

Zadání Územního plánu Synalov



Zadání Územního plánu Synalov bylo schváleno usnesením č..... přijatým Zastupitelstvem obce Synalov na Zasedání dne

Požizovatel: Městský úřad Tišnov, odbor územního plánování
tel. 549 439 733, e-mail: natalie.konecna@tisnov.cz

Červenec 2020

OBSAH

- 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..... 3
- b. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit 8
- c. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo..... 9
- 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 9
- e. Případný požadavek na zpracování variant řešení 9
- f. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení 9
- g. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. 11

O pořízení Územního plánu Synalov rozhodlo v souladu s ust. § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále je „SZ“), Zastupitelstvo obce Synalov dne 18. 12. 2019 usnesením č. X./4-2019 a zároveň v souladu s ust. § 6 odst. 5 písm. f) stavebního zákona určilo usnesením č. X./6-2019 zastupitele – starostku obce Lenku Šikulovou Dis., která bude spolupracovat s pořizovatelem.

Úvod

Obec Synalov má v současné době platný územní plán obce schválený zastupitelstvem obce, který nabyl účinnosti 29. 7. 2008. Tato územně plánovací dokumentace již ale nevyhovuje současným požadavkům, nerespektuje aktuální Politiku územního rozvoje České republiky, Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje a územně plánovací podklady. Nový územní plán bude zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Bude zpracován pro celé správní území obce Synalov.

Řešené území je vymezeno v rozsahu správního území obce, které zahrnuje katastrální území Synalov. Velikost řešeného území je 694 ha. Organizačně je Synalov samostatnou obcí Jihomoravského kraje s Obecním úřadem v Synalově. Obcí s rozšířenou působností pro obec Synalov je město Tišnov, příslušný stavebního úřad je v Lomnici.

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.

a.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

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.).

- Vymezit nové plochy pro kvalitní bydlení úměrného rozsahu v kontinuitě s dosavadním rozvojem obce a dle současných demografických tendencí, možností technické infrastruktury a požadavků udržitelného územního rozvoje.
- Umožnit stabilizaci občanského vybavení.
- Ve stabilizovaných i rozvojových stavebních plochách s převažující obytnou funkcí umožnit umístění drobných živností, nevýrobních i výrobních služeb při zajištění hygienických požadavků obytné funkce.
- Nová zástavba bude podporovat kompaktní charakter obce. Budou vytvořeny podmínky pro kvalitní novou výstavbu, která naváže na specifickou místní venkovskou architekturu ve snaze posilovat charakter a strukturu hodnotné stávající zástavby.
- Pro nové stavební aktivity je nutné především využívat stávajících ploch, které jsou již vyjmuty ze zemědělského půdního fondu, a minimalizovat zábory kvalitní zemědělské půdy.
- Vytvoří podmínky pro rekreaci – chalupaření v stávajících objektech venkovského bydlení a individuální rekreace v chatové oblasti na severu obce
- Územní plán s ohledem na navrhovanou koncepci rozvoje a zásady udržitelného rozvoje obce posoudí potencionální plochy změn určené k prověření doplňujícími Průzkumy a rozborů pro územní plán Synalov (doc. Ing. srch. Gabriel Kopáček, Dr., 03/2020).

a.2. Požadavky na veřejnou infrastrukturu, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

- Vytvořit podmínky pro obsluhu zastavěného a zastavitelného území technickou a dopravní infrastrukturou.
- Pro čištění odpadních/kanalizačních vod z obce vymezit plochu pro umístění čistírny odpadních vod.
- Stabilizovat veřejné prostranství v centru obce.
- Zachovat stávající plochy pro občanské vybavení.
- Vytvořit podmínky pro obsluhu zemědělských a lesních pozemků a pěší a cyklistickou turistiku – zachovat a případně rehabilitovat síť stezek a polních a lesních cest.

a.3. Požadavky na 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

- Do územního plánu zapracovat prvky ÚSES (popř. prověřit jejich upřesnění) vymezené v ZÚR JMK (nadregionální biokoridor mezofilní bučinný K 128MB, regionální biocentrum RBC 286, regionální biokoridor RK 1410).
- Posoudit řešení místního ÚSES, prověřit obnovu, rozšíření či doplnění těchto prvků ÚSES ke zvýšení ekologické stability krajiny, prověřit jejich propojenost či koordinaci se sousedními obcemi.
- Vymezit lokální ÚSES v návaznosti na nadregionální a regionální ÚSES stanovený v ZÚR JMK.
- Posoudit a případně doplnit další opatření směřující ke zvýšení ekologické stability, ochrany krajiny, např. doplnění výsadby remízků, osázení obecních cest liniovou zelení.
- Respektovat 7 maloplošných zvláště chráněných území (ZCHÚ) ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. v platném znění, konkrétně přírodní památky Horní Židovka, Klášterce, Míchovec, Pílský rybníček, Pod Sýkořskou myslivnou, Sýkoř, Synalovské kopaniny
- Dle ustanovení § 3 písm. b) zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou významnými krajinnými prvky všechny lesy, vodní toky a rybníky, jezera a údolní nivy. Významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením dle § 4 odst. 2 citovaného zákona a tato skutečnost musí být při zpracování územního plánu respektována.
- V souvislosti s uplatněním ust. § 18 písm. 5 stavebního zákona prověřit zda vůbec, anebo případně ve kterých částech (plochách) nezastavěného území, bude v územním plánu výslovně vyloučeno umísťovat např. stavby pro zemědělství (zejména stavby většího rozsahu), stavby vodního hospodářství, stavby silniční dopravy, oplocení, stavby a zařízení pro těžbu nerostů.
- Zásahy do krajinného rázu, např. vymezování zastavitelných ploch, mohou být prováděny s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonického měřítka krajiny.
- Při respektování ochrany přírody vytvořit podmínky pro nerušící turistické aktivity v krajině.
- Vytvořit podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

Další požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 3, schválené Usnesením vlády ČR ze dne 2. září 2019 č. 630 vyplývá, že území obce nenáleží do žádné „Rozvojové oblasti a

rozvojové osy“. Obec se nachází mimo „Specifické oblasti“, „Koridory a plochy dopravní infrastruktury“ a „Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů“ stanovené PÚR ČR.

Z PÚR ČR, republikových priorit územního plánování vyplývají pro zajištění udržitelného rozvoje území obce Synalov zejména tyto požadavky:

14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Úkolem územního plánu je požadavky z priorit převzít, posoudit, zpřesnit a zohlednit v návrhu územního plánu.

2. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Zásady územního rozvoje Jihomoravského (dále jen ZÚR JMK) byly vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 5. října 2016 a nabyly účinnosti dne 03. 11. 2016.

V územním plánu Synalov budou respektovány v ZÚR JMK stanovené priority územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje, a to zejména:

(6) V urbanistických koncepcích zohledňovat rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území, především v území s převahou přírodních hodnot nebo v území s vysokou koncentrací socioekonomických aktivit. V zájmu vyváženosti udržitelného rozvoje území korigovat případnou převahu jedné ze sledovaných složek udržitelného rozvoje, která by bránila uplatnění zbývajících složek.

(8) Vytvářet územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury zajišťující dostupnost všech částí kraje a dosažení optimální obslužnosti území integrovaným dopravním systémem a individuální dopravou.

Dbát zvláště na:

-vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění infrastruktury pro cyklistickou dopravu jako alternativní formy každodenní dopravy na kratší vzdálenosti, pro podporu rozvoje infrastruktury pro rekreační cyklistickou dopravu ke zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace;

- vytváření územních podmínek pro rozvoj integrovaného dopravního systému, zejména při zajišťování dostupnosti pracovních a obslužných center v systému osídlení kraje a posilování vzájemných vazeb jednotlivých dopravních módů v uzlech systému.

(12) Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí.

(13) Nástroji územního plánování podporovat minimalizaci vlivů nových záměrů, aby nedocházelo

k významnému zhoršování stavu v území, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.

(15) Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologickou funkci krajiny.

(16) Podporovat stabilizaci a rozvoj hospodářských funkcí a sociální soudržnosti v území kraje. Dbát zvláště na:

- vytváření územních podmínek pro zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou, podpořit příznivá urbanistická a architektonická řešení, zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny;

- 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;

- vytváření územních podmínek pro rozvoj aktivit rekreace, cestovního ruchu, turistiky a lázeňství na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v dotčeném území a s využitím kulturního potenciálu území při zachování a rozvoji jeho kulturních hodnot.

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

Na správním území obce Synalov nezasahují v ZÚR JMK vymezené rozvojové oblasti, rozvojové osy, oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy) a ani specifické oblasti.

V ZÚR JMK v kapitole D „Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno“ je stanovena koncepce územního systému ekologické stability (dále ÚSES), kterou je dotčeno správní územní obce Synalov. Konkrétně se jedná o vymezení těchto prvků ÚSES:

- nadregionální biokoridor mezofilní bučinný K 128MB
- regionální biocentrum RBC 286
- regionální biokoridor RK 1410

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

Požadavky na uspořádání a využití území:

a) Plochy a koridory pro nadregionální a regionální ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti. Zejména chránit území koridorů před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridoru, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.

b) Skladebné části ÚSES je nutno prioritně vymezovat mimo plochy stanovených DP, CHLÚ, výhradních a významných ložisek nevyhrazeného nerostu do doby jejich využití. Tam, kde to nebude výjimečně možné řešit např. dočasným stanovením skladebné části ÚSES a jejím finálním vytvořením až po skončení těžby, stanovením podmínek rekultivace. Vymezení biocenter a biokoridorů v rámci DP, CHLÚ nebo ložisek nerostných surovin se schváleným územním rozhodnutím se vzájemně nevylučuje, protože skladebné části ÚSES nejsou překážkou využívání ložisek nerostů takovým způsobem, který zajistí vzájemnou koexistenci těžby ložisek nerostů a funkce ÚSES při probíhající těžbě, nebo zajistí budoucí obnovu dočasně omezené funkce ÚSES.

Střety mezi ložisky nerostných zdrojů a stávajícím ÚSES řešit v rámci zohlednění vzájemných

potřeb využití území, a to jak pro ÚSES, tak i pro těžbu, při kvalifikovaném zpracování postupu rekultivace území po ukončení těžby v rámci povolení hornické činnosti nebo plánu dobývání. Plochy po těžbě nerostných surovin v území určeném pro ÚSES rekultivovat prioritně v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Vymezení skladebných částí ÚSES v území ložisek není překážkou k případnému využití ložiska za podmínky, že pokud budou funkce ÚSES využitím ložiska nerostů dočasně omezeny, budou po ukončení těžby obnoveny v potřebném rozsahu. Při řešení střetů (překryvů) ochrany nerostných surovin se skladebnými částmi ÚSES, tj. s obecnou ochranou přírody a krajiny, zohlednit podmínku akceptace charakteru částí ÚSES a podpory jeho funkce v cílovém stavu, a to jak při samotné těžbě, tak i při ukončování těžby a rekultivaci těžbou dotčeného území ve prospěch ÚSES.

Úkoly pro územní plánování:

- a) Vytvářet územní podmínky pro koordinaci vymezení prvků ÚSES všech hierarchických úrovní (nadregionální, regionální, lokální – místní) tak, aby byla zajištěna potřebná návaznost a spojitost ÚSES a bylo podporováno zvyšování ekologické stability a druhové rozmanitosti v území.
- b) V územních plánech upřesnit vymezení nadregionálního a regionálního ÚSES a doplnit ho o místní úroveň ÚSES zahrnující vložení lokálních biocenter do biokoridorů vyšší hierarchické úrovně k posílení jejich migrační funkce; hranice vložených lokálních biocenter přitom nejsou vázány hranicemi koridorů dle ZÚR.
- c) Při upřesňování skladebných částí ÚSES preferovat řešení, které bude minimalizovat střety s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury.
- d) Při upřesňování skladebných částí ÚSES preferovat při křížení s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury území s existující přirozenou prostupností (např. souběh s vodotečí, přemostění terénní nerovnosti, apod.). V případech, kdy nebude možné vymezit skladebnou část ÚSES v přímé kontinuitě bez přerušení, není toto přerušení stávající stavbou liniového charakteru dopravní nebo technické infrastruktury důvodem pro nefunkčnost skladebné části. Křížení biocentra s návrhovou stavbou liniového charakteru je podmíněně přípustné pouze v těch případech, kdy bude zachována vzájemná přirozená návaznost jeho částí a nebude narušena jeho funkčnost nebo minimální výměra.
- e) S výjimkou koridorů vázaných na vodní toky a údolní nivy upřesňovat biokoridory nadregionálního a regionálního ÚSES při dodržení metodických postupů přednostně mimo zastavěné a zastavitelné plochy.

V kapitole F jsou v ZÚR JMK stanoveny požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování k vytváření územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.

Zejména se jedná o tyto požadavky na uspořádání a využití území:

- Podporovat posilování retenční schopnosti území, dbát na nenarušení povrchových a podzemních zdrojů vody a pramenišť minerálních a léčivých vod a podporovat jejich hospodárné využívání.
- Respektovat specifickou atmosféru tzv. „genius loci“ dané oblasti (místa či sídla).
- Podporovat rozvoj center osídlení.
- Podporovat obslužnost veřejnou infrastrukturou.

Z úkolů pro územní plánování se jedná o zejména následující:

- Vytvářet územní podmínky pro opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území a ke kultivaci vodních toků, vodních ploch, zdrojů podzemní vody.
- Vytvářet územní podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou.

Dále je v ZÚR JMK v kapitole F stanovena pro obec Synalov cílová charakteristika krajiny, včetně územních podmínek pro její zachování nebo dosažení. Konkrétně je tedy pro obec Synalov stanoven krajinný typ 31 Kunštátsko-nedvědícký s následujícími požadavky na uspořádání a využití území:

- a) Podporovat opatření k zachování krajiny s pestrou strukturou využití území.
- b) Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení

ekologické stability a prostorové struktury krajiny.

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v ploše krajinného typu Kunštátsko-nedvědícký jsou v ZÚR JMK stanoveny úkoly pro územní plánování:

a) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy.

b) Vytvářet územní podmínky pro ochranu krajiny před umísťováním výškově, plošně a objemově výrazných staveb.

c) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.

Na území obce Synalov nezasahují další v ZÚR JMK vymezené plochy a koridory nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury a územních rezerv. Na území obce nejsou v ZÚR JMK vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

3. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady Jihomoravského kraje (ÚAP JMK) – 4. aktualizace 2017 a ORP Tišnov (ÚAP ORP) - 4. aktualizace 2016.

Cílem je respektovat limity a chránit hodnoty v území vyplývající z územně analytických podkladů a dále prověřit záměry v území:

- **Umístění nadregionálního biokoridoru ÚSES a regionálních biocenter** dle ÚAP JMK a odvětvového podkladu orgánů ochrany přírody Jihomoravského kraje „Koncepční vymezení regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability“.
Vzhledem k tomu, že byly vydány a nabyly účinnosti ZÚR JMK, je nutné respektovat vymezení těchto ÚSES dle ZÚR JMK včetně požadavků, které jsou pro prvky ÚSES uvedené v ZÚR JMK.

Z rozboru udržitelného rozvoje území ORP Tišnov vyplývá:

V rámci obcí SO ORP Tišnov patří Synalov z pohledu udržitelného rozvoje mezi mírně podprůměrně hodnocené obce. Jako jediný pilíř hodnocený pozitivně je pilíř příznivého životního prostředí. Špatnou situaci v Synalově vykazují hospodářské i sociální indikátory, jako je vysoká intenzita vyjížděky za zaměstnáním, nedostatek pracovních příležitostí, zvyšující se věkový průměr obyvatel 46,5 let, vyšší než průměr ORP (41,9 let), ale i nedostatečná občanská vybavenost, nedostatečná technická vybavenost (chybějící splašková kanalizace napojená na ČOV).

Dle rozboru udržitelného rozvoje území ORP Tišnov by Synalově měl v územním plánu řešit zejména problémy:

- Nedostatečné zdroje pitné vody a chybějící vodovod
- chybějící koncepční řešení likvidace splaškových vod

Další problémy nejsou řešitelné územním plánem, jedná se o špatný technický stav vozovek na místních komunikacích i na průjezdní silnici III/38719.

4. požadavky obce

- Nový územní plán by měl přehodnotit rozvojové plochy pro rodinné bydlení (zastavitelné plochy) vymezené stávajícím územním plánem z roku 2008. Ukázalo se, že dnes územním plánem definované rozvojové plochy jsou příliš rozlehlé, vyžadující složitou organizaci výstavby, přeparcelaci pozemků, vybudování podmiňujících inženýrských sítí a komunikací. Takové „developerské“ komplexní zainvestování se v podmínkách obce nejeví reálné, rozvojové plochy by se při respektování cílů a úkolů územního plánování a dalších požadavků dle obecně platných předpisů a v souladu s místními podmínkami měly vymezovat tak, aby umožňovaly postupnou individuální svépomocnou výstavbu po jednotlivých domech.
- Zahrady navazující na rozvojové plochy rodinného bydlení, pokud nejsou přímo součástí této plochy pro rodinné bydlení, budou navrženy jako plochy zastavitelné s funkční náplní sídelní zeleň – zahrady.

- Územní plán bude zahrnovat návrhovou plochu pro umístění ČOV dle projektové dokumentace z r. 2010.

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

Z platné nadřazené územně plánovací dokumentace, z územně plánovacích podkladů ani doplňujících průzkumů a rozborů či záměrů obce nevyplývají žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Územní plán zváží možnost vymezení ploch územních rezerv jako dlouhodobý výhled rozvoje obce.

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 vyplývá v návaznosti na nově vymezené plochy a rovněž bude prověřeno případné vymezení dalších VPS. Všechny výše uvedené VPS budou vymezovány až v rámci návrhu ÚP.

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

Budou prověřena především veřejně prospěšná opatření pro snižování ohrožení území vodami v extravilánu, a to pro zvyšování retenčních schopností území a pro založení prvků ÚSES a ochranu archeologického dědictví.

Vymezení VPO bude po prověření navrženo až v návrhu ÚP.

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:

O uplatnění předkupního práva k pozemkům určených pro VPS a ke stavbám na těchto pozemcích pro oprávněné osoby bude rozhodnuto až v rámci návrhu ÚP a jeho projednávání. Případné vymezení pozemků a staveb určených pro VPS bude po prověření navrženo rovněž až v rámci návrhu ÚP.

Bude prověřena potřeba předkupního práva 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:

O uplatnění předkupního práva bude rozhodnuto v rámci návrhu ÚP a jeho projednávání. Případné vymezení pozemků a staveb pro situování VP bude po prověření navrženo až v rámci návrhu ÚP.

Případné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou vyznačeny v samostatném výkresu a podrobně specifikovány v textové části.

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

Bude prověřena jejich potřeba v rámci návrhu územního plánu Synalov.

e. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Vzhledem k minimálním změnám a jejich situování v území se potřeba variantnosti řešení nepředpokládá.

f. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh územního plánu Synalov bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dále dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách pro využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Územní plán bude zpracován na podkladě katastrální mapy.

I. Návrh územního plánu Synalov bude obsahovat:

Textovou část

v členění dle přílohy č. 7/ část I. k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Grafickou část

dle přílohy č. 7/ část I. k vyhlášce č. 500/2006 Sb. bude obsahovat:

Výkres základního členění území	1: 5 000
Hlavní výkres	1: 5 000
v případě potřeby	
Výkres dopravní infrastruktury	1: 5 000
Výkres technické infrastruktury	1: 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000

II. Odůvodnění návrhu územního plánu bude obsahovat:

Textová část odůvodnění

v členění dle přílohy č. 7/ část II. k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Grafická část odůvodnění

dle přílohy č. 7/ část II. k vyhlášce č. 500/2006 Sb. bude obsahovat:

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

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.

Všechny výkresy grafické části územního plánu včetně odůvodnění, které mají být v měřítku 1: 5 000, budou vypracovány nad katastrální mapou (resp. účelovou mapou odvozenou od katastrální mapy) v souřadnicovém systému „S-JSTK Krovak EastNorth“.

Ve všech výkresech bude legenda korespondovat s grafickou částí. Význam všech entit ve výkrese se vyskytujících musí být vysvětlen v legendě příslušného výkresu. Výkresy musí být jasné, jednoznačné a úplné a budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Každý výkres musí nést informaci o druhu ÚPD, názvu řešeného území, obsahu a měřítku.

Výroková část finální dokumentace bude opatřena tabulkou pro provedení záznamu o účinnosti s obsahem dle §14 odst. 1 vyhlášky.

Finální grafické části budou předány v nativním formátu MicroStation (*.dgn). V případě získání finanční podpory na zpracování ÚP bude dokumentace předána jako projekt ve formátu ESRI

ArcMap Document (*.mxd) využívající relativní cesty, přičemž jednotlivé vrstvy budou předány ve formátu ESRI shapefile (*.shp) – dle požadavků poskytovatele dotace. Jednotlivé výkresy budou dále předány ve formátu Portable Document Format (*.pdf). Textové části budou kompatibilní s formátem Microsoft Word (*.doc, *.docx, popř. *.rtf) a případné tabulové části s formátem Microsoft Excel (*.xls, *.xlsx), dále budou textové a případné tabulové části předány ve formátu Portable Document Format (*.pdf).

Návrh územního plánu bude pro účely společného jednání odevzdán ve třech vyhotoveních v listinné a jednom vyhotovení v digitální podobě.

Bude-li se zpracovávat „Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území“, bude toto předáno ve dvou vyhotoveních v listinné a jednom vyhotovení v digitální podobě.

Upravený návrh územního plánu podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem bude odevzdán pro účel veřejného projednání ve dvou vyhotoveních v listinné a jednom vyhotovení v digitální podobě.

Upravený návrh územního plánu dle výsledků veřejného projednání bude odevzdán pro účel vydání zastupitelstvem obce v jednom vyhotovení a v digitální podobě.

Čistopis územního plánu vydaného zastupitelstvem obce bude předán ve čtyřech vyhotoveních v listinné a ve dvou vyhotoveních v digitální podobě (včetně dat GIS dle podmínek poskytovatele dotačního programu).

Digitální forma návrhu územního plánu i jeho finální verze budou předávány na nosičích CD-ROM (popř. DVD-ROM).

Návrh územního plánu bude podepsán a opatřen autorizačním razítkem projektanta.

g. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

V řešeném území se neuvažuje se zásadní přeměnou či značným rozvojem, které by měly mít vliv na životní prostředí.

V současné době platný územní plán obce Synalov z roku 2008 definoval možnosti budoucího rozvoje obce. Minimální část návrhových ploch byla využita pro stanovaný účel. Nevyčerpaný potenciál vymezených zastavitelných ploch v současně platném územním plánu obce Synalov umožňuje výstavbu 13 RD s předpokládaným nárůstem cca 30 obyvatel (současný počet obyvatel je 119). Využití těchto návrhových ploch bude v návrhu územního plánu opět prověřeno a případně provedena jejich úprava, a to jak z hlediska vymezení, tak i systému jejich obsluhy.

Plochy dopravní infrastruktury budou respektovány. Nově vymezené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající prodloužené pozemní komunikace.

Územní plán prověří a navrhne způsob odkanalizování a čištění odpadních vod a odvod vod dešťových.

Plochy či koridory ostatní technické infrastruktury jsou v území stabilizovány a v územním plánu Synalov budou respektovány. V případě potřeby bude navrženo posílení této infrastruktury dle její celkové kapacitní možnosti, nebo její doplnění v návaznosti na vymezené rozvojové plochy.

Areál střediska živočišné výroby severovýchodně od zástavby v obci bude prověřen pro využití pro zemědělskou i nezemědělskou výrobu s možným rozšířením těchto činností jižním směrem, přičemž se však nepředpokládá rozšíření nad rámec vymezení v současně platném územním plánu obce Synalov.

Vzhledem k minimálnímu rozvoji jak zastavitelných ploch, tak veřejné infrastruktury v celém řešeném území, se nepředpokládá potřeba posouzení vlivů územního plánu Synalov na udržitelný rozvoj území.

Území obce Synalov má charakter kulturní zemědělsko-lesní krajiny, typický ráz tamní krajiny určuje výrazně vlnitý terén s rozsáhlými lesy (62,27 % celého území) a trvalé travní porosty (12,97 % celého území). Poměrně vysoký koeficient ekologické stability 3,4 odpovídá krajině blízké přírodě s výraznou převahou ekologicky stabilních struktur, které má územní plán ve svém řešení chránit.

K ochraně životního prostředí jako celku a k ochraně krajinného rázu v řešeném území přispívají i vyhlášené zvláště chráněná území – Přírodní rezervace Pod Sýkořskou myslivnou, a 6 přírodních

památek, které zaujímají podstatnou část správního území obce.

Schválené zadání územního plánu Sýnalov bude pro zpracovatele návrhu územního plánu Sýnalov závazné.

Ing. Natálie Konečná
referentka odboru územního plánování

Zadání územního plánu Sýnalov bylo schváleno usnesením č..... přijatým Zastupitelstvem obce Sýnalov na Zasedání dne

Zpracováno v souladu s ust. § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s Přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Zpracovala za pořizovatele: Ing. Natálie Konečná, referentka odboru ÚP MěÚ Tišnov