

# NÁVRH ZADÁNÍ

pro vypracování  
územního plánu

## VLASATICE



**okr. Brno - venkov**

**ÚNOR 2011**

Požizovatel: Městský úřad Pohořelice,  
Odbor územního plánování a stavební úřad  
Vídeňská 699  
691 23 Pohořelice

**OBSAH:**

**A. ÚVOD**

**B. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů
2. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů
3. Požadavky na rozvoj území obce
4. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)
5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
6. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
7. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
8. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky civilní ochrany, obrany státu, ochrany ložisek nerostných surovin, ochrany před povodněmi)
9. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
10. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby
11. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií
12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
13. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území
14. Případný požadavek na zpracování konceptu, požadavky na zpracování variant
15. Požadavky na uspořádání obsahu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

**Příloha:**

Grafická část – výkres záměrů a limitů využití území

---

## A. ÚVOD

Obec Vlasatice se nachází v jihozápadní části okresu Brno - venkov.

Je samostatnou obcí se sídlem obecního úřadu. Rozloha k.ú. je 2295 ha, obec měla k 31.12.2009 803 obyvatel.

Obec má platnou územně plánovací dokumentaci Územní plán sídelního útvaru Vlasatice, ARPOS spol. s r.o., Brno, ing. arch. Milan Hučík, 1995 a změnu č.1, Ing.arch. Jiří Hála, Brno, 2007. Územní plán byl zpracován podle stavebního zákona před novelou v roce 2008 – nemá řešené celé k.ú.

O pořízení územního plánu rozhodlo Zastupitelstvo obce Vlasatice dne 16.12.2010. Určeným zastupitelem pro územní plánování byl ustanoven ing. Pavel Pekař, starosta obce.

O pořízení územního plánu požádala obec Vlasatice dne 10.1.2011 Městský úřad Pohořelice, odbor územního plánování a stavební úřad.

## B POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### 1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘÍPADĚ Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Podle Politiky územního rozvoje České republiky 2008, která byla schválena usnesením vlády č. 929 ze dne 20. 7 2009, leží Obec Vlasatice (ORP Pohořelice) mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

Pro řešené území neexistuje územně plánovací dokumentace vydaná krajem, ani platná ÚPD VÚC.

### 2. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Pro území ORP Pohořelice byly zpracovány územně analytické podklady které jsou uveřejněny na webových stránkách [www.pohorelice.cz](http://www.pohorelice.cz).

Ze zpracovaných ÚAP a jejich úplné aktualizace v roce 2010 vyplývají pro řešené území následující požadavky k řešení v ÚPD :

*závady urbanistické*

- území se silným poklesem počtu obyvatel
- chybějící návaznost ÚSES

*závady hygienické*

- území nenapojené na ČOV

*ohrožení území*

- plochy rizikové pro vznik vodní a větrné eroze

*střety rozvojových záměrů s limity*

- rozvojové záměry vyvolávají zábory ZPF I. a II. třídy ochrany
- rozvojový záměr umístěný na odvodňovaném pozemku

### 3. POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE

**Hlavní zásady koncepce rozvoje obce**

- v území rozvíjet bydlení, občanskou vybavenost, krátkodobou rekreaci a komerční využití
- nové plochy pro rozvoj obce navrhovat v návaznosti na zastavěné území
- řešit plochy výroby – využít stávajících ploch a navrhnout nové plochy pro výrobu, průmyslovou výrobu rozvíjet v maximální míře v návaznosti na stávající výrobní areály
- při návrzích dodržovat územní oddělenost nově navrhované výroby od obytného území obce

- nepodporovat rozvoj individuální rekreace, pro ni využít v maximální míře stávající nevyužívané objekty pro bydlení
- pro bytovou výstavbu využít proluky ve stabilizovaném území bydlení a plochy navazující na zastavěné území obce
- preferovat individuální bydlení před hromadným
- pro výrobu a služby neobtěžující bydlení využít plochy uvnitř obytné zástavby
- řešit návrh ploch pro rozvoj podnikatelských aktivit uvnitř zastavěné části obce i v návaznosti na ni
- řešit návrh plochy pro zřízení bioplynové stanice v blízkosti stávajícího zemědělského areálu v jihovýchodní části obce
- navrhnout úpravu veřejných prostranství
- řešit zásady pro úpravu centrální části obce
- řešit sídelní zeleň a navazující krajinnou zeleň

#### **4. POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY)**

V návrhu budou respektovány následující zásady :

- urbanistická koncepce bude vycházet ze zásady v maximální míře zachovat stávající charakter obce s kulturními tradicemi, zachovat historickou urbanistickou stopu
- obec rozvíjet v návaznosti na zastavěné území obce
- obytné plochy navrhovat v návaznosti na stávající plochy bydlení
- občanská vybavenost bude v maximální míře doplněna ve stávající zástavbě, v plochách navazujících nebo navržená v návrhových lokalitách pro bydlení
- u výroby bude zachována zásada oddělenosti ploch výroby od ploch s vyššími hygienickými nároky (bydlení a rekreace)
- při návrhu regulativů v historické části obce brát zřetel na dochovalost území
- celkový rozvoj bude navržen s ohledem na krajinný ráz – umístění návrhových ploch, stanovení funkčních a prostorových regulativů
- řešit plochy krajinné zeleně
- v rámci ÚSES navrhnout vodní plochy

#### **5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

##### **Doprava**

- bude zachována síť silnic a místních komunikací
- místní komunikace budou doplněny o komunikace zajišťující obsluhu navrhovaných lokalit
- budou doplněny účelové komunikace tam, kde to bude možné, pro zajištění zlepšení prostupnosti krajiny
- budou doplněny chybějící pěší komunikace
- bude vyhodnocena dostatečnost ploch pro parkování, případně navrženy plochy pro parkování
- bude prověřena potřebnost dopravních zařízení
- bude vyhodnocena dostupnost hromadné dopravy, eventuelně provedeny návrhy na úpravu
- bude vyhodnocena možnost řešení cyklostezek

##### **Technická vybavenost**

- do návrhu bude zahrnut návrh technické infrastruktury k navrhovaným plochám
- bude navržena likvidace odpadních vod v souladu s PRVK JmK a projektovou dokumentací
- bude navrženo zásobení elektrickou energií a plynem
- budou řešeny plochy pro alternativní zdroje energie

#### **6. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ**

- **Nemovitě kulturní památky**

Při zpracování ÚP budou respektovány nemovité kulturní památky - objekty zapsané v Seznamu nemovitých kulturních památek :

RC_Monum	RC_NPU_B	Nazev_KP	K.ú.	Parc.č.
45672 / 7-1809	7-1809	zámek zůstává KP	Vlasatice	st. 320/6 320/1
34076 / 7-1810	7-1810	farní kostel sv. Jana Křtitele zůstává KP	Vlasatice	st. 207
33572 / 7-1811	7-1811	sýpka se sklepem zůstává KP	Vlasatice	st. 532
51740 / 7-1812	7-1812	socha sv. Floriána u kostela zůstává KP	Vlasatice	5140/2
24127 / 7-1813	7-1813	socha sv. Jana Nepomuckého na návsi v parčíku zůstává KP	Vlasatice	5140/2
39214 / 7-1814	7-1814	kaple sv. Antonína na rozcestí Branišovice – Pohořelice zůstává KP	Vlasatice	5517
51739 / 7-1815	7-1815	kříž u kostela zůstává KP	Vlasatice	5140/2

#### - Archeologické památky

Při zpracování ÚP budou respektovány území archeologického zájmu I. a II. stupně a pokyny pro řešení budou vycházet z předpokladu, že celé k.ú. je územím archeologického zájmu

#### - Zájmy ochrany přírody

Vzhledem k nízkému koeficientu ekologické stability území, bude řešen návrh rozvoje krajinné a sídlení zeleně, případně dalších opatření.

Při zpracování ÚP budou respektovány :

- významné krajinné prvky (VKP), např. vodní toky a rybníky
- skladebné části ÚSES všech úrovní
- Ochrana přírodních zdrojů

Přírodní zdroje nebudou ÚP dotčeny.

#### - Ochrana krajinného rázu

v návrhu budou respektovány typy krajinného rázu a jeho charakteristické znaky – v území s dochovaným krajinným rázem budou vyloučeny aktivity, které by vedly k snížení jeho hodnoty.

Budou respektovány dominanty v území - přírodní i kulturní a budou respektovány kompoziční vztahy v krajině a v okrajových částech obce při přechodu do volné krajiny.

### 7. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE

V návrhu ÚP budou vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření, případně navržené asanace.

### 8. DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

(požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní obrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

- návrh bude proveden v souladu s dokončenými pozemkovými úpravami a schváleným plánem společných zařízení
- pro případné navrhované plochy pro výrobu budou stanoveny regulativy tak, aby nebyly dotčeny plochy s vyššími hygienickými nároky (plochy bydlení, rekreace, některé druhy občanské vybavenosti) a uvažovaný záměr neměl negativní vliv na životní prostředí.
- návrh bude proveden s ohledem na požární bezpečnost – např. návrh dopravy apod.

#### - Zájmy obrany státu

Celé správní území obce, nachází v zájmovém území AČR — koridor RR spojů, proto veškerá výstavba v tomto území musí být předem konzultována s VUSS Brno. Dané území se dále nachází v

---

ochranném pásmu radiolokačního zařízení, proto veškerá výstavba, především větrných elektráren, výškových staveb, průmyslových hal, venkovního vedení vvn a vn, retranslačních stanic a základnových stanic mobilních operátorů a výsadba vzrostlé zeleně (větrolamy apod.) v tomto území může být omezena a musí být nutně předem projednána s VUSS Brno.

- Zájmy civilní ochrany se v území nepromítají.

- Zájmy ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžby se do zájmového k.ú. nepromítají.

## **9. POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ ZÁJMŮ A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ**

Respektovat všechny limity využití území tak, aby nedošlo ke střetům v území.

## **10. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY S OHLEDEM NA OBNOVU A ROZVOJ SÍDELNÍ STRUKTURY A POLOHU OBCE V ROZVOJOVÉ OBLASTI NEBO OSE**

V ÚP bude navrženo zastavěné území obce.

V návrhu ÚP budou stanoveny zastavitelné plochy.

## **11. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ**

Bude stanoven požadavek na prověření změn územní studií nebo regulačním plánem pro navrhované plochy tam, kde to územní podmínky budou vyžadovat.

## **12. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, PRO KTERÉ BUDOU PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ STANOVENY REGULAČNÍM PLÁNEM**

Bude stanoven požadavek na vymezení ploch, pro které budou stanoveny podmínky regulačním plánem tam, kde to územní podmínky budou vyžadovat.

## **13. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Krajský úřad Jihomoravského kraje jako příslušný správní úřad podle zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí rozhodne, zda předložený záměr bude předmětem zjišťovacího řízení.

## **14. POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, VČETNĚ POŽADAVKŮ NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT**

Nebude zpracován koncept za předpokladu, že dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání neuplatní požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast nebo nebude v průběhu projednání vznesen požadavek na zpracování variant.

## **15. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU KONCEPTU A NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEJICH ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**

Návrh ÚP bude zpracován v souladu s platnou legislativou (zákon č. 183/2006 Sb. a vyhláška 500/2006 Sb. – zejména s přílohou č. 7) a bude obsahovat části:

---

## I. Výroková část ÚP

### Grafická část :

1. Výkres základního členění území (základní funkční členění, vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch), 1 : 5 000
2. Hlavní výkres (urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny, dopravy, nadřazených sítí technické infrastruktury, podmínky prostorového uspořádání), 1 : 5 000
3. Hlavní výkres - urbanistická koncepce (zastavěného území a zastavitelných ploch), včetně řešení dopravy, 1 : 2 000
4. Hlavní výkres - technická infrastruktura – vodní hospodářství, energetika v zastavěném území a zastavitelných plochách 1 : 2 000
5. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, 1 : 5 000, na zastavěnou část obce též 1 : 2000.

### Textová část :

Návrh koncepce rozvoje území – urbanistická koncepce, koncepce řešení dopravy a technické infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny, stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch, vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, případně asanací v území

## II. Odůvodnění územního plánu

### Grafická část :

1. Koordinační výkres (jevy obsažené v hlavním výkrese část I. ÚP a limity využití území), měřítko 1 : 5 000
2. Výkres širších vztahů, – vazby obce k navazujícímu území, měřítko 1 : 50 000
3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, měřítko 1 : 5 000
4. Ochrana přírody a krajiny včetně ÚSES, měřítko 1 : 5 000

### Textová část :

Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s vyšší ÚPD, splnění zadání ÚP, zdůvodnění koncepce řešení, vyhodnocení předpokládaných důsledků záborů na ZPF.

ÚP bude odevzdán ve čtyřech vyhotoveních v tiskové podobě (z toho dvě budou odevzdána před jednáním a veřejným projednáním a další dvě po nich) a v jednom digitálním vyhotovení na obvyklých nosičích (grafická část v Microstation a \*.pdf, texty WORD a \*.pdf).

Po dohodě je možno na základě zvážení složitosti konkrétních jevů a možností jejich přehledného znázornění v uvedeném měřítku některé výkresy sloučit, případně rozdělit.

## 16. ZÁVĚR

Zastupitelstvo obce Vlasatice na základě ust. § 47 odst. 5) zákona č. 183/2006 Sb. schvaluje toto Zadání ÚP.

Ve Vlasaticích dne

razítko obce:

---

starosta obce Vlasatice