

# Městský úřad Židlochovice

---

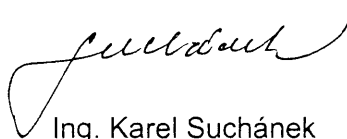
Odbor územního plánování a stavební úřad  
Vyřizuje: Ing. Michaela Hlaváčková, tel.: 547 428 771

Masarykova 100, 667 01 Židlochovice  
č. jednací: OÚPSÚ – 352 / 11 / HI

# ÚZEMNÍ PLÁN HOLASICE

## NÁVRH ZADÁNÍ

V Židlochovicích, 11.1. 2011



Ing. Karel Suchánek  
Vedoucí OÚPSÚ MěÚ Židlochovice

---

Pořizovatel:

Městský úřad Židlochovice  
Odbor územního plánování a stavební úřad  
Masarykova 100  
667 01 Židlochovice

## **Obsah:**

### **Úvod k zadání**

#### **Zadání územního plánu obsahuje :**

##### **Textová část**

- a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů
- b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů,
- c) požadavky na rozvoj území obce
- d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civil. ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerost. surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose
- k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií
- l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
- m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyločil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast
- n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant
- o) 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

### **Závěr k zadání**

## **ÚVOD K ZADÁNÍ**

### **Základní údaje o územním plánu sídelního útvaru obce a jeho platných změnách**

Obec Holasice má platný územní plán sídelního útvaru (ÚPN SÚ) Holasice, který byl schválen zastupitelstvem obce 10. 3.1998.

Pořizovatel: Městský úřad Židlochovice

Zpracovatel: Ing.arch. Emil Navrátil, Urbanistické středisko Brno spol. s r.o., Příkop 8, 602 00 Brno

Pro ÚPN SÚ byla schválena změna č.I dne 18. 11. 2002

Zpracovatel změny č.I ÚPN SÚ Holasice je Ing. arch. Emil Navrátil, Urbanistické středisko Brno spol. s r.o., Příkop 8, 602 00 Brno

Pro ÚPN SÚ byla schválena změna č.II dne 24.4. 2006

Zpracovatel změny č. II ÚPN SÚ Holasice je Ing. arch. Emil Navrátil, Urbanistické středisko Brno spol. s r.o., Příkop 8, 602 00 Brno

Pro ÚPN SÚ byla schválena změna č.IV dne 16.8. 2010

Zpracovatel změny č. IV ÚPN SÚ Holasice je Ing. arch. Barbora Jenčková, Architektonická kancelář, Jugoslávská 75a, 613 00 Brno

Pořizovatelem ÚP Holasice je Odbor územního plánování a stavební úřad Městského úřadu Židlochovice dle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.

### **Důvody pro pořízení územního plánu obce**

Vlivem změněných společensko-ekonomických podmínek se mění požadavky na využití území obce. Platná územně plánovací dokumentace obce Holasice již nevyhovuje nynějším požadavkům na rozvoj obce, je řešena jako sídelní útvar a byla schválena v roce 1998. Založená koncepce rozvoje obce zakotvená v územním plánu byla postupnými změnami a nárůstem výstavby v obci v minulých letech (vzhledem k blízkému centru aglomerace) překonána a již neodpovídá potřebám obce z hlediska udržitelného rozvoje. Největším problémem je reálná technická obsluha rozvojových ploch (odkanalizování – kapacita ČOV) a nedostatek ploch pro občanskou vybavenost a ploch veřejných prostranství obce vzhledem k rozvoji ploch bydlení.

V obci se musí řešit nadmístní vazby vyplývající z nadřazené ÚPD a politiky územního rozvoje. Obec chce mít nový ÚP v digitalizované podobě dle současných předpisů.

Zastupitelstvo obce Holasice na svém zasedání dne 5.1.2011 rozhodlo o pořízení územního plánu Holasice.

### **ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

#### **a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje a z ÚPD vydané krajem a z dalších širších územních vztahů**

Z politiky územního rozvoje vyplývá, že obec patří do rozvojové oblasti OB3 - Brno, ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Židlochovice.

Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, které mají z velké části mezinárodní významový přesah, rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi a rychlostními silnicemi, tak i tranzitním železničním koridorem, sílí mezinárodní kooperační svazky napojují oblast zejména na prostor Vídně a Bratislavy.

- Vytvořit územní podmínky pro rozvoj rekreačního potenciálu okolí Brna
- Bude respektován záměr : Zdvojení ropovodu Družba – Rohatec – Klobouky, Klobouky – Rajhrad DV1
- Nebudou navrhovány zastavitelné plochy v záplavovém území

Správní území obce je součástí území řešeného ÚPN VÚC Brněnské sídelní regionální aglomerace (schváleného usnesením vlády ČR č. 64 ze dne 13. 3. 1985), pro který byly pořízeny Změny a doplňky (schváleny usnesením vlády ČR č. 196 ze dne 13. 4. 1994 a usnesením vlády ČR č. 891 ze dne 13. 9. 2000).

Návrh ÚP bude zohledňovat skutečnosti, které vyplývají z ÚP VÚC Brněnské sídelní regionální aglomerace, i když územní plán VÚC BSRA pozbyl dle § 187 odst. 1) ke dni 1.1.2010 platnosti :

- ochrana krajinného rázu
- navržení přiměřeného rozvoje obce s ohledem na přírodní a zemědělský charakter oblasti
- respektování nadřazené dopravy, nadřazených tras inženýrských sítí a respektování nadřazeného systému ÚSES

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

- rozvoj obce založit na zásadách udržitelného rozvoje (vyváženost enviromentálního, sociálního a ekonomického pilíře)
- respektovat a proporcionálně rozvíjet v souladu s technickým pokrokem kulturně – historické hodnoty obce
- respektovat stávající centrum obce
- respektovat vymezené cyklotrasy, popř. navrhnout jejich doplnění
- nevytvářet předpoklady pro nevhodné dominanty narušující krajinu
- zohlednit očekávaný vývoj rozvoje bydlení dle ÚAP
- vymežit plochy pro občanskou vybavenost (vzhledem k zájmu o navržené zastavitelné plochy)
- vymežit plochy pro veřejná prostranství a plochy pro trávení volného času
- vytvářet podmínky pro výstavbu větrolamů a jiných prvků trvalé vegetace
- vytvářet podmínky pro zalesňování zemědělsky méně využitelných půd

#### **c) Požadavky na rozvoj území obce**

- přizpůsobit územní plán požadavkům rozvoje obce jako sídla

- prověřit vymezení nových plochy pro bydlení
- výrobní funkce zatěžující životní prostředí v obci nerozvíjet
- vymežit nové plochy pro jiné druhy dopravy - cyklotrasy, cyklostezky
- vymežit nové plochy pro občanskou vybavenost
- vymežit ostatní plochy dle vyhlášky č. 501/06, tam kde návrhová plocha podle ÚPN SÚ neodpovídá požadavkům rozvoje obce
- upravit prostorové regulace na všech výše uvedených plochách tak, aby odpovídaly požadavkům rozvoje obce – systém prostorových regulací
- zohledňovat při návrhu schválený platný ÚPN SÚ, vyhodnotit vymezené plochy a začlenit do nové koncepce
- při návrhu ÚSES zohlednit taktéž Územní prognózu JmK, okresní generel ÚSES a ÚSES na území sousedních obcí

**d) Požadavky na řešení plošného a prostorového uspořádání území (na urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)**

- zachovat urbanistické a civilizační hodnoty v území
- zajistit minimální dotčení krajiny
- bydlení bude řešeno v návaznosti na stávající území
- plochy výroby budou navrhovány v návaznosti na stávající areál
- bude zváženo a prověřeno zařazení územních rezerv (plochy pro bydlení, plochy pro výrobu)
- navrhnout pro zastavitelné plochy podmínky pro jejich využití s ohledem na dosavadní hodnoty v území, nebude navrhována obytná zástavba disperzního typu („satelity“)

**e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

**Doprava**

- nevymezovat jednotlivé místní komunikace, pokud mohou být umístěny v plochách jiného využití dle vyhl. 501/06 Sb. a nejsou veřejně prospěšnými stavbami
- řešit i dopravu v klidu - odstavování a parkování vozidel v souladu s vyhl. č. 501/2006 Sb.
- minimalizovat počet přímých napojení na silnice II. a III. třídy
- vymežit nové plochy pro jiné druhy dopravy (cyklotrasy, cyklostezky)

**Technická infrastruktura (TI)**

- vymežit plochy pro technickou infrastrukturu pouze tam, kde využití pozemku pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití neřešit TI tam, kde je možné umístit ji do ploch jiného využití, pokud nebudou řešeny jako veřejně prospěšné stavby

**Nakládání s odpady**

- nakládání s odpady řešit v souladu se současnými požadavky na likvidaci odpadu (soulad s platnou legislativou i vodohospodářskými zájmy)
- nebudou řešeny plochy případného umístění pro skládkování a umístění nebezpečných odpadů

**Občanská vybavenost (OV)**

- vymežit zastavitelných ploch pro OV oproti platnému ÚPN SÚ

**Veřejná prostranství**

- vymežit veřejná prostranství tak, aby jejich umístění bylo v souladu s vyhláškou č. 501/06 Sb.

**f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

- zachovat urbanistické a civilizační hodnoty v území
- respektovat maloplošná chráněná území
- zajistit minimální dotčení krajiny v případě zastavitelných ploch navrhovaných mimo zastavěné území
- revitalizace vodních toků

**g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

- vymežit veřejně prospěšné stavby dle § 2 odst.1 písm.l) a dle § 170 ods.1) písm. a) zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon)
- vymežit veřejně prospěšná opatření dle § 2 odst. 1) písm.m) , dle § 101 a dle § 170 odst. 1) písm. b) zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon)
- zvážit vymezení asanací dle § 43 odst.1 jako ploch

- odlišit barevně ve výkrese veřejně prospěšných staveb VPS a VPO na která se vztahuje jak předkupní právo dle § 101 stavebního zákona tak vyvlastnění dle § 170 SZ, dále VPS a VPO na která se vztahuje jen předkupní právo dle § 101 stavebního zákona a na VPS a VPO na která se vztahuje jen vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona

**h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

- respektovat z hlediska PO ČSN 73 0802 a zákon č. 133/1985 Sb., v platném znění a zákon č. 425/1990 Sb., v platném znění
- minimalizovat možnost ohrožení hlukem a vibracemi ploch s chráněnými vnitřními prostory budov a chráněnými prostory, zvláště u komunikací II. a III. třídy
- respektovat zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, při dodržení zásad §4 a §5 zákona, a dále §3 a §4 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., obsah vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF bude zpracován podle přílohy č. 3 výše uvedené vyhlášky do přehledné tabulkové formy
- zakreslit do území v koordinačním výkrese všechny limity, týkající se daného území tak, jak vyplývají z platné legislativy, z vydaných správních rozhodnutí, či tak jak byly či budou s dotčenými orgán (DO) dohodnuty
- respektovat všechny limity týkající se daného území tak, jak vyplývají z platné legislativy, či tak jak byly či budou s DO dohodnuty

**i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

- řešit střet ploch pro bydlení a ochranou před nepříznivými vlivy hluku a vibrací na venkovní i vnitřní chráněné prostory a na venkovní chráněné prostory staveb
- řešit střet ploch pro bydlení a nedostatečnou kapacitu ČOV
- řešit nedostatek ploch pro občanskou vybavenost a ploch veřejných prostranství obce vzhledem k rozvoji ploch bydlení

**j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**

- zastavitelné plochy nebudou zasahovat do blízkosti chráněných kulturních a přírodních památek, či jejich ochranných pásem, ani do registrovaných významných krajinných prvků
- bude vymezeno zastavěné území
- zvážit vymezení ploch přestavby jako ploch k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území
- zvážit vymezení přestavbových ploch a asanací

**k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

- zvážit potřebu regulace pro urbanizované rozvojové plochy

**l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

- zvážit toto vymezení zejména v případě ploch pro bydlení

**m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

- tyto požadavky budou stanoveny dle stanoviska dotčeného orgánu dle § 47 odst. 3 stavebního zákona

**n) Případný požadavek na zpracování konceptu včetně požadavků na zpracování variant**

- požadavek z hlediska vypracování variant nemá ani obec ani pořizovatel, případné zpracování konceptu je závislé na stanovisku dotčeného orgánu dle § 47 odst. 3 stavebního zákona

**o) 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**

Obsah ÚP (ev. konceptu a návrhu ÚP):

- ÚP bude zpracován tak, aby bylo možné jeho vydání jako opatření obecné povahy dle správního řádu
  - textová část i výkresová část ÚP bude vypracována dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Obsah odůvodnění ÚP (ev. konceptu a návrhu ÚP):

- textová část odůvodnění územního plánu bude tvořit:
  - odůvodnění projektanta podle písmene a) - e) vyhlášky č. 500/2006 Sb.
  - odůvodnění pořizovatele bude doplněno po projednání
- výkresová část odůvodnění bude zpracována dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Výkresy budou zpracovány v měřítcích dle vyhlášky č. 500/06 Sb., detail obce v měřítku 1 : 2000 bude proveden na koordinačním výkrese odůvodnění, výkresy ÚP budou opatřeny záznamem o účinnosti.

Plochy s rozdílným způsobem využití budou vymezeny a definovány dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., přičemž tyto plochy lze dále podrobněji členit dle § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Návrh ÚP bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhláškami č. 500/2006 a č. 501/2006 Sb. Počet vyhotovení dokumentace - pro projednání bude návrh (popř. koncept a návrh) ÚP odevzdán ve 2 vyhotoveních. Dle výsledku projednání bude vyhotoven čistopis, který bude odevzdán ve 4 vyhotoveních. Dokumentace (konceptu) návrhu ÚP i čistopisu bude vypracována digitalizovaně, data budou předána pořizovateli i objednateli na nosiči CD. Elektronická verze bude shodná s geoportálem Krajského úřadu JMK

## **ZÁVĚR K ZADÁNÍ**

Zadání ÚP Holasice bude po schválení zastupitelstvem obce Holasice pro projektanta závazné.

**Zastupitelstvo obce Holasice schválilo návrh zadání ÚP Holasice dne .....2011**

číslo usnesení .....

V Holasicích dne .....2011

Mgr. Lenka Ungrová .....  
starostka obce Holasice