

Městský úřad Židlochovice

Masarykova 100

667 01 Židlochovice

SPIS. ZN.: OÚPSÚ/8900/2012/HI
Č.J.: OUPSU/8900/2012-149
VYŘIZUJE: Ing. Michaela Hlaváčková
TEL.: 547 428 771
E-MAIL: hlavackova@zidlochovice.cz

DATUM: 04.12.2015

O Z N Á M E N Í

O VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SYROVICE (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 Syrovice, 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 Syrovice 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 Syrovice, schváleného usnesením Zastupitelstva obce dne 9.11.2015:

Návrh sestává zejména z:

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území obce

Vytvořit územní podmínky pro rozvoj obce úměrný vzhledem k její velikosti a tempu rozvoje, založený na zásadách udržitelného rozvoje. Docílit vyváženosti environmentálního, sociálního a ekonomického pilíře v rámci jednotlivých funkčních složek. Vytvořit územní podmínky pro vymezování zastavitelných ploch s ohledem na kompaktnost zástavby a tím minimalizace záboru krajiny. Stanovují se podmínky pro zajištění rozvoje a zlepšení standardu bydlení a vybavenosti současných obyvatel a uspokojení potřeb případného nárůstu obyvatel, rozvoj služeb a vzdělávacích možností, společenského, kulturního a sportovního zázemí obce. Vytvořit územní podmínky pro rozvoj hospodářských aktivit, které nezatěžují životní prostředí, nabídkou ploch k podnikání a kapacitní infrastruktury, pracovní příležitosti pro občany obce i okolních obcí. Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (výškové regulace zástavby, maximálního rozsahu zastavitelnosti ploch, podíl zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití). Vymezit novou zástavbu tak, aby byla řešena v souladu s měřítkem stávající zástavby a v respektu ke stávajícímu centru obce a jeho historii. Zajistit dostatek ploch pro bydlení, chybějící občanskou vybavenost, chybějící technickou infrastrukturu. Stanovuje se v nezastavěném území umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze jsou-li ve veřejném zájmu, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof nebo odstraňování jejich důsledků.

Zlepšit životní prostředí, které je narušováno větrnou a vodní erozí. Respektovat potřeby rostlinné výroby, ale zároveň vytvořit předpoklady pro zachování území s krajinnou zelení a doplněním ploch lesních a přírodních s cílem zlepšit krajinu ovlivněnou negativně velkovýrobní zemědělskou činností. Vytvořit územní podmínky pro zvýšení propustnosti krajiny vymezením sítě veřejně přístupných cest v rámci celého řešeného území.

Ochrana a rozvoj hodnot území obce

Respektovat a chránit historické jádro obce, památkově chráněné objekty a historická místa a významné dominanty obce. Vytvořit podmínky pro zachování urbanistických a civilizačních hodnot v území, a to zejména zachováním výškové hladiny zástavby zamezením nežádoucího přetváření prostředí výstavbou nových dominant v zastavěném území. Bydlení rozvíjet pouze v přímé návaznosti na zastavěné území; zástavbu lze umísťovat v rámci stabilizovaných ploch při splnění vymezených podmínek využití ploch (kap. F.2). Vytvořit územní podmínky pro respektování přírodní památky „Bezourek“ (Natura 2000) a jejího krajinného propojení se zastavěným územím obce. Zvýšit ochranu území obce před větrnou a vodní erozí. Respektovat pořiční pásmo průchodu vodního toku Syrůvka zastavěným územím zachováním a rozšiřováním veřejných prostranství s převahou zeleně včetně vodní plochy v jižní části obce a navazující krajinné zeleně.

Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce rozvoje obce spolu s koncepcí uspořádání krajiny tvoří součást celku s cílem plnit a zajistit požadavky udržitelného rozvoje a vyvážený rozvoj obce Syrovice, ochranu a rozvoj jejích hodnot.

Koncepce uspořádání sídelní struktury.

Rozvoj obce Syrovice je navržen v návaznosti na zastavěné území kolem historického centra obce s důrazem na přednostní využití ploch, které na něj navazující a zkompaktnují tak zástavbu obce. Územní plán vymezuje plochu historického jádra obce s urbanistickou hodnotou, kde je nutno dodržet tradiční uspořádání venkovské zástavby s obytnou částí tvořící uliční čáru podélných řadových stavení s navazující hospodářskou částí a nezastavěnými dvory. V ploše historického centra je nutno chránit charakter zástavby proti jeho narušování nevhodně umístěnou doplňující zástavbou, či jejím nadměrným zahušťováním. V ploše historického jádra obce, vymezené v Hlavním výkrese č.2, obce musí být při doplňování zástavby zachována její struktura a intenzita, pro kterou platí:

kompaktní bloky zástavby s nezastavěnými dvory, řadové objekty musí být umístovány tak, aby vnější hrana zástavby plynule vymezovala veřejná prostranství při obvodu plochy, výška nově umístované zástavby nebo přístavby a nadstavby stávajících objektů nesmí převyšovat stávající navazující zástavbu, objekty s orientací hřebene sedlové střechy podél osy ulice a s navazujícími štíty, doplňkové zemědělské a hospodářské objekty kolmo navazující na hlavní objekt, a nebo umístěné podélně, jako protiklad hlavního objektu v zadním traktu stavební parcely. Při dostavbách proluk a zakládání nových ulic musí být stavby umístovány tak, aby vnější hrana zástavby plynule vymezovala veřejná prostranství při obvodu plochy. V rámci řešeného území nesmí docházet k neúměrnému zahuštění zástavby a musí zůstat zachován charakter venkovského bydlení s doprovodnými plochami soukromé zeleně. Respektovat urbanistickou strukturu již založených ulic řadovou zástavbou nebo samostatně stojícími domy. Nová zástavba umístovaná v okrajových zastavitelných plochách bude tvořena vždy samostatně stojícími objekty s velkým podílem vzrostlé zeleně.

Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání území

Výška zástavby v návrhových plochách musí respektovat závislosti na urbanistických celcích, urbanistické řešení zástavby ploch i měřítko, objemové a tvarové řešení a architektonický výraz jednotlivých staveb nesmí představovat negativní zásah do krajinného rázu. V zastavěném území je nutno dodržet stávající výškovou hladinu, v návrhovém území je možná výška zástavby max. 2 nadzemní podlaží. Nová zástavba nebude převyšovat stávající dominanty obce a bude respektovat významné pohledy na město a okolí tak, aby bylo zachováno panorama obce, zejména jejího historického jádra.

Podmínky a požadavky na plošné uspořádání území

Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny podmínky jejich plošného uspořádání.

PLOCHY BYDLENÍ – BI:

Bydlení je vymezeno především v rámci ploch bydlení individuálního BI. Zajistit kapacitu bydlení v rozsahu pokrývajícím dlouhodobou potřebu obce se zohledněním jejího překotného růstu v uplynulém období. Navrženým rozsahem ploch pro bydlení umožnit zvýšení plošného standardu obytné plochy na obyvatele. Zajistit plochy pro bydlení v samostatně stojících rodinných domech s doprovodnou soukromou zelení odpovídající charakteru venkovského bydlení. Zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt. Zajistit dobrou propustnost území adekvátním veřejným prostranstvím a tím dosažitelnost občanského vybavení. Součástí ploch pro obytnou zástavbu musí být plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích. Největší návrhové plochy pro bydlení jsou vymezeny v návaznosti na jihovýchodní část zastavěného území.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SO

Smíšené obytné území má za úkol zajistit návaznost jednotlivých ploch pro bydlení na jejich okolí tak, aby bylo dosaženo žádoucí polyfunkčnosti území a současně plynulého přechodu na plochy, které mohou mít negativní vliv na bydlení. V rámci územního plánu jsou vymezeny plochy smíšené obytné především v centru obce.

PLOCHY REKREACE – RZ

Plochy rekreace jsou v územním plánu vymezeny jako rekreace – zahrady a sady RZ. V rámci řešeného území se předpokládá pouze individuální rekreace na malých polích, zahradách a sadech nebo vinicích, kde jsou přípustné pouze stavby pro uskladnění nářadí.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OV, OS, OH

Jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. Vzhledem k velmi rozdílnému charakteru využití ploch občanského vybavení a z toho plynoucí potřebě stanovení rozdílných podmínek pro jejich využití, jsou tyto plochy rozčleněny na: plochy veřejné vybavenosti OV, které jsou vymezeny pro zajištění základní kvality života obyvatel (např. vzdělávání a výchova, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva). Plochy tělovýchovy a sportu OS, jsou vymezeny pro zajištění a rozšíření sportovních aktivit v území hřbitovy OH, vymezena pro veřejná pohřebiště a související služby

PLOCHY DOPRAVY – D

Plochy dopravní infrastruktury D jsou vymezeny pro využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, kdy je vyloučeno začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití. V územním plánu jsou určeny především pro vymezení silničních koridorů jak regionálního, tak místního významu, hromadnou dopravu a pro zajištění propustnosti území.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - T

Plochy pro technickou infrastrukturu T jsou vymezeny pro zařízení nezbytná pro obsluhu sítí technické infrastruktury, důležitá zařízení a areály technické infrastruktury. Rozvody sítí v zastavěném území a zastavitelných plochách budou řešeny v rámci veřejných prostranství a ploch pro dopravu.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - PV

Plochy veřejných prostranství PV je nutno respektovat za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. Jsou vymezeny především pro uliční koridory jako urbanistickou kostru území, volně přístupné plochy pro setkávání obyvatel, pobyt, odpočinek, relaxaci nebo sport s možností umístění sídelní zeleně.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VL, VP, VX

Jsou vymezeny pro umístění staveb a zařízení pro skladování a lehký průmysl VL, skladování a průmyslovou výrobu VP a plochy pro specifickou výrobu (výroba energie) VX. Území s převládající výrobní funkcí je nutno obsluhovat z hlavních dopravních tras mimo obytné plochy. Stávající výrobní areály nemají stanovenou pásmo hygienické ochrany, proto negativní účinky provozovaných činností nesmí překročit hranice areálu nebo plochy s rozdílným způsobem využití, ve které jsou umístěny. Nové plochy výroby jsou situovány v jihovýchodní části k silnici R52, mimo zastavěné a zastavitelné území pro bydlení tak, aby jej negativně neovlivňovali.

Vymezení zastavitelných ploch

V grafické části územního plánu jsou zastavitelné plochy vymezeny na výkrese č. 1 Základní členění území a na výkrese č. 2. Hlavní výkres. Zastavitelné plochy jsou plochy vymezené územním plánem k zastavění.

Označení zastavitelné plochy začíná písmenem Z, za kterým následuje pořadové číslo pro každou plochu jedinečné:

Označení plochy	Kód využití	Popis využití	Podmínky využití
Z02	BI	plochy bydlení - individuální	Zajištění připojení na místní komunikaci a inženýrské sítě
Z04	BI	plochy bydlení - individuální	
Z05	BI	plochy bydlení - individuální	Vybudování místní komunikace a inženýrských sítí
Z07	BI	plochy bydlení - individuální	Vybudování místní komunikace a inženýrských sítí
Z10	BI	plochy bydlení - individuální	Vybudování místní komunikace a inženýrských sítí
Z11	BI	plochy bydlení - individuální	Zajištění připojení na místní komunikaci a inženýrské sítě
Z15	BI	plochy bydlení - individuální	Vybudování místní komunikace a inženýrských sítí
Z16	BI	plochy bydlení - individuální	Vybudování místní komunikace a inženýrských sítí
Z18	BI	plochy bydlení - individuální	Vybudování místní komunikace a inženýrských sítí
Z28	BI	plochy bydlení - individuální	Vybudování místní komunikace a inženýrských sítí
Z32	BI	plochy bydlení - individuální	Vybudování místní komunikace a inženýrských sítí
Z34	BI	plochy bydlení - individuální	Vybudování místní komunikace a inženýrských sítí
Z36	BI	plochy bydlení - individuální	Zpracování územní studie ÚS 1 - Brněnka II
Z38	BI	plochy bydlení - individuální	Vybudování místní komunikace a inženýrských sítí
Z39	BI	plochy bydlení - individuální	Vybudování místní komunikace a inženýrských sítí
Z44	BI	plochy bydlení - individuální	Zajištění připojení na místní komunikaci a inženýrské sítě
Z46	BI	plochy bydlení - individuální	Zajištění připojení na místní komunikaci a inženýrské sítě
Z48	BI	plochy bydlení - individuální	Zajištění připojení na místní komunikaci a inženýrské sítě
Z49	BI	plochy bydlení - individuální	Zpracování regulačního plánu RP 1 - Padělky
Z51	BI	plochy bydlení - individuální	Vybudování místní komunikace a inženýrských sítí
Z52	BI	plochy bydlení - individuální	Vybudování místní komunikace a inženýrských sítí
Z53	BI	plochy bydlení - individuální	Vybudování místní komunikace a inženýrských sítí
Z54	BI	plochy bydlení - individuální	Vybudování místní komunikace a inženýrských sítí
Z56	BI	plochy bydlení - individuální	Vybudování místní komunikace a inženýrských sítí
Z31	BX	plochy bydlení - specifické	
Z33	BX	plochy bydlení - specifické	
Z40	BX	plochy bydlení - specifické	
Z45	BX	plochy bydlení - specifické	
Z03	RZ	Plochy rekreace – zahrady a sady	

Označení plochy	Kód využití	Popis využití	Podmínky využití
Z24	SO	plochy smíšené obytné	Respektovat podmínky historického jádra obce Vybudování místní komunikace a inženýrských sítí
Z35	SO	plochy smíšené obytné	Zpracování územní studie ÚS 1 - Brněnka II
Z41	SO	plochy smíšené obytné	Zajištění připojení na místní komunikaci a inženýrské sítě
Z20	OS	plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport	Zajištění připojení na místní komunikaci a inženýrské sítě
Z27	OS	plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport	
Z08	D	plochy dopravní infrastruktury – silniční	
Z59	D	plochy dopravní infrastruktury – silniční	
Z60	D	plochy dopravní infrastruktury – silniční	
Z01	T	plochy technické infrastruktury	
Z06	PV	plochy veřejných prostranství	
Z09	PV	plochy veřejných prostranství	
Z17	PV	plochy veřejných prostranství	
Z23	PV	plochy veřejných prostranství	
Z37	PV	plochy veřejných prostranství	
Z42	PV	plochy veřejných prostranství	
Z43	PV	plochy veřejných prostranství	Zpracování územní studie ÚS 1 - Brněnka II
Z50	PV	plochy veřejných prostranství	
Z55	PV	plochy veřejných prostranství	
Z63	PV	plochy veřejných prostranství	
Z58	VP	plochy výroby a skladování – průmyslová výroba	Vybudování místní komunikace a inženýrských sítí
Z61	VP	plochy výroby a skladování – průmyslová výroba	Vybudování místní komunikace a inženýrských sítí

Zkratky použité v tabulce:

ÚS = využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie viz kapitola K.

RP = využití plochy je podmíněno vydáním regulačního plánu viz kapitola L.

Vymezení ploch přestavěb

Územní plán vymezuje plochy přestavby v zastavěném území obce.

Označení plochy	Kód využití	Popis využití	Podmínky využití
P64	VL	plochy výroby a skladování - lehký průmysl	

V plochách přestavby lze intenzitu využití území měnit, pokud to specifikace prostorového uspořádání umožní a za předpokladu dostatečné kapacity veřejné infrastruktury a veřejného prostoru.

Vymezení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně tvoří především plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň ZV. Územní plán vymezuje následující plochy pro posílení systému sídelní zeleně:

Označení plochy	Kód využití	Popis využití	Podmínky využití
Z22	ZV	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	Respektovat vymezenou plochu územního systému ekologické stability a umožnit jeho realizaci
Z29	ZV	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	
Z57	ZV	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	

Opatření obecné povahy – Územní plán Syrovice nabyt účinnosti dne 27.11. 2015.

S podrobnostmi k jednotlivým koncepcím a ostatními částmi opatření obecné povahy, kterým byl ÚP Syrovice vydán a jeho dokladové dokumentace je možno nahlédnout na Obecním úřadě Syrovice 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 Syrovice je uveřejněn na webových stránkách města Židlochovice www.zidlochovice.cz

OTISK RAZÍTKA

Ing. Karel Suchánek

vedoucí OÚPSÚ

Obdrží:

1. Krajský úřad Jihomoravského kraje,, Odbor dopravy a odbor památkové péče, IDDS: x2pbqzq, sídlo: Žerotínovo náměstí č.p. 449/3, Veveří, 601 82 Brno 2
2. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí, IDDS: x2pbqzq, sídlo: Žerotínovo náměstí č.p. 449/3, Brno-střed, Veveří, 601 82 Brno 2
- Sousední obce
3. Obec Sobotovice, IDDS: 4q6biv7, sídlo: Sobotovice č.p. 176, 664 67 Syrovice
4. Město Rajhrad, IDDS: rebbtj, sídlo: Masarykova č.p. 32, 664 61 Rajhrad
5. Obec Holasice, IDDS: ivca747, sídlo: Václavská č.p. 29, Holasice, 664 61 Rajhrad
6. Obec Bratčice, IDDS: zr9ak2t, sídlo: Bratčice č.p. 36, 664 67 Syrovice
7. Obec Hajany, IDDS: x79jduz, sídlo: Hajany č.p. 2, 664 43 Želešice
8. Obec Želešice, IDDS: vyparpk, sídlo: 24. dubna č.p. 16, 664 43 Želešice
9. Obec Ořechov, IDDS: bmbbcae, sídlo: Zahradní č.p. 216/1, 664 44 Ořechov u Brna
- Dotčené orgány
10. Městský úřad Židlochovice, Kancelář tajemníka - státní památková
11. Městský úřad Židlochovice, Odbor dopravy
12. Městský úřad Židlochovice, Odbor životního prostředí
13. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IDDS: jaaai36, sídlo: Jeřábkova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2
14. Ministerstvo životního prostředí, OVSS VII, IDDS: 9gsaax4, sídlo: Mezírka č.p. 1, Brno-město, 602 00 Brno 2
15. Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, IDDS: 95zadtp, sídlo: Cejl č.p. 481/13, Brno-střed, Zábřdovice, 601 42 Brno 2
16. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, IDDS: ybiaiuv, sídlo: Zubatého č.p. 685/1, Zábřdovice, 614 00 Brno 14
17. Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor surovinové politiky, IDDS: bxtaaw4, sídlo: Na Františku č.p. 1039/32, 110 00 Praha 1-Staré Město
18. Ministerstvo dopravy, IDDS: n75aau3, sídlo: nábřeží Ludvíka Svobody č.p. 1222/12, 110 00 Praha 1-Nové Město
19. Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Jihomoravský kraj, IDDS: hq2aev4, sídlo: Opuštěná č.e. 4, 602 00 Brno 2
20. Krajská veterinární správa pro Jihomoravský kraj, IDDS: yq78byg,
21. Státní úřad pro jadernou bezpečnost, IDDS: me7aazb, sídlo: Senovážné náměstí č.p. 1585/9, 110 00 Praha 1-Nové Město
22. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro JMK, IDDS: z49per3, sídlo: Husinecká č.p. 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov
23. Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje, Specializované pracoviště dopravního inženýrství Brno - město a Brno - venkov, IDDS: jydai6g, sídlo: Kounicova č.p. 687/24, Veveří, 602 00 Brno 2
24. Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková MO, IDDS: hjyaavk, sídlo: Svatoplukova č.p. 2687/84, Brno-Židenice, 615 00 Brno 15