

**NÁVRH ZADÁNÍ**

**ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**ZBÝŠOV**

---

**ČERVEN 2014**

O pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce Zbýšov na svém zasedání dne 23.4.2012, usnesení č. 9. Zastupitelstvo současně rozhodlo, že zastupitelem pověřeným k jednání s pořizovatelem územního plánu bude starosta obce Jaroslav Žalkovský, DiS.

Návrh zadání Územního plánu Zbýšov byl zpracován pořizovatelem územního plánu – Městským úřadem Slavkov u Brna, odborem stavebního a územně plánovacího úřadu ve spolupráci s určeným zastupitelem obce, v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění a s jeho prováděcími předpisy - vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, v platném znění a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

## OBSAH ZADÁNÍ

- 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 ..... 4
1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch ..... 4
2. Koncepce veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné i nrastruktury a možnosti jejich změn ..... 4
3. Koncepce uspořádání krajiny, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a 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 ..... 5
- 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 ..... 10
- h) Požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi, krajským úřadem a veřejností ..... 10
- i) Závěr ..... 10

**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**

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

Územní plán bude v urbanistické koncepci zaměřen na stabilizaci zastavěného území s přednostním uplatněním ochrany dochovaných urbanisticky památkových hodnot vesnického zastavění. Nové rozvojové plochy budou navrženy v omezené míře podle vyhodnocení předpokládaného demografického vývoje a potřeb sídla v kontextu s historickým zastavěním, plochy budou situovány přednostně podél současných obslužných komunikací s návazností na zastavěné plochy obce a s případným využitím proluk nebo přestavby devastovaných ploch.

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

Na území budou rozlišovány:

- z hlediska funkčního využití v souladu s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. plochy s rozdílným způsobem využití se stanovením podmínek pro jejich využití
- z hlediska prostorového uspořádání - území s rozdílnou intenzitou jeho využití a stanovením podmínek prostorového uspořádání
- z hlediska zastavitelnosti - nezastavěná a nezastavitelná území, a území zastavěná a zastavitelná
- z hlediska případné potřeby přestavby území budou určeny plochy asanace a rekultivace území, postupná přestavba území rehabilitační a modernizační, postupná přestavba území smíšená, postupná přestavba území demoliční, plochy určené na dožití nebo ke změně funkce při zabezpečení nutné údržby stavebního fondu

**2. Koncepce veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

Dopravní infrastruktura

Základní komunikační systém bude i nadále tvořen dvěma státními silnicemi III. třídy (III/4179 a III/4164) a vybranými hlavními místními (účelovými) komunikacemi. Komunikace místní včetně nadřazené silniční sítě budou doprovázeny pěšími chodníky a ve vymezených úsecích cyklistickými trasami. Pěší doprava bude vedena po dostatečně kapacitních chodnicích pro pěší, jež doprovází síť komunikací motoristických, po obytných zklidněných komunikacích nemotoristických, kde je pěší provoz upřednostněn před ostatními druhy provozu a po cestách a stezkách pro pěší a cyklisty.

Cyklistická doprava bude vedena po určených trasách a bude zahrnovat cyklotrasy místního a nadmístního významu. Parkoviště a odstavné plochy budou soustředěny zejména v části obce atraktivní z hlediska zájmu turistů a rekreatantů.

Pro odstavování a garážování motorových vozidel budou vymezeny veřejné plochy parkovišť a odstavných stání, v případě požadavku i hromadnými garážemi. Rozmístění zastávek integrovaného dopravního systému JMK bude při řízení rozvoje obce respektováno a bude vycházet z potřeb osídlení za účelem splnění docházkových vzdáleností a pokrytí potřeb trvale bydlícího obyvatelstva i rekreatantů. Podél silnic III. třídy bude respektováno ochranné pásmo.

### Technická infrastruktura

Zásobování vodou – v území bude zachován systém individuálního zásobování vodou.

Odkanalizování a čištění odpadních vod – bude navržena kanalizační síť v souladu s územním rozhodnutím a stavebním povolením na centrální čistírnu odpadních vod (ČOV) pro obce Šaratice, Hostěrádky-Rešov a Zbýšov. Do doby realizace stavby bude likvidace odpadních vod řešena výstavbou domovních ČOV nebo akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod.

Vodní toky a ochrana proti povodním - na VVT Litava bude respektováno záplavové území, případně budou navrženy protipovodňové opatření nebo revitalizace vodního toku. Kolem vodních toků bude respektován manipulační pruh v šířce minimálně 6 m.

Zásobování elektrickou energií a telekomunikace - bude navržen systém zásobování území v návaznosti na možnosti a kapacitu přenosové sítě při respektování ochranných pásem.

Zásobování teplem a plynem - bude zachována stávající koncepce individuálního zásobování teplem a plynem.

Hospodaření s odpady - systém odpadového hospodářství v obci nemá nároky na vyčlenění samostatných funkčních ploch. Hospodaření s odpady bude při řízení rozvoje obce zajištěno v souladu s platnou legislativou.

### Občanská vybavenost

Na základě vyhodnocení v průzkumech a rozborech bude navržena koncepce občanské vybavenosti s ohledem na předpokládané budoucí demografické a sociálně ekonomické podmínky a konkrétní potřeby v území. V případě potřeby rozvoje - vzniku nových zařízení vybavenosti - se bude vždy jednat o drobná zařízení nevyžadující monofunkční plochy, proto mohou být součástí polyfunkčních ploch jako funkce doplňkové.

### **3. Koncepce uspořádání krajiny, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a 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**

Budou respektovány urbanistické a civilizační hodnoty v území. V návrhu ÚP budou stanoveny prostorové regulativy pro zachování urbanistických a architektonických hodnot v území a stávajícího charakteru obce.

Z hlediska uspořádání krajiny budou respektovány zejména prvky ÚSES.

Na území budou rozlišovány požadavky na uspořádání krajiny:

- z hlediska funkčního využití v souladu s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. plochy s rozdílným způsobem využití se stanovením podmínek pro jejich využití
- z hlediska prostorového uspořádání základní podmínky ochrany krajinného rázu
- z hlediska zastavitelnosti - nezastavěná a nezastavitelná území, území zastavěná a zastavitelná
- z hlediska případné potřeby přestavby území budou určeny plochy: asanace a rekultivace území, rekultivace území, postupná přestavba území smíšená, postupná přestavba území demoliční, plochy určené na dožití nebo ke změně funkce při zabezpečení nutné údržby stavebního fondu
- z hlediska ekologického a krajinnotvorného - vymezení ploch a koridorů územního systému ekologické stability krajiny a vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití s ohledem na prostupnost krajiny, protierozní opatření,

ochranu před povodněmi, rekreaci.

Na zastavěných a zastavitelných plochách bude dovoleno umisťovat a povolovat pouze stavby, které budou v souladu s předpoklady rozvoje daného území a budou odpovídat předpokládanému funkčnímu využití dle územního plánu. Na nezastavěných a nezastavitelných plochách bude dovoleno umisťovat a povolovat stavby s výjimkou staveb, které jsou nutné pro využití těchto ploch a dále pozemních komunikací, liniových staveb technického vybavení a úprav vodních toků apod.

### **Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje**

Politika územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR) byla schválena vládou České republiky dne 20.7.2009 usnesením č. 929/2009. Z PÚR 2008 nevyplývají pro ÚP žádné konkrétní požadavky. Obec leží v ORP Slavkov u Brna, která je dle PÚR součástí rozvojové oblasti OB3, ze které vychází severovýchodním směrem rozvojová osa OS10 (Rozvojová osa hranice ČR/Polsko - Ostrava - Olomouc - Brno - hranice ČR/Slovensko).

Z hlediska ploch a koridorů pro dopravu a technickou infrastrukturu je nutno v ÚPD prověřit:

- Koridor konvenční železniční dopravy ŽD1 (Brno – Přerov, stávající trať č. 300) – vytvoření koridoru pro rychlou kapacitní cestu, kde se očekává vysoká intenzita osobní dopravy

### Z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vyplývají z PÚR pro území obce Zbýšov následující požadavky:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty, které se na území obce Zbýšov nachází včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat strukturu sídla obce, jedinečnost kulturní krajiny, která je výrazem identity území, jeho historie a tradice.

(19) Hospodárně využívat zastavěné území, přednostně využívat proluk, podporovat přestavbu, regeneraci nevyužívaných ploch a přežilých budov. Hájit nezastavěné území (zejména zemědělské a lesní půdy), veřejnou zeleň v urbanizovaných částech obce s prostupy zeleně do volné krajiny.

(22) Provéřit podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, poznávací turistika) při zachování hodnot území. Provéřit propojení území obce s atraktivními místy z hlediska cestovního ruchu turistickými cestami, které umožní celoroční využití pro různé formy turistiky.

(24) Možnosti nové výstavby posoudit vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny dopravní infrastruktury. Provéřit podmínky ke zvýšení bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a dále ke zlepšení jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to prověřit v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. pěší a cyklistickou).

(25) Provéřit preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména prověřit plochy potřebné pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a srážkovými přívaly. Provéřit podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu sídla a krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

PÚR stanovuje pro řešené území tyto rozvoje oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti:

Obec leží v ORP Slavkov u Brna, která je dle PÚR součástí rozvojové oblasti OB3. Specifické oblasti nejsou v řešeném území vymezeny.

PÚR stanovuje pro řešené území tyto koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury:

Obec leží mimo plochy a rozvojové záměry dopravní a technické infrastruktury.

### **Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem a z širších územních vztahů**

Pro území Jihomoravského kraje neexistuje v současnosti platná územně plánovací dokumentace. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) byly Zastupitelstvem Jihomoravského kraje vydány dne 22.9.2011. Rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 21.6.2012, který nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení, bylo opatření obecné povahy – ZÚR JMK – zrušeno.

Obec se nachází v řešeném území zpracovaného Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje (PRVK JMK), který stanovuje zachovat požadavky a koncepci zásobování vodou a odkanalizování obce z něj vyplývající pro územní plán a dále pro sousední obce.

Územní plán prověří návaznost vymezení koridorů a ploch záměrů, koordinaci území s územními plány sousedních obcí. Z hlediska širších územních vztahů budou zkoordinovány územní studie pořizované JMK (Územní studie silnice II/416 Žatčany – Slavkov u Brna a Územní studie prověření variant Křenovické spojky), a dále záměry dle Územní prognózy JMK – severojižní kolejový diametr (SJKD) Tišnov – Brno – Slavkov u Brna. Dále budou respektovány dokumentace JMK, zejména se jedná o Koncepční vymezení regionálního a nadregionálního ÚSES, Generel dopravy.

### **Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů**

V ÚAP (aktualizace r. 2012) jsou stanoveny následující problémy k řešení, vyplývající z rozboru udržitelného rozvoje území:

- v ÚPD upřednostňovat smíšené využití ploch umožňující integraci občanského vybavení
- plochy pro bydlení řešit s vazbou na veřejnou infrastrukturu
- vymezením smíšeného využití umožnit rozvoj pracovních příležitostí v místě bydliště
- preferovat využití neobydlených domů před rozšiřováním zastavitelných ploch
- posoudit do budoucna potřebu zřízení základní školy s ohledem na vývoj indexu stáří a vzhledem ke skutečnosti, že se do obce stěhují mladí lidé
- vytvořit podmínky pro vymezení vhodných ploch pro rozvoj rekreační a turistické infrastruktury ve vazbě na území Slavkovského bojiště
- vytvořit podmínky pro zlepšení průchodnosti krajiny (letní a zimní turistika) a budování doprovodné infrastruktury (odpočívadla, dětská hřiště, rekreační louky, přírodní koupaliště, občerstvení...)
- řešit vymezení trasy severojižního kolejového diametru (SJKD)
- sjednotit vymezení trasy kolejové spojky žel. tratí č. 300 a č. 340
- řešit vymezení trasy silnice II/416 mimo zastavěné území obce
- ve vazbě na místa s koncentrací obyvatel a návštěvníků řešit plochy pro odstavení vozidel

- řešit odvedení a čištění odpadních vod
- podporovat alternativní zdroje energie
- v ÚPD stanovit maximální hranice negativního vlivu okolo výrobních a zemědělských areálů
- nové rozvojové plochy (chráněný venkovní prostor) neumisťovat v územích negativních vlivů na životní prostředí (hluku, znečištění ovzduší), u stávající zástavby nacházející se ve vazbě na negativní vlivy hluku řešit protihluková opatření
- vyhodnotit potřebu ploch nutných k zajištění fungujícího odpadového hospodářství
- zohlednit vyhlášené záplavové území, respektovat aktivní zónu záplavového území, řešit ochranu území před povodněmi
- identifikovat pozemky s rizikovým sklonem a navrhnout protierozní opatření, řešit ochranu lokálních údolnic před soustředěným odtokem
- řešit opatření na eliminaci extravilánových vod v ÚPD navržením např. záchytných příkopů po obvodu zastavěných částí sídel, poldrů,...
- zvýšit podíl vodních ploch v krajině
- umožnit návrat ekostabilizačních prvků do zemědělské krajiny (biokoridory, větrolamy, remízky, meze, solitérní stromy, mokřady; zatravňování ploch výrazně narušených vodní erozí, obnova přirozeného stavu malých a středně velkých vodních toků,....)
- posílit zastoupení krajinných prvků v území
- vytvářet podmínky pro realizaci ÚSES, rozšiřování rozptýlené zeleně v krajině
- řešit problém koordinace vymezení ÚSES v ÚPD

#### Limity v území:

- respektovat železniční trať vč. ochranného pásma
- respektovat silnice III. třídy vč. jejich ochranných pásem
- respektovat trafostanice, stávající nadzemní elektrické vedení vč. ochranného pásma
- respektovat vodojem a vodovodní řad vč. ochranného pásma
- respektovat plynovod vč. ochranného pásma
- respektovat území s archeologickými nálezy
- respektovat krajinnou památkovou zónu Slavkovského bojiště
- respektovat vedení radioreléové trasy a ochranné pásmo elektronického komunikačního vedení
- respektovat nadregionální ÚSES – biokoridor
- respektovat aktivní sesuvné území
- respektovat aktivní zónu záplavového území (VVT Litava)
- prověřit, zda se plochy nacházejí ve vzletovém a přistávacím koridoru letiště Brno – Tuřany, podle zjištění případně zohlednit požadavky z toho vyplývající
- chráněné prostory, specifikované ustanovením § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., budou situovány pouze v území, v němž hluková zátěž nepřekračuje hygienické limity hluku, stanovené právními předpisy na úseku ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

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

Není požadováno, pokud nebude prokázána jejich nutnost v rámci zpracování návrhu.



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

Zpřesnit a vymežit v územním plánu veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření vyplývající z návrhu ÚP. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření budou vyznačeny v samostatném výkresu a podrobně specifikovány v textové části.

V nezbytném rozsahu budou navrženy případné asanační zásahy nutné pro řešení dopravních závad či pro napojení nových staveb dopravní infrastruktury na stávající síť. Bude provedeno posouzení starých ekologických zátěží, staveb, budov, skládek, kontaminovaných ploch s určením míry jejich rizika a prověření ploch potřebných k jejich asanaci.

O možnosti zařazení VPS a VPO na pozemky, pro které lze uplatnit předkupní právo, bude rozhodnuto v průběhu pořízení ÚP.

**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**

Není požadováno, pokud nebude prokázána jejich nutnost v rámci zpracování návrhu.

**e) Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Není požadováno zpracování variant.

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

Obsah návrhu územního plánu a jeho odůvodnění bude sestaven přiměřeně dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., obecných podmínkách pro využívání území, v platném znění.

Požadovaný obsah dokumentace:

**Návrh ÚP Zbýšov**

- Textová část:  
v členění dle přílohy č. 7 části I. vyhlášky č. 500/2006 Sb.
- Grafická část:

Výkres základního členění území	1: 5 000
Hlavní výkres	1: 5 000
Výkres VPS, opatření a asanací	1: 5 000

**Odůvodnění ÚP Zbýšov**

- Textová část:  
v členění dle přílohy č. 7 části II. vyhlášky č. 500/2006 Sb.
- Grafická část:

Koordinační výkres	1: 5 000
--------------------	----------

Výkres širších vztahů	1: 50 000
Výkres předpokládaných záborů ZPF	1: 5 000

Členění výkresů je směrné a může být v případě odůvodněné potřeby změněno.

Návrh územního plánu bude odevzdán v počtu 3 tiskových vyhotovení + 2 CD (\*PDF) pro posouzení návrhu územního plánu krajským úřadem a pro společné jednání podle ustanovení § 50 stavebního zákona, a dále 2 upravené paré územně plánovací dokumentace v tištěné podobě + 2 CD (\*PDF) pro řízení o územním plánu podle § 52 stavebního zákona.

Dokumentace (čistopis) bude zpracována v následujícím počtu vyhotovení:  
4x v listinné podobě  
2x digitálně na CD (\*PDF, \*DOC a k tomu \*DGN nebo \*SHP)

V případě potřeby lze hlavní výkres členit do samostatných výkresů na urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Výkresy budou zpracovány digitálně nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1 : 5 000. Výkresová část dokumentace bude obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK) (pozn. pořizovatele - mapové podklady ve smyslu ust. § 45 odst. 3 zajistí a uhradí obec).

#### **g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění, se nepředpokládá, že by odbor životního prostředí KÚ JMK uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí - ve smyslu, že do řešeného území nezasahuje ani se nenachází v oblasti NATURA 2000.

Případně požadované vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí, které bude doplněno v průběhu projednávání tohoto dokumentu, bude zpracováno v souladu s platnou legislativou.

#### **h) Požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi, krajským úřadem a veřejností**

Bude doplněno po projednání návrhu zadání.

#### **i) Závěr**

Doložka o schválení zadání Územního plánu Zbýšov bude doplněna pro projednání návrhu zadání.