

Městský úřad Židlochovice

Masarykova 100

667 01 Židlochovice

SPIS. ZN.: OÚPSÚ/252/2011/
Č.J.: OUPSU/252/2011-57
VYŘIZUJE: Ing. Michaela Hlaváčková
TEL.: 547 428 771
E-MAIL: hlavackova@zidlochovice.cz
DATUM: 27.8.2013

ROZDĚLOVNÍK

O Z N Á M E N Í

O VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚNÍN (dále jen ÚP),

a o místech, kde je možno nahlédnout do územně plánovací dokumentace a její dokladové části

Městský úřad Židlochovice, Masarykova 100, 667 01 Židlochovice, odbor územního plánování a stavební úřad jako pořizovatel územně plánovací dokumentace obce Měnín, v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm.c) č. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), oznamuje :

Zastupitelstvo obce Měnín příslušné podle § 6 odst.5 písm.c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu(stavební zákon), za použití § 43 odst.4, a §55 odst.2 stavebního zákona, §13 a přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, §171 a následujících zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 188 odst.4 stavebního zákona

v y d á v á

opatřením obecné povahy

územní plán Měnín, schváleného usnesením Zastupitelstva obce dne 26.7.2013 :

Návrh sestává zejména z:

Koncepce rozvoje území obce a ochrana jeho hodnot

Obec Měnín a její katastrální území se bude rozvíjet jako sídlo a území s prioritou funkcí obytných a prvovýrobních při respektování měřítka a rázu krajiny - její ochrany, s proporcionálním vyváženým využíváním jejího prvovýrobního potenciálu. Druhovýrobní funkce tvoří potenciálně výraznou, avšak ne dominující funkci, nebudou významně limitovat funkce v území dominantní (bydlení, ochrana krajiny, prvovýroba). Respektovány a chráněny budou hodnoty obce a krajiny, tvořící jejich územní a stavební podstatu, charakter a ráz, i zástavbový rytmus a řád - viz kapitoly 3.1, Z.2.1, Z.6.3 a Z.6.5.

Pro rozvoj funkce sídla zajistit plochy pro změnu funkcí části ploch neurbanizovaných na urbanizované plochy zejména pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost a smíšené funkce. Územně vymezit ÚSES podle koncepce schválených ÚTP a oborových podkladů.

Stanovení podmínek pro prostorové uspořádání s ohledem na zachování a utváření harmonických vztahů v obci i krajině, respektování identity a potenciálních hodnot území a jeho prostředí.

Obytné funkce - obec Měnín se bude rozvíjet proporcionálně bez zásadního neuměřeného rychlého navýšení počtu obyvatel, který by mohl mít negativní vliv na stabilizované územní a sociální vztahy, bez zásadního růstu urbanizovaných ploch na úkor volné krajiny. Předpokládaný nárůst počtu bydlících obyvatel je ve střednědobém horizontu do 1800 obyvatel (nárůst do 4,3%), potřeba nárůstu počtu bytů (rod. domů) cca 30, kapacita návrhových ploch je navýšena v rozsahu nezbytném pro dostupnost pozemků, operativu rozvoje a předpokladu nárůstu objektů „druhého bydlení“,

Rekreace-sport - rozsah není kvantifikován, odpovídá potenciálním možnostem prostoru a předpokladu potřeby nárůstu stávajících ploch pro místní rekreaci, rekreaci volnou i vázanou,

Výrobní funkce - rozsah není kvantifikován, předpokládá se restrukturalizace, rozvoj odpovídá stávajícím plochám a potenciálním možnostem prostoru ve vztahu k definovaným prioritním funkcím řešeného území,

Prvovýrobní funkce - rozsah ploch lesní prvovýroby, vázaný u stávajících ploch na prioritní funkce ochrany přírody a krajiny bude zachován, rozsah ploch zemědělské prvovýroby bude redukován v rozsahu ploch, navržených pro rozvoj urbanizovaného území a ve prospěch ploch pro ochranu přírody a krajiny a zalesnění, Z hlediska časového průběhu rozvoje vychází ÚP z předpokladu postupné stabilizované míry rozvoje, bez skokových navýšení.

Řešené území nezasahuje velkoplošně chráněné území přírody a krajiny. Katastrální území Měnin nezasahuje území soustavy NATURA 2000, registrované plochy VKP jsou ÚP Měnin respektovány.

V území se nacházejí další ekologicky významné segmenty krajiny. Územní plán tato území respektuje.

Evidované kulturní památky jsou návrhem ÚP respektovány. Respektovány budou i plochy s drobnými sakrálními stavbami ostatními.

Válečné památníky, nacházející se v řešeném území jsou ÚP respektovány. Území katastru obce je nutno považovat za území s archeologickými nálezy, podmínky ochrany budou ÚP respektovány.

Z hlediska ochrany kulturního dědictví budou respektovány i dosud neevidované historicky hodnotné objekty a urbanistické zóny (jádro obce, jeho urbanistická stopa, dílčí významné plochy sídla, krajinné a stavební dominanty v plochách sídla) - viz kapitola č.13.

Urbanistická koncepce vychází z vyhodnocení potenciálů řešeného území, je třeba ji bezpodmínečně respektovat, je hierarchicky nadřazena systému regulativů – nesprávný nebo spekulativní výklad systému regulativů může vést k popření urbanistické koncepce a smyslu územního plánování.

Návrh jednotlivých ploch vychází z urbanistické koncepce a prostorově - funkčních možností rozvoje obce. V podmínkách obce Měnin jsou omezené možnosti rozvoje uvnitř zastavěného území - existují nevelké možnosti zahuštění stávající zástavby na úkor zahrad a v „prolukách“, popř. možnosti rekonstrukce stávajících zastavěných ploch. Urbanistická koncepce sleduje cíl rozvoje funkčních struktur zastavitelných ploch v návaznosti na stávající urbanizované plochy. Tento ÚP převádí podle § 188 zák. č. 183/2006 Sb. dříve schválený ÚPO, všechny níže uvedené plochy byly z hlediska potenciálního záboru ZPF vyhodnoceny a schváleny. Část ploch návrhových lokalit byla již zastavěna, tyto byly z vyhodnocení vypuštěny, resp. jejich plocha byla aktualizována. Odůvodnění bylo aktualizováno s ohledem na změnu legislativy.

Grafický zákres potenciálních záborů ZPF dle návrhu ÚPN je obsahem výkresové přílohy č. 2c této dokumentace. Zakresleny a vyhodnoceny jsou plochy obvykle od 0,1 ha výše.

Lokalita č. 1 – je ve výhodné poloze vzhledem k současné zástavbě obce, vhodně doplňuje půdorys obce, jedná se o možnosti obytné výstavby v poloze mimo intenzivní prvovýrobní plochy, zástavba protilehlá stávající frontě, technické sítě jsou v ulici..

Lokalita č. 2 - plocha je součástí dlouhodobě sledovaného koncepčního záměru ÚP. Lokalita organicky navazuje na stávající struktury urbanizovaného území obce. Vymezení plochy nenarušuje organizaci a využívání okolních ploch ZPF - v poloze mimo intenzivní prvovýrobní plochy, hospodárně nakládá s územím obce, srovnání s jiným řešením není účelné. Jedná se o koncepční záměr, podporovaný komplexními podmínkami.

Lokalita č. 3 – výhodná urbanistická poloha, vhodně doplňuje půdorys obce, navazuje na zastavěné území obce, mimo intenzivně obdělávané polohy, jedná se o záměr konkrétního zájemce - vlastníka plochy. Podle zpracované koncepční studie jsou realizovány koridory dopravy a technických sítí s přípojkami k jednotlivým pozemkům. Jedna enkláva (cca 30% původní plochy) je již zastavěna.

Lokalita č. 4 – Tvoří ukončení obytné fronty stabilizované zástavby při silnici, tvoří protilehlou frontu stávající zástavby. Poloha mimo intenzivně obhospodařované plochy, nenarušuje organizaci ZPF, srovnání s jiným řešením není účelné.

Lokalita č. 5 – poloha v zahradách stávajících obytných domů v zastavěném území obce, využita je již část lokality dle schválené koncepce vymezené obytné zóny dle studie, prostorově uceluje stávající zástavbu. Dlouhodobě koncepčně v ÚP sledovaný záměr.

Lokalita č. 6 – enklávou drobných zahrad uvnitř zastavěného území obce, zástavba protilehlá stávající frontě, technické sítě jsou v ulici. Dlouhodobě koncepčně v ÚP sledovaný záměr.

Lokalita č. 7 – plocha přímo navazuje na zastavěné území obce, je to plocha drobné držby v území stávající fronty obytných domů, vhodně navazuje na funkční schéma prostoru celé obce. Je to plošně nejrozsáhlejší lokalita, potenciálně souvisle zastavitelná obytnými domy. Nelze ji beze ztráty koncepční variability jednoznačně rozdělit na etapy bez předchozího rozpracování využití prostoru v různých variantách – zastavitelnost podmíněna zpracováním územní studie, která vymezení etapizaci využití. Předpokládaný redukováný zábor max. 50% plochy (max. koeficient zastavění). Jedná se o dlouhodobý koncepční záměr, podporovaný komplexními podmínkami, jedinečné podmínky lokality nenesou potenciál možného srovnání s jiným řešením (jiné potenciálně srovnatelné lokality by expandovaly do zemědělské krajiny bez urbanistických souvislostí).

Lokalita č. 8 – vhodně navazuje na funkční schéma prostoru celé obce, na její zastavěné území, tvoří rozvojové plochy v klidové poloze, jde o záměr konkrétního zájemce - vlastníka plochy tuto využít pro bydlení. Nelze ji beze ztráty koncepční variability jednoznačně rozdělit na etapy bez předchozího rozpracování využití prostoru v různých variantách – zastavitelnost podmíněna zpracováním územní studie, která vymezení etapizaci využití..

Jedná se o dlouhodobý koncepční záměr, podporovaný komplexními podmínkami, jedinečné podmínky lokality nenesou potenciál možného srovnání s jiným řešením (jiné potenciálně srovnatelné lokality by expandovaly do zemědělské krajiny bez urbanistických souvislostí).

Lokalita č. 9 – je určena k rozšíření obytné zóny v lokalitě osady Měnin-Jalovisko, zástavba protilehlá stávající frontě, jediné možné řešení, mimo intenzivně obdělávané polohy a ucelenou držbu.

Lokalita č. 10 – je tvořena plochami mimo intenzivní zemědělskou výrobu, je enklávou uvnitř urbanistické stopy obce, ohraničené vodotečí. Je ve výhodné přímé vazbě na centrální zónu obce. Je to rozvojová plocha pro centrální vybavenost obce, jedná se o rozšíření stávajícího areálu. Jedinečné územní podmínky lokality nenesou potenciál možného srovnání s jiným řešením (jiné potenciálně srovnatelné lokality by expandovaly do zemědělské krajiny bez urbanistických souvislostí).

Lokalita č. 11 – výhodná urbanistická poloha ve vazbě na centrální zónu obce, tvoří rozvojovou plochu v širším spektru funkcí obslužného charakteru s dobrou komunikační dostupností a funkční provázaností. Jedinečné územní podmínky lokality nenesou potenciál možného srovnání s jiným řešením (jiné potenciálně srovnatelné lokality by expandovaly do zemědělské krajiny bez urbanistických souvislostí). Plocha je v zátopě Q_{100} Litavy, což vytváří omezující podmínky pro využití.

Lokalita č. 12 – výhodná urbanistická poloha, jedná se o záměr konkrétního zájemce - vlastníka plochy, plocha pro motorest s ubytováním, jediné možné řešení mimo intenzivně obdělávané polohy, technické sítě jsou v místě. Jedinečné územní podmínky lokality nenesou potenciál možného srovnání s jiným řešením (jiné potenciálně srovnatelné lokality by expandovaly do zemědělské krajiny bez urbanistických souvislostí).

Lokalita č. 13 – vhodně navazuje na funkční schéma prostoru celé obce, tvoří rozvojové plochy pro sportovně-rekreační komplex v klidové poloze za východním okrajem obce v poloze, která je pro tento účel z prostorově-funkčních hledisek vhodná, navazuje na okolní vymezené plochy pro obslužné funkce a pro vodní plochy. Jedinečné územní podmínky lokality nenesou potenciál možného srovnání s jiným řešením (jiné potenciálně srovnatelné lokality by expandovaly do zemědělské krajiny bez urbanistických souvislostí). Plocha je v zátopě Q_{100} Litavy, což vytváří omezující podmínky pro využití.

Lokalita č. 14 – plocha je enklávou navazující na zastavěné území obce areálu smíšené výroby (chov koní s bydlením a se zázemím). Plocha je určena pro rozvoj stáv. funkční plochy a její zázemí, převážně neurbanizovaného charakteru (výběhy apod.). S ohledem na vymezení zastavěného území podle platného stav. zákona je výměra odlišná od uvedené v ÚPO, věcně vak totožná. Jedinečné územní podmínky lokality nenesou potenciál možného srovnání s jiným řešením.

Lokalita č. 15 – navazuje na JV-okraj obce, je obsluhována z účelové komunikace mimo kontakt s obytnou zónou, navazuje na ČOV - je navržena jako plocha veřejně prospěšné stavby – pro rozšíření areálu ČOV o dočišťovací stupeň.

Lokalita č. 16 – je určena pro veřejně prospěšnou stavbu pro řešení vodního hospodářství – ČOV a vyrovnávací nádrže průtoku odvodňovacího kanálu "Y", což je technickou podmínkou existence vymezené průmyslové zóny Měnin-jih.

Lokalita č. 17 – je v poloze přiléhající ke stávajícímu středisku odchovu drůbeže Albrechtov, je určena pro výstavbu technických zařízení - ČOV pro stávající areál.

Lokalita č. 18 – je určena pro vodohospodářské dílo komplexní ČOV což je technickou podmínkou existence vymezené průmyslové zóny Měnin-Jalovisko.

Lokalita č. 19, 20 – jsou tvořeny klíny u silnice S-od okraje obce u transformujícího se výrobního areálu Donava (VKK), plochy jsou zemědělsky nevyužívané, zčásti devastované, sloužily jako manipulační plochy, ucelují prostorové uspořádání, nevytvářejí podmínky narušující organizaci a obhospodařování ZPF.

Lokalita č. 21 – navazuje na zastavěné území obce a areál ČOV, je součástí dlouhodobě koncepčně sledovaného záměru - vymezení výrobní zóny Měnin-jih. Nevytváří podmínky narušující organizaci a obhospodařování ZPF.

Lokalita č. 22 – je tvořena klínem u silnice J-od okraje obce naproti areálu ČOV, je součástí vymezené průmyslové zóny, jedná se o dopravu, ochrannými limity a PHO čistírny odpadních vod zatíženou plochu, nevhodnou pro zemědělské hospodaření, technické sítě jsou v dosahu. Navazuje na zastavěné území obce.

Lokalita č. 23, 24, 25 a 26 – rozšiřují stávající průmyslovou zónu obce (Měnin-jih) v geograficky a funkčně jednoznačně vymezeném prostoru, pro ochranu před povodněmi podle nově stanovených inundačních území (včetně ochrany stávajících zařízení) je navržen systém opatření, souvisejících i s revitalizací krajiny. Jedná se o dopravně i technicky zabezpečené plochy, vhodné pro rozvoj výrobních funkcí ve vazbě na stávající areál výroby. Celek organizačně nenarušuje ZPF.

Lokalita č. 27 – rozšiřuje výrobu v části území navazující na stávající výrobní zónu Albrechtov ve výhodné poloze s ohledem na dostupnost dopravy a technických sítí. Jedná se o záměr konkrétního zájemce.

Lokalita č. 28 a 29 – výhodná urbanistická poloha, jsou součástí vymezené průmyslové zóny Jalovisko, jejímž jádrem je stávající zčásti devastovaný areál bývalého komplexu zemědělského hospodářství státního statku, jedná se o rozšíření stávajícího areálu o plochy, které na areál přímo navazují a prostorově jej ucelují, byly součástí manipulačních ploch uvnitř areálu statku, celek organizačně nenarušuje ZPF.

Lokalita č. 30 – navazuje na JV-okraj obce, je obsluhována z účelové komunikace mimo kontakt s obytnou zónou, je zatížena limity tech. sítí, je součástí dlouhodobě vymezené výrobní zóny Měnín-jih, Část lokality lze využít pro zařízení soukromého sektoru v zemědělství. Nevytváří podmínky narušující organizaci a obhospodařování ZPF. Využití podmíněno prověřením územní studii.

Lokalita č. 31 – je přechodovou plochou mezi stávajícím areálem střediska Měnín-Jalovisko, obytnými domy a plochami zemědělské prvovýrobní krajiny, je ohraničena vodním tokem. Plocha je určena pro smíšenou funkci výroby a služeb s možností bydlení - výhodná urbanistická poloha, prostorově uceluje stávající zástavbu, jedná se o rozšíření stávajícího areálu o plochy, které na areál přímo navazují, technické sítě jsou v místě.

Lokalita č. 32, 33 – jsou určeny pro výstavbu vodních ploch ve vhodných prostorových územních souvislostech.

Lokalita č. 34, 35, 36 a 37 – jsou určeny pro prvky revitalizačních opatření v území podle zpracovaných územně-technických podkladů - řeší komplexně rozsáhlejší problematiku území. Plochy jsou určeny pro vodní nádrže a mokřady v souvislosti se systémem protipovodňových opatření.

Lokalita č. 38, 39 – dílčí plochy jsou určeny pro prvky systému protipovodňových a revitalizačních opatření v území podle zpracovaných územně-technických podkladů - řeší komplexně rozsáhlejší problematiku území.

Lokalita č. 40 – je určena k zalesnění podle dlouhodobě sledovaného záměru obecní samosprávy, zvyšuje podíl lesa v převážně zemědělské krajině.

Lokalita č. 40 – je určena k zalesnění revitalizované plochy bývalé skládky v poloze, nenarušující organizaci ploch ZPF, vytváří interakční prvek ÚSES v sevřené poloze.

Opatření obecné povahy – Územní plán Měnín nabyl účinnosti dne 13.8.2013.

S podrobnostmi k jednotlivým koncepcím a ostatními částmi opatření obecné povahy, kterým byl ÚP Měnín vydán a jeho dokladové dokumentace je možno nahlédnout na Obecním úřadě Měnín a na Městském úřadu Židlochovice, odbor územního plánování a stavební úřad - úřad územního plánování, dveře č.318 zejména v úřední dny pondělí a středa 8.00 - 17.00 hodin, jinak dle telefonické dohody. Územní plán Měnín je uveřejněn na webových stránkách města Židlochovice www.zidlochovice.cz

Ing. Karel Suchánek
vedoucí OÚPSÚ

Obdrží:

Obec Blučina, IDDS: 24hbf3

Obec Moutnice, IDDS: rf9anpc

Obec Opatovice, IDDS: vuzbrhu

Obec Otmarov, IDDS: yi2a27r

Obec Rajhradice, IDDS: ckua2gw

Obec Žatčany, IDDS: dxvb4gz

Městys Nosislav, IDDS: gmqb2uz

Obec Nikolčice, IDDS: p9qbnr4

Obec Telnice, IDDS: aqkaq33

Městský úřad Židlochovice, Kancelář tajemníka - státní památková péče, IDDS: hxdby2c

Městský úřad Židlochovice, Odbor dopravy, IDDS: hxdby2c

Městský úřad Židlochovice, Odbor životního prostředí, IDDS: hxdby2c

Krajská hygienická stanice JmK, Brno-venkov, IDDS: jaaai36

Ministerstvo životního prostředí ČR, OVSS VII, IDDS: 9gsaax4

Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, IDDS: 95zadtp

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, IDDS: ybiaiuv

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor surovinové politiky, IDDS: bxtaaw4

Ministerstvo zdravotnictví ČR, Český inspektorát lázní a zříděl, IDDS: pv8aaxd

Ministerstvo zdravotnictví ČR, Odbor investičního rozvoje, IDDS: pv8aaxd

Pozemkový úřad Brno - venkov, IDDS: yphaax8

Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Jihomoravský kraj, IDDS: hq2aev4

Krajská veterinární správa pro JmK, IDDS: yq78byg

Ministerstvo obrany ČR, Vojenská ubytovací a stavební správa Brno, IDDS: hjyaavk