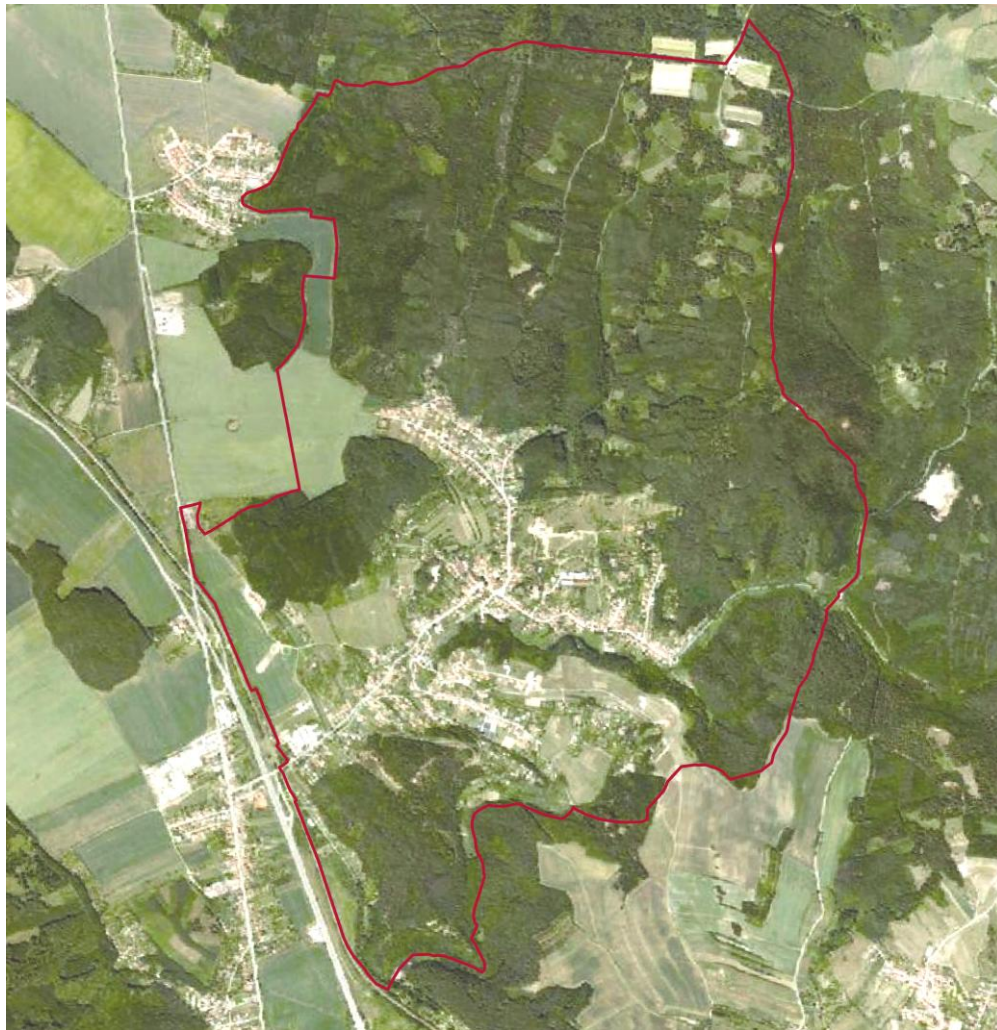


Návrh zadání Územního plánu Lelekovice



Pořizovatel: Úřad územního plánování - MěÚ Kuřim, Odbor investiční dle § 47 zákona č.183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a vyhl. č. 500/2006 Sb.

Zhotovitel: Atelier90 s.r.o, Ing. arch. Ladislav Vlachynský ve spolupráci LÖW & spol., s.r.o.

Objednatel: Obec Lelekovice, Hlavní 75/7, 664 31 Lelekovice

Určený zastupitel: Jaroslav Diviš, starosta

listopad 2013

OBSAH

I. Úvod

II. Zadání ÚP

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:

a1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

a2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

a3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

..

I. Úvod

Řešené území je vymezeno v rozsahu správního území obce, které zahrnuje katastrální území č. 679895 Lelekovice. Organizačně je obec Lelekovice samostatnou obcí Jihomoravského kraje s Obecním úřadem v Lelekovicích. Obcí s rozšířenou působností pro obec Lelekovice je město Kuřim, včetně stavebního úřadu.

Obsah návrhu zadání ÚP Lelekovice věcně vychází z doplňujících průzkumů a rozborů, územně analytických podkladů (dále jen ÚAP) zpracovaných pro ORP Kuřim a dalších existujících podkladů a analýzy současného stavu řešeného území.

Pořizovatelem územního plánu pro obec Lelekovice je Městský úřad Kuřim, odbor investiční, a to ve smyslu ust. § 6 odst. 1) písmeno c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Obsah zadání byl zpracován ve spolupráci s pověřeným zastupitelem obce, starostou p. Jaroslavem Divišem.

II. Zadání ÚP

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

Politika územního rozvoje ČR

V Politice územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR 2008“), schválené usnesením vlády dne 20. července 2009 č. 929, je území obcí ORP Kuřim součástí rozvojové oblasti Brno – OB3. Jedná se o území ovlivněné rozvojem dynamikou krajského města Brna. Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, které mají z velké části i mezinárodní význam.

Pod rozvojovou oblast OB3 je zařazeno území obcí ORP Kuřim. Přesto, že v současné době nelze obec Lelekovice jmenovitě zařadit do oblasti OB3, vzhledem k poloze obce a jejího okolí, které se jeví jako významná rekreační oblast pro Brno, je v zadání stanoven požadavek na prověření územních podmínek pro rozvoj rekreačního potenciálu okolí Brna (kapitola 3.2, čl. 42 PÚR 2008).

Z PÚR 2008 dále vyplývá požadavek zajistit územní ochranu dopravní infrastruktury kapacitní silnice R43 (dle kapitoly 5.2, čl. 80 písm. b), čl. 121 a schématu č.5, str. 50, kterým je vymezen koridor kapacitní silnice R 43 Brno – Svitavy/Moravská Třebová.

PÚR 2008 určuje pouze výchozí (koncové) body koridoru, nikoliv konkrétní trasování, tj. „dotčení“ jednotlivých obcí. Dosud prověřované trasy kapacitní silnice R43 se však řešeného území obce Lelekovice nedotýkají (viz. ÚAP ORP Kuřim, ÚAP JMK).

Dále bude ÚP respektovat vymezené republikové priority, a to zejména:

- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (historické centrum obce, ochrana ZPF I. a II. třídy ochrany). Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území;
- prověřit účelnost dalšího rozšíření zastavitelných ploch pro občanské vybavení;

- vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi;
- v zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků přívalových vod v extravilánu;
- vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, vytvářet podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti okolních obcí a měst, zejména pak města Brna a ORP Kuřim
- při umísťování veřejné infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny.

ÚPD vydaná krajem

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR JMK) byly Zastupitelstvem Jihomoravského kraje vydány dne 22. září 2011 a následně byly zrušeny rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21. června 2012, který nabyl účinnosti dnem jeho vyhlášení. V současné době není k dispozici žádná nadřazená územně plánovací dokumentace (ÚPD) vydaná Jihomoravským krajem. K dispozici jsou územně plánovací podklady (ÚPP).

Územně plánovací podklady a oborové dokumenty

Návrh ÚP Lelekovice bude řešen s využitím podkladů:

- Územně analytické podklady (ÚAP) JMK
- ÚAP obce s rozšířenou působností (ORP) Kuřim – 2. úplná aktualizace
- Územní studie vymezení cílových charakteristik krajiny JMK (AGERIS 2010)
- Generel dopravy JMK, IKP Consulting Engineers, s.r.o., Praha, 2006
- Územní studie aglomeračních vazeb města Brna a jeho okolí (2010)
- Program rozvoje sítě cyklistických komunikací s minimálním kontaktem s motorovou dopravou v JMK
- Program rozvoje Jihomoravského kraje 2010 až 2013 (schválen 29.4.2010)

Jako další podklady pro vypracování návrhu územního plánu obce Lelekovice budou použity:

- Platný ÚPN SÚ Lelekovice z r. 1998, včetně jeho změn č. I – VII
- Výpisy usnesení ze zápisů č. 18,19 z jednání Zastupitelstva obce Lelekovice
- Digitální katastrální mapa obce Lelekovice
- Doplňující průzkumy a rozbor, upřesňující ÚAP v katastru Lelekovice
- Územní studie pro plochy dílčích změn z roku 2007 – lokalita R1, R2 – předán geometrický plán
- Projektová dokumentace – „Přestupní uzel, zastávka ČD Česká – Lelekovice“ z roku 2011
- Koncepční vymezení regionálních a nadregionálních ÚSES, 2012, JMK
- Dokumentace skutečného provedení stavby „Lelekovice - kanalizace a ČOV“ z roku 2012

V návrhu ÚP Lelekovice bude prověřena možnost rozšíření průmyslové zóny při západní hranici katastru obce. Bude prověřena kapacita potřebné veřejné infrastruktury a to zejména občanské vybavenosti v souvislosti s očekávaným navýšením počtu obyvatel obce o cca 600 osob.

a1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Plochy pro novou výstavbu budou přednostně navrhovány uvnitř stávajícího zastavěného území (proluky a zahrady) a ve vazbě na stávající zástavbu, komunikace a inženýrské sítě.

V maximální míře je třeba zachovat tradiční charakter a panorama obce. Při návrhu bude zachován stávající charakter sídla, t.j. převážně příměstský typ zástavby s jasně převažující funkcí bydlení. Navržená obytná zástavba v obci bude tvořena pouze rodinnými domy.

Území obce bude územním plánem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití ve smyslu obecných požadavků na vymezení ploch (ust. § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) a na plochy s rozdílným způsobem využití (s přihlédnutím k ust. § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Plochy s rozdílným způsobem využití bude možno s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit (ust. § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

V rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím.

Základním úkolem ÚP je zajistit udržitelný rozvoj sídla při zabezpečení souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území s ohledem na péči o životní prostředí.

Požadavky na urbanistickou koncepci:

- Bude prověřeno využití lokality na pravém břehu řeky Ponávky v centru obce od samoobsluhy až po bývalou ČOV jako veřejného prostranství.
- Budou prověřeny plochy určené pro individuální rekreaci s možností výstavby objektů.
- Projektant dle požadavku obce prověří možnost zúžení biokoridoru říčky Ponávky na pravém břehu v centru obce na 6 m od břehu říčky.
- Bude prověřeno využití nezastavěných ploch v lokalitě Příhon jako funkčních ploch pro rekreaci s možností výstavby rekreačního objektu pro individuální rekreaci.
- Pro nezastavěné území mezi lokalitami Příhon a Paseky bude projektantem prověřen požadavek na zpracování územní studie, současně bude prověřena dopravní a technická obslužnost a využití území v plochách pro bydlení
- Bude prověřeno využití nezastavěných ploch mezi lokalitami Chmelníky a Nad Sklepem jako funkčních ploch pro rekreaci s možností výstavby rekreačního objektu pro individuální rekreaci.
- Hranice zastavitelného území a ploch pro bydlení bude pokud možno upravena tak, aby zastavitelné území tvořilo kompaktní tvar.
- Bude prověřeno využití lokality na Plástkách a prověřeno vymezení hranice zastavitelného území obce mezi plochami pro bydlení a plochami pro rekreaci bez možnosti výstavby rekreačních objektů.
- Budou navrženy regulativy pro funkční plochy pro bydlení a plochy pro rekreaci s možností výstavby rekreačního objektu pro individuální rekreaci. Smyslem regulativů je omezit hustotu zastavění, určit měřítko budov a jejich polohu vzhledem ke vzdálenosti od veřejné komunikace.

- Rozvoj občanské vybavenosti bude řešen v rámci rozvojových ploch, kde se občanská vybavenost připouští. Při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití upřednostňovat plochy s polyfunkčním využitím (jako např. plochy smíšené obytné a pod), umožňující integraci občanského vybavení a rozvoj pracovních příležitostí v místě bydliště.
- Územní plán prověří optimální skladbu jednotlivých funkčních ploch ve vzájemných návaznostech.
- Zastavitelné plochy budou řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovaly a minimalizovaly tím zábor krajiny. Územní plán Lelekovice stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, dále přípustné využití, nepřípustné využití, případně podmíněně přípustné využití se stanovením konkrétní podmínky).
- Územní plán bude respektovat strukturu a prostorové rozložení ÚSES a významných krajinných prvků. Územní plán bude respektovat jejich ochranu a nezastavitelnost.
- Rozvojové plochy pro výrobu budou navrhovány přednostně ke kapacitním komunikacím a železnici.
- Bude prověřena potřeba vymezení ploch k zajištění fungujícího odpadového hospodářství.
- Prověřit podmínky pro vymezení vhodných ploch pro rekreaci a turistickou infrastrukturu.

Při návrhu nového územního plánu Lelekovice budou respektovány kulturní hodnoty, definované v ÚAP ORP Kuřim a doplňujících průzkumech a rozborech.

Chráněné prostory budou navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž z dopravy nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor staveb.

a2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

Občanská vybavenost

Překotný rozvoj území s sebou nese požadavek vyhodnocení nových potřeb obce z hlediska veřejné infrastruktury, zejména občanské vybavenosti. Projektant při zpracování návrhu ÚP Lelekovice prověří vymezení ploch v návaznostech na rozšíření inženýrských sítí a místních a účelových komunikací.

Projektant při zpracování nového ÚP Lelekovice vyhodnotí potřebu občanské vybavenosti, vyplývající z přepokládaného přírůstku obyvatel a požadavků obce.

V návrhu ÚP Lelekovice budou řešeny jak vymezením samostatných rozvojových ploch, tak v rámci rozvojových ploch, kde se občanská vybavenost připouští. Projektant vymezí smíšené plochy pro rozvoj občanské vybavenosti – pro obchod, zájmovou činnost, případně ordinaci lékaře, služby apod. Dále prověří potřebu občanské vybavenosti z hlediska letní a zimní turistiky (analyzuje vazby na stávající turistické trasy, cyklostezky a hipostezky).

Typ a rozsah občanské vybavenosti je do značné míry ovlivněn významem obce a dostupností krajského města Brna.

Dopravní infrastruktura

Při návrhu ÚP Lelekovice budou respektována ochranná pásma silnic I., II. a III. tř. dle §30 zákona č.13/1997 Sb., v platném znění a OP železnice.

Železniční doprava

Západně od obce, podél hranice katastrálního území s k.ú. obce Česká prochází koridor konvenční železniční dopravy C-E61 Děčín – Nymburk – Kolín, Kolín – Havlíčkův Brod – Brno, jehož součástí je konvenční železnice tratě č. 250 Tišnov – Brno, Řečkovice.

V obci Česká je na této trati železniční zastávka využívaná v rámci IDS JMK – linky S1 a S3. Je nejbližší železniční zastávkou pro občany obce Lelekovice. Pro tento dopravní uzel byla vypracována studie, která bude jedním z dalších podkladů pro zpracování návrhu ÚP Lelekovice. Projektant prověří vymezení koridoru pro optimalizaci konvenční tratě č.250.

Silniční doprava

Západně od obce v souběhu s železniční tratí č. 250 prochází silnice I. třídy - I/43, která přenáší veškerou dopravní zátěž ze severní části Brněnské aglomerace a Jihomoravského kraje do Brna. Zároveň přenáší i tranzitní dopravu přes Brno v severojižním směru. Západní část hranice katastrálního území Lelekovice leží v ochranném pásmu silnice I. třídy. Většinou k ochrannému pásmu silnice přiléhají plochy průmyslové zóny obce, plochy pro zemědělství a výrobu.

Projektant při návrhu ÚP Lelekovice prověří vymezení koridoru pro přestavbu rychlostní silnice I/43 Česká – Kuřim (vychází z ÚAP ORP 2012).

Vlastním zastavěným územím obce prochází silnice III. třídy.

Místní komunikace

V maximální možné míře budou pro novou zástavbu navrhovány místní komunikace zklidněné, obytné. Zástavba by měla být navržena tak, aby ji obsloužilo minimum komunikací a sítí, při respektování platných ČSN.

Pěší doprava, cyklistické trasy a stezky

Projektant prověří síť cyklostezek a navrhne jejich doplnění s návazností na cyklostezky okolních obcí, navrhne jejich propojení na nebezpečné lesní a polní cesty v krajině řešeného území.

Účelové komunikace

Trasy v řešeném území budou v souvislosti s rozvojem obce v případě potřeby doplněny a upraveny.

Stávající síť místních a účelových komunikací zůstane zachována, všechny plochy pro nově navržené komunikace budou v souladu s platnými předpisy a technickými požadavky.

Doprava v klidu

Pro nově navrhované výrobní plochy budou stanoveny regulativy povinnosti zajistit parkování na vlastním pozemku, včetně parkování pro návštěvníky.

Parkování a garážování je nutno řešit tak, aby byly zajištěny současné i rozvojové potřeby obce.

Pomocí regulativů vymezit situování garáží a parkovacích stání na pozemcích vlastníků a pro tyto účely vymezených plochách.

Ve vazbě na místa s koncentrací obyvatel a návštěvníků budou vymezeny plochy pro odstavení vozidel.

Autobusová doprava

Projektant prověří stávající autobusové zastávky, zda splňují normový stav a z kapacitního hlediska kladené požadavky a případně navrhne plochy pro nové autobusové zastávky na území obce Lelekovice.

Veřejná prostranství a zeleň v zastavěném území

V obci je nedostatek veřejných prostranství a veřejné zeleně. Veřejná prostranství jsou vymezena pouze jako plochy komunikací a prostranství místního významu sloužící dopravním účelům (doprava automobilová a pěší zajišťující přístup k jednotlivým funkčním plochám a objektům).

Projektant v rámci návrhu vymezení další veřejná prostranství, v současně zastavěném území i v nově navržených lokalitách.

Pro tento účel bude mimo jiné prověřena lokalita na pravém břehu řeky Ponávky v centru obce od samoobsluhy až po bývalou ČOV a navazující plochy v současnosti určené pro technickou infrastrukturu obce. Jako veřejné prostranství bude dále prověřena lokalita Skalka – sokolovna a její okolí.

Odpadové hospodářství

Bude navržena plocha pro nové umístění ekodvora.

Technická infrastruktura

V návrhu ÚP Lelekovice bude respektována stávající technická infrastruktura.

Návrh ÚP bude respektovat trasy a objekty hlavních řadů technické infrastruktury, jejich ochranná pásma, prověří a navrhne koncepci prodloužení technické infrastruktury do všech rozvojových ploch.

V územním plánu budou prověřeny stávající, vymezeny a navrženy nové pro:

- zastavitelné plochy pro rozvoj smíšené zástavby venkovského charakteru v návaznosti na zastavěné území úměrně s ohledem na velikost a potřeby obce tak, aby nebyl blokován rozvoj podnikání a integrace občanské vybavenosti do stávající zástavby obce;
- plochy občanského vybavení, sportu a rekreace v návaznosti na předpokládaný rozvoj
- plochy veřejných prostranství
- plochy podnikatelských aktivit
- technická infrastruktura a její doplnění v souladu s návrhem rozšíření zastavitelných ploch;
- místní a účelové obslužné komunikace

a3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Obec leží v příjemném přírodním prostředí. Je zde přírodní rezervace Babí lom a Holé vrchy, přírodní památka Březina a množství registrovaných významných krajinných prvků, které bude návrh ÚP Lelekovice respektovat.

Návrh ÚP Lelekovice bude respektovat stávající plochy veřejné a vzrostlé zeleně.

Prověří možnost vymezení dalších ploch pro chatovou a zahrádkářskou oblast a stanoví regulativy stávajících i nově navržených ploch individuální rekreace.

Budou respektovány stávající trasy značených turistických stezek a cyklostezek, případně navrženo jejich doplnění, nebo zlepšení jejich obsluhy (odpočívadla, infokoutek) :

- stezka zdraví údolím říčky Ponávky (z Brna - Mokré Hory do Lelekovic – 5 zastavení)
- pěší turistická trasa červená – Mokrý Hora – Lelekovice – Babí lom – Vranov
- pěší turistická trasa žlutá – Česká – Lelekovice – Útěchov
- pěší turistická trasa zelená – Ořešín – při východní hranici katastru Lelekovice – Svinošice
- pěší turistická trasa modrá – Kuřim – Podlesí - Babí lom – Šebrov

- cyklostezka 5231 - Po stopách zaniklých železnic (Brno - Řečkovice - Veverská Bitýška)
- pivní cyklostezka Petra Bezruče (Brno - Řečkovice - Černá Hora).
- krajinou říčky Ponávky – sochy, infotabule

Ochrana půdního fondu

V souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů bude návrh ÚP obsahovat vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF.

Úkoly vyplývající z rozborů udržitelného rozvoje území v rámci koncepce uspořádání krajiny:

- prověřit síť účelových komunikací a navrhnout jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství a lesního hospodářství;
- prověřit zpřístupnění krajiny návrhem na vybudování cyklostezek a naučných turistických stezek s návazností na sousední katastry;
- navrhnout opatření a plochy pro zajištění protierozní ochrany ZPF
- vymezit systém ÚSES a ekostabilizačních prvků v zemědělské krajině vše v koordinaci na ÚPD navazujících katastrálních území.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Potřeba vymezení ploch a koridorů územních rezerv bude prověřena v rámci řešení návrhu územního plánu. Podle účelnosti budou případně vymezeny plochy a koridory územních rezerv a stanoveno jejich možné budoucí využití včetně podmínek pro jeho využití dle § 2 odst.1 písm. l) zákona č.183/2006 Sb., v platném znění

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby (dále jen VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Budou prověřeny především stavby dopravní a technické infrastruktury, jejichž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy a budou navrženy případně další VPS.

Veřejně prospěšná opatření (dále jen VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Budou prověřena potřeba veřejně prospěšných opatření pro snižování ohrožení území vodami v extravilánu, a to pro zvyšování retenčních schopností území a pro založení prvků ÚSES.

Asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Nepředpokládá se jejich vymezení, bude však ještě prověřeno v rámci návrhu ÚP.

Veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze uplatnit předkupní právo:

Případná potřeba vymezení pozemků určených pro VPS bude prověřena v návrhu ÚP.

V návrhu ÚP bude rovněž řešeno uplatnění předkupního práva. Předkupní právo bude navrženo především pro stavby dopravní a případně i pro stavby určené k rozvoji a ochraně území obce.

Veřejná prostranství (VP), pro která lze uplatnit předkupní právo:

Případné vymezení pozemků a staveb pro situování VP bude prověřeno v návrhu ÚP.

Uplatnění předkupního práva bude řešeno v rámci návrhu ÚP a jeho projednávání.

V návrhu ÚP Lelekovice bude prověřeno vymezení ploch veřejného prostranství pro lokalitu na pravém břehu řeky Ponávky v centru obce od samoobsluhy až po bývalou ČOV – volné

prostranství v centru obce, které slouží k odpočinku a relaxaci. Pro území chybí pěší napojení a úprava veřejné zeleně.

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Vymezení rozvojových ploch, u kterých bude stanovena podmínka na vydání regulačního plánu není požadováno.

Projektant v návrhu ÚP Lelekovice určí plochy, ve kterých bude rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie, jedná se zejména o lokality:

Pro možnost zpracování územní studie budou projektantem prověřeny tyto lokality:

- 1) Pravý břeh Ponávky v centru obce – dětské hřiště, sběrný dvůr, bývalá ČOV, soukromý stavební dvůr a hasičská zbrojnice. Budou prověřeny dotčené plochy a jejich zapojení do veřejného prostranství obce s využitím pro sport a rekreaci obyvatel.
- 2) Bude prověřena lokalita rozšíření průmyslové zóny při západní hranici katastru území obce a její návaznosti na nový železniční uzel Česká a nově plánovanou zástavbu RD v lokalitách Na Dlouhých a Nad Sklepem.
- 3) Bude prověřena lokalita mezi Pasekami a Příhonem v současně nezastavěném území obce. Bude prověřena možnost zastavitelnosti území pro výstavbu rodinných domů a jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu obce.
- 4) Bude prověřeno zpracování územní studie pro lokalitu Skalka – sokolovna a její okolí

V dokumentaci ÚP Lelekovice (textové i grafické části) bude uveden termín pro pořízení územní studie, v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., v platném znění ve vazbě na termín nabytí účinnosti ÚP.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Nepředpokládá se návrh variantních řešení – bude doplněno po projednání.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

I. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU LELEKOVICE

A. Textová část návrhu územního plánu bude obsahovat:

- a) vymezení zastavěného území;
- b) základní 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 ložisek nerostných surovin 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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných

- opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití);
- 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 veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona;
- i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona;
- j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

Pokud to bude účelné, bude textová část návrhu územního plánu obsahovat dále:

- a) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření;
- b) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci;
- c) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti;
- d) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání;
- e) stanovení pořadí změn v území (etapizaci);
- f) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

B. Grafická část návrhu územního plánu bude obsahovat:

- | | |
|---|----------|
| 1. Výkres základního členění území | 1: 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1: 5 000 |
| 3. Koncepce dopravní a technické infrastruktury
(dle potřeby i v samostatných výkresech) | 1: 5 000 |
| 4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1: 5 000 |

Pokud to bude potřebné, bude grafická část obsahovat výkres pořadí změn v území (etapizaci).
Grafická část může být doplněna též schémata.

II. OBSAH ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU LELEKOVICE

C. Textová část odůvodnění návrhu územního plánu bude obsahovat:

- Postup při pořízení územního plánu;(podle § 53 odst. 5 stavebního zákona):
- výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu zejména:
 - s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
 - s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
 - s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpis s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případě s výsledkem řešení rozporů.

3. zpráva o vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí;
4. stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona;
5. sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly;
6. komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty;
7. vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ;(podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. zejména):
8. vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území;
9. vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu:
 - a) se chváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
 - b) s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,
 - c) s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona.
10. výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení;
11. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa (podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád);
12. rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění,
13. vyhodnocení připomínek.

D. Grafická část odůvodnění návrhu územního plánu bude obsahovat:

1. Koordinační výkres	1 : 5 000
1.a Koordinační výkres - výřez	1 : 2 000
2. Výkres širších vztahů	1 : 50 000 (1 : 25 000)
3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000 (ZPF a PUPFL)

Výkresy územního plánu budou zpracovány digitálně nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1 : 5000.

Ve výkresech se vyznačí hranice řešeného území.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Grafická část odůvodnění může být doplněna schémata a doplňujícími výkresy, textová pak přílohami.

V případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech. Členění na jednotlivé výkresy bude sledovat především jejich dobrou čitelnost.

V textové (výrokové) části územního plánu bude uveden údaj o počtu listů textové části územního plánu a názvy a počet výkresů územního plánu, v textové části odůvodnění budou uvedeny názvy výkresů a počet výkresů odůvodnění a pro přehlednost i počet listů textu odůvodnění.

Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit. Ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 - 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Návrh územního plánu bude pro účely projednávání dle ust. § 50 stavebního zákona (společné jednání) odevzdán ve dvou listinných vyhotoveních a na dvou nosičích v digitální podobě.

Upravený návrh územního plánu bude podle výsledků projednávání a posouzení návrhu ÚP krajským úřadem odevzdán pro účely veřejného projednání ve dvou listinných vyhotoveních a na dvou nosičích v digitální podobě.

Čistopis dokumentace bude předán pořizovateli v tištěné podobě v počtu 4 vyhotovení a v digitální podobě využitelné pro GIS, na nosičích CD ve formátu jak .pdf (2 ks), tak ve formátu *.dgn, *.dwg (1 ks pro potřeby pořizovatele). Elektronická verze zpracování územního plánu bude zvolena taková, aby umožnila zveřejnění územních plánů způsobem umožňujícím dálkový přístup dle „Pravidel pro digitalizaci územních plánů“ stanovených dotačním programem Jihomoravského kraje „Dotace na zpracování územních plánů“. Textová část územního plánu včetně odůvodnění bude zpracována v textovém editoru. V případě čerpání dotace na zpracování ÚP Lelekovice bude ÚP odevzdán dle dotačních pravidel pro poskytování dotací z rozpočtu JMK. Pokud bude v rámci projednávání zadání požadováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, bude toto vyhodnocení pro účely projednávání odevzdáno ve dvou listinných vyhotoveních a na dvou nosičích v digitální podobě.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Na území obce se nevyskytují evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti soustavy NATURA 2000.

Kapitola bude doplněna po projednání návrhu ÚP.

Schválené zadání ÚP Lelekovice bude pro zpracovatele návrhu ÚP Lelekovice závazné.

Za pořizovatele: Ing. Vlasta Indrová, odbor investiční, MěÚ Kuřim

22.11.2013