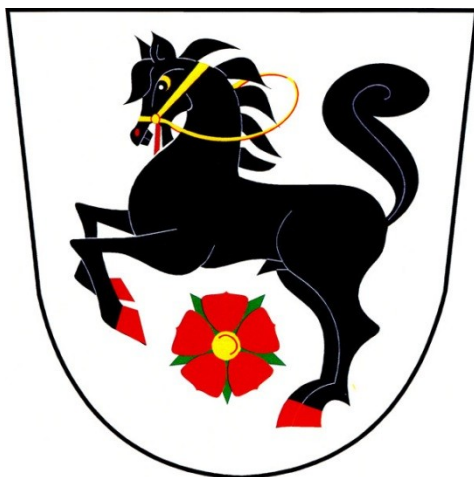


Návrh

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ÚJEZD U ROSIC



Zpracováno v souladu s ustanovením § 87 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, (dále „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů a podle přílohy č. 4 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel: Městský úřad Rosice, odbor stavební úřad, úřad územního plánování

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Újezd u Rosic

Určený zastupitel: Mgr. Zdeněk Tesař, starosta obce

Datum vyhotovení: prosinec 2025

Zadání Územního plánu Újezd u Rosic bylo schváleno Zastupitelstvem obce Újezd u Rosic

dne: , usnesením č.:

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK:

BPEJ – bonitované půdně ekologické jednotky

ČOV – čistírna odpadních vod

ČÚZK – Český úřad zeměměřický a katastrální

MPO – Ministerstvo průmyslu a obchodu

MŽP – Ministerstvo životního prostředí

ORP – obec s rozšířenou působností

PÚR – Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1 až č. 7 a Změn č. 8 a č. 9

stavební zákon – zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

ÚP – územní plán

ÚSES – územní systém ekologické stability

VPO – veřejně prospěšná opatření

VPS – veřejně prospěšné stavby

VÚKOZ – Výzkumný ústav pro krajinu

ZPF – zemědělský půdní fond

ZÚR – Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3a, 3b a 4

OBSAH:

A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT.....	4
A.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje	4
A.2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem	6
A.3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovacích podkladů	8
A.4. Požadavky obce, veřejnosti, dotčených orgánů	9
B) POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI	11
C) POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	12
D) POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	12
E) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU	13
F) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ	13
G) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	14
H) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ	14
I) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU ..	14
J) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	14
K) UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ	14

ÚVOD

Zastupitelstvo obce Újezd u Rosic rozhodlo o pořízení nového Územního plánu Újezd u Rosic, který nahradí současně platný Územní plán obce Újezd u Rosic z roku 2006 s jeho účinnou Změnou č. I. Určeným zastupitelem byl zvolen Mgr. Zdeněk Tesař, starosta obce. Pořizovatelem nového územního plánu je Městský úřad Rosice, odbor stavební úřad, úřad územního plánování.

A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

Územní plán je základním koncepčním dokumentem obce k usměrňování územního rozvoje a ochrany hodnot jejího území. Cílem územního plánu je nově vymezit koncepci plošného a prostorového uspořádání celého správního území obce a vymezit obecné podmínky na využívání území, ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

A.1. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Politika územního rozvoje České republiky 2008, jako nástroj územního plánování, byla schválena dne 20. 07. 2009 usnesením vlády ČR č. 929. Následovaly její Aktualizace č. 1 až č. 7 a dále Změny č. 8 a č. 9. Úplné znění PÚR ČR po těchto Aktualizacích a Změnách je závazné od 01. 10. 2025 (dále PÚR).

Správní území obce nespadá do žádné z rozvojových oblastí ani rozvojových os (oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území z důvodu soustředění aktivit mezinárodního nebo celostátního významu, nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje) vymezených v PÚR.

Do správního území obce nezasahují žádné záměry dopravní a technické infrastruktury vymezené v PÚR.

Dle PÚR je celé řešené území součástí specifických oblastí SOB10 (specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření) a SOB11 (specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie). Vymezování těchto akceleračních oblastí (SOB10 a SOB11) v územně plánovacích dokumentacích je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezování oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚKOZ) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích.

Dále se řešené území nachází ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje ohrožením suchem.

Úkoly pro územní plánování (pro specifickou oblast SOB9):

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejména vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení) a orné půdy (zejména velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travnatými pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejména zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejména pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejména povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejména tak, jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Při zpracování návrhu územního plánu je nutno úkoly územního plánování stanovené PÚR pro tuto oblast přiměřeně aplikovat do všech koncepcí.

Pro řešené území nejsou stanoveny žádné konkrétní požadavky s výjimkou respektování celostátních priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potencionálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování a využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Při zpracování návrhu územního plánu budou respektovány vybrané celostátní priority, které se uplatňují na celém území České republiky a jsou aplikovatelné na řešené území. V odůvodnění územního plánu bude vyhodnocen soulad zejména s výše uvedenými republikovými prioritami územního plánování.

A.2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje(dále ZÚR) byly vydány dne 05.10.2016 a nabýly účinnosti dne 03.11.2016. Následovaly její Aktualizace č. 1, č. 2, č. 3a, č. 3b a č. 4. Úplné znění ZÚR po těchto Aktualizacích je závazné ode dne 18. 04. 2025.

Do řešeného území se promítají zejména tyto priority územního plánování Jihomoravského kraje:

(4) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k řešení územních dopadů různých forem urbanizace (zejména v území metropolitní rozvojové oblasti Brno), v koordinaci s obyvateli a dalšími uživateli území hledat vyvážená řešení zohledňující ochranu přírody, hospodářský rozvoj i životní úroveň obyvatel.

(5) Nástroji územního plánování vytvářet podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a obcí (představujícího objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek).

(6) V urbanistických koncepcích zohledňovat rozdílné charakteristiky jednotlivých částí Jihomoravského kraje i specifické podmínky pro využívání území, především v území s převahou přírodních hodnot nebo v území s vysokou koncentrací socioekonomických aktivit. V zájmu vyváženosti udržitelného rozvoje území korigovat případnou převahu jedné ze sledovaných složek udržitelného rozvoje, která by bránila uplatnění zbývajících složek.

(9) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou všech částí kraje, včetně digitální technické infrastruktury. U zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu veřejné technické infrastruktury i v souvislosti s širšími vazbami v území. Upřednostňovat centrální čištění odpadních vod na mechanicko-biologických ČOV před čištěním vod v malých ČOV či jiných, méně účinných zařízeních.

(10) Nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

(11) Vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. U zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.

(12) Vytvářet územní podmínky pro zlepšování kvality životního prostředí a ochranu zdraví lidí. Přitom zohledňovat dlouhodobé potřeby rozvoje území a nároky na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostranství.

(15) Vytvářet územní podmínky pro podporu plánování venkovských území a oblastí zejména s ohledem na možnosti rozvoje primárního sektoru, ochranu kvalitní zemědělské půdy, lesních porostů a vodních ploch a ekologickou funkci krajiny.

V odůvodnění územního plánu bude vyhodnocen soulad zejména s výše uvedenými krajskými prioritami.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy:

Území obce není dle ZÚR zařazeno do žádné rozvojové oblasti nebo osy krajského významu.

Specifické oblasti:

Území obce není dle ZÚR zařazeno do žádné specifické oblasti krajského významu.

Plochy a koridory veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv:

Na území obce je v ZÚR vymezen koridor technické infrastruktury **TEE30** (Milín -) hranice kraje – Sokolnice, vedení 400 kV. Úkolem pro územní plánování je zpřesnit a vymezit tento koridor v součinnosti se správcí sítí s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na obytnou a rekreační funkci území, přírodní hodnoty, rozsah záboru PUPFL, krajinný ráz a minimalizaci střetů s limity využití území. Dále je v ZÚR vymezen regionální biokoridor **ÚSES RK 1459**. Šířka tohoto koridoru pro upřesnění je 400 m. Územní rezervy nejsou na území obce v ZÚR vymezeny.

Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot:

Na území obce nejsou dle ZÚR specifikovány přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Návrh územního plánu zajistí ochranu a rozvoj stávajících hodnot v území.

Typy krajín:

Obec Újezd u Rosic je zařazena dle ZÚR do krajinného celku 32 – Domašovský. Pro tento krajinný celek je stanovena cílová kvalita krajiny:

- a) Krajina hluboce zaříznutých lesních a místy skalnatých údolí.
- b) Harmonická kulturní krajina se značným podílem různě velkých lesních celků a různě velkými enklávami osídlení venkovského typu s navazujícími zemědělsky využívanými plochami (ornou půdou a travními porosty), v členitějších částech pestřejší struktura využití území.

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanační území, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Na území obce je vymezen koridor VPS pro technickou infrastrukturu **TEE30** (Milín -) hranice kraje – Sokolnice, vedení 400 kV. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou v ZÚR vymezeny.

A.3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovacích podkladů

Územně analytické podklady ORP Rosice byly zpracovány v roce 2008, jejich úplné aktualizace proběhly v letech 2010, 2012, 2014, 2016, 2020 a 2024.

Urbanistické hodnoty:

- kaple sv. Františka
- Pazourkův křížek
- boží muka a křížky

Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci:

Urbanistické závady a ohrožení území:

- Brownfield zasahuje do zastavěného území

Dopravní, hygienické a environmentální závady: nejsou

Střety urbanistických záměrů s limity využití území a s hodnotami v území:

- některé zastavitelné plochy zasahují do zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany ZPF

Požadavky na odstranění nebo zmírnění vlivů negativ v území:

- ohrožení půdní složky a její biodiverzity vodní a větrnou erozí
- zhoršení obytného prostředí vzhledem k existenci ploch brownfieldů
- narušení tradiční struktury obce vzhledem k předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení
- vysoký podíl neobydlených domů

Požadavky na snížení nevyváženého vztahu podmínek:

- mírnit dopady vodní a větrné eroze na půdní složku a její biodiverzitu
- odstranit nebo znovu využít plochy brownfield
- upravit rozsah zastavitelných ploch pro bydlení odpovídající prognóze vývoje počtu obyvatel
- snížit podíl neobydlených domů

A.4. Požadavky obce, veřejnosti, dotčených orgánů

Požadavky obce a veřejnosti:

Požadavky občanů	Stanovisko zastupitelstva
Marie Ježková – pozemek parc. č. 800/2 změnit na výstavbu RD	Zamítavé – změnit na individuální rekreaci
Marie Krejčí dnes již Radek Lánský – pozemek parc. č. 1205/18 ponechat jako výstavbu RD	Kladné
Jurjková Jena a Ing. Oldřich Polehla – pozemky parc. č. 9/2 a 10 ponechat na výstavbu RD	Kladné
Barák Karel – část pozemku parc. č. 705/1 cca 600 m ² změnit na výstavbu RD a zbytek na zahradu (dnes pozemek vlastní Malý Martin)	Kladné
Ing. Pavel Job a Jobová Jindřiška – pozemky parc. č. 1331/3, 1331/4, 1331/5, 78/17 a 75/2 změnit na výstavbu RD	Kladné
Ing. Pavel Job a Jobová Jindřiška – pozemky parc. č. 75/1 a 78/16 změnit na výstavbu RD	Zamítavé – ponechat současný stav
Mgr. Zdeněk Tesař – pozemek parc. č. 1332 změnit na výstavbu RD	Kladné
Dvořák Oto a Dvořáková Eva – pozemky parc. č. 801/2, 800/3, 800/4, 800/5, 800/7, 707/27 a 707/28 změnit na výstavbu RD	Zamítavé – změnit na individuální rekreaci

Andrlík Jakob a Andrlík Jan – pozemek parc. č. 39 změnit na výstavbu RD	Kladné
Kraus Jiří – pozemek parc. č. 2013 změnit na vodní plochu	Kladné
Kraus Jiří – pozemek parc. č. 1202/15 změnit na výstavbu RD	Zamítavé - změnit na ornou půdu
Smola Marek a Ing. Blanka Smolová – pozemek parc. č. 814 změnit na výstavbu RD	Kladné
Smola Marek a Smolová Blanka Ing. pozemky parc. č. 2152, 2153 a 2154 změnit na louky s možností výsadby ovocného sadu	Kladné
Smola Marek a Ing. Blanka Smolová – pozemek parc. č. 807/1 změnit na zastavěné území pro bydlení a na louku a pastviny	Zamítavé – ponechat lesní pozemek
Smola Marek a Ing. Blanka Smolová – pozemek parc. č. 1874 změnit na bydlení a část na výrobní aktivity, drobnou výrobu, služby zemědělské aktivity, agroturistiky	Kladné – ale pouze 1 000 m ² v návaznosti na RD čp. 12, zbytek louky a pastviny
Křivánek Jan a Křivánková Dagmar – pozemek parc. č. 2202 změnit na výstavbu RD	Kladné
Křivánek Jan a Křivánková Dagmar – pozemek parc. č. 2105 změnit na výstavbu RD	Zamítavé – ponechat pole
Švihálek Jiří - Zamítavé – pozemek parc. č. 2098 změnit na výstavbu RD	Zamítavé – ponechat pole
Miroslav Kopuleť – část pozemku parc. č. 2277 cca 5760 m ² změnit na výstavbu RD	Kladné – do 2000 m ² od krajské komunikace, zbytek zahrada

Požadavky obce:

PeHo Stav, s.r.o. – pozemky parc. č. 4/10, 4/5, 4/4, 2299, 2295, 4/9, 4/7, 3/2, změnit na výstavbu RD. To samé u části pozemku parc. č. 3/1 s tím, že u cesty se ponechá ze zmíněného pozemku 35 m ² na rozšíření komunikace. U pozemku parc. č. 4/1 bude provedena změna na výstavbu RD s tím, že se na části pozemku u cesty se ponechá 85 m ² na rozšíření komunikace.
Svoboda Ivo a Svobodová Petra – 17 m ² pozemku parc. č. 7/1 bude změněno na komunikaci (od vjezdu na pozemek směrem k pozemku 4/1.
Obec Újezd u Rosic – pozemek parc. č. 78/8 ponechat jako sportovní plochu
Obec Újezd u Rosic – pozemek parc. č. 78/10 změnit na občanskou vybavenost
TJ Sokol Újezd u Rosic - pozemek parc. č. 1933 změnit na občanskou vybavenost
Obec Újezd u Rosic – pozemek parc. č. 2101 změnit na občanskou vybavenost 500 m ² tohoto pozemku („U Myslivecké chaty“)
Obec Újezd u Rosic – pozemek parc. č. 1994 změnit na občanskou vybavenost 350 m ² tohoto pozemku („U Přístřešku“)
Obec Újezd u Rosic – pozemek parc. č. 1995 změnit na občanskou vybavenost 300 m ² tohoto pozemku („U Přístřešku“)
Obec Újezd u Rosic – pozemek parc. č. 2108 změnit na výstavbu RD
Obec Újezd u Rosic – pozemek parc. č. 73/1 upravit tak aby odpovídal současné komunikaci zbytek změnit na zeleň s možnou výstavou sportoviště
Obec Újezd u Rosic – pozemky parc. č. 1436/1, 2182, 2188 a část pozemku parc. č. 2187 cca 850 m ² změnit na vodní plochu – výstavba rybníků

Obec Újezd u Rosic – pozemek parc .č. 1956 a 1963 změnit v důsledku celoročního zamokření na vodní plochu (do budoucna s možností výstavby rybníku)
Obec Újezd u Rosic – pozemek parc .č. 2179 změnit na TTP/lesní pozemek (problémy se sesuvem půdy)
Obec Újezd u Rosic – pozemky parc .č. 1255/4 a 1255/5 obecní komunikaci – přístupová cesta k bývalé obecní prádelně
Obec Újezd u Rosic – pozemek parc .č. st. 128 změnit na občanskou vybavenost
Obec Újezd u Rosic – odstranit z výstavby lokalitu Br15 a změnu ÚZP č. I, Z3
Obec Újezd u Rosic – pozemek parc .č. 1998 změnit na ovocný sad
Obec Újezd u Rosic – pozemek parc. č. 2203 změnit na výstavbu RD
Obec Újezd u Rosic – pozemek parc. č. 2200 – obecní komunikace
Obec Újezd u Rosic – pozemek parc. č. 2199 změnit na výstavbu RD
Obec Újezd u Rosic – pozemek parc. č. 1205/13 – část pozemku změnit na obecní komunikaci
Obec Újezd u Rosic – pozemek parc. č. 2196 – část pozemku změnit na obecní komunikaci
Obec Újezd u Rosic – pozemek parc. č. 2210 – část pozemku změnit na obecní komunikaci (k pozemku parc. č. 2200)
Obec Újezd u Rosic – pozemek parc. č. 1255/7 a 1255/8– změnit na občanskou vybavenost

Požadavky dotčených orgánů:

Budou doplněny po projednání návrhu zadání územního plánu.

B) POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

Rozvoj území naváže na urbanistickou koncepci stanovenou v současně platné územně plánovací dokumentaci obce. Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití budou prověřeny a případně přehodnoceny. Nové zastavitelné plochy budou vymezovány zejména v návaznosti na zastavěné území a bude zajištěno jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Vzhledem k typickému venkovskému charakteru zástavby bude umožněna drobná řemeslná výroba, občanská vybavenost, domácí chov hospodářských zvířat a rekreace. Zároveň je nutné minimalizovat kontakt ploch bydlení s případnými plochami výroby a skladování, popřípadě navrhnout opatření k eliminaci dopadů (ochranná a izolační zeleň apod.).

V případě převzetí rozvojových záměrů z platného ÚP aktualizovat jejich rozsah a využití dle současných potřeb, popř. dle skutečného stavu v řešeném území.

Zastavěné území bude vymezeno nad aktuální katastrální mapou a bude uvedeno do souladu s právním stavem v území.

Dle informací z ČÚZK je pro katastrální území Újezd u Rosic zpracována katastrální mapa digitalizovaná (KMD) a digitální katastrální mapa (DKM).

Správní území obce bude členěno na plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, event. podmíněně přípustné využití se stanovením věcné podmínky.

Budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (intenzita zastavění, výšková regulace zástavby apod.).

C) POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura:

- respektovat stávající dopravní infrastrukturu včetně jejich ochranných pásem

Technická infrastruktura:

- respektovat stávající technickou infrastrukturu včetně jejich ochranných pásem
- prověřit koncepci zásobování pitnou vodou a odkanalizování a soulad s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje

Občanská vybavenost:

- respektovat stávající občanskou vybavenost v obci, případně prověřit vymezení nových ploch občanského vybavení
- prověřit možnost umístění občanského vybavení i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití

Veřejná prostranství:

- respektovat stávající plochy veřejných prostranství, případně prověřit vymezení nových ploch veřejných prostranství
- veřejná prostranství navrhovat v souladu s § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu

V zastavěném území bude dopravní a technická infrastruktura umožněna ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. V nezastavěném území bude ve všech plochách s rozdílným způsobem využití umožněna veřejná dopravní a technická infrastruktura, přípojky a účelové komunikace.

D) POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Využití nezastavěného území bude v souladu s § 122 stavebního zákona.

V řešeném území bude prověřeno vymezení územního systému ekologické stability (za dodržení prostorových parametrů) a bude zajištěna jeho návaznost na území sousedních obcí. Jednotlivé prvky ÚSES budou označeny a popsány a budou stanoveny podmínky využití území začleněného v ÚSES.

Respektovat a zajistit podmínky ochrany vodních toků, popř. stanovit podmínky pro jejich revitalizaci. Bude zmíněno tzv. manipulační pásmo vodních toků.

V katastrálním území Újezd u Rosic byly zpracovány komplexní pozemkové úpravy (ukončené v roce 2016) Návrh územního plánu bude zpracován v souladu s touto dokumentací.

Zajistit ochranu půdního fondu před nadměrnými zábory (případně stanovit etapizaci), zajistit ochranu volné krajiny.

Omezit střet zastavitelných ploch s limity využití území (půdy v I. a II. třídě ochrany ZPF), s ÚSES a s pásem 30 m od okraje lesa).

Provéřit podmínky využití nezastavěného území (zejména vyloučení umístění výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů).

E) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Pro účely vyvlastnění lze vymezit veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšné opatření (např. zvyšování retenční schopnosti krajiny, založení prvků ÚSES), stavby a opatření k zajišťování bezpečnosti státu a asanaci území.

Z PÚR ani ZÚR nevyplývají žádné požadavky.

Provéřit možnost vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření (např. protierozní opatření, založení prvků ÚSES).

F) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ

V řešeném území se nepředpokládá potřeba vymezit plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží.

Požadavky na případné takové vymezení budou prověřeny v rámci pořizování územního plánu ve spolupráci určeného zastupitele a zpracovatele územního plánu.

G) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv není výslovně požadováno. Podle účelnosti lze vymezit plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití.

H) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Požadavek na zpracování variant není stanoven. Variantní řešení územního plánu se nepředpokládá.

I) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Bude-li to účelné a vhodné, mohou být v územním plánu použity prvky regulačního plánu.

J) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Na správním území obce Újezd u Rosic se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast soustavy NATURA 2000.

K) UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ

Územní plán obce Újezd u Rosic bude zpracován v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, a jeho prováděcími vyhláškami. Obsah a struktura územního plánu bude vycházet z přílohy č. 8 stavebního zákona.

Výrok územního plánu (textová i grafická část) bude jednoznačný a bude obsahovat pouze části, o kterých může rozhodovat zastupitelstvo obce a které slouží pro rozhodování v území.

Výkresy grafické části územního plánu budou zpracovány nad aktuální katastrální mapou a vydány v měřítku 1:5 000. Pro Výkres širších vztahů je doporučeno zvolit měřítko větší než 1:50 000, aby bylo možné znázornit územní vazby a širší souvislosti včetně přesahu lokálního ÚSES na území sousedních obcí.

Územní plán, včetně jeho grafické části (výroku), bude opatřen záznamem o účinnosti.

Při zpracování návrhu Územního plánu Újezd u Rosic bude zajištěna návaznost na platnou a pořizovanou územně plánovací dokumentaci sousedních obcí.

Dokumentace bude zpracována a předána v rozsahu:

Pro společné jednání a veřejné projednání – 2x výtisk, 2x elektronická verze na CD (*.doc, *.pdf).

Po vydání a nabytí účinnosti – 2x výtisk, 2x elektronická verze na CD (*.doc, *.pdf, *.shp, formát zpracování ÚP).

Pozn.: Dokumentace bude v tištěné podobě dodána vždy až po zhlédnutí a konzultaci elektronické verze pořizovatelem.