, r.č. ÚSKP 46283/7-674
  - synagoga, r.č. ÚSKP 17437 / 7-677
  - kaple sv. Antonína Paduánského a sv. Floriána se souborem křížové cesty, r.č. ÚSKP 35665/7-676
  - kaple sv. Jana Křtitele, r.č. ÚSKP 18499/7-678
  - židovský hřbitov, r.č. ÚSKP 21358/ 7-691
  - boží muka, r.č. ÚSKP 18740/ 7-697
  - boží muka, při polní cestě k Mělčanům, r.č. ÚSKP 19174/ 7-696
  - krucifix, u silnice směrem na Hlínu, SZ od města, r.č. ÚSKP 37981/7-693
  - krucifix, Trboušanská, r.č. ÚSKP 45197/ 7-694
  - Krucifix, hřbitov, r.č. ÚSKP 100329
  - socha sv. Jana Nepomuckého, před kostelem, r.č. ÚSKP 25887 / 7-7099
  - socha sv. Jana Nepomuckého, u kaple sv. Jana Křtitele, r.č. ÚSKP 37378/ 7-690
  - zámek, čp.1, r.č. ÚSKP 46144 / 7-670
  - měšťanský dům, čp.63, Masarykovo nám. 5, r.č. ÚSKP 34701 / 7-683

- měšťanský dům, s omezením: bez stodoly a parc. č. 291/2, čp.65, Masarykovo nám. 3, r.č. ÚSKP 18324 / 7-684
- měšťanský dům, čp.70, Hlavní 4, r.č. ÚSKP 16220 / 7-681
- měšťanský dům, čp.75, Hlavní 16, pův čp. 16, r.č. ÚSKP 25118 / 7-680
- měšťanský dům, čp.109, nám. 9. Května 5, r.č. ÚSKP 33510 / 7-8083
- měšťanský dům, čp.125, Tovární 7, r.č. ÚSKP 15078 / 7-687
- měšťanský dům, čp.127, Tovární 3, r.č. ÚSKP 37675 / 7-8082
- měšťanský dům, čp.128, Tovární 1, r.č. ÚSKP 28507 / 7-688
- fara s kaplankou, čp.129, Masarykovo nám. 20, r.č. ÚSKP 14102 / 7-682
- měšťanský dům – demolován, p.132, Masarykovo nám. , r.č. ÚSKP 16596/ 7-685
- měšťanský dům, čp.136, Masarykovo nám. 13, r.č. ÚSKP 15941 / 7-686
- vila, čp.143, Mlýnské nám.7, r.č. ÚSKP 31763 / 7-8080
- území s archeologickými nálezy;
- Ochranné pásmo památky areálu zříceniny kláštera Rosa Coeli v Dolních Kounicích;
- Zohlednit a posoudit záměry:
  - návrhových ploch bydlení, občanského vybavení;
  - technické infrastruktury-energetika- transformační stanice a elektrické vedení 110kV (z ÚAP JMK)
- Respektovat rozbor udržitelného rozvoje území, tj.:
  - vytvořit územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí:
    - velký počet historických památek ve vztahu k velikosti města;
    - poloha města v malebné krajině, jejíž konfigurace je nevhodná pro degradující komerční využití;
    - významná vinařská produkce, vinařská tradice;
    - blízkost Brna, sousedství města Ivančice;
    - nadprůměrný podíl domácností vybavených ústředním nebo etážovým topením.
    - zájem o stavební parcely pro výstavbu rodinných domů;
    - komplexní vybavení obce technickou infrastrukturou;
    - kvalitní přírodní zázemí města;
    - dobré přírodní podmínky pro pěší turistiku a cykloturistiku;
    - kvalitní veřejná doprava ve vztahu k pracovním příležitostem, zejména snadná dostupnost města Brna a města Ivančice, jako obce s rozšířenou působností;
    - příznivé klimatické podmínky především pro pěstování vína;
  - vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek a hrozeb:
    - vysoká průměrná míra nezaměstnanosti;
    - nedostatek pracovních příležitostí;
    - není cyklostezka propojující obce;
    - nedostatečné prostory pro parkování v centru;
    - nejsou příhodné podmínky pro rozvoj rekreace, hluk z dopravy, zhoršení životního prostředí ve městě;
    - staré ekologické zátěže, skládka komunálního odpadu a černé skládky, které se nacházejí v extravilánu obce a mohou mít vliv na povrchové a podzemní vody;
- Zohlednit a posoudit záměry převzaté z územně plánovací dokumentace:
  - návrhových ploch bydlení, občanského vybavení, sportu a rekreace, výrobních aktivit, komerčních aktivit, veřejných prostranství a zeleně, individuální rekreace, krajinné zóny, vodních ploch a poldrů;

### **c) požadavky na rozvoj území obce,**

V územním plánu budou vymezeny plochy pro:

- bydlení úměrně s ohledem na velikost a potřeby města;
- občanské vybavení s ohledem na velikost a potřeby města;
- sportovně-rekreační aktivity;
- veřejná prostranství – budou respektovány stávající plochy veřejných prostranství a případně navržena další;
- drobnou výrobu a skladování, na základě posouzení potřeb ploch ve vazbě na silniční síť mimo obytné území obce;
- dopravní a technickou infrastrukturu jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy, cyklistickou dopravu a dopravu v klidu;
- územní systém ekologické stability;
- řešení případně opatření v oblasti péče o životní prostředí;

V zastavitelných plochách a v zastavěném území budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím.

Projektant prověří i další možnosti rozvoje města.

### **d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou 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 m<sup>2</sup>. Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

#### **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 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).

#### **Koncepce uspořádání krajiny**

- Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.
- Budou navrženy souměrné výsadby kolem účelových komunikací, izolační zeleň kolem fotbalového hřiště.
- Budou respektovány stávající plochy veřejné a ochranné zeleně a bude prověřena možnost jejich rozšíření na vhodné plochy, případně navržen vhodný způsob jejich úpravy.
- S ohledem na krajinný ráz území bude prověřena možnost vybudování ploch pro drobnou výrobu a skladování v místech bývalého areálu státního statku.
- S ohledem na krajinný ráz budou stanoveny takové podmínky prostorového uspořádání, které neumožní v celém katastrálním území umísťovat vertikální stavby, které by narušily pohledové osy na dominanty obce.

- S ohledem na krajinný ráz nebudou vymezovány plochy pro větrné a fotovoltaické elektrárny.
- Nebudou uvažovány plochy pro individuální rekreaci.
- V záplavovém území toku nebudou navrhovány zastavitelné plochy.
- Bude upřesněn a zapracován nadregionální a regionální územní systém ekologické stability (dále jen „ÚSES“), vyplývající ze ZÚR JMK při dodržení principů, které stanovují ZÚR JMK. Dále bude prověřeno řešení lokálního ÚSES uvedeného v současně platné územně plánovací dokumentaci a případně upřesněna a zapracována jejich nová lokalizace.
- Budou navrženy liniové a plošné výsadby kolem stávajících objektů zemědělské výroby, zejména mezi nimi a obytnou zástavbou s funkcí clonnou, protiprachovou a protihlukovou.

#### e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

##### Dopravní infrastruktura

- územní plán nemění stávající koncepci silniční dopravy;
- navrhnout řešení dopravních závad v zastavěném území;
- navrhnout doplnění obslužných komunikací s ohledem na existující komunikace a řešit obsluhu návrhových lokalit;
- prověřit potřebu parkovacích ploch;
- navrhnout napojení obce na síť cyklotras a cyklostezek s vazbou na rekreační a sportovní zařízení či kulturní aktivity v blízkém a širším okolí, respektovat návrh cyklistických stezek mikroregionu;
- navrhnout úpravy a doplnění propojujících pěších tras v obci;

##### Technická infrastruktura

- **Zásobování vodou** – bude respektována koncepce zásobování obce vodou ze stávajícího vodovodu.
- **Odvádění a čištění odpadních vod** – bude respektována koncepce odkanalizování obce, jednotná kanalizace na části území a oddílná na části území města. Kanalizace je napojena do ČOV, která není umístěna na území města.
- **Zásobování elektrickou energií** – bude respektována koncepce zásobování el. energií a v případě potřeby budou navrženy trasy pro nová vedení. Bude prověřena potřeba plochy pro umístění nové trafostanice TE 20 včetně napojení na síť 110 kV a upřesněno ochranné pásmo.
- **Zásobování plynem** – celé město je plynifikováno. Koncepce bude zachována.
- **Zásobování teplem** – město nemá centrální tepelný zdroj ani neuvažuje o jeho zřízení.
- **Veřejná telekomunikační síť** – základní telekomunikační síť bude zachována.
- **Nakládání s odpady** – nebudou navrhovány plochy pro nové skládky komunálního odpadu. Odpadní dvůr je stávající a zůstane zachován. Bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na určenou lokalitu mimo řešené území.

Pro nové zastavitelné plochy, které budou vyžadovat vybudování dopravní nebo technické infrastruktury, budou vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od bodů napojení. Inženýrské sítě proto budou graficky znázorněny včetně uličních sítí. Zastavitelná plocha nebude graficky podrobněji řešena, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymezení veřejně prospěšnou stavbu. Pro možnost posouzení

kapacity technické infrastruktury bude u zastavitelných ploch uvažováno s velikostí pozemku 1000 m<sup>2</sup> na 1 rodinný dům (3,6 osoby/1 rodinný dům).

### **Občanské vybavení**

Koncepce občanského vybavení se nemění. Budou respektovány stávající plochy občanského vybavení a zohledněny případné nové požadavky zahrnuté v kap. c) předloženého zadání územního plánu.

### **Veřejná prostranství**

Respektovat stávající a prověřit umístění požadovaných ploch veřejných prostranství zahrnutých v kap. c) předloženého zadání územního plánu. Do veřejných prostranství umožnit umístění dopravní a technické infrastruktury.

#### **f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,**

Kromě hodnot území stanovených zvláštními právními předpisy nebo na základě nich, se za hodnoty území považují:

#### **Přírodní hodnoty území**

- Urbanistická osa obce řeka Jihlava.
- Výhradní bilancované ložisko nerostných surovin v severozápadní části k.ú.
- Lokální biocentra a biokoridory.
- Významné vyhlídkové body: příjezd po Karlovské ulici, připojující se k zastavěnému území ze severozápadního směru odbočkou z komunikace II/15258, vyhlídka u kaple sv. Antonína, vyhlídka z ulice Trboušanské od židovského hřbitova.
- Viniční tratě ve Znojemské vinařské podoblasti.

Výška zástavby nesmí narušit pohledové osy na dominanty obce. Bude zachováno harmonické měřítko krajiny.

#### **Kulturní hodnoty území**

- Urbanistické hodnoty území: Urbanistická osa obce řeka Jihlava
- Architektonicky cenné stavby a jejich soubory: křížová cesta se 14 zastaveními ke kapli sv. Antonína, okolí kláštera Rosa Coeli ze 14. století, okolí monumentálního zámku ze 16. století, kříže a kapličky v krajině.

Kulturně historické hodnoty

- Lokality zástavby se zachovalým místním rázem: Masarykovo náměstí s dominantou kostela a některých zachovalých secesních staveb, okolí synagogy se zachovalými přílehlými uličkami.
- Stavební dominanty: kostel sv. Antonína, zámek, klášter Rosa Coeli, hotel Vinum Coeli.

Bude zachován charakter zástavby a historické kulturní krajiny. V územním plánu budou stanoveny podmínky pro zachování výše uvedených hodnot města.

ÚP vymezí, pokud to bude účelné, 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,**



- Provéřit aktuálnost veřejně prospěšných staveb a ploch pro veřejně prospěšné stavby v platné územně plánovací dokumentaci, převzít případně doplnit další veřejně prospěšné stavby včetně asanací, které vyplynou z řešení územního plánu.
- Posilovací zařízení tlaku pro vodovod ulice Trboušanská zařadit mezi veřejně prospěšné stavby.
- Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu v řešeném území nebudou navrhovány.

**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),**

ÚP bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní ochrany.

V řešeném území se nenacházejí objekty a plochy určené k obraně státu, ani sem nezasahují jejich ochranná pásma. V západní části katastrálního území se nachází ložisko nerostných surovin.

V řešeném území se nachází sesuvná území – plánuje se jejich zajištění.

V řešeném území se nacházejí staré ekologické zátěže, skládka komunálního odpadu.

V platném územním plánu jsou uvedeny následující lokální (místní) biocentra:

C01 (PRÁŠKUV KOPEC), C02 (ZMOLA v kobyčkách), C 03 (U KARLOVA), C 04 (POD KAPLÍ SV. ANTONÍNA), C 05 (KOUNICKÁ SKALKA), C 06 (LOUKA), C 07, C 08 (LUH POD ZÁMKEM), C 09 (ŠIBENIČNÍ VRCH), C 10, biokoridory: K01, K02, K03, K04, K05, K06, K07, K8 a K9 a 57 interakčních prvků IP. Provéřit jejich návaznost na regionální a nadregionální ÚSES. Provéřit a upřesnit jejich umístění v rámci zpracování ÚP.

**i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území,**

V územním plánu je třeba vyřešit následující urbanistické, dopravní a hygienické závady v území, vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety těchto záměrů s limity využití území, ohrožení území povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy:

Vytvořit územní podmínky pro řešení urbanistických, dopravních a hygienických závad.

- Řešit závady a ohrožení v území vyplývající z problémového výkresu ÚAP ORP:
  - průtah komunikace II. třídy zastavěným územím;
  - brownfiels ve středu města v areálu bývalé škrobárny, v areálu bývalého Retexu a plochy stabilizovaného území výrobní služby, řemesla, sklady (mlýn) u Mlýnského náměstí;
  - ohrožení zástavby v záplavovém území;
  - ohrožení území záplavami s periodicitou 100 let;
  - hluk a imise z dopravy- průtah silnic II. třídy zastavěným územím;
  - špatný technický stav silnic;
  - špatný stav povrchových a podzemních vod;

- Řešit závady v území vyplývající z výkresu územní závady a ohrožení ÚAP JMK:
  - zvážit dopad hygienické závady znečištění vodních toků třída III do územního plánování.
  - Hygienická závada- úseky hlavních silnic s nadlimitním hlukovým působením ( $\geq 50$  dB).
- Řešit problémy a střety záměrů na provedení změn v území:
  - střet zastavitelných ploch a záplavového území Q100 řeky Jihlavy.
- Řešit nevyváženost mezi územními podmínkami pro udržitelný rozvoj území:
  - zejména mezi územními podmínkami pro hospodářský rozvoj a pro příznivé životní prostředí.

**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,**

Vyznačit hranice zastavěného území v souladu s §§ 58, 189 stavebního zákona k datu s ohledem na již existující hranice zastavěného území města Dolní Kounice vyznačené v platném územním plánu. V souvislosti se změnami využití ploch vymežit zastavitelné plochy.

Obec neleží v žádné rozvojové oblasti a rozvojové ose, specifické oblasti, koridoru a ploše dopravní infrastruktury, koridoru a ploše technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů stanovených ve schváleném koncepčním dokumentu Politika územního rozvoje České republiky 2008.

S ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury se předpokládá vymezení následujících zastavitelných ploch:

- bydlení
- občanské vybavení
- dopravní infrastruktury
- technické infrastruktury
- výroby a skladování
- smíšené výrobní

V případě potřeby budou vymezeny plochy přestavby.

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

Územní plán Dolní Kounice v případě potřeby vymezí plochy a koridory, pro které by bylo nutné prověřit jejich využití územní studií.

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

Územní plán Dolní Kounice stanoví, že pro plochu bydlení v lokalitě Trboušanská bude na základě vydaného ÚP zpracován regulační plán. ÚP bude obsahovat zadání regulačního plánu.

**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,**

Bude doplněno na základě výsledku projednávání s dotčenými orgány.

**n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant,**

Bude doplněno na základě výsledku projednávání s dotčenými orgány a případného posouzení na udržitelný rozvoj území. Nepředpokládají se varianty v řešení a tak se navrhuje vypracování návrhu bez fáze konceptu.

**o) požadavky na uspořádání konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,**

Dokumentace ponese název: územní plán Dolní Kounice

Bude dodržen obsah členění územního plánu podle přílohy č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška), pokud **není dále uvedeno jinak**.

ÚP bude zpracován digitálně nad katastrální mapou.

Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).

Návrh ÚP bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou vyhotoveních v papírové podobě v 1 vyhotovení v elektronické podobě (nejlépe na CD) ve formátu \*pdf nebo \*png.

Upravený návrh ÚP podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem bude odevzdán pro účely veřejného projednání ve dvou vyhotoveních v papírové podobě a ve dvou vyhotoveních v elektronické podobě (nejlépe na CD) ve formátu \*pdf nebo \*png.

Čistopis dokumentace bude vyhotoven v papírové podobě ve čtyřech paré a dále bude odevzdán spolu s datovým nosičem 2x v některém z formátů \*dgn, \*pdf, georeferencovaný TIFF+topologicky čistý polohovaný SHP (atributová tabulka bude obsahovat typ ploch a symbolů) pro potřeby územního plánování.

ÚP Dolní Kounice bude dále digitálně zpracován dle Pravidel pro digitalizaci územních plánů KÚ JMK pro potřeby zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup.

### **Územní plán bude obsahovat**

#### **A) Textovou část**

- a) vymezení zastavěného území,
- b) koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování,
- e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně,
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách),
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům

a stavbám vyvlastnit,

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,

i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

<b>B) Grafickou část:</b>	1. Výkres základního členění území	1: 5 000
	2. Hlavní výkres	1: 5 000
	3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000

V případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, které jsou obsahem hlavního výkresu, zpracovat na samostatných výkresech. Členění bude sledovat čitelnost, v případě potřeby budou rozděleny výkresy vodního hospodářství a energetiky na samostatné výkresy zásobování vodou, odkanalizování, zásobování plynem, elektrickou energií a spoje.

### **Odůvodnění územního plánu bude obsahovat**

#### **A)Textovou část**

a) postup při pořízení územního plánu,

b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů,

c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování,

d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,

f) vyhodnocení splnění zadání a pokynů pro zpracování návrhu,

g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení,

h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí,

i) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa,

j) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění,

k) vyhodnocení připomínek.

Části uvedené pod písmeny b) až g), h) v rozsahu vyhodnocení vlivů a i) zpracuje projektant, ostatní části doplní pořizovatel podle výsledků projednání.

<b>B) Grafickou část:</b>	1. Koordinační výkres	1: 5 000
	2. Výřez koordinačního výkresu	1: 2 000
	3. Výkres širších vztahů	1: 50 000
	4. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1: 5 000

Výkresy musí být jasné, jednoznačné a úplné a budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schémata

Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, při vymežování ploch budou řádně zdůvodněny.

Dokumentace bude opatřena tabulkou pro provedení záznamu o účinnosti s obsahem dle §14 odst.1 vyhlášky.

V územním plánu budou v grafické části dokumentace vyznačeny tři základní hranice:

- hranice řešeného území
- hranice zastavěného území (§2 odst. 1d) a § 58 stavebního zákona) platné k datu
- hranice zastavitelných ploch (§2 odst.1 j) stavebního zákona)

Ve všech výkresech bude legenda korespondovat s grafickou částí. Význam všech entit ve výkrese se vyskytujících musí být vysvětlen v legendě příslušného výkresu.

Každý výkres musí nést informaci o druhu ÚPD, názvu řešeného území, obsahu a měřítku.

Ve výkresech zobrazené plochy a prvky budou od sebe důsledně odlišovat stávající a požadovaný způsob využití.

Zpracování územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě podle ust. §158 odst.1 stavebního zákona. Vybrané činnosti ve výstavbě mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu – v tomto případě dle zák. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

Případné Posouzení vlivu na životní prostředí (dle §45i zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění) zpracovává autorizovaná osoba.

Dokumentace bude podepsána a opatřena autorizačním razítkem projektanta.

Součástí zadání je Výřez koordinačního výkresu ZÚR JMK.

