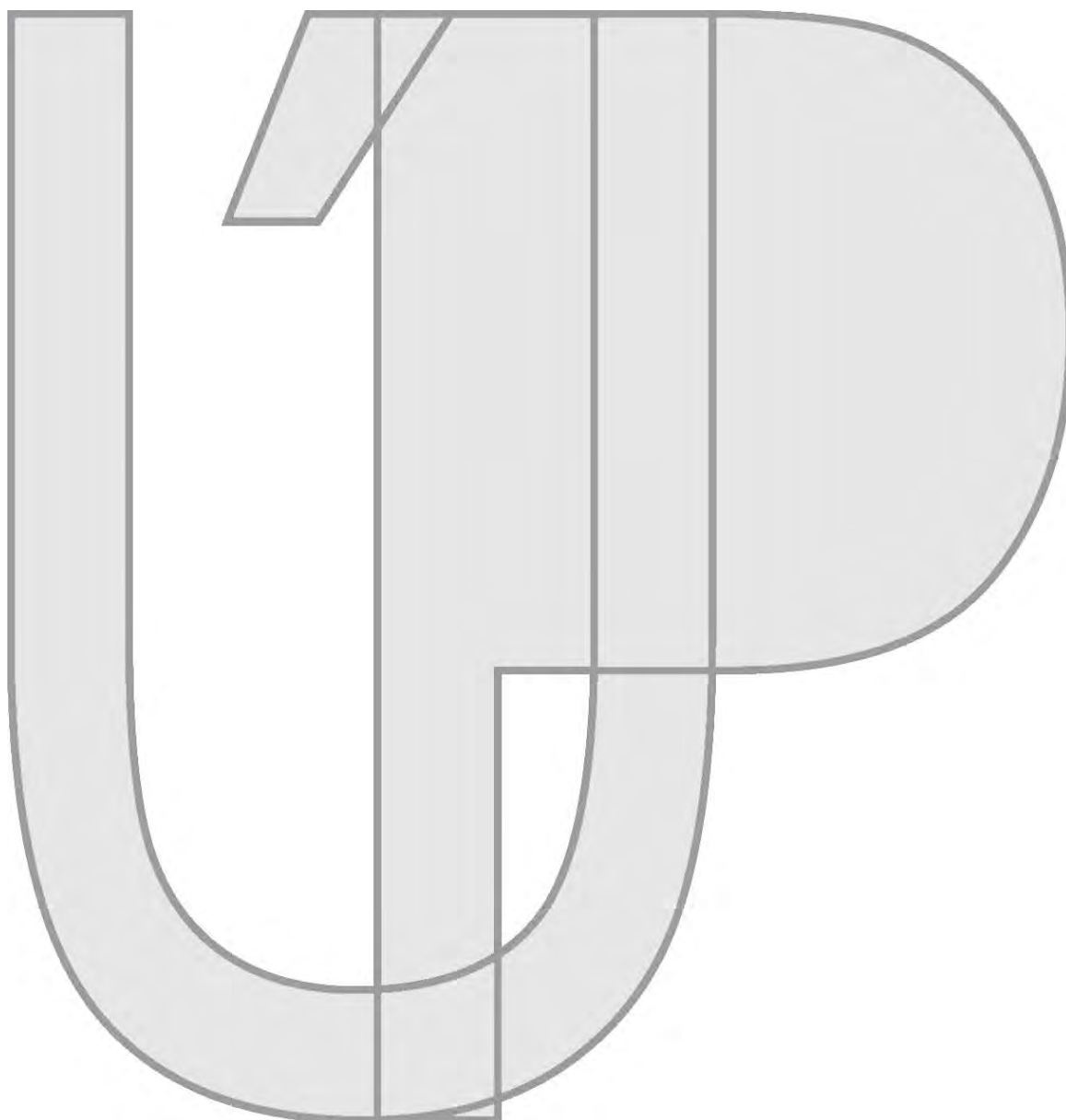


ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

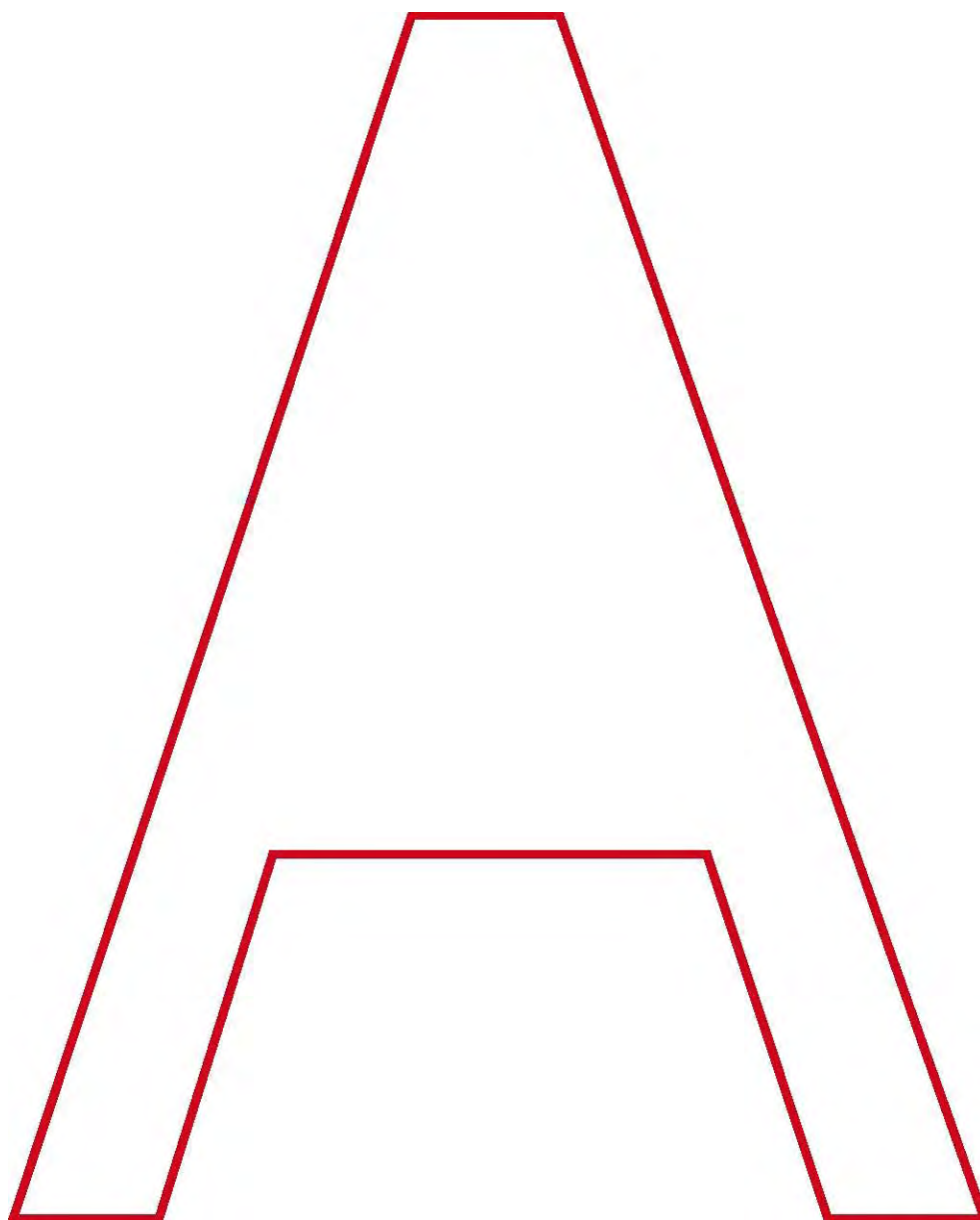


OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:

A. POJMY A ZKRATKY	A1
B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	B1
C. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	C1
D. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ	D1
1. Údaje o počtu listů a výkresů Územního plánu	D2
2. Pojmy	D3
3. Vymezení zastavěného území	D3
4. Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot	D5
5. Urbanistická koncepce	D25
6. Koncepce veřejné infrastruktury	D33
7. Koncepce uspořádání krajiny	D52
8. Podmínky využití ploch	D60
9. Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	D67
10. Kompenzační opatření	D67
11. Územní rezervy	D67
12. Dohoda o parcelaci	D67
13. Územní studie	D67
14. Regulační plán	D69
15. Etapizace	D69
16. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	D69
E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL	E1
1. Zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)	E2
2. Vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu	E10
3. Vyhodnocení předpokládaných záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa	E29
4. Tabulková část vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu	E29
F. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR	F1
1. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR	F2

G. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A POKYNŮ	G1
1. Požadavky vyplývající ze Zadání Územního plánu	G2
H. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZPRACOVATELEM	H1
1. Soulad s Politikou územního rozvoje	H2
2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	H9
3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování	H9
4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	H13
5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů	H13
I. ZPRÁVA O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	I1
1. Zpráva o výsledcích vlivů na udržitelný rozvoj území	I2
J. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	J1
1. Výčet prvků regulačního plánu	J2
2. Odůvodněním vymezení prvků regulačního plánu	J3
K. ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE	K1
1. Postup pořízení Územního plánu	K2
2. Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění	K3
3. Vyhodnocení připomínek	K3
4. Soulad se stanovisky dotčených orgánů	K3

A. VYSVĚTLIVKY A ZKRATKY



Alej: krajinný či sídelní prvek skládající se ze dvou stromořadí lemujících z obou stran komunikaci.

BD: bytový dům.

ČOV: čistička odpadních vod.

ČSÚ: Český statistický úřad.

DN: jmenovitý vnitřní průměr potrubí.

DO: dotčený orgán ve smyslu zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

EVL: evropsky významná lokalita, součást systému chráněných území přírody Natura 2000.

Hřeben: horní hrana šikmé střechy, kde se stýkají většinou dvě střešní plochy.

HD: hromadná doprava.

HPP: hrubá podlažní plocha, tj. součet půdorysných ploch všech podlaží dané stavby, včetně konstrukcí a komunikačních jader.

IAD: individuální automobilová doprava.

Informativní část (legendy výkresu): skupina jevů ve výkresu, která napomáhá jeho srozumitelnosti a nemá závazný charakter (např. železniční trať mimo řešené území).

Izolační zeleň: zpravidla vzrostlá zeleň sloužící zejména k odclonění rušivých provozů od okolí z důvodů hygienických či estetických.

K.ú.: katastrální území.

LBC: lokální biocentrum územního systému ekologické stability.

LBK: lokální biokoridor územního systému ekologické stability.

MD: Ministerstvo dopravy.

MK: místní komunikace.

MO: Ministerstvo obrany

MŠ: mateřská škola.

MŽP: Ministerstvo životního prostředí

MZ: Ministerstvo zemědělství

NATURA 2000: evropská soustava chráněných území přírody.

NKP: národní kulturní památka.

NRBC: nadregionální biocentrum územního systému ekologické stability (ÚSES).

NRBK: nadregionální biokoridor územního systému ekologické stability (ÚSES).

NTL: nízkotlaký plynovod

OP: ochranné pásmo; území, v němž jsou stanoveny zvláštní podmínky (např. ochranné pásmo kulturní památky, ochranné pásmo vodního zdroje apod.).

Pozemní komunikace: dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti (viz zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů).

Profil komunikace: v Územním plánu chápán jako výraz pro příčné uspořádání prostoru místní komunikace dle ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací.

Proluka: dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který je určen k zastavění. Prostor vzniknul vybouráním některé části v souvislém zastavění nebo ponecháním volné parcely (případně parcel) v zastavěné řadě zástavby, včetně nezastavěného nároží.

Prostor polosoukromý: prostor sdílený jasně definovanou skupinou uživatelů (obyvatel, návštěvníků apod.).

Prostor soukromý: privátní prostor přináležející k jedné konkrétní jednotce (domu, bytu, výrobě apod.).

Prostor veřejný: veřejné prostranství.

Prvky mapového díla: skupina jevů ve výkresu, která slouží jako mapový podklad a nemá závazný charakter (např. katastrální mapa, vrstevnice).

Příslušenství komunikací: zejména zařízení pro svislá dopravní značení, dopravní telematiku, případně výběr mýta, dále zařízení pro provozní informace, např. hlásiče náledí, veřejné osvětlení, světelná signalizační zařízení, objekty a prostranství sloužící výkonu údržby komunikace, včetně jejich připojení na komunikace, ploty. Pokud nejsou samostatnými objekty též chodníky, veřejné parkovací plochy, obratiště a odpočívky.

PUPFL: pozemky určené k plnění funkcí lesa.

PÚR ČR: Politika územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací.

RBC: regionální biocentrum územního systému ekologické stability.

RBK: regionální biokoridor územního systému ekologické stability.

RD: rodinný dům.

RP: regulační plán.

RS: regulační stanice.

RURÚ: rozbor udržitelného rozvoje území, součást územně analytických podkladů.

ŘSD: Ředitelství silnic a dálnic

Římsa: horní hrana svislé konstrukce stavby zpravidla obíhající okolo celého jejího obvodu.

SEA: vyhodnocení vlivu na životní prostředí.

Skupina 1 silničních vozidel: malé, střední a velké osobní automobily a karavany (viz ČSN 30 0024 – Základní automobilové názvosloví. Druhy silničních vozidel. Definice základních pojmů).

Skupiny 2 a 3 silničních vozidel: malé, střední a velké nákladní automobily včetně autobusů (viz ČSN 30 0024 – Základní automobilové názvosloví. Druhy silničních vozidel. Definice základních pojmů).

Skupina 3 silničních vozidel: tahače, přívěsy, návěsy, jízdní soupravy, kloubové a patrové autobusy, traktory a samojízdné pracovní stroje (viz ČSN 30 0024 – Základní automobilové názvosloví. Druhy silničních vozidel. Definice základních pojmů).

SO ORP: správní obvod obce s rozšířenou působností

Stavby občanského vybavení: se pro účely tohoto Územního plánu dělí dle Tab. A.01: Tabulka staveb občanského vybavení.

Stavební využití / stavební charakter: využití plochy nebo území ve prospěch objektů.

Stavební zákon: Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

STL: středotlaký plynovod.

Stromořadí: charakterizováno jako liniová výsadba stromů zpravidla jednoho druhu, často tvořící doprovod liniového prvku nebo stavby.

TTP: trvalý travní porost.

ÚAP: územně analytické podklady.

ÚP: územní plán; obvykle myšlen Územní plán Zbraslav (tento dokument).

ÚPD: územně plánovací dokumentace.

ÚPO: územní plán obce (dřívější název ÚP); obvykle myšlen dosud platný Územní plán obce Zbraslav včetně vydaných změn.

ÚS: územní studie, podrobněji viz pojem Územní studie.

ÚSES: územní systém ekologické stability.

Územní studie: viz § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

VHD: veřejná hromadná doprava.

VN: vysoké napětí

Vnitroblok: prostor obklopený úplně nebo částečně zástavbou (zejména obytnou). Vnitroblok může být uzavřený či rozvolněný.

Volná krajina: krajina nacházející se v zásadě mimo souvisle zastavěná území sídel, ovšem bez pevně stanovené hranice.

VTL: vysokotlaký plynovod.

VVURÚ: vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území

VVN: velmi vysoké napětí

Vyhláška č. 268/2009 Sb.: Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj České republiky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 500/2006 Sb.: Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj České republiky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 501/2006 Sb.: Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj České republiky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Vzrostlá zeleň: skupina vzrostlých stromů.

ZČÚ: základní členění území.

ZO: zastupitelstvo obce.

ZŠ: základní škola.

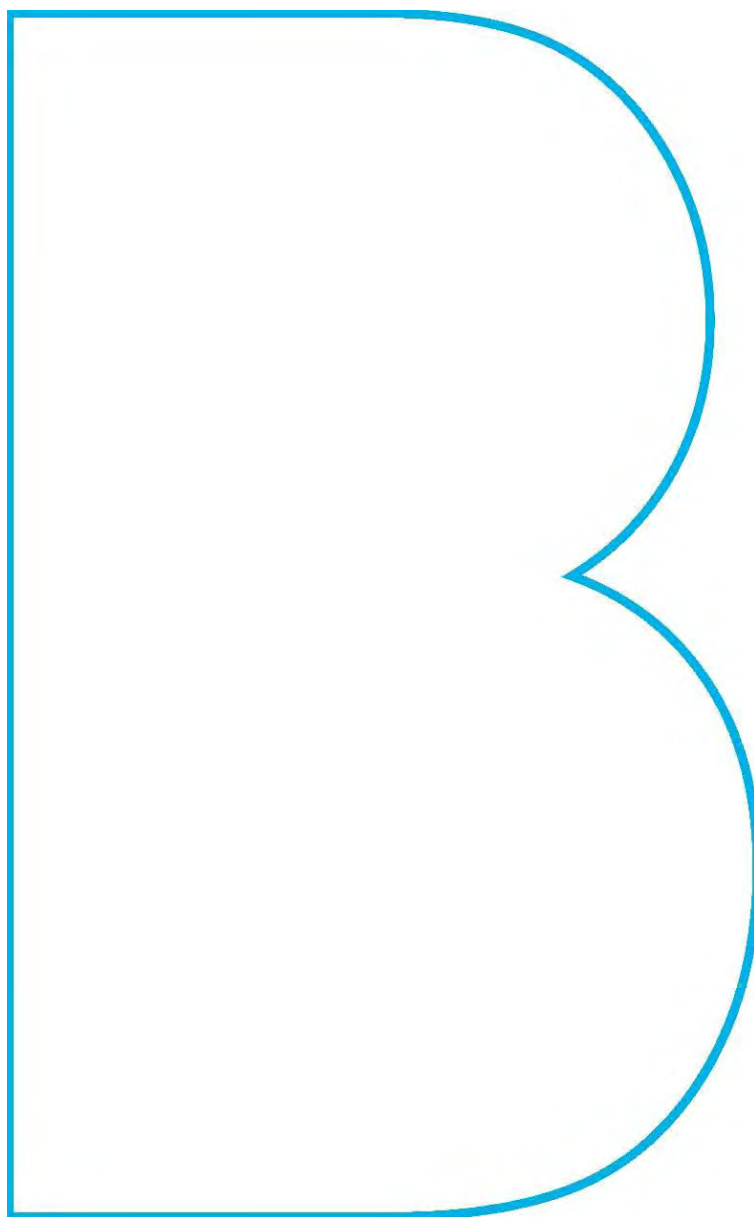
ZPF: zemědělský půdní fond.

ZÚR JMK: Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje.

STAVBY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY (tj. veřejného vybavení)		
vzdělávání a výchova	jesle; mateřské školy; střední školy; vysoké školy; základní umělecké školy; speciální školy; včetně ubytování, tělocvičen, bazénů, zahrad apod.	
sociální služby	azylové domy; domy na půl cesty; noclehárny; dětské domovy; vesničky SOS; domy s pečovatelskou službou; domovy důchodců; stacionáře (denní a týdenní) apod.	
zdravotnictví	ambulance; ordinace; zdravotnická záchranná služba; nemocnice; polikliniky; hospice; léčebny; rehabilitační ústavy; lékárny; ozdravovny; lázně; záchytné stanice apod.	
kultura	divadla; koncertní sály; muzea; galerie; kina; knihovny; archivy; botanické zahrady; pavilóny; hudební pavilóny; amfiteátry; hvězdárny a planetária; klubovny; rozhledny apod.	
církvě	sakrální stavby, profánní stavby včetně far, kláštery apod.	
veřejná správa	radnice; soudy; úřady; pošty apod.	
ochrana obyvatelstva	stavby a zařízení složek integrovaného záchranného systému (policie, hasičský záchranný sbor, zdravotnická záchranná služba); stavby a zařízení civilní ochrany (např. stálé úkryty, sklady materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci) apod.	
veřejná pohřebiště	hroby; hrobky; kolumbária; obřadní síně; krematoria apod.	
STAVBY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT (příp. součást občanského vybavení veřejné infrastruktury)		
	stadiony, sportovní haly, tělocvičny, bazény, hřiště apod.	
STAVBY KOMERČNÍHO VYBAVENÍ		
administrativa	banky; pojišťovny; podnikatelské inkubátory; stavby pro vedení podniků; sídla firem; budovy armádních štábů; budovy bezpečnostních složek apod.	
obchod	stavby s prodejními plochami a jinými obchodními prostory charakteru služeb, např. samoobsluhy, nákupní střediska, obchodní domy, autosalóny apod.	
služby	strategické služby	centra sdílených služeb (Shared Services Centers, SSC); centra zákaznické podpory, high-tech opravárenská centra; centra outsourcingu podnikových procesů (Business Process Outsourcing, BPO); centra outsourcingu IT (Information Technology Outsourcing, ITO); technologická centra apod.
	nerušivé služby	služby cestovního ruchu; návrhářské a projekční služby; půjčovny; kadeřnictví; čistírny; malo-kovářství; malo-zámečnictví; malo-truhlářství apod.
	(potenciálně) rušivé služby	služby motoristům (např. autoservisy, půjčovny aut); čerpací stanice pohonných hmot; klempířství; velko-kovářství; velko-zámečnictví; velko-truhlářství apod.
stravování	restaurace; motoresty; kavárny; cukrárny; vinárny; pivnice; bufety; jídelny apod.	
ubytování	hotely; motely; hostely; ubytovny; penziony; internáty; koleje; kempy apod.	
věda a výzkum	laboratoře; planetária; hvězdárny; vědecká centra; výzkumné ústavy; skleníky apod.	
výstavnictví	výstavní pavilóny; výstavní haly; veletržní stánky apod.	

Obr. A.1: Tabulka staveb občanského vybavení

B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ



1. VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Územní plán řeší správní území obce Zbraslav, vymezené hranicí katastrálního území Zbraslav na Moravě. Celková rozloha řešeného území je asi 897 ha, v současnosti zde žije 1271 obyvatel (k 1. 1. 2021). Nadmořská výška se pohybuje v rozmezí 364–528 m n.m. Území obce je poměrně svažité, a to jednak celkově ve směru severozápad – jihovýchod, jednak lokálně v údolích pravostranných přítoků Bílé vody. Nejkopcovitější části území, zejména na severním a jihovýchodním okraji katastru jsou zalesněné. Centrální část v okolí sídla je zemědělsky využívána.

1.1. Postavení obce v systému osídlení

Obec Zbraslav se nachází v Jihomoravském kraji a spadá do správního obvodu obce s rozšířenou působností Rosice. Obec leží přibližně 8 km severozápadně od Rosic a cca 23 km západně od Brna. Součástí obce je místní část Březina – původně samostatná osada, která dnes se Zbraslaví tvoří jeden propojený celek.

Řešené území navazuje na území obcí Rudka (k.ú. Rudka), Litostrov (k.ú. Litostrov), Příbram na Moravě (k.ú. Příbram na Moravě), Újezd u Rosic (k.ú. Újezd u Rosice), Stanoviště (k.ú. Stanoviště na Moravě) a Zálesná Zhoř (k.ú. Zálesná Zhoř).

Postavení obce v rámci regionu je ovlivněno blízkostí města Brna a polohou mezi regionálními městskými centry Rosice a Velká Bíteš. Zmíněná města jsou zdrojem pracovních příležitostí a nadmístní vybavenosti.

Obec je součástí MAS (místní akční skupiny) Brána Brněnska. Skupina má celkem 43 členů z řad obcí, svazků obcí, neziskových organizací i soukromé podnikatelské sféry. Hlavním posláním MAS je zlepšování kvality života a životního prostředí ve venkovských oblastech.

1.2. Širší vztahy dopravní infrastruktury

Na regionální i celostátní strukturu osídlení je obec napojena zejména prostřednictvím silniční sítě II. třídy, konkrétně silnicí II/395 Zastávka – Velká Bíteš, která prochází místní částí Březina. Vlastní obec Zbraslav je napojena silnicí III. třídy III/3957.

Obsluhu Zbraslavi hromadnou dopravou zajišťuje v rámci Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje autobusová linka č. 420 (Zastávka – Příbram na Moravě – Zbraslav – Velká Bíteš). V obci se nachází čtyři autobusové zastávky (Březina, u kostela, Zbraslav, Malinovského).

Přes Zbraslav prochází značená cyklotrasa č. 5199 „Hornická“ (v trase Oslavany – Vysoké Popovice – Zbraslav – Domašov – Zastávka – Zbýšov – Oslavany).

Obcí prochází žlutá turistická trasa (Příbram na Moravě – Zbraslav – Zálesná Zhoř – Lesní Hluboké – Radoškov – Svatoslav – Deblín – Tišnov).

1.3. Širší vztahy technické infrastruktury

Vodní toky a plochy

Území odvodňuje potok Bílá voda s pravostrannými přítoky Spálená, Sapoušek, Dolina a Žleb. Potok Žleb je v intravilánu obce zatrubněn a do jeho toku jsou odvedeny dešťové vody.

Na území obce se nachází dvě bezejmenné vodní plochy.

Zásobování vodou

Pitnou vodou je obec zásobována ze skupinového vodovodu Zbraslav – Stanoviště, jehož zdroji jsou jímací území Zbraslav na k.ú. Litostrov a jímací území Stanoviště na k.ú. Zbraslav. Voda z prameniště z vrtu Zb 4 (JÚ Zbraslav) je čerpána do vodojemu Zbraslav (300 m³, 502,3 m n.m.), z něhož je samostatným řadem zásobena obec. Rozvodná síť je rozdělena na dvě tlaková pásma.

Odkanalizování

V obci je vybudována převážně gravitační jednotná kanalizace ukončená v ČOV na východním okraji zástavby. Kapacita mechanicko-biologické ČOV je aktuálně 1560 EO a není dostačující pro plánovaný rozvoj území. Na stokové síti jsou vybudovány odlehčovací komory. Při zvýšených srážkách jsou zde naředěné odpadní vody odlehčeny do recipientu. V nových rozvojových lokalitách (ul. Nová, Jiráskova, Husova) byla již vybudována splašková kanalizace.

Zásobování elektrickou energií

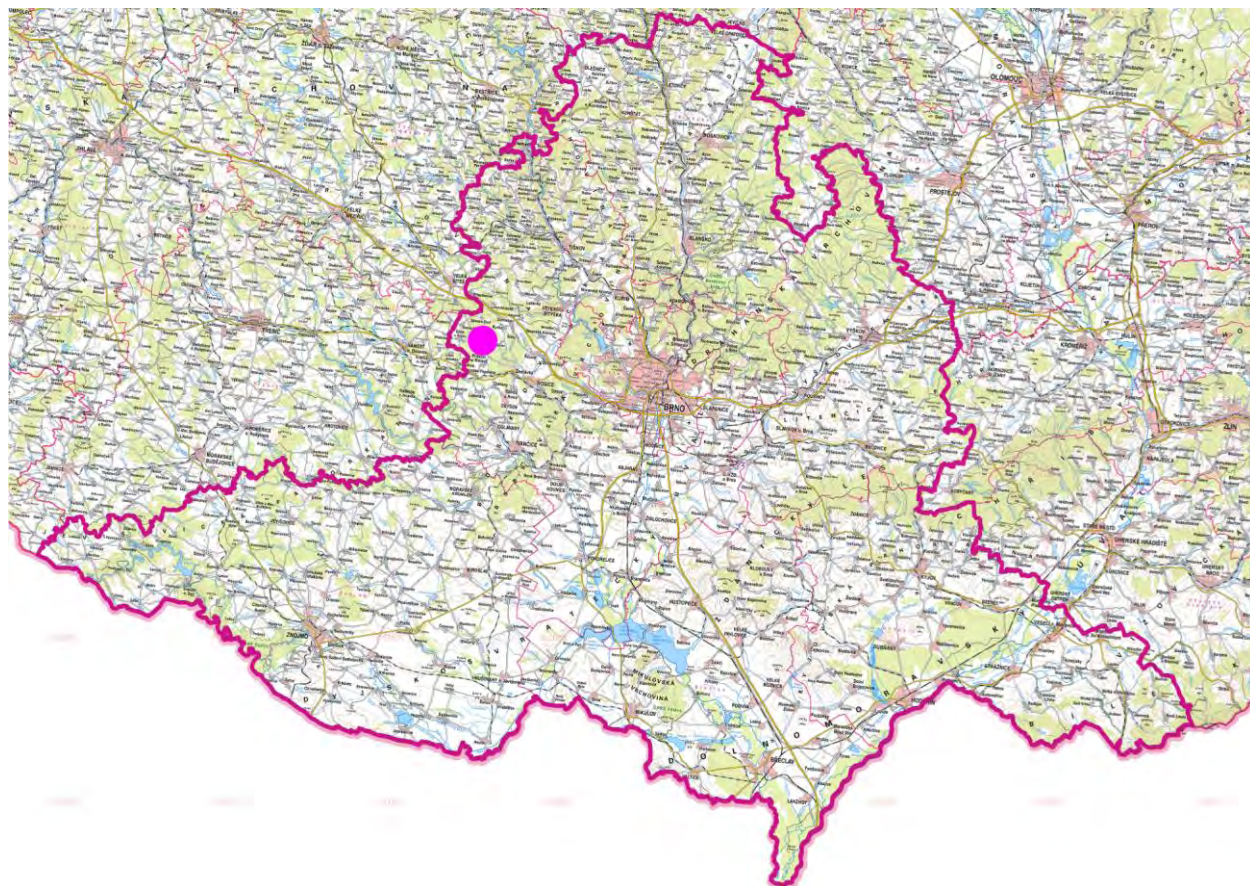
Severní částí obce prochází nadzemní vedení přenosové soustavy VVN 220kV V 204 Tábor – Sokolnice.

Obec Zbraslav je zásobována el. energií z nadzemního vedení VN 22 kV č. 1, ze kterého jsou venkovními přípojkami připojeny všechny stávající transformační stanice v k.ú.

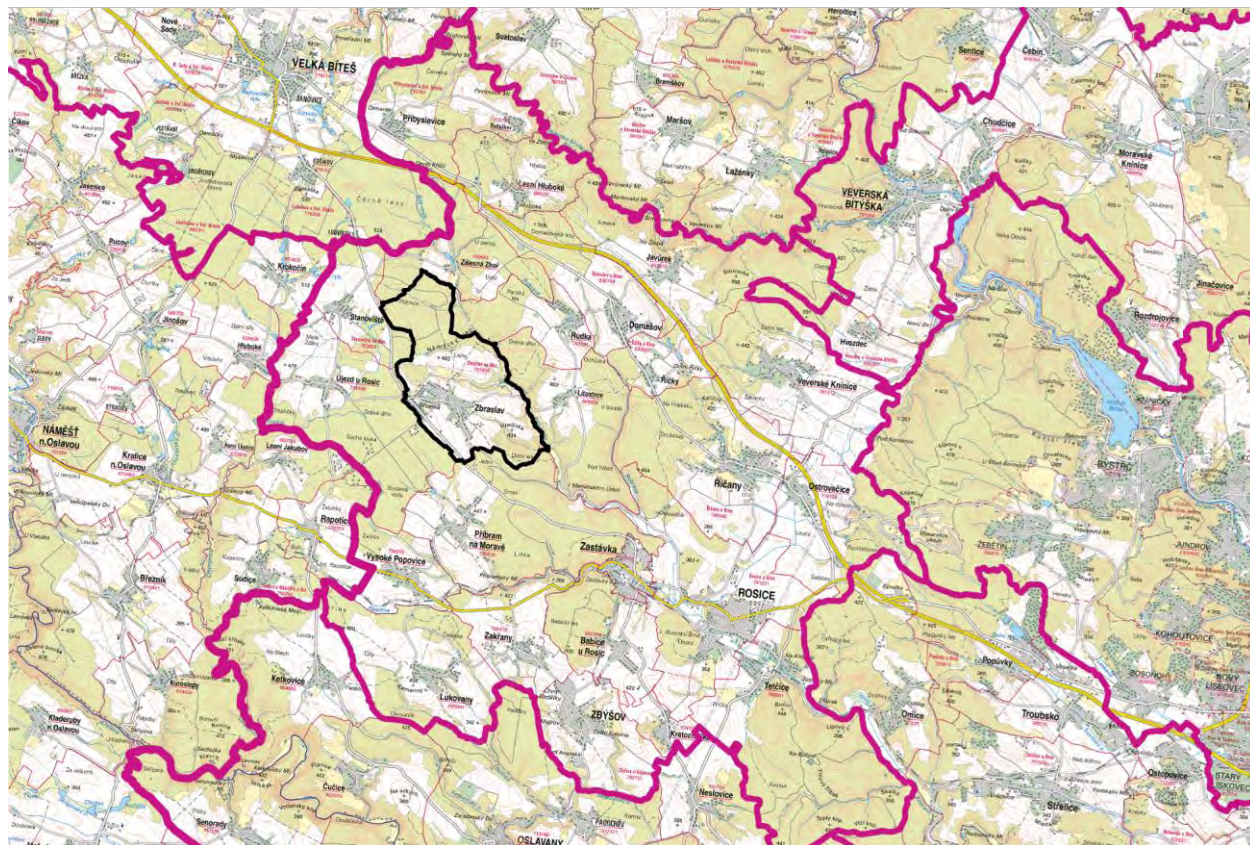
Zásobování plynem

V obci je vybudován STL plynovod. Zdrojem STL plynovodu je VTL plynovod Vysoké Popovice – Domašov, jehož trasa vede východně od obce, a RS VTL/STL umístěná na jihovýchodním okraji obce u silnice III/3957.

Plynovod je v současnosti kapacitně a technicky dostačující s dostatečnou rezervou i pro rozvojové aktivity.



Obr. B.01: Širší vztahy – poloha obce v rámci Jihomoravského kraje (podkladová mapa: ZM 200, © ČÚZK)



Obr. B.02: Širší vztahy – poloha obce v rámci SO ORP Rosice (podkladová mapa: ZM 50, © ČÚZK)

1.4. Širší krajinné vztahy

Geomorfologie krajiny a krajinný ráz

Území Zbraslavi leží z hlediska geomorfologického členění v geomorfologickém okrsku Jinošovská pahorkatina, který je součástí podcelku Bítěšská vrchovina, celku Křižanovská vrchovina a oblasti Českomoravská vrchovina. Nejvýše položená část území se nachází severně od obce v lesích v lokalitě Příčnice (až 528 m n.m.). Nejnižším bodem je místo, kde se potok Žleb vlévá do Bílé vody a kde následně Bílá voda opouští území obce (364 m n.m.).

Ochrana přírody

Na jihovýchodní hranici řešeného území se nachází registrovaný významný krajinný prvek Motýlí stráž pod Hradiskem o rozloze 6,8 ha. Jedná se o původně luční lokalitu s pestrá mozaikou stanovišť, na kterou je navázáno druhově rozmanité společenstvo motýlů.

Ochrana vod

Celé katastrální území obce spadá do povodí řeky Svratky. Území obce odvodňuje potok Bílá voda, který pramení v lesích severně od Zálesné Zhoře a kopíruje východní hranici řešeného území. Již za hranicemi katastru, severně od Zastávky se Bílá voda vlévá do říčky Bobravy.

V severní části řešeného území se v lesích nachází ochranná pásma vodního zdroje (JÚ Stanoviště) I. a II. stupně. Do zastavěného území obce zasahují ochranná pásma IIa a IIb. stupně vymezená v okolí již nevyužívaného vodního zdroje v lokalitě Kopaniny.

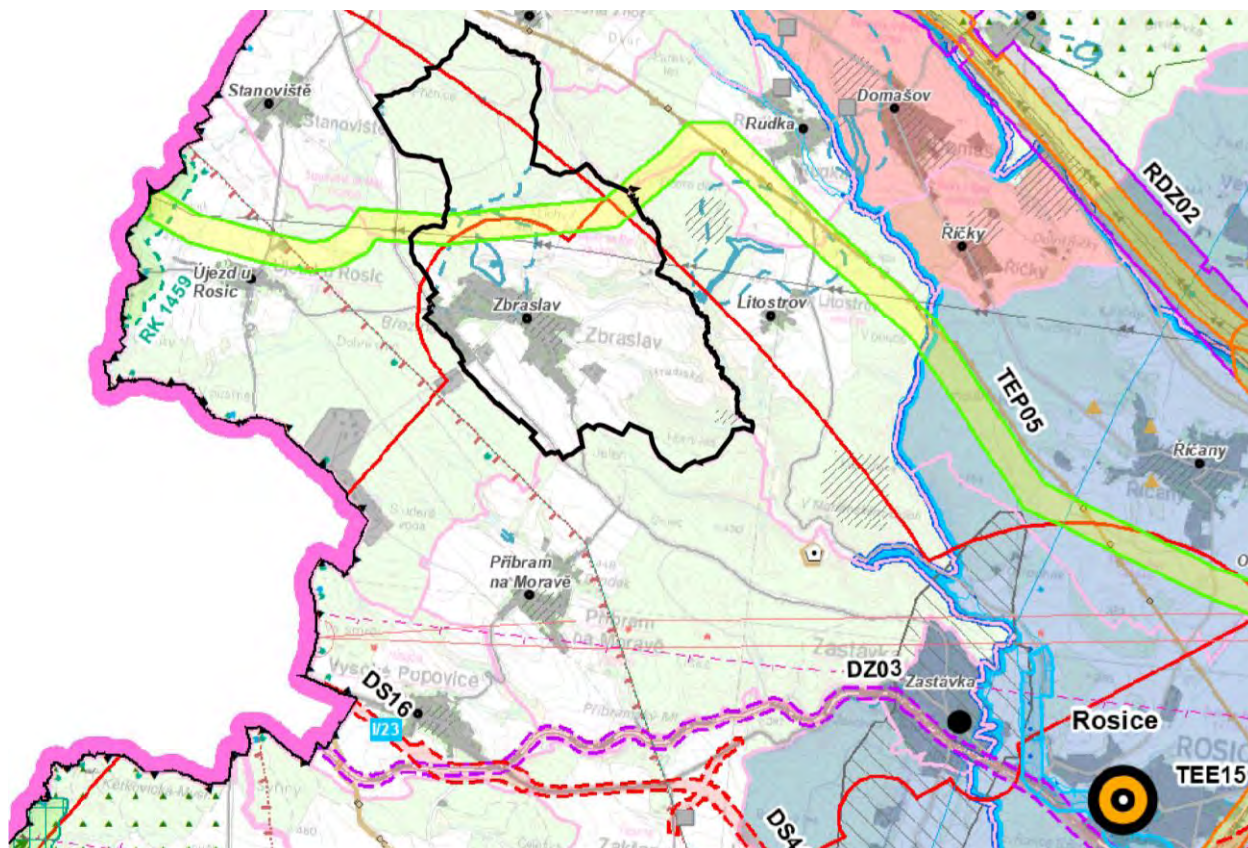
Územní systém ekologické stability

Nadregionální ani regionální úroveň územního systému ekologické stability (ÚSES) nejsou v území zastoupené.

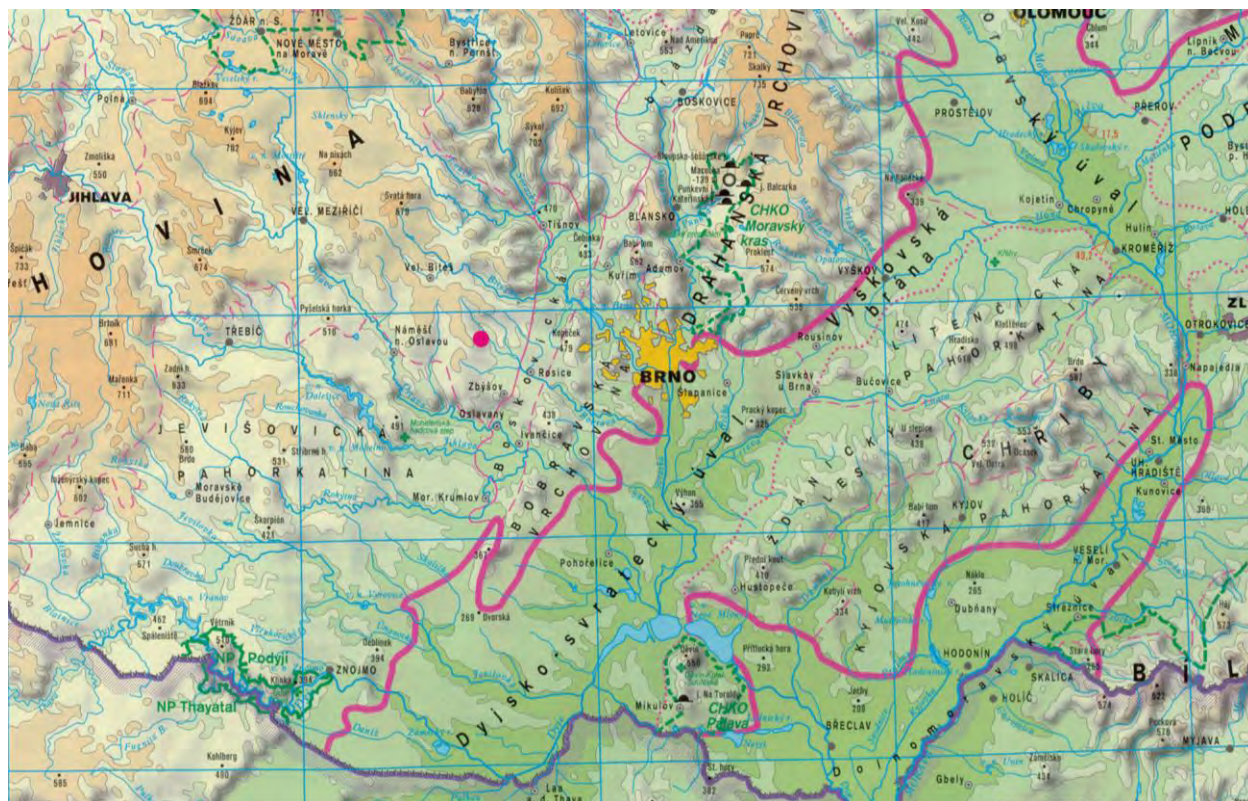
Návaznosti místního ÚSES:

- LBC Sapoušky – navazuje na vymezení lokálního biokoridoru LBK Stanovišťské rybníčky – Pod Capoušky v ÚP Stanoviště
- LBC 3 U Zbraslavského mlýna – v souladu s ÚAP se předpokládá vymezení menší části biocentra v k. ú. Litostrov (platný ÚPO Litostrov obsahuje nejednoznačné vymezení ÚSES);
- LBC 4 Na zámku – v souladu s ÚAP se předpokládá vymezení menší části biocentra v k. ú. Litostrov (platný ÚPO Litostrov obsahuje nejednoznačné vymezení ÚSES);
- LBK 1 – v souladu s ÚAP se předpokládá pokračování biokoridoru v k. ú. Příbram na Moravě (v platném ÚPO Příbram neobsažené);
- LBK 2 – v souladu s ÚAP se předpokládá vymezení dílčích částí biokoridoru v k. ú. Litostrov (platný ÚPO Litostrov obsahuje nejednoznačné vymezení ÚSES);
- LBK 3 – navazuje na vymezení lokálního biokoridoru LBK IV. v ÚPO Rudka a zároveň se v souladu s ÚAP předpokládá vymezení dílčích částí biokoridoru v k. ú. Litostrov (platný ÚPO Litostrov obsahuje nejednoznačné vymezení ÚSES);
- LBK 4 – předpokládá se pokračování biokoridoru v k. ú. Litostrov (platný ÚPO Litostrov obsahuje nejednoznačné vymezení ÚSES);
- LBK 6 – navazuje na vymezení lokálního biokoridoru LBK IV. v ÚPO Rudka;

- LBK 7 – v souladu s ÚAP se předpokládá pokračování biokoridoru v k. ú. Zálesná Zhoř (v platném ÚPSÚ Zálesná Zhoř neobsažené);
- LBK 8 – v souladu s ÚAP se předpokládá pokračování biokoridoru v k. ú. Rudka a Zálesná Zhoř (v platné ÚPD obcí Rudka a Zálesná Zhoř neobsažené);
- LBK 9 – v souladu s ÚAP se předpokládá pokračování biokoridoru v k. ú. Rudka a Zálesná Zhoř (v platné ÚPD obcí Rudka a Zálesná Zhoř neobsažené).



Obr. B.03: Širší vztahy – poloha obce v souvislosti s řešením Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (II.2. Koordinační výkres ZÚR JMK)



Obr. B.04: Širší vztahy – poloha obce v rámci v rámci geomorfologické situace (obec vyznačena červeným bodem)

1.5. Vyhodnocení návazností řešení na území okolních obcí

Řešení ÚP Zbraslav je koordinováno s řešením ÚP okolních obcí (s platnými ÚP či s projednávanými návrhy změn ÚP nebo nových ÚP). Podrobněji viz dále.

Přehled ÚP okolních obcí

V dále uvedeném vyhodnocení koordinace řešení ÚP Zbraslav s ÚPD okolních obcí je uvažováno s následujícími platnými ÚP či návrhy nových ÚP:

- **Rudka:** ÚPO Rudka (Urbanistické středisko Brno, 2006);
- **Litostrov:** ÚPO Litostrov ve znění Změny č. 3 (Ing. arch. Vanda Ciznerová, 2008);
- **Příbram na Moravě:** ÚPO Příbram na Moravě ve znění Změny č. 1 (Ing. arch. Vanda Ciznerová, 2007);
- **Újezd u Rosic:** ÚPO Újezd u Rosic ve znění Změny č. 1 (Ateliér Projektis, 2008);
- **Stanoviště:** ÚP Stanoviště (Institut regionálních informací, 2021);
- **Zálesná Zhoř:** ÚPNSU ve znění Změny č. 1 (AR Projekt, 2010).

Koridory dle ZÚR JMK

ZÚR JMK vymezují na území obce Zbraslav koridor nadmístního významu **TEP05** pro VTL (VVTL) plynovod Kralice – Bezměrov, úsek severně od Brna. Koridor není v souladu s požadavky platné politiky územního rozvoje a nelze podle něj rozhodovat. V návrhu ÚP není koridor zohledněn.

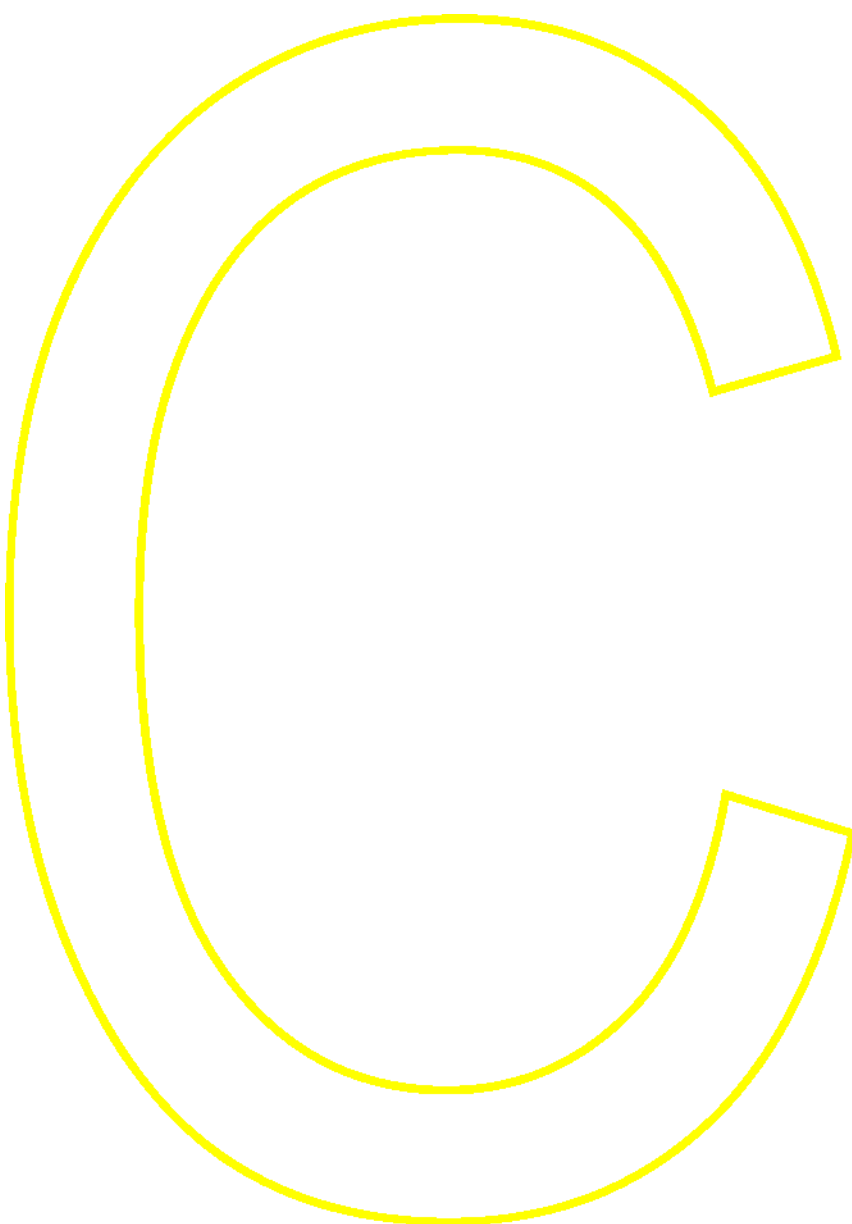
Koridory dle PÚR ČR

PÚR ČR vymezuje na území obce Zbraslav koridor **E27** pro dvojité vedení 400 kV v úsecích Přeštice-Milín, Milín-Chodov, Milín-Sokolnice, Milín-elektrárna Orlík a souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic Milín, Přeštice, Chodov a Sokolnice. Koridor doposud nebyl vymezen v ZÚR JMK.

Další

ÚP Zbraslav vhodně navazuje na okolní ÚP i vymezením dalších ploch s rozdílným způsobem využití pro stávající silnice II. a III. třídy a vybrané účelové komunikace, případně je tato návaznost zajištěna dostatečně podmínkami využití jiných typů ploch s rozdílným způsobem využití situovaných v nezastavěném území (plochy zemědělské všeobecné, plochy lesní všeobecné, plochy smíšené nezastavěného území všeobecné).

C. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH



1. VÝCHODISKA HODNOCENÍ

1.1. Vazba na PÚR ČR

Území obce Zbraslav není součástí žádné rozvojové oblasti národního významu, vymezené v PÚR ČR.

1.2. Vazba na nadřazenou územně plánovací dokumentaci

Dle ZÚR Jihomoravského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, neleží obec Zbraslav v žádné rozvojové nebo specifické oblasti, vymezené v ZÚR JMK.

1.3. Vazba na zadání

Územní plán byl zpracován v souladu s požadavky uvedenými v Zadání Územního plánu Zbraslav (viz kap. G odůvodnění ÚP).

2. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

2.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno na základě stavu území a podle §58 stavebního zákona. Zastavěné území bylo vymezeno k datu 1. května 2022 nad digitální katastrální mapou (ČÚZK, 05/2022). Podkladem pro vymezení zastavěného území byla také hranice zastavěného území vymezená v dosud platném ÚPO Zbraslav.

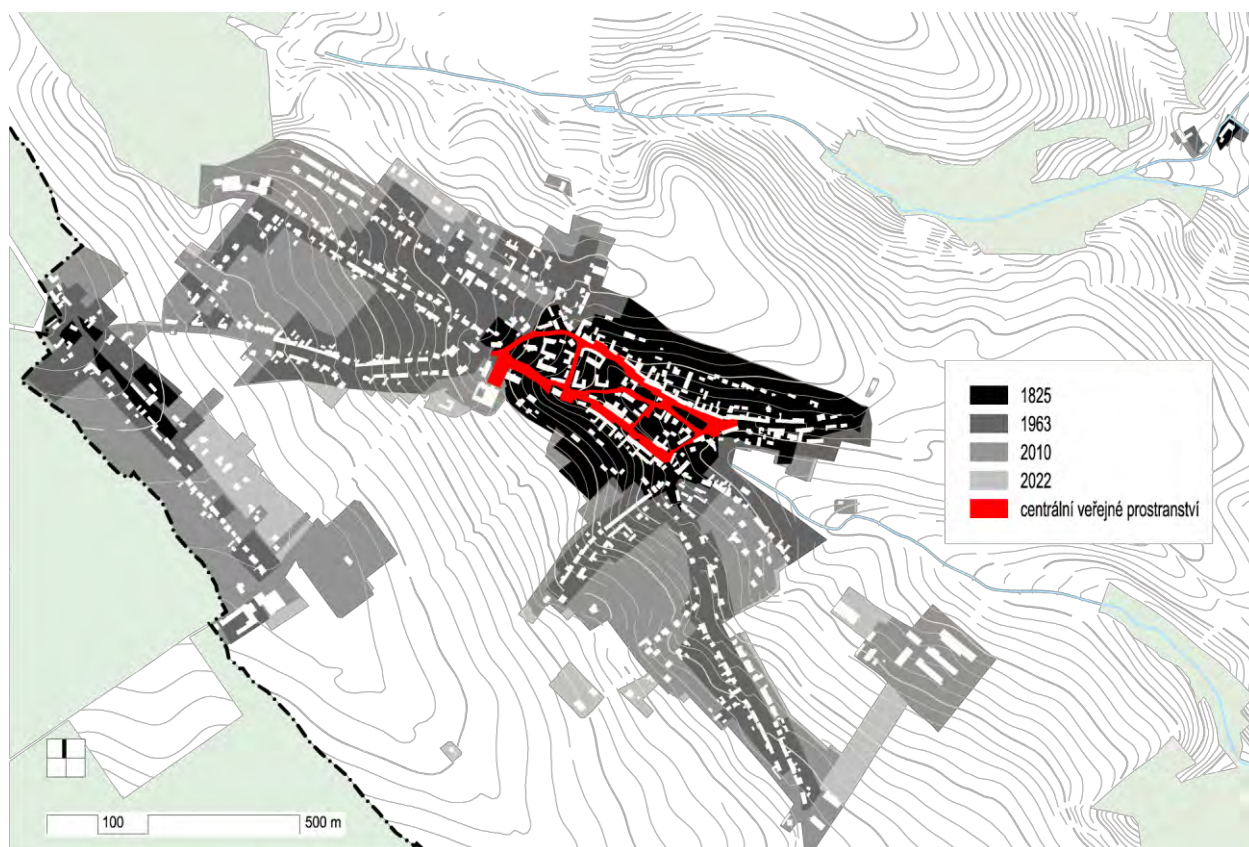
Rozsah zastavěného území činí cca 90 ha, což je zhruba 10 % z celkové výměry řešeného území. Zastavěné území tvoří jádrové sídlo, areály využívané k nerušivé výrobě a skladování, fotbalové hřiště, areál bývalého JZD a hřbitov a dále menší části zástavby umístěné v krajině (ČOV, vodojem, kompostárna, domy v lokalitě U mlýna).

2.2. Vyhodnocení využití zastavěného území

Zastavěné území obce je z velké části využito pro solitérní a řadovou zástavbu vesnického až předměstského typu. V jádrové oblasti obce převládá historická zástavba návesního charakteru s okapovou orientací k uličnímu prostoru. V území se nachází i podnikatelské celky s areálovou strukturou zástavby. Jedná se především o bývalé zemědělské družstvo a výrobní areály v Březině (firmy STRA a PCM INTERNATIONAL SE). Severně od obce jsou umístěny budovy bývalé drůbežárny a u východní hranice katastru (směrem na Litostrov) se nachází objekty bývalého mlýna.

Lze konstatovat, že zastavěné území je využito poměrně efektivně, s výjimkou trojúhelníku mezi ulicemi Komenského, Školní a Šlapalova, kde jsou poměrně hluboké pozemky, které však není možné vhodným způsobem zpřístupnit.

V rámci stabilizovaných ploch v zastavěném území existují jednotlivé proluky vhodné k zástavbě, ale jedná se pouze o jednotky, které významně nesnižují nároky na vymezení zastavitelných ploch. Využití těchto pozemků je ovlivněno také majetkovými poměry, dostupností sítí technické infrastruktury a limity využití území v lokalitě. Územní plán pak obecně výstavbu ve stabilizovaných plochách umožňuje, podmínky této výstavby jsou součástí podmínek využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití v bodě 8. výrokové části ÚP.



Obr. C.1: Schéma postupného rozšiřování zastavěného území obce



Obr. C.2: Ortofotomapa (2020)

C4

C. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
NÁVRH PRO SJ, SRPEN 2022

3. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Podklady:

- Územně analytické podklady SO ORP Rosice (2020);
- archivní mapy na portálu ČÚZK (<http://archivnimapy.cuzk.cz>);
- veřejná databáze Českého statistického úřadu (<http://vdb.czso.cz>);
- Statistika bydlení v Evropské unii 2004, MMR, 2005.
- Housing Statistics in the European Union 2010, The Hague: Ministry of the Interior and Kingdom Relations (Edited by Kees Dol and Marietta Haffner, OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology, 2010).

3.1. Výchozí podmínky pro stanovení rozsahu rozvoje obce

Na základě nadřazených dokumentací (ZÚR JMK), územně analytických podkladů a dalších dokumentů a podkladů a v rámci řešení návrhu Územního plánu byly vymezeny zastavitelné plochy takového rozsahu, aby odpovídaly reálným potřebám rozvoje obce s ohledem na znalost území a možnosti, které dává Územní plán jakožto koncepční materiál.

Stavební rozvoj obce se předpokládá zejména na nově vymezených zastavitelných plochách. Počítá se i s případnými dílčími dostavbami uvnitř stabilizovaných ploch v zastavěném území. Zastavitelné plochy jsou zpravidla situovány za hranicemi zastavěného území, obvykle na zemědělsky využívaných pozemcích. Jejich vymezení je vhodné pro zajištění kvalitních podmínek pro rozvoj obce. Rozvoj vně zastavěného území je přirozenou součástí růstu každého sídla, protože dotváří nabídku stavebních pozemků a pomáhá tak dosáhnout potřebné konkurence a pestrosti této nabídky. Stavební rozvoj obce může probíhat také dostavbou jednotlivých proluk ve stabilizovaném území.

Pro rozvoj obce je potřeba vymezit rozvojové plochy s určitou přiměřenou rezervou nad rámec předpokládaných potřeb. Cílem totiž není dosažení přesné rovnováhy potřeby a nabídky, protože tím by mohlo docházet k prudkému nárůstu cen pozemků a tím zpomalení či zastavení rozvoje. Nabídka musí být vždy o něco vyšší než poptávka, aby bylo vždy možné mít pro aktuální záměry alternativu jejich umístění. Pokud by tedy nebyly rozvojové plochy navrženy s dostatečnou rezervou, mohlo by se stát, že rozvoj obce bude až do vyřešení situace (např. změnou Územního plánu) ochromen.

Lze předpokládat, že rozvoj obce nebude souběžně probíhat na všech potenciálně vhodných územích, zároveň je ale v této chvíli těžké říci, které území bude zastavěno dříve a které později, neboť to bude záležet na mnoha konkrétních okolnostech (zejména na vlastnických vztazích a technických podmínkách v dané lokalitě), které ve fázi tvorby územního plánu nejsou známy. Proto je vhodné stanovit pro rozvoj všechna potenciálně vhodná území s tím, že jejich využití bude probíhat postupně v delším časovém rozpětí na základě aktuálních ekonomických a územních podmínek (zejména s ohledem na vztah nabídky a poptávky).

Při stanovení potřebné rezervy je nutné vzít v úvahu to, že pro rozvoj plošně náročnějších funkcí (např. podnikatelských aktivit) je nutné stanovit větší procentuální rezervu než pro funkce s menší velikostí jednotky (zejména bydlení).

Vzhledem k potenciálu rozvoje obce, který vyplývá z jejího umístění v systému osídlení v dobré dostupnosti měst Rosice, Velká Bíteš a Brno a z jejího současného stavu (jejího charakteru

a velikosti) lze předpokládat, že pro její stavební rozvoj budou v Územním plánu vymezeny především plochy určené pro bydlení. Bydlení jako hlavní funkci ve struktuře obce je vhodné doplnit dalšími ekonomickými a volnočasovými funkcemi.

Jako zastavitelné mohou být navrženy i plochy určené pro jiné využití, bude se však jednat hlavně o plochy určené pro rozvoj veřejné infrastruktury (dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a veřejného vybavení), které jsou vázány buď na zlepšení současného stavu veřejné infrastruktury (hlavně dopravní a technická infrastruktura a veřejné vybavení), nebo souvisí s navrženým rozvojem bydlení (zejména veřejná prostranství a veřejná zeleň). Pro stanovení vhodného rozsahu rozvoje obce (tedy vymezení zastavitelných ploch) je zásadní soustředit se na potenciál rozvoje bydlení a podnikatelských aktivit.

Charakteristika obce

V níže uvedené tabulce jsou retrospektivní údaje počtu domů a bytů zjištěné při Sčítání lidu, domů a bytů od roku 1869.

Ve Zbraslavi žilo v roce 1869 ve 102 domech 900 obyvatel. Tento počet postupně narůstal do roku 1961. Od roku 1961 počet obyvatel kolísá. Vývoj počtu domů má setrvale vzrůstající tendenci.

rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011	2021
počet obyvatel	900	917	990	1098	1227	1231	1335	1271	1423	1370	1238	1197	1197	1284	1229
počet domů	102	118	121	131	166	174	246	317	334	341	339	405	417	446	468

Obr. C.3: Tabulka vývoje počtu obyvatel a počtu bytů ve správním území obce Zbraslav při Sčítání v letech 1869-2021 (ČSÚ)

V následující tabulce je zachyceno, jak se měnil počet obyvatel obce v posledních 13 letech (2008–2020). Patrné je kolísání počtu obyvatel, přesto má vývoj celkově vzrůstající tendenci.

Od roku 2008 do roku 2020 se počet obyvatel zvýšil o více než 3 %.

rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
počet obyvatel	1232	1249	1262	1259	1262	1257	1279	1283	1253	1259	1256	1240	1271
nárůst		+17	+13	-3	+3	-5	+22	+4	-30	+6	-3	-16	+31

Obr. C.4: Tabulka vývoje počtu obyvatel ve správním území obce Zbraslav v posledních letech s údaji k 31. 12. každého roku (ČSÚ), včetně rozdílu za poslední rok (vlastní výpočet).

Při Sčítání lidu, domů a bytů, které proběhlo v roce 2011 (dále také SLDB 2011), byly v řešeném území zjištěny následující údaje vypovídající o stavu území:

- v obci bylo celkem 446 domů (z toho 433 rodinných domů);
- obydleno bylo 380 domů (z toho 368 rodinných domů);
- v obci bylo celkem 536 bytů;
- obydleno bylo 468 bytů, neobydleno 68 bytů;
- v obci žilo 193 obyvatel mladších 15 let a 200 obyvatel starších 65 let;

- za prací vyjíždělo 270 osob, z toho 64 do jiné obce v rámci okresu, 101 do jiného okresu kraje, 62 do jiného kraje a 3 do zahraničí;
- do škol vyjíždělo 101 obyvatel, z toho 31 v rámci obce a 70 mimo obec;
- z celkového počtu 1284 obyvatel bylo 621 ekonomicky aktivních (z toho 569 zaměstnaných a 52 nezaměstnaných, tj. cca 8 %) a 618 ekonomicky neaktivních (z toho 298 nepracujících důchodců a 192 žáků, studentů a učňů);
- do obce za zaměstnáním dojíždělo 47 osob, v obci bylo zhruba 376 pracovních míst (údaje mohou být zatíženy chybou vzniklou nepřesným vyplněním informací o dojížděci);
- 569 zaměstnaných pracovalo v těchto odvětvích:
 - zemědělství, lesnictví, rybářství (4 zaměstnaných, tj. 0,7 %)
 - průmysl (191 zaměstnaných, tj. 33,6 %);
 - stavebnictví (41 zaměstnaných, tj. 7,2 %);
 - velkoobchod a maloobchod; opravy a údržba motor. vozidel (62 zaměstnaných, tj. 10,9 %);
 - doprava a skladování (17 zaměstnaných, tj. 2,9 %);
 - ubytování, stravování a pohostinství (14 zaměstnaných, tj. 2,5 %);
 - informační a komunikační činnosti (20 zaměstnaných, tj. 3,5 %);
 - peněžnictví a pojišťovnictví (19 zaměstnaných, tj. 3,3 %);
 - činnosti v oblasti nemovitostí, profesní, vědecké a technické činnosti a administrativní a podpůrné činnosti (31 zaměstnaných, tj. 5,4 %);
 - veřejná správa a obrana; povinné sociální zabezpečení (45 zaměstnaných, tj. 8,0 %);
 - vzdělávání (36 zaměstnaných, tj. 6,3 %);
 - zdravotní a sociální péče (24 zaměstnaných, tj. 4,2 %);
 - nezjištěno (65 zaměstnaných, tj. 11,4 %).

K 31. 12. 2020 žilo v obci 1271 obyvatel, z toho 626 mužů a 645 žen, průměrný věk činil 43,2 let. Od sčítání v roce 2011 bylo v obci dokončeno celkem 43 bytů (v rodinných domech). V současné době je tedy v obci $468 + 43 = 511$ obydlených bytů.

3.2. Potřeba rozvoje bydlení

S ohledem na polohu Zbraslavi v dobré dojezdové vzdálenosti od sídelních center Brna (cca 23 km), Rosic (cca 8 km) a Velké Bíteše (cca 9 km), blízkosti dálnice D1 a také dobré dostupnosti železniční stanice na trati č. 240 v Zastávce (cca 7 km) lze předpokládat, že pokud budou vytvořeny vhodné podmínky, dojde k nárůstu počtu obyvatel. Vzhledem k charakteru stávající zástavby lze uvažovat zejména s výstavbou rodinných domů.

Úvaha o potřebě rozvojových ploch pro bydlení vychází zejména z těchto skutečností (výchozísek):

- v roce 2015 bydlelo v obci nejvíce obyvatel, celkem 1283;
- po roce 2015 sledujeme v obci kolísání obyvatel; pro stabilizaci počtu obyvatel a jeho další růst je nutné vytvořit vhodné podmínky pro bydlení (dostatek rozvojových ploch, veřejná infrastruktura, rekreace);

- rozvoj bydlení je ovlivněn současným trendem zvyšování kvality bydlení (snižování počtu osob na byt a zároveň zvyšování obytné plochy na obyvatele) – dle dostupných statistických dat a srovnání v rámci EU (Statistika bydlení v Evropské unii 2004, MMR, 2005) lze předpokládat, že bude dále docházet k postupné změně struktury a kvality bytového fondu; pokud použijeme pro srovnání průměr z rakouských a německých dat, ze dvou zemí nám kulturně i geograficky nejblíže, zjistíme, že můžeme i při zachování nezměněného počtu obyvatel důvodně očekávat nárůst počtu bytů (a tedy i potřebu rozvojových ploch pro jejich výstavbu);
- rozvoj bydlení je ovlivněn dobrou dostupností Zbraslavi vzhledem k hierarchicky nadřazeným městům (Brno, Rosice, Velká Bíteš);
- rozvoj bydlení je ovlivněn rozvojovou atraktivitou obce, která je dána dobrou úrovní občanské vybavenosti (MŠ, ZŠ, praktický a zubní lékař, sportoviště) a také dostupností zajímavého přírodního prostředí;
- rozvoj bydlení je ovlivněn kvalitní technickou infrastrukturou v obci (vodovod, plynovod, kanalizace).

	průměrný počet v bytech celkem			
	osob na byt (obložnost)	průměrná plocha bytu [m ²]	průměrná obytná plocha bytu [m ²]	průměrná plocha bytu na osobu [m ²]
Německo	2,1**	89,9**	-	42,9**
Rakousko	2,3**	98,5**	-	42,9**
Česká republika	2,5 *	86,7 *	65,3 *	35,1 *
Jihomoravský kraj	2,6 *	89,9 *	66,7 *	34,3 *
SO ORP Rosice	2,7 *	93,4 *	69,1 *	34,6*
Zbraslav	2,9 *	108,9*	80,0*	37,6*

Obr. C.5: Tabulka hodnot charakterizující úroveň bytového fondu (* Sčítání lidu, domů a bytů 2011, Český statistický úřad, 2013; ** Housing Statistics in the European Union 2010 / The Hague Ministry of the Interior and Kingdom Relations / 2010)

Na základě srovnání statistických dat, která jsou uvedena v předcházející tabulce, lze konstatovat toto:

- průměrná velikost bytu v obci (108,9 m²) je v rámci ČR i ve srovnání s Německem a Rakouskem mírně nadprůměrná;
- vzhledem k velké průměrné velikosti bytu vychází i přes vyšší obložnost (2,9 os./byt) ve srovnání s ČR a nižšími nadřazenými správními celky srovnatelná hodnota průměrné plochy bytu na osobu (37,6), avšak v porovnání s Německem a Rakouskem je tato hodnota nižší;
- byty v obci mají nadprůměrnou velikost (zejména díky dominanci bytového fondu v rámci rodinných domů) a bydlí v nich průměrně více lidí než v německých a rakouských, ale také než v průměrných českých bytech.

Zde je potřeba poznamenat, že představené hodnoty a jejich interpretaci je nutné nahlížet s vědomím toho, že výsledky jsou průměrné hodnoty. V obci jsou tedy zastoupeny větší i menší byty s rozdílným počtem osob, než je uvedeno v tabulce.

Za předpokladu, že vzhledem k poměrně dobré dopravní dostupnosti, blízkosti Brna a kvalitním podmínkám pro rozvoj bydlení, bude počet obyvatel obce dále růst, lze uvažovat, že do roku 2050 může počet obyvatel narůst o cca 300 (cca 1270 v roce 2020 + přírůstek 300 = cca 1570).

Lze počítat s tím, že se v souladu s očekávaným vývojem v oblasti bydlení (s ohledem na příklad Německa a Rakouska) bude v obci snižovat obložnost bytů. Ve výhledu cca 30 let se jako reálné jeví její snížení minimálně na průměrnou hodnotu 2,5 obyv./byt, což odpovídá současnému českému průměru. Pro uvažovaný počet obyvatel cca 1570 tedy bude potřeba cca 628 bytů ($1570 / 2,5 = 628$). To je nárůst o zhruba 160 bytů oproti současnému stavu obydlených bytů ($628 - 468 = 160$). S nutnou 25% rezervou se pak dostáváme k číslu zhruba 200 nových bytů za toto období.

Pokud se bude předpokládat, že obvyklá průměrná velikost pozemku venkovského rodinného domu (pro řešené území: jeden byt = jeden rodinný dům) je zhruba 800–1200 m² (odpovídající velikost pozemků nových rodinných domů v obci), bude pro 200 rodinných domů potřeba 16–24 ha území pro rozvoj bydlení v rámci ploch zastavitelných i ploch pro přestavbu (výpočet: $200 \times 800 \text{ m}^2 = 16 \text{ ha}$; $200 \times 1200 \text{ m}^2 = 24 \text{ ha}$). Pro výhledový rozvoj obce v následujících cca 30 letech lze tedy uvažovat s potřebou až více než 20 ha rozvojových ploch smíšených obytných venkovských. Tím jsou pro územní plán dány předpoklady pro potvrzení vhodných stávajících a vymezení nových rezidenčních ploch v obci. Navržený rozsah ploch určených pro bydlení je popsán v kap.

D 8. odůvodnění ÚP.

Pro rozvoj bydlení v budoucích cca 30 letech je vhodné v obci vymezit rozvojové plochy určené pro bydlení v rozsahu 16–24 ha.

3.3. Potřeba rozvoje podnikatelských aktivit

Pro rozvoj podnikatelských aktivit neexistují tak přesné vstupní údaje ani předpoklady rozvoje jako je tomu v případě bydlení. Tyto aktivity bývají zvláště v menších obcích vázány na aktivitu podnikajících jednotlivců, kteří se zde mohou, ale nemusí vyskytovat či objevit.

Obecně lze říci, že pokud se má obec rozvíjet komplexně, je nutné rozvoj bydlení doprovodit také rozvojem pracovních příležitostí. V opačném případě se fungování obce zhoršuje, občané dojíždí za prací jinam a obec se vylidňuje. Tím se stává méně atraktivní pro nové i stávající obyvatele.

Z dat SLDB 2011 vyplývá, že z 569 zaměstnaných osob vyjíždělo za prací mimo obec 270 osob (cca 47 %). Do obce za prací dojíždělo cca 47 osob a v obci bylo přibližně 376 pracovních míst.

V blízkosti silnice II. třídy II/395 na okraji místní části Březina se nachází menší výrobní areál, v němž sídlí firma PCM international SE, která se zabývá výrobou plastů, a firma STRA spol. s r.o. zaměřená na kovovýrobu (zejména pásových brusek). Dále se na jižním okraji obce nachází firma SP PROFIT, spol. s r.o. zabývající se výrobou oken a dveří. Areál bývalého ZD v současnosti není využíván. Navazuje na něj objekt zemědělské výroby soukromého zemědělce.

V obci se dále nachází komerční aktivity jako restaurace, prodejny smíšeného zboží, pěstítecká pálence a stanice technické kontroly. Drobné podnikatelské aktivity jako např. kadeřnictví, kosmetika, výroba keramiky či truhlářství jsou součástí obytné zástavby v obci.

Vzhledem k poměrně dobré dopravní dostupnosti obce a díky blízkosti dálnice D1 lze uvažovat o dalším rozvoji podnikatelských aktivit za účelem zaměstnání větší části ekonomicky aktivních obyvatel přímo v obci. Poloha silnice II/395 mimo hlavní obytné území obce zároveň umožňuje rozvoj podnikatelských aktivit bez dalšího dopravního zatížení zastavěného území. Naopak areál bývalého ZD, který by bylo vhodné revitalizovat, je dostupný jen s obtížemi. Příjezdová komunikace je nedostatečně dimenzovaná.

Předpokládá se, že by výrobní aktivity byly situovány jižně od obce, především podél silnice II/395. Plochy pro rozvoj podnikatelských aktivit jsou v současné době vyčerpány.

- S ohledem na dobrou dopravní dostupnost obce lze uvažovat s tím, že se v obci dále mohou podnikatelské aktivity rozvíjet. Předpokládá se především vymezení rozvojových ploch na vhodných místech mimo obytnou zástavbu s vazbou na silnici II/395.
- Víceméně konzervativně lze na základě výše uvedeného uvažovat s tím, že by v obci mohly být dostupné pracovní příležitosti v množství odpovídajícímu počtu jejích ekonomicky aktivních obyvatel. V roce 2011 bylo v obci 1284 obyvatel, z toho 621 ekonomicky aktivních (to je cca 48 %). Pokud tento podíl přepočítáme na výhledový počet obyvatel, kdy se v budoucích 20–30 letech předpokládá nárůst počtu obyvatel až na 1570, dojdeme k počtu ekonomicky aktivních obyvatel přibližně 754, z nichž zaměstnaných bude zhruba 677 (při započítání možné 10 % nezaměstnanosti). To je nárůst o cca 108 zaměstnaných osob oproti roku 2011.
- Dále můžeme požadovat, aby se zvýšil podíl zaměstnaných přímo v obci, tedy aby se například o čtvrtinu snížil počet obyvatel vyjíždějících za prací mimo obec. Potřebujeme tedy vytvořit dalších cca 140 pracovních míst.
- Můžeme předpokládat, že se bude rozvíjet zejména podnikání charakteru malovýroby, zemědělské výroby a logistiky místního významu. Podle charakteru těchto podnikatelských aktivit lze uvažovat zhruba s 25–75 pracovníky na hektar využitého území.

Pro vznik 140 nových pracovních míst ($108 + 32 = 140$) bude tedy potřeba vymezit rozvojové plochy o rozsahu 1,9–5,6 ha určené pro podnikání, tj. pro výrobu, skladování a občanské/komerční vybavení ($140 / 25 = 5,6$ ha, $140 / 75 = 1,9$ ha).

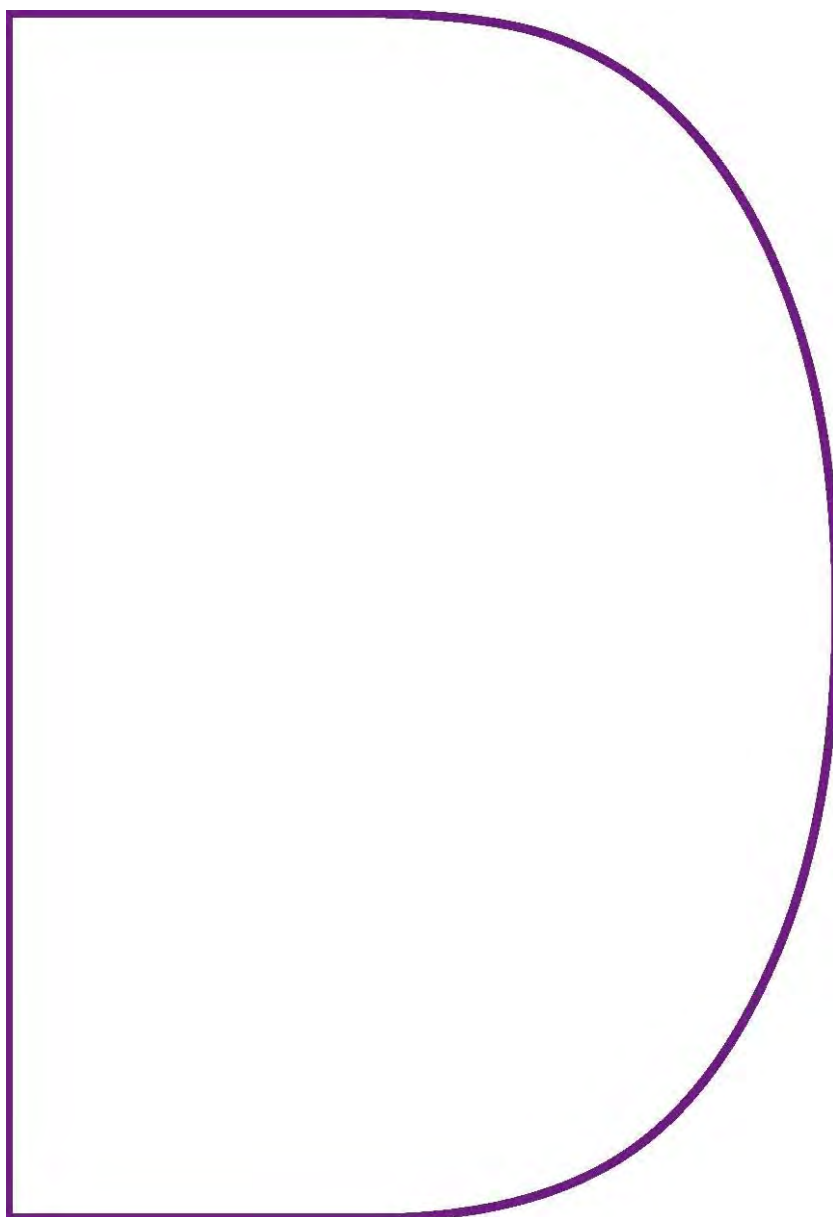
Pro rozvoj podnikání v budoucích cca 30 letech je vhodné v obci vymezit rozvojové plochy určené pro podnikatelské aktivity (tj. výrobu a komerční vybavení) v rozsahu 1,9–5,6 ha.

3.4. Potřeba rozvoje ostatních funkcí

Do „ostatních“ funkcí je možné zahrnout zejména veřejnou infrastrukturu, jejíž rozvoj vždy doprovází rozvoj „hlavních“ funkcí, tedy zejména bydlení a podnikatelské aktivity. Jedná se o plochy určené pro veřejná prostranství, veřejnou zeleň, dopravní a technickou infrastrukturu, rekreaci, sport a tělovýchovu a veřejné vybavení.

Rozvoj těchto funkcí je předpokládán **v rozsahu zajištění dostatečně kvalitní a dobře dostupné veřejné infrastruktury** v území, která bude odpovídat významu obce ve struktuře osídlení.

D. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ



Poznámka: *Struktura kapitoly D je zrcadlovým odrazem výrokové části Územního plánu. Respektive co je stanoveno ve výroku, je pod stejným číslem odůvodněno v kapitole D.*

1. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.1. Textová část Územního plánu

V souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a s požadavky ze Zadání Územního plánu obsahuje dvě části:

1.1.1. Územní plán, respektive jeho výrokovou část (výrok);

1.1.2. Odůvodnění územního plánu.

1.2. Grafická část Územního plánu

V souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a s požadavky ze Zadání Územního plánu obsahuje tyto výkresy:

1.2.1. 3 výkresy výrokové části:	měřítko
I /01 Výkres základního členění území	1 : 5 000
I /02 Hlavní výkres	1 : 5 000
I /04 Výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu	1 : 2 000
1.2.2. 3 výkresy odůvodnění:	
II/01 Koordinační výkres	1 : 5 000
II/02 Výkres širších vztahů	1 : 50 000
II/03 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací se nezpracovává, protože ze ZÚR JMK ani záměrů obce nevyplývá potřeba vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření nebo asanací.

Územní plán Zbraslav obsahuje plochy s prvky regulačního plánu. Kvůli velikosti a rozmístění jednotlivých částí území s prvky regulačního plánu se jevila jako nejvhodnější varianta vytvoření samostatného výkresu, na kterém jsou prvky regulačního plánu zobrazeny. Výkres byl pojmenován „Výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu“ a je zpracován v měřítku 1 : 2 000.

Údaje o počtu listů a výkresů územního plánu obsahují pouze informace o výrokové části ÚP, proto není ve výroku záměrně uveden obsah textové a grafické části odůvodnění.

1.3. Ustanovení ke grafické části

Výkresy Územního plánu musí být používány pouze ve stanovených měřítkách přesto, že je grafická část zpracována digitálně a je možné výkresy zvětšovat. Zobrazené jevy ve výkresech tvoří komplex podmínek a požadavků, proto musí být používány všechny výkresy současně.

Všechny výkresy výrokové části jsou stejně závazné a podmínky či požadavky z nich vyplývající se navzájem doplňují. Není-li uvedeno jinak, pak pro podmínky či požadavky jdoucí proti sobě platí podmínka či požadavek přísnější.

Koordinační výkres je souhrnem výrokové části Územního plánu, vybraných jevů z ÚAP a případně doplňujících průzkumů a rozborů.

Skupiny zobrazených jevů ve výkresech výrokové části jsou rozděleny na tyto části:

- legenda, tj. skupina jevů, která je obsahem Územního plánu, respektive jeho výrokové části, dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů;
- informativní část, tj. skupina jevů ve výkrese, která napomáhá jeho srozumitelnosti a nachází se zejména mimo řešené území (např. prvky ÚSES mimo řešené území);
- prvky mapového díla, tj. grafické vyznačení některých skutečností (parcel, vrstevnic apod.), které slouží jako podklad při zpracování Územního plánu; toto zobrazení vychází z § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

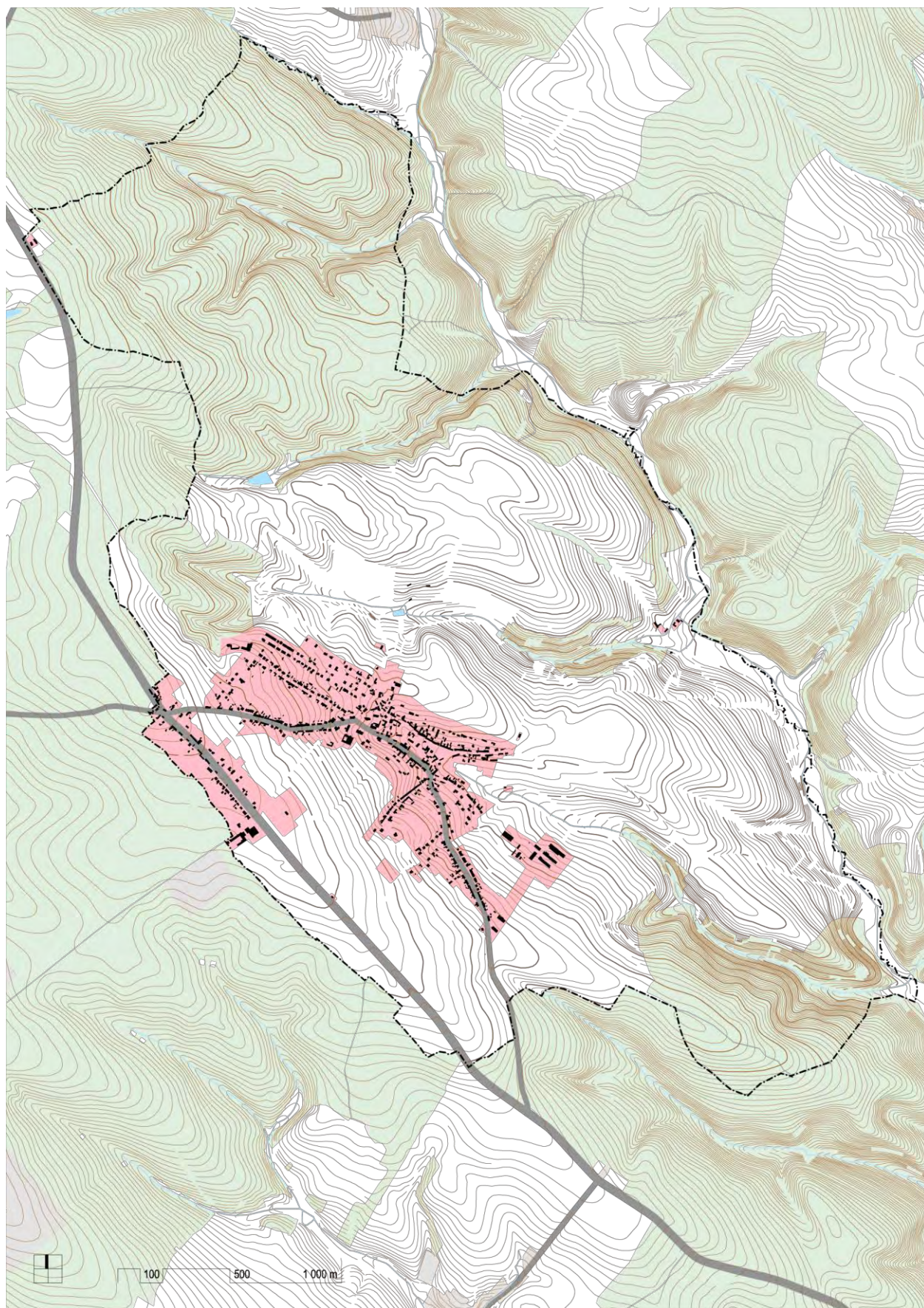
2. POJMY

Pro účely tohoto územního plánu se ve výrokové části závazně stanovují vybrané pojmy uvedené zejména v koncepci veřejné infrastruktury (bod 6 výrokové části ÚP), v podmínkách využití ploch (bod 8 výrokové části ÚP) a v grafické části ÚP. Jejich obsah vychází z příbuzných pojmů uvedených ve stavebním zákoně a jeho prováděcích vyhlášek, případně z odborných publikací, slovníků apod. Prvky regulačního plánu jsou odůvodněny v kap. J tohoto odůvodnění.

3. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k 1. květnu 2022 v souladu s § 58 stavebního zákona, na základě stavu území a nad aktuální katastrální mapou platnou ke květnu 2022 získanou z ČÚZK. Viz také kap. C 2. tohoto odůvodnění.

Hranice zastavěného území je zobrazena zejména ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02).



Obr. D.1: Schéma zastavěného území

4. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

Podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (2021);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (2020);
- Územní plán obce Zbraslav (Ing. arch. Ivo Kabeláč, 2010);
- Územně analytické podklady SO ORP Rosice (Institut regionálních informací, s.r.o., 2020);
- Veřejná databáze Českého statistického úřadu. [online]. 2022. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz>;
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, květen 2022);
- Ortofotomapa – snímkováno 1. 7. 2020 (ČÚZK, služba WMS);
- Archivní mapy. [online]. 2022. Dostupné z: <https://ags.cuzk.cz/archiv>;
- Prezentace starých mapových děl. [online]. 2022 Dostupné z: <http://oldmaps.geolab.cz>;
- Oficiální stránky obce Zbraslav. [online]. 2022. Dostupné z: <https://www.zbraslavubrna.cz>.

4.1. Preambule; východiska ke koncepci území

Úvod

Obec Zbraslav leží v Jihomoravském kraji, zhruba 23 km západně od Brna, cca 8 km severozápadně Rosic a přibližně 9 km jižně od Velké Bíteše. Obec spadá do SO ORP Rosice.

Zbraslav leží v pomyslném trojúhelníku mezi městy Rosice, Velká Bíteš a Náměšř nad Oslavou, v nadmořské výšce 458 m. Rozloha katastru je asi 897 ha. V současnosti zde žije 1271 obyvatel (k 1. 1. 2021). Počet obyvatel v minulosti kolísal, ale celkově má vzestupnou tendenci. (podrobněji viz. kap C.3 odůvodnění ÚP).

Historie

První zmínka o Zbraslavi pochází z roku 1222 v souvislosti se jménem Gerharda (Heralta) ze Zbraslavi, prvního známého předka moravského šlechtického rodu z Kunštátu. Jediným doloženým sídlem Gerharda byla právě Zbraslav, poblíž které se v lokalitě Hradisko nachází terénní stopy zaniklého hradu. Není však známo, kdo hrad založil. Stejně tak jsou nejasné příčiny zániku hradu. Již na konci 14. století je Hradisko uváděno jako opuštěné.

Pokračovatelem zbraslavské linie rodu byl Gerhardův druhorozený syn Mikul ze Zbraslavi, který se nijak zvlášť nezapojoval do veřejného dění, a tak vladický rod ze Zbraslavi nikdy nezískal věhlas.

Zbraslav byla ve 14. století majetkově roztržštěná mezi několik feudálů, což vedlo k tomu, že se přes počáteční slibný vývoj nestala městečkem a nezískala v regionu významnější roli. Postupně získal do svého majetku polovinu Zbraslavi Petr Hecht z Rosic. Druhá část náležela cisterciáckému klášteru v Oslavanech. Po jeho zrušení pak příslušela ke klášteru na Starém Brně. Až do roku 1848 byla Zbraslav rozdělena na dvě části pod samostatnou správou – stranu klášterskou a stranu rosickou.

První škola ve Zbraslavi byla založena v roce 1753 v upraveném domku „Na potoku“. S ohledem na jeho špatný stav a časté záplavy byla v roce 1806 u kostela vybudována nová škola pro 164 žáků, později rozšířena na trojtřídní. Ta fungovala do roku 1873, kdy ji nahradila budova současného obecního úřadu. Zde vyučování probíhalo až do roku 1937. Čtvrtá budova školy byla

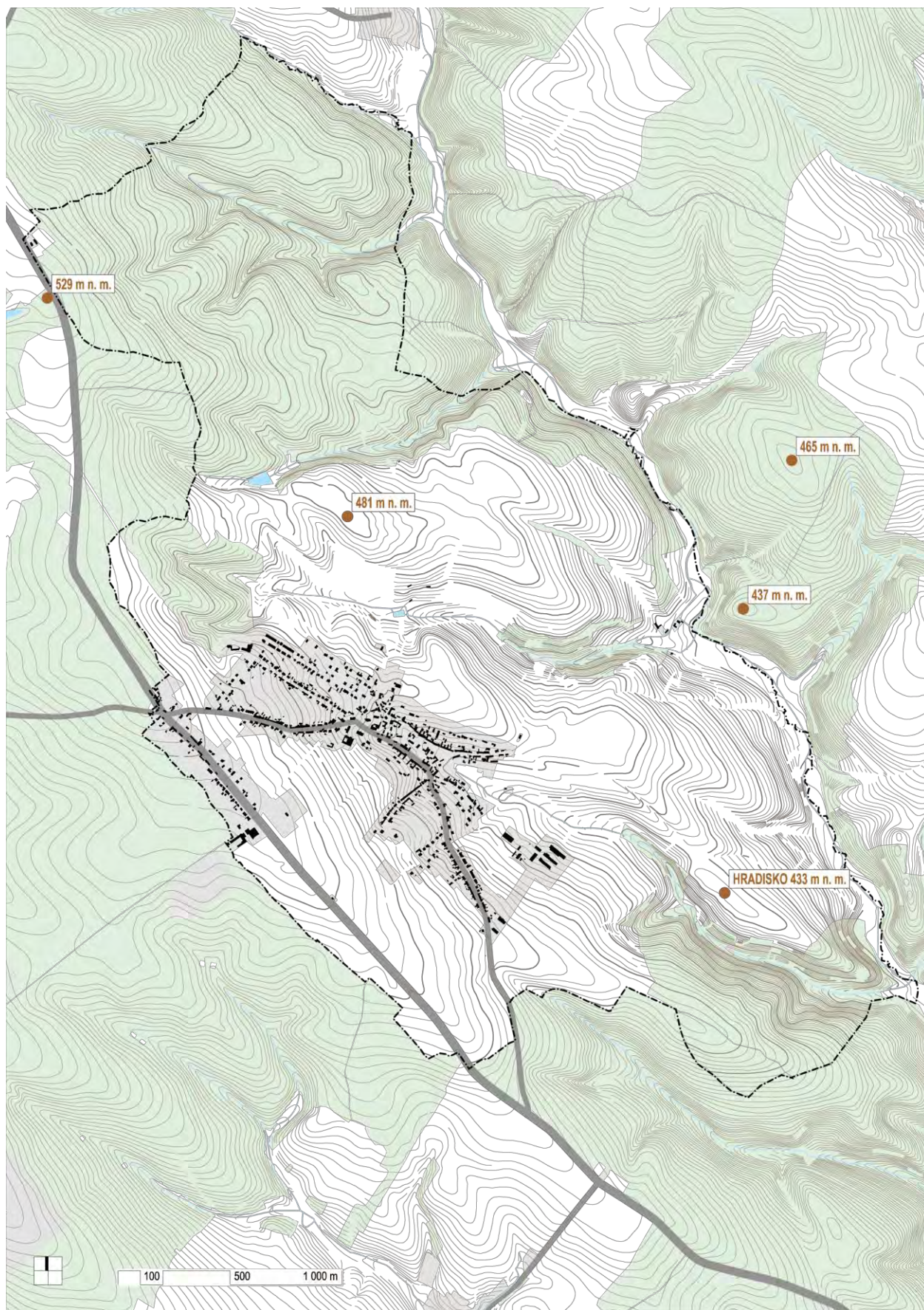
postavena na okraji obce pod Kostelním lesem. Od školního roku 1939/1940 zde byla zřízena i škola měšťanská. Počet žáků narůstal a kapacita budovy již dále nedostačovala. V roce 1945 bylo zavedeno vyučování na směny, které ukončilo až zprovoznění provizorní montované přístavby v roce 1967. Přístavba zahrnovala dvě třídy, dílnu, kabiny, učebnu hudební výchovy a také zastřešenou tělocvičnu. Teprve po 30 letech, roku 1997 byla přístavba nahrazena novým křídlem školní budovy se čtyřmi třídami, kabinami, dílnou a šatnami. Místo staré nevyhovující tělocvičny byla v roce 2019 vybudována nová sportovní hala, kterou posléze doplnily i úpravy venkovního areálu.

Vybavení obce

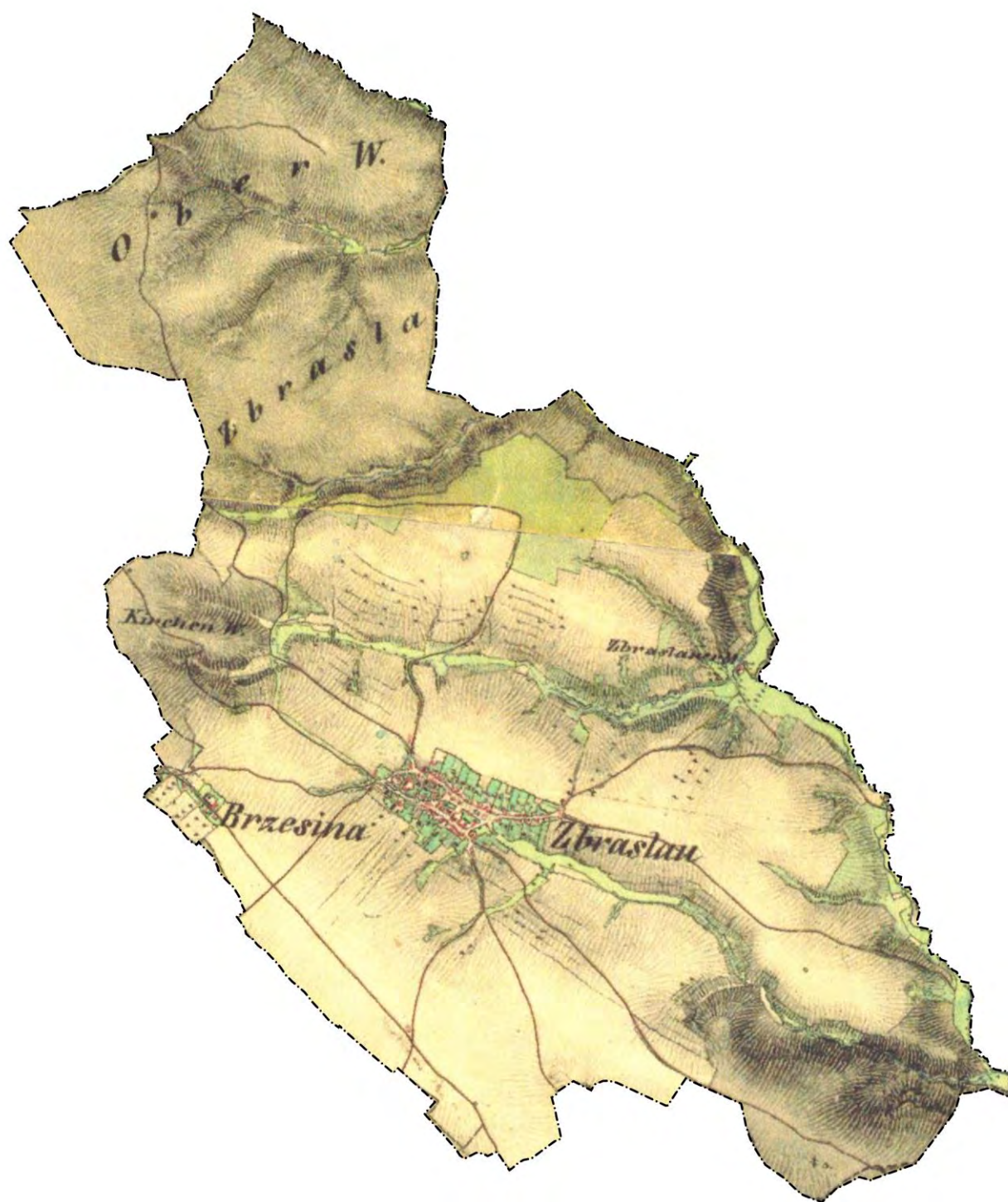
Veřejné vybavení je v řešeném území zastoupeno obecním úřadem s poštou a s ordinacemi praktického a zubního lékaře, mateřskou školou, základní školou, kulturním domem s místní knihovnou, kostelem sv. Jiljí, hasičskou zbrojnicí, hřbitovem a obecní moštárnou a kompostárnou. Nachází se zde také několik sportovišť – dvě fotbalová hřiště v lokalitě Březina a sportovní hala s venkovním areálem u základní školy. V parkově upravené ploše u ulice Zemědělská je umístěno dětské hřiště. Za obcí směrem na Litostrov se poblíž bývalého zbraslavského mlýna nachází lyžařský vlek. Občanské vybavení neveřejného charakteru (tj. privátní komerční zařízení – např. obchod, ubytování, stravování, služby) se nachází převážně v centru obce. Jedná se o dva obchody s potravinami a smíšeným zbožím, restauraci a penzion. Na okraji obce naproti hřbitovu je situována palírna. Další drobné služby jako např. kadeřnictví či kosmetika jsou rozptýleny v obci. Občanské vybavení je s ohledem na velikost obce na dostatečné úrovni. Další zařízení občanského vybavení (veřejného i komerčního) vyšší úrovně se nacházejí mimo území obce, zejména v blízkých městech Rosice, Velká Bíteš, případně v Brně.

Obec je kvalitně a kapacitně obsloužena sítěmi technické infrastruktury všech typů. Rozvoj obce je limitován kapacitou ČOV. Bude nutné zajistit její zkapacitnění případně rozšíření.

Spolkový život v obci (jehož kvalita posiluje soudržnost obyvatel) je na dobré úrovni. V obci působí farnost Zbraslav, Sbor dobrovolných hasičů, Myslivecký spolek Zbraslav, Vlastivědný spolek Zbraslav, Český svaz včelařů Zbraslav, taneční skupina AMIRAH Zbraslav a klub seniorů. Jednotlivé spolky pořádají během roku kulturní a sportovní akce.



Obr. D.2: Schéma morfologie území



Obr. D.4: II. vojenské mapování (r. 1838-1839); zdroj: <http://oldmaps.geolab.cz>



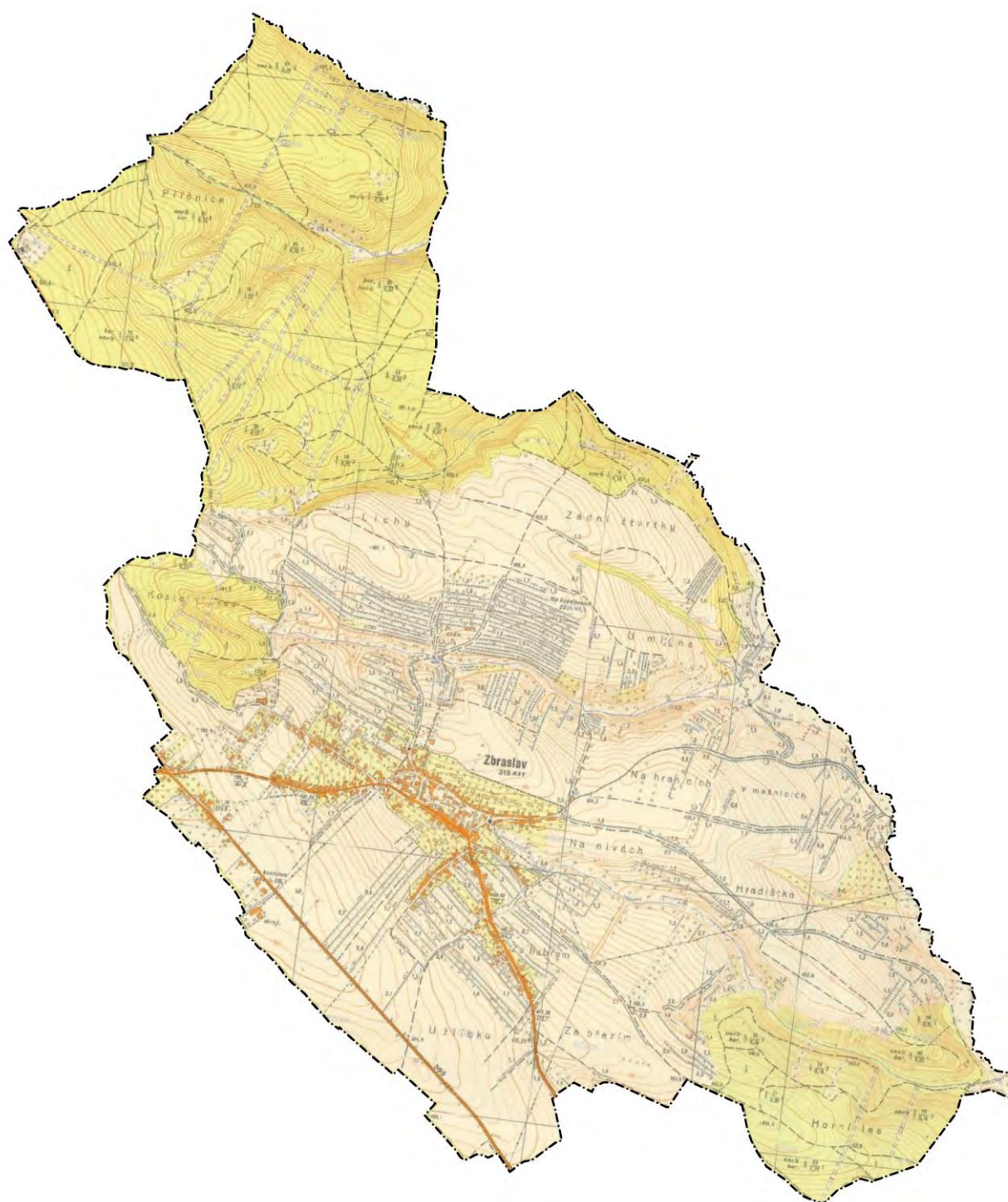
100 500 1 000 m

Obr. D.5: III. vojenské mapování (r. 1876); zdroj: <http://oldmaps.geolab.cz>



100 500 1 000 m

Obr. D.6: Letecká fotografie (r. 1953), zdroj: <http://archivnimapy.cuzk.cz>



100 500 1 000 m

Obr. D.7: topografická mapa (r. 1963), zdroj: <http://archivnimapy.cuzk.cz>



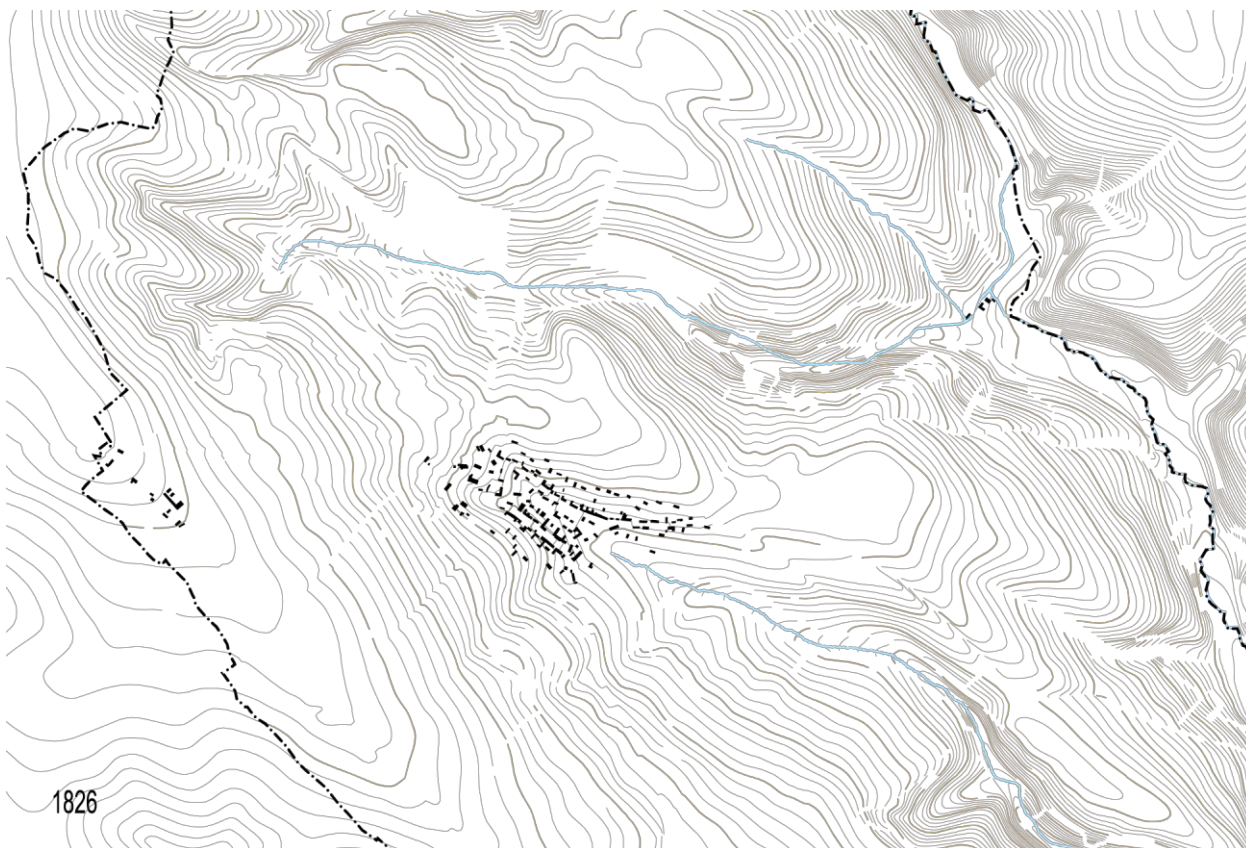
100 500 1 000 m

Obr. D.8: Letecká fotografie (r. 2003), zdroj: <https://www.mapy.jmk.cz/geoportal>

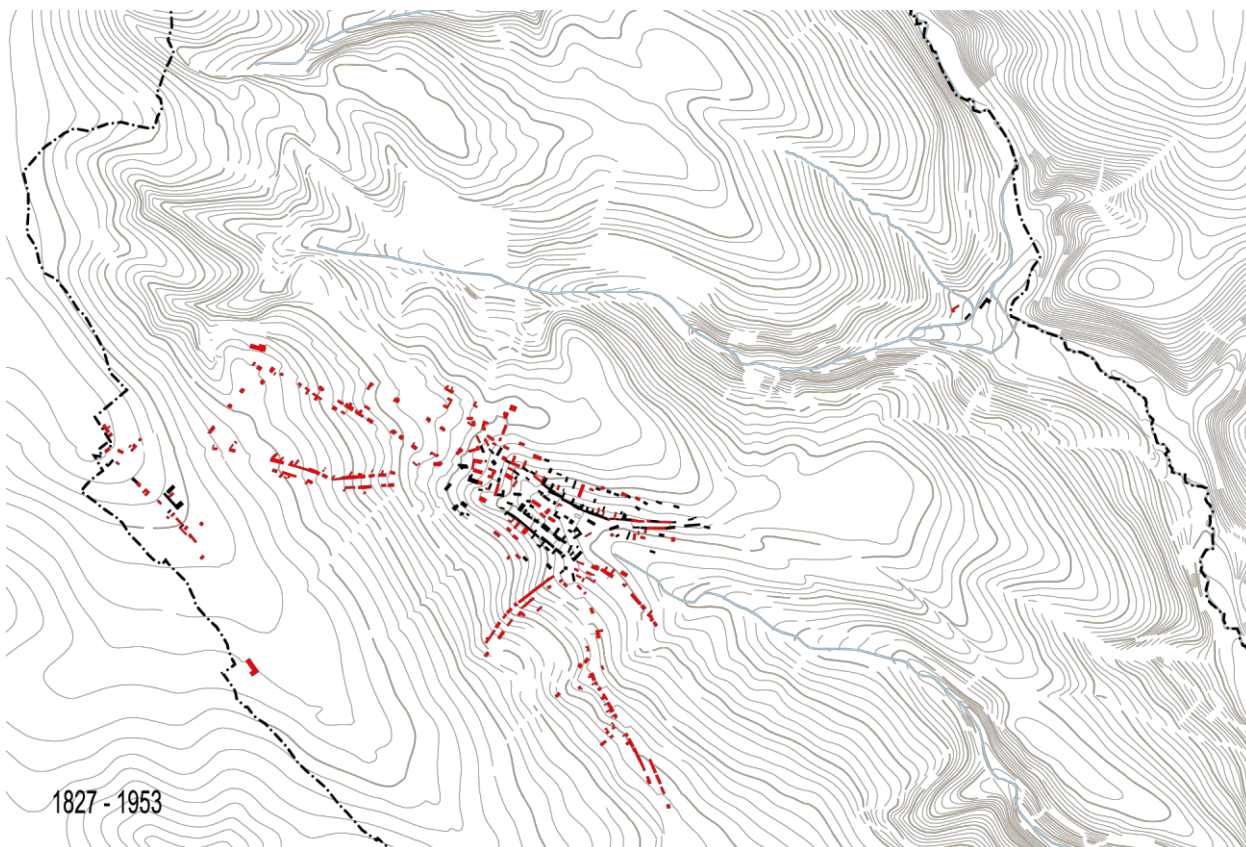


100 500 1 000 m

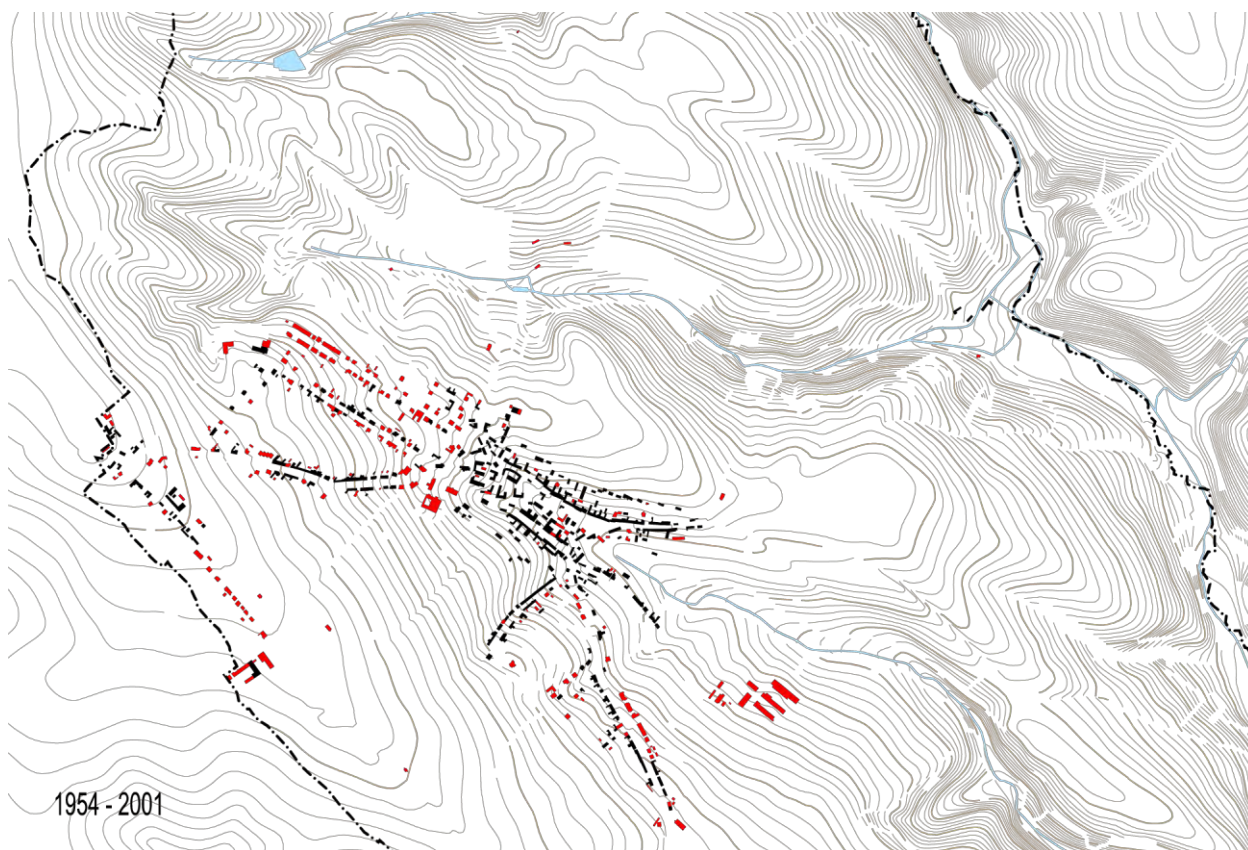
Obr. D.9: Letecká fotografie (r. 2020), zdroj: <http://www.cuzk.cz>



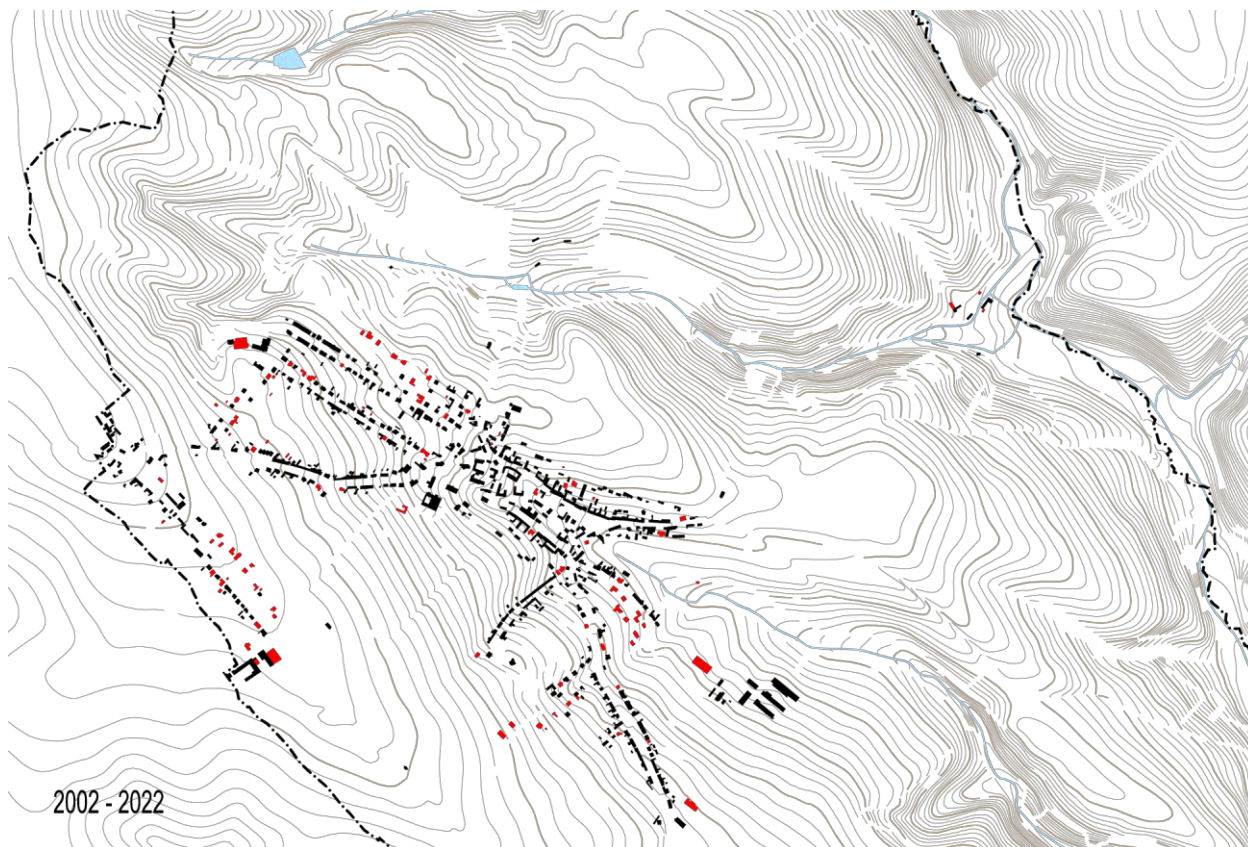
Obr. D.10: Schéma struktury zástavby v roce 1826



Obr. D.11: Schéma struktury zástavby mezi lety 1926-1953



Obr. D.12: Schéma struktury zástavby mezi lety 1954-2001



Obr. D.13: Schéma struktury zástavby mezi lety 2002-2022

4.2. Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

4.2.1. Intenzita rozvoje

Cílem územního plánu je nastavit optimální stavební rozvoj obce. Efektivní je rozvíjet jádrové sídlo a stabilizovat drobné enklávy zastavěného území.

Zastavěné území obce Zbraslav je poměrně kompaktní. Tvoří ho dvě části – samotná Zbraslav a bývalá osada Březina. Tyto části byly v minulosti oddělené, dnes jsou již srostlé v jeden celek. Původní jádrové území leží stranou od hlavního dopravního tahu Zastávka – Velká Bíteš. Naopak zástavba v místní části Březina se vyvíjí podél zmíněné silnice.

Na východním okraji katastru se nachází samostatná enkláva zastavěného území v lokalitě U mlýna. Zastavěné území je určeno převážně ke stabilizaci zástavby a zčásti také k jejímu vnitřnímu rozvoji (přestavbě). Další rozvoj je pak situován vně současně zastavěného území do tzv. zastavitelných ploch. Jedná se především o lokality Farská niva, Horní Padělky a Březina, rozvíjející zástavbu jihozápadním směrem od centra obce k silnici II/395. Zejména v případě lokality Březina tak dojde k vhodnému propojení stávající zástavby a podpoření kompaktního charakteru obce. Odloučená enkláva U mlýna je určena pouze pro rozvoj uvnitř zastavěného území. (Nejsou zde vymezeny zastavitelné plochy.)

4.2.2. Krajinný ráz obce

Cílem je doplnit tvar zástavby obce do kompaktního tvaru, který je efektivní z pohledu využívání veřejné infrastruktury i z pohledu záboru zemědělských půd a zajistit jasnou hranici obce směrem do krajiny.

Základní ochrana měřítko zástavby v obraze krajiny je zajištěna prostřednictvím prostorové regulace – především stanovením maximální výškové hladiny zástavby v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.

4.2.3. Polyfunkčnost sídla a krajiny

Podmínky Územního plánu vedou k podpoře smíšeného využití území uvnitř sídla i v krajině. Cílem je umožnit návrat přirozených vazeb sídel, zhruba v takové podobě, jak se vyvíjely do poloviny minulého století, a podporovat polyfunkčnost území.

Pro rozvoj kompaktního sídla je důležité podporovat jeho polyfunkční charakter. Mísením funkcí na úrovni ploch, pozemků a staveb vzniká stabilní urbanistická struktura, přivětivá k bydlení, práci i rekreaci. Struktura, která svojí vlastní existencí přispívá ke zmírnění dopravní zátěže v sídle a zvýšení sociální kontroly. Územní plán vymezuje v zastavěném území především plochy smíšené obytné venkovské, jejich podmínky využití tuto snahu reflektují.

Pro ochranu kulturní krajiny je potřeba dbát na její obraz, tj. součinnost působení tvaru zemského povrchu (např. kopce, údolí) a zásahů člověka (např. zástavba, dominanty), čímž je míněno především zvýšení zastoupení stromořadí a remízů ve stávajících, převážně zemědělsky využívaných částech krajiny a obnova cestní sítě v krajině. Tím se podpoří nejen prostupnost krajinou, její odolnost vůči nepříznivým účinkům vodní a větrné eroze, rozmanitost biotopu, ale také celková malebnost krajiny. Ochrana a rozvoj stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb je v ÚP stanovena vymezením územního systému ekologické stability (ÚSES – viz kap. D 7.9. tohoto odůvodnění).

Jedním z významných prostorových prvků, které se podílejí na zkvalitňování obrazu sídla v krajině a přechodu mezi sídlem a krajinou, je výsadba vzrostlé zeleně podél komunikací. Tento princip napomáhá zkvalitňovat krajinný ráz snad všech měst a obcí. Na úrovni územního plánu je proto zdůrazněna potřeba zajišťování dostatečného uličního profilu pro vzrostlou zeleň v koridorech dopravní infrastruktury a veřejných prostranství.

4.2.4. Obsluha a prostupnost území

Cílem územního plánu je zajistit obsluhu území základní veřejnou infrastrukturou v rozsahu, který vyplývá z charakteru obce (zejména velikosti) a jejího umístění v systému osídlení. Veřejnou infrastrukturou se míní celé spektrum veřejných „služeb“, tj. veřejné vybavení (školy, správa, kultura, zdravotnictví, sport apod.), veřejná prostranství (jak obslužného, tak rekreačního charakteru), dopravní infrastruktura (silniční, cyklistická, pěší) a technická infrastruktura (zásobování vodou, elektřinou, odkanalizování apod.). Úroveň a kvalita veřejné infrastruktury se odvíjí od současného stavu, místních zvyklostí a potřeb obce. Přitom platí, že obyvatelé obce mohou využívat (a využívají) i veřejnou infrastrukturu vyšší úrovně dostupnou v okolních obcích a městech (Viz kap. D 6 odůvodnění ÚP).

Jedním z obecných požadavků na územní plánování je zajistit dostatečnou prostupnost územím dle §3, odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Ochranou prostupnosti sídla do krajiny se míní zajištění průchodnosti obzvláště obytných území skrze vymezené plochy veřejných prostranství, případně dopravní infrastruktury bez vytváření slepých ulic. Plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury zaručují prostupnost 24 hodin denně tak, aby nevznikaly „soukromé“ ulice za bránou či se závorou.

Při zajišťování průchodnosti krajinou se využívá stávajících cest, včetně polních a lesních. V místech, kde prostupnost chybí je vhodné do krajiny doplnit nové cesty. Lze k tomu často využít zaniklé, v mapách však zdokumentované historické trasy. V případě potřeby se předpokládá úprava trasování těchto historických tras při plnohodnotném zajištění jejich napojení. Toto umožňují podmínky využití ploch (viz bod 8. výrokové části ÚP).

Propojení obce s okolními sídlami je důležitou podmínkou pro fungování společnosti – pro obsluhu území silniční i cyklistickou a pěší dopravou i pro rekreační využití. Snahou je zejména zajistit bezpečné trasy pro pěší a cyklisty mimo frekventované silniční tahy. Podrobněji viz kap. D 6.3.1. a D 6.3.2. tohoto odůvodnění.

Šířka veřejných prostranství by se měla odvíjet od jejich funkce, tedy od požadavku na obsluhu přilehlého území, nebo od požadavku na kapacitu komunikace procházející tímto prostranstvím. Pro obsluhu obytného území jsou stanoveny minimální šířky veřejných prostranství dle § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Je zde stanovena nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, s hodnotou 8 m, a dále nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, s hodnotou 12 m. Uvedeny jsou zde také menší šířky veřejných prostranství přípustné v případě jednosměrného provozu na komunikaci (10,5 respektive 6,5 m). Jelikož chce Územní plán zajišťovat prostupnost územím v souladu s požadavkem § 3 odst.

5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a prostupností územím je chápána i průjezdnost, jeví se jako nanejvýš důležité zajistit minimální šířkové podmínky veřejných prostranství pro obousměrný

provoz. Tím ovšem není dotčena možnost realizovat případnou komunikaci pouze v polovičním profilu, přičemž druhá polovina by byla nadále prostorově chráněna.

Pro kvalitní fungování veřejných prostorů a jejich dobré využívání obyvateli je důležité podporovat jejich hierarchizaci a diferenciaci. Ta spočívá v rozlišení charakteru a významu různých typů prostorů, které na sebe v systému veřejných prostranství navazují. Ulice zpravidla slouží zejména k pohybu a propojují místa aktivit, která svým vybavením umožňují časově delší využití (pro rekreaci, sport, odpočinek atd.). Významu a funkci prostranství pak odpovídá jeho velikost a vybavení. Hierarchie přispívá k pestrosti obytného prostředí a orientaci v daném prostoru a má vliv na oblíbenost využívání daných prostor.

4.2.5. Veřejné a soukromé zájmy

Územní plán má rozvoj sídla podněcovat, ne být jeho překážkou. S tím souvisí i definování veřejného a soukromého. Veřejné by mělo být jasně popsáno a měla by pro něj být stanovena přesná pravidla. Naopak privátní by mělo mít stanoveny pouze mantinely ve vztahu ke svému okolí a v podstatně větší míře by zde měla být ponechána volnost pro přirozený růst a rozvoj obce.

Veřejné však nelze chápat čistě ve vztahu vlastnickém. Z pohledu Územního plánu se jedná mnohdy především o veřejně přístupné, bez ohledu na formu vlastnictví konkrétního pozemku.

4.2.6. Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty

V průběhu dějin se působením přírody a člověka na území obce vytvořily jedinečné hodnoty, které jsou v této podobě a konstelaci neopakovatelné. Tento stav je živým organismem, který se stále rozvíjí. Územní plán chrání a rozvíjí přírodní a kulturní civilizační hodnoty dle § 18, odst. 4 stavebního zákona a jedním z jeho úkolů, dle §19 stavebního zákona, je zjišťovat a posuzovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a stanovovat jeho koncepci rozvoje s ohledem na tyto hodnoty, tj. zachovávat rovnováhu mezi jednotlivými jeho složkami.

Hodnoty dle stavebního zákona:

- přírodní (hodnoty vzniklé především bez zapříčinění člověka);
- civilizační (hodnoty vzniklé činností člověka sloužící veřejnému zájmu, např. dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení);
- kulturní (výjimečné hodnoty území, krajinných i stavebních celků a souborů poskytujících doklady předcházejícího historického vývoje).

Z hlediska tvorby Územního plánu je možné od sebe odlišit dva typy hodnot:

- hodnoty, které jsou stanoveny jinými právními předpisy (např. nařízení vlády o vyhlášení kulturní památky) a jsou pro tvorbu Územního plánu limitem – jsou vymezeny v ÚAP a v Územním plánu jsou zahrnuty do Koordinačního výkresu; Územní plán na ně navazuje;
- hodnoty, které jsou stanoveny Územním plánem a jsou pro ně stanoveny podmínky.

Územní plán navazuje svým konkrétním řešením na obecné požadavky na ochranu a rozvoj hodnot: zejména vymezuje plochy, kterým stanovuje takové podmínky využití, které umožňují jejich rozvoj v souladu se stanovenou ochranou hodnot území. Při navazujících

správních rozhodnutích je nutné respektovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty vycházející ze zvláštních právních předpisů.

Ochrana a rozvoj přírodních hodnot na území obce navazuje na ochranu různých částí životního prostředí stanovenou zvláštními právními předpisy a je zaručena zejména vymezením ploch s rozdílným způsobem využití. Ochrana a rozvoj přírodních hodnot zahrnuje ochranu niv vodních toků, ochranu zemědělské krajiny, ochranu vybraných území, ochranu vybraných druhů rostlin a živočichů, ochranu lesa, zejména těmito zákony:

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Při posuzování ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot je nutné mít na paměti, že ochrana stávajících hodnot určených v Územním plánu nevylučuje vznik hodnot nových, třeba i v bezprostředním vztahu mezi nimi (např. spolupůsobením hodnoty a na ni navazujících nových prvků). Současná hodnota tedy nevylučuje vznik hodnot nových. Obec je živý organismus, který se stále vyvíjí, a proto žádná epocha jeho vývoje není cennější než jiná a současnost je poslední fází tohoto vývoje.

4.3. Další požadavky

4.3.1. Součinitel vlivu stupně automobilizace

Vzhledem k umístění obce v blízkosti krajského města a v zázemí regionálně významných center osídlení (Rosice, Velká Bíteš), kdy velká část obyvatel vyjíždí za prací i za vybavením a zábavou do Brna či do těchto center, přičemž z velké části využívá individuální automobilovou dopravu, je stanoven koeficient na hodnotu 1,0, která zajišťuje standardní podmínky pro situování dostatečného počtu odstavných stání v rámci realizace staveb pro bydlení. Díky tomu nebudou odstavováním vozidel zatěžována veřejná prostranství. Podmínka se vztahuje pouze na rozvojové plochy smíšené obytné, kde se problém zajištění dostatečného počtu odstavných stání především vyskytuje.

4.3.2. Rekreační zázemí

Z důvodu zajištění kvalitních podmínek pro život v obci je nutné rozvíjet zázemí pro každodenní rekreaci všech věkových skupin obyvatelstva v okolí stávajících i nově budovaných rodinných a bytových domů a zajistit zázemí pro každodenní rekreaci všech věkových skupin obyvatelstva uvnitř stabilizovaného území a rozvojových ploch.

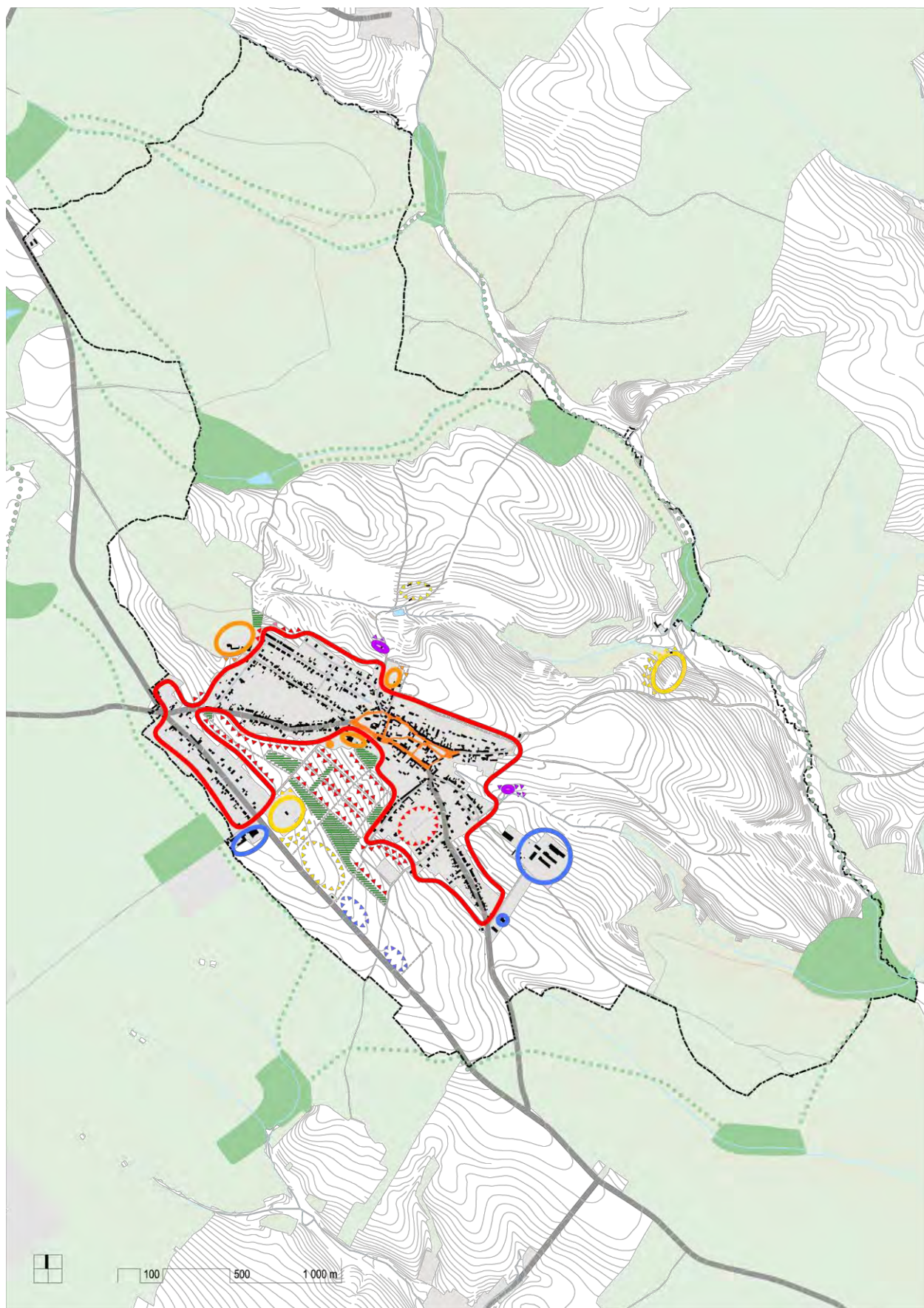
4.3.3. Zaokružování vodovodní sítě

Při realizaci či rekonstrukci vodovodní sítě je vhodné preferovat její zaokružování; tím vzniká systém odolnější vůči případným haváriím.

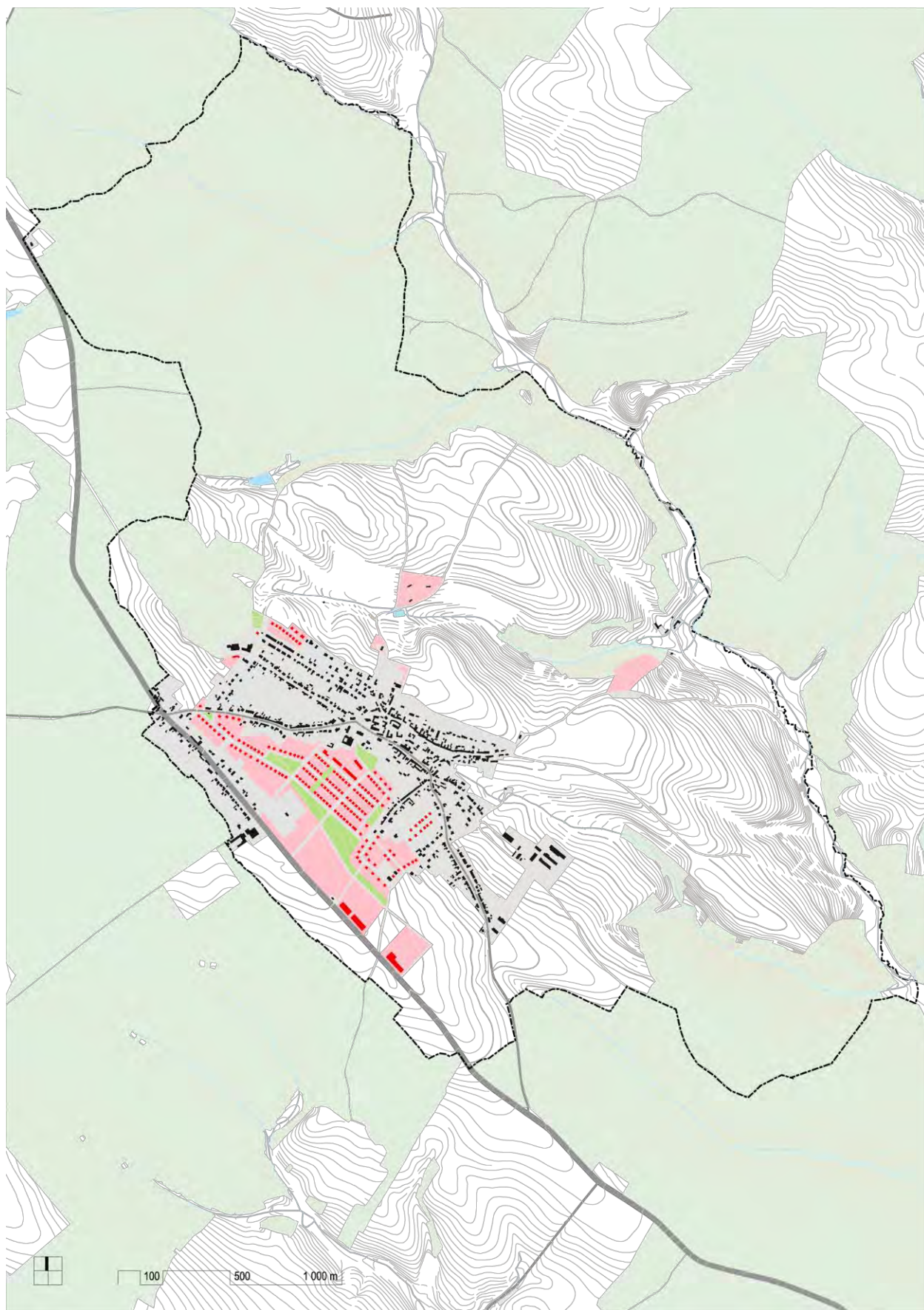
4.3.4. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje území Ministerstva obrany ČR:

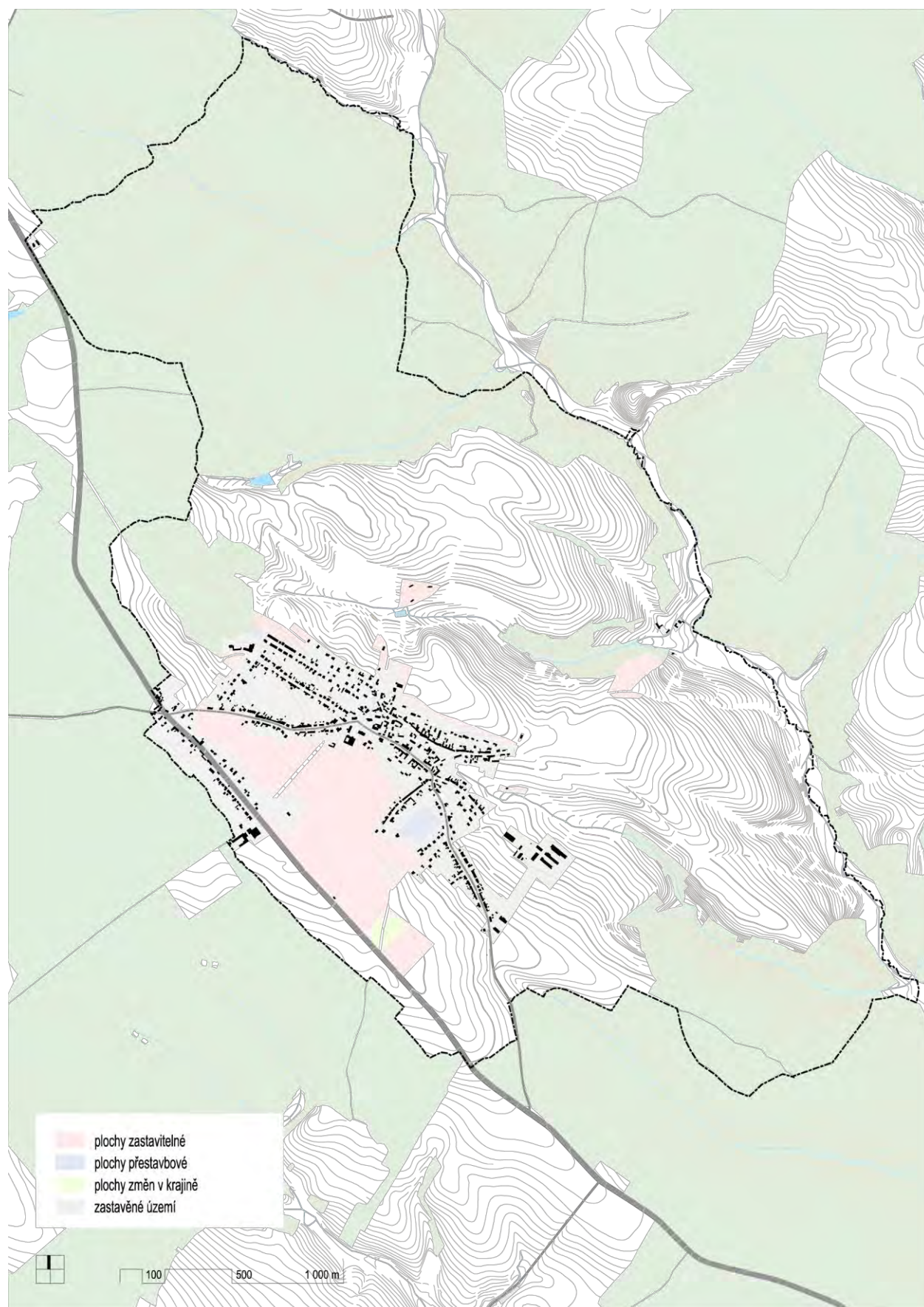
- **Celé správní území obce** je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany – je třeba respektovat ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení omezující výškové stavby nad 30 m;
- V souladu s § 175 stavebního zákona lze **v celém řešeném území** vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu níže uvedených staveb jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
 - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy;
 - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů;
 - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení;
 - výstavba vedení VN a VVN;
 - výstavba větrných elektráren;
 - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice);
 - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem;
 - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky);
 - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).



Obr. D.14: Schéma koncepce rozvoje obce



Obr. D.15: Schéma zastavitelného území



Obr. D.16: Schéma rozvojových ploch

5. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (2021);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (2020);
- Územní plán obce Zbraslav (Ing. Arch. Ivo Kabeláč, 2010);
- Územně analytické podklady SO ORP Rosice (Institut regionálních informací, s.r.o., 2020);
- Veřejná databáze Českého statistického úřadu. [online]. 2022. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz>;
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, květen 2022);
- Ortofotomapa – snímkováno 1. 7. 2020 (ČÚZK, služba WMS);
- Oficiální stránky obce Zbraslav. [online]. 2022. Dostupné z: <https://www.zbraslavubrna.cz>.

Úvod a východiska:

Urbanistická koncepce se v pojetí tohoto Územního plánu zabývá především územními podmínkami uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch.

Urbanistická koncepce byla navržena se znalostí a zřetelem k dosavadnímu utváření struktury obce.

Územní plán vymezuje v tomto území zejména plochy stavebního charakteru s vědomím existence zákonných limitů, které fungují paralelně k procesu územního plánování. Vliv těchto limitů na konkrétní záměry v území je prokazován v následných správních řízeních.

Urbanistickou koncepci tvoří:

- koncepce bydlení;
- koncepce občanského vybavení;
- koncepce výroby;
- koncepce rekreace;
- systém sídelní zeleně;
- urbanistická kompozice.

5.1. Koncepce bydlení

a) Současný stav a východiska řešení

Současný stav bydlení vychází z postupného vývoje zástavby v obci. Nejstarší částí obce je zástavba podél ulic Zemědělská a Masarykova a kolem kostela sv. Jiljí. Zástavba se posléze rozvíjela zejména podél silnice do Rosic (ulice Malinovského a její odbočky Husova, Šefranice, Padělky) a směrem na Újezd u Rosic (ulice Šlapalova). V návaznosti na vybudování nové školní budovy v lokalitě pod Kostelním lesem, která byla slavnostně otevřena v roce 1937, došlo k rozvoji zástavby mezi historickým jádrem obce a školní budovou (ulice Komenského a Školní). V 50. letech 20. století bylo v prodloužení ulice Husova založeno jednotné zemědělské družstvo.

Již ve druhé polovině 18. století vznikla podél cesty z Rosic do Velké Bíteše osada Březina. V roce 1826 se zde nacházel jeden statek a 6 domků. Zástavba se postupně rozšiřovala podél

cesty směrem na Rosice. Nejvýraznější nárůst nastal po roce 1970. V současné době je již osada prakticky srostlá s původní obcí.

Odloučenou enklávu zástavby tvoří samota na soutoku potoků Dolina a Bílá voda – bývalý zbraslavský mlýn.

Nejvíce obyvatel v obci žilo v 60. letech 20. století. Od té doby až do roku 2000 jejich počet klesal. Od roku 2000 lze vysledovat opětovný nárůst počtu obyvatel. V posledních letech je patrné kolísání počtu obyvatel, přesto má vývoj celkově vzrůstající tendenci (viz kap. C.3. tohoto odůvodnění).

Obec má dobré podmínky pro rozvoj, je dobře dopravně napojená a má zajištěnou potřebnou infrastrukturu. Leží mezi lokálními centry Rosice a Velká Bíteš, v dojezdové vzdálenosti od Brna. Pokud budou vytvořeny vhodné podmínky pro rozvoj bydlení, lze předpokládat mírný růst počtu obyvatel.

rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011	2021
počet obyvatel	900	917	990	1098	1227	1231	1335	1271	1423	1370	1238	1197	1197	1284	1229
počet domů	102	118	121	131	166	174	246	317	334	341	339	405	417	446	468

Obr. D.17: Tabulka vývoje počtu obyvatel a počtu bytů ve správním území obce Zbraslav při Sčítání v letech 1869-2021 (ČSÚ)

rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
počet obyvatel	1232	1249	1262	1259	1262	1257	1279	1283	1253	1259	1256	1240	1271
nárůst		+17	+13	-3	+3	-5	+22	+4	-30	+6	-3	-16	+31

Obr. D.18: Tabulka vývoje počtu obyvatel ve správním území obce Zbraslav v posledních letech s údaji k 31. 12. každého roku (ČSÚ), včetně rozdílu za poslední rok

b) Odůvodnění řešení

Bydlení je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch smíšených obytných venkovských (SV), jejichž podmínky obecně umožňují obytnou výstavbu. Plochy smíšené obytné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Intenzita využití jednotlivých ploch je omezena zejména stanovením výškové hladiny zástavby (Viz bod 8.2. výrokové části ÚP). V rozvojových plochách je stanoveno, že zástavba nepřekročí výšku jednoho nadzemního podlaží s obytným podkrovím nebo s ustoupeným podlažím.

Rozvojové plochy jsou tedy určeny pro nízkopodlažní zástavbu zejména rodinných domů.

Výjimku představuje plocha SV-028, kde je uvažováno s výstavbou bytových domů. Pro tuto plochu je stanovena maximální výšková hladina 8/11 m.

Ve stabilizovaných plochách je požadováno zachování stávajícího charakteru zástavby na jedno nadzemní podlaží s obytným podkrovím, což odpovídá výše uvedené výškové hladině

stanovené pro rozvojové plochy. U staveb, které tuto výšku přesahují, jsou přípustné přístavby a rekonstrukce při zachování jejich současné výšky.

Převážná část stávajících pozemků pro bydlení je v Územním plánu vymezena jako součást stabilizovaných ploch smíšených obytných venkovských (bez ohledu na stavebně technický stav některých rodinných či bytových domů), což také zaručuje podmínky pro jejich další rozvoj (viz bod 8. výrokové části ÚP). Ve stabilizovaných plochách smíšených obytných venkovských bude probíhat kultivace stávající zástavby, tj. zkvalitňování bytového fondu formou rekonstrukcí, a případně zahušťování stávající struktury zástavby tak, aby provoz obce byl co nejšetrnější; budou zastavovány proluky a nezastavěné pozemky v bezprostřední návaznosti na pozemky již zastavěné.

Rozvojové plochy smíšené obytné venkovské jsou v Územním plánu vymezeny především pro pozemky rodinných domů a další bydlení nerušící funkce. V návaznosti na tyto rozvojové plochy jsou v rozvojových lokalitách obvykle navrženy i rozvojové plochy veřejných prostranství pro jejich obsluhu a v některých případech i rozvojové plochy veřejné zeleně pro zajištění rekreačního zázemí (podrobněji viz kap. D 6.1 tohoto odůvodnění).

V Územním plánu jsou rozvojové plochy smíšené obytné venkovské vymezeny v těchto lokalitách:

- **lokalita „Farská niva“** (zastavitelná plocha Z1) – vymezena jižně od centra obce, vyplňuje území podél ulice Na Nivě, mezi kulturním domem, farou a fotbalovým hřištěm; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP obce Zbraslav; zhruba polovinu rozlohy lokality tvoří obecní pozemky, jedná se o hlavní rozvojovou lokalitu v obci, která vhodně doplňuje sídlo do kompaktního tvaru a propojuje centrum obce s místní částí Březina; cílem je využití území k realizaci kompaktní zástavby převážně rodinných domů (je možné zde umístit zhruba 93 rodinných domů), dále se zde (v ploše SV-028) počítá s výstavbou bytových domů – především bydlení pro seniory, startovací byty apod., plocha navazuje na stávající bydlení pro seniory; plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace) a zeleně – parky a parkové upravené plochy, které budou sloužit především k obslužnosti rodinných domů a k rekreaci a odpočinku místních obyvatel; v západní části lokality jsou vymezeny prvky regulačního plánu, využití území ve východní části lokality je podmíněno zpracováním územní studie;
- **lokalita „Dolní Padělky“** (zastavitelná plocha Z2, plocha přestavby P3) – vymezena jihovýchodně od historického jádra obce, vyplňuje území mezi ulicemi Šefranice a Padělky; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP obce Zbraslav a navazuje na stávající zástavbu rodinných domů; určená pro výstavbu rodinných domů (je možné zde umístit zhruba 24 rodinných domů); plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochou veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace), která bude sloužit k obslužnosti rodinných domů a zajistí propojení mezi stávajícími ulicemi; zahuštění zástavby uvnitř stabilizovaného území umožní plocha přestavby – veřejné prostranství všeobecné, propojující ulice Malinovského a Padělky, na něž navazují plochy přestavby – smíšené obytné venkovské určené pro zástavbu uvnitř stávajícího bloku rodinných domů; v lokalitě jsou vymezeny prvky regulačního plánu;
- **lokalita „Březina“** (zastavitelná plocha Z4) – vymezena západně od historického jádra obce, vyplňuje území sevřené mezi stávající zástavbou podél ulic Šlapalova a Březina;

rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP obce Zbraslav; určená pro výstavbu rodinných domů (je možné zde umístit zhruba asi 28 rodinných domů); plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace) a zeleně – parky a parkově upravené plochy, které budou sloužit k zajištění obslužnosti rodinných domů (propojení ulic Šlapalova a Na Nivě) a k rekreaci a odpočinku místních obyvatel; využití území je podmíněno zpracováním územní studie;

- **lokalita „Šlapalova – jih“** (zastavitelná plocha Z5, plocha přestavby P1) – vymezena západně od historického jádra obce, na severu přiléhá k ulici Šlapalova a vyplňuje území mezi stávající zástavbou v ulicích Šlapalova a Březina; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP obce Zbraslav; určená pro výstavbu rodinných domů (je možné zde umístit asi 16 rodinných domů); plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace) a zeleně – parky a parkově upravené plochy, které budou sloužit k zajištění obslužnosti rodinných domů (propojení ulic Šlapalova a Na Nivě) a k rekreaci a odpočinku místních obyvatel, v ploše zeleně bude také prostor pro vytvoření zázemí u autobusové zastávky, která je využívána školáky; prostupnost území směrem k ulici Březina zajistí pěší průchod v ploše přestavby P1; využití území ve východní části lokality je podmíněno zpracováním územní studie;
- **lokalita „Šlapalova – sever“** (zastavitelná plocha Z6) – vymezena západně od historického centra obce, na jihu přiléhá k ulici Šlapalova; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP obce Zbraslav; určená pro výstavbu 1 rodinného domu; plocha smíšená obytná venkovská bude obsloužena ze stávající plochy dopravy silniční;
- **lokalita „Jiráskova-Nová“** (zastavitelné plochy Z8 a Z9, plocha přestavby P2) – vymezena severozápadně od historického jádra obce podél ulice Jiráskova a v zakončení ulice Nová; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP obce Zbraslav; určená především pro výstavbu rodinných domů (je možné zde umístit cca 13 rodinných domů); plochy smíšené obytné venkovské budou obslouženy ze stávající plochy veřejných prostranství všeobecných, dále jsou plochy smíšené obytné venkovské doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných a zeleně – parky a parkově upravené plochy, které budou sloužit k parkování a k rekreaci a odpočinku místních obyvatel; v lokalitě jsou vymezeny prvky regulačního plánu.

Odůvodnění rozsahu potřebných rozvojových ploch pro bydlení je uvedeno v kap.

C 3.2. tohoto odůvodnění. Pro rozvoj bydlení je předpokládána potřeba cca 16–24 ha rozvojových ploch včetně nutné rezervy. V Územním plánu je vymezeno celkem 19,7 ha rozvojových ploch smíšených obytných venkovských (ploch zastavitelných a ploch přestavby), což naplňuje předpokládanou výše uvedenou potřebu.

5.2. Koncepce občanského vybavení

5.2.1. Koncepce komerčního vybavení

a) Současný stav a východiska řešení

V řešeném území jsou objekty komerčního vybavení situovány v zastavěném území sídla. Jedná se například o kosmetické služby, kadeřnictví, malířství, kovářství, restauraci, penzion

a další. Výše zmíněná komerční zařízení nejsou rozměrově významná a vhodně doplňují obytnou zástavbu obce.

Dále jsou objekty komerčního vybavení situovány do ploch komerčních zařízení. Jedná se zejména o obchody s potravinami a smíšeným zbožím v centru obce.

Bude vhodné vytvářet podmínky pro další rozvoj komerčního vybavení, a to jak ve vazbě na rozvoj obce, tak ve vazbě na zvyšující se nároky na úroveň kvality občanského vybavení.

b) Odůvodnění řešení

Občanské vybavení obecně plní důležitou funkci v sídle, která je v Územním plánu zajištěna vymezením více typů ploch s rozdílným způsobem využití. Základní je rozdělení na občanské vybavení veřejné (viz kap. D 6.2. tohoto odůvodnění) a občanské vybavení komerčního (nebo také privátního) charakteru. Druhá skupina je v ÚP vymezena prostřednictvím ploch občanského vybavení komerčního (OK). Ty se vymezují za účelem zajištění podmínek pro veškeré občanské vybavení, tedy včetně vybavení komerčního charakteru (obchod, administrativa, stravování, služby či lehčí výrobní služby a sklady nerušivého charakteru apod.). Jedná se především o stavby a pozemky v obytném území, které bydlení nezahrnují, ale svým fungováním s ním nejsou ve střetu.

Jako stabilizovaná plocha občanského vybavení komerčního je v ÚP vymezena plocha zahrnující prodejnu potravin a smíšeného zboží a okolní manipulační plochy u křižovatky ulice Šlapalova a Na Nivě. Zbývající zařízení komerčního vybavení jsou zahrnuta do jiných vhodných typů ploch (zejména do ploch smíšených obytných venkovských nebo smíšených výrobních – výroba, obchod a služby), kde jsou pro ně vytvořeny vhodné podmínky.

Objekty komerčního vybavení se mohou také vhodně prolínat a doplňovat například s objekty a plochami veřejného vybavení (např. kulturní dům s obchodem a s vinárnou). Z hlediska zajištění flexibility je v podmínkách Územního plánu umožněno využití pro občanské vybavení také v rámci podmínek ploch smíšených obytných, tudíž drobné provozovny obchodů, stravování nebo služeb lze realizovat ve stávajících, ale i nově navrhovaných obytných územích. Obdobně lze komerční vybavení realizovat i v plochách smíšených výrobních.

V územním plánu jsou rozvojové plochy občanského vybavení komerčního vymezeny v této lokalitě:

- **lokalita „Jiráskova-Nová“** (zastavitelná plocha Z8) – vymezena severozápadně od historického jádra obce mezi zakončením ulic Jiráskova a Nová; rozvoj občanského vybavení je v této lokalitě navržen již v platném ÚP Zbraslav; určená především pro výstavbu veterinární ordinace; plocha občanského vybavení komerčního bude obsloužena z rozvojové plochy veřejného prostranství všeobecného.

Odůvodnění rozsahu potřebných rozvojových ploch pro podnikatelské aktivity je uvedeno v kap. C 3.3. tohoto odůvodnění. Pro rozvoj podnikání je předpokládána potřeba cca 1,9 – 5,6 ha rozvojových ploch. V Územním plánu je vymezeno celkem 0,06 ha rozvojových ploch občanského vybavení komerčního (ploch zastavitelných), což s výměrou vymezených rozvojových ploch smíšených výrobních (viz kap. D 5.3. odůvodnění ÚP) naplňuje předpokládanou výše uvedenou potřebu.

5.2.2. Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury

Viz kap. D 6.2.2. odůvodnění ÚP.

5.2.3. Koncepce sportovního vybavení

Viz kap. D 6.2.2. odůvodnění ÚP.

5.3. Koncepce výroby

a) Současný stav a východiska řešení

V řešeném území jsou zastoupeny dva areály sloužící zemědělské výrobě. Jedná se o areál bývalého JZD a přilehlý areál soukromého zemědělce. V areálu bývalého zemědělského družstva se nacházejí objekty blíže nespecifikované zemědělské výroby. Areál je momentálně převážně nevyužívaný. Přístup k areálu bývalého zemědělského družstva je z ulice Za Habrem. Areál soukromého zemědělce má přístup přes obytnou zástavbu z ulice Husovy.

U křižovatky ulice Malinovského s ulicí Za Habrem se nachází stanice technické kontroly a areál firmy SP PROFIT, která se specializuje na výrobu oken a dveří. Podél ulice Za Habrem – mezi areálem SP PROFIT a bývalým zemědělským družstvem je umístěna fotovoltaická elektrárna.

Dále se v území nachází výrobní areál v místní části Březina, v němž fungují dvě firmy – místní společnost STRA (výroba brusek) a firma PCM international SE (výroba plastů).

Současná lokalizace areálů zemědělské výroby není z hlediska urbanistického uspořádání obce příliš vhodná. Dopravní obsluha areálů zatěžuje obytné území.

Umístění areálu v Březině na okraji zástavby je vyhovující. Výroba nezatěžuje přilehlé obytné území.

Potenciálně rušivé podnikatelské aktivity by se i nadále měly soustředit do okrajových částí sídla, do míst s dobrou dopravní obsluhou a s minimalizací potenciálních střetů s obytným územím.

b) Odůvodnění řešení

Výroba je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch smíšených výrobních – výroba, obchod a služby (HS), jejichž podmínky obecně umožňují podnikání. Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro výrobu, skladování, administrativu a zabezpečení priorit v oblasti sociální soudržnosti a hospodářského rozvoje obce.

Jako stabilizované plochy smíšené výrobní – výroba, obchod a služby jsou vymezeny nejvýznamnější areály výroby a skladování, jejichž umístění ve struktuře obce je v souladu se stávajícím či uvažovaným charakterem jejich využití.

V Územním plánu jsou rozvojové plochy smíšené výrobní – výroba, obchod a služby vymezeny v jedné lokalitě:

- **lokalita „Horní Padělky“** (zastavitelné plochy Z16 a Z17) – vymezena v přiměřené vzdálenosti od stávající i navržené obytné zástavby v lokalitě „Padělky“ na severu; od zastavitelné plochy Z2 (rodinné domy) je oddělena plochou zeleně – parky a parkově upravené plochy, mezi plochami výroby jsou vloženy plochy smíšené nezastavěného území, které protíná cesta (prodloužení ulice Padělky).

Odůvodnění rozsahu potřebných rozvojových ploch pro podnikatelské aktivity je uvedeno v kap. C 3.3. tohoto odůvodnění. Pro rozvoj podnikání je předpokládána potřeba cca 1,9 – 5,6 ha rozvojových ploch. V Územním plánu je vymezeno celkem 5,3 ha rozvojových ploch smíšených výrobních – výroba, obchod a služby (ploch zastavitelných), což naplňuje předpokládanou výše uvedenou potřebu.

5.4. Koncepce rekreace

5.4.1. Koncepce individuální rekreace

Koncepce není stanovena.

V území se nenacházejí stavby a pozemky (nebo jejich skupiny) určené pro rodinnou (individuální) rekreaci (např. zahrádkářské či chatové osady). Objekty využívané k rekreaci uvnitř zástavby obce (chalupy atd.) jsou zahrnuty do ploch smíšených obytných, které vytvářejí vhodné podmínky pro jejich existenci a rozvoj. (Viz bod 8.2. výrokové části ÚP.)

5.4.2. Koncepce hromadné rekreace

a) Současný stav a východiska řešení

V řešeném území se nachází lyžařský areál se sjezdovkou a dvěma jednomístnými vleky. Provoz je závislý na sněhových podmínkách, jezdí se na přírodním sněhu. Sjezdovka je díky mírnému profilu vhodná především pro rodiny s dětmi.

Severně od obce se nachází areál bývalé drůbežárny, který má potenciál pro rekreační využití v přírodním duchu.

b) Odůvodnění řešení

Stávající sjezdovka byla potvrzena k využití jako stabilizovaná plocha rekreace jiné (RX-120) severně od obce při silnici na Litostrov, což navazuje na vymezení plochy v dosud platném ÚP obce.

V Územním plánu jsou rozvojové plochy rekreace jiné vymezeny ve dvou lokalitách:

- **lokalita „U mlýna“** (zastavitelná plocha Z13) – vymezena v návaznosti na stávající plochu sjezdovky; rozvojová plocha v tomto území je navržena již v platném ÚP obce Zbraslav; vzhledem k odloučené poloze stranou od obce je stanovena nízká hladina zastavěnosti – počítá se zde pouze se stavbami nutnými k zajištění provozu sjezdovky; v lokalitě je dále vymezena rozvojová plocha veřejného prostranství všeobecného určená především pro parkování návštěvníků rekreační plochy;
- **lokalita „V Kobylencích“** (zastavitelná plocha Z12) – vymezena v místě bývalé drůbežárny, severně od centra obce; rozvojová plocha je v této lokalitě navržena již v platném ÚP obce Zbraslav; v areálu se nachází tři budovy vymezené jako zastavěné území, proto bylo přikročeno k vymezení zastavitelné plochy; s ohledem na polohu odtrženou obce byla zvolena extenzivní funkce území ve prospěch rekreace s možností ubytování.

5.4.3. Koncepce rekreace v krajině

Viz kap. D 7.7. odůvodnění ÚP.

5.5. Koncepce sídelní zeleně

Viz kap. D 6.1.2. odůvodnění ÚP.

5.6. Urbanistická kompozice

Dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů se urbanistickou kompozicí míní cílevědomá skladba vybraných prostorů, částí urbánních a krajinných prvků za účelem vytváření a ochrany jejich vzájemných harmonických vztahů, například pohledových horizontů, panoramatu, urbanistických a pohledových os, průhledů, dominant, přiměřeného měřítka a proporcí.

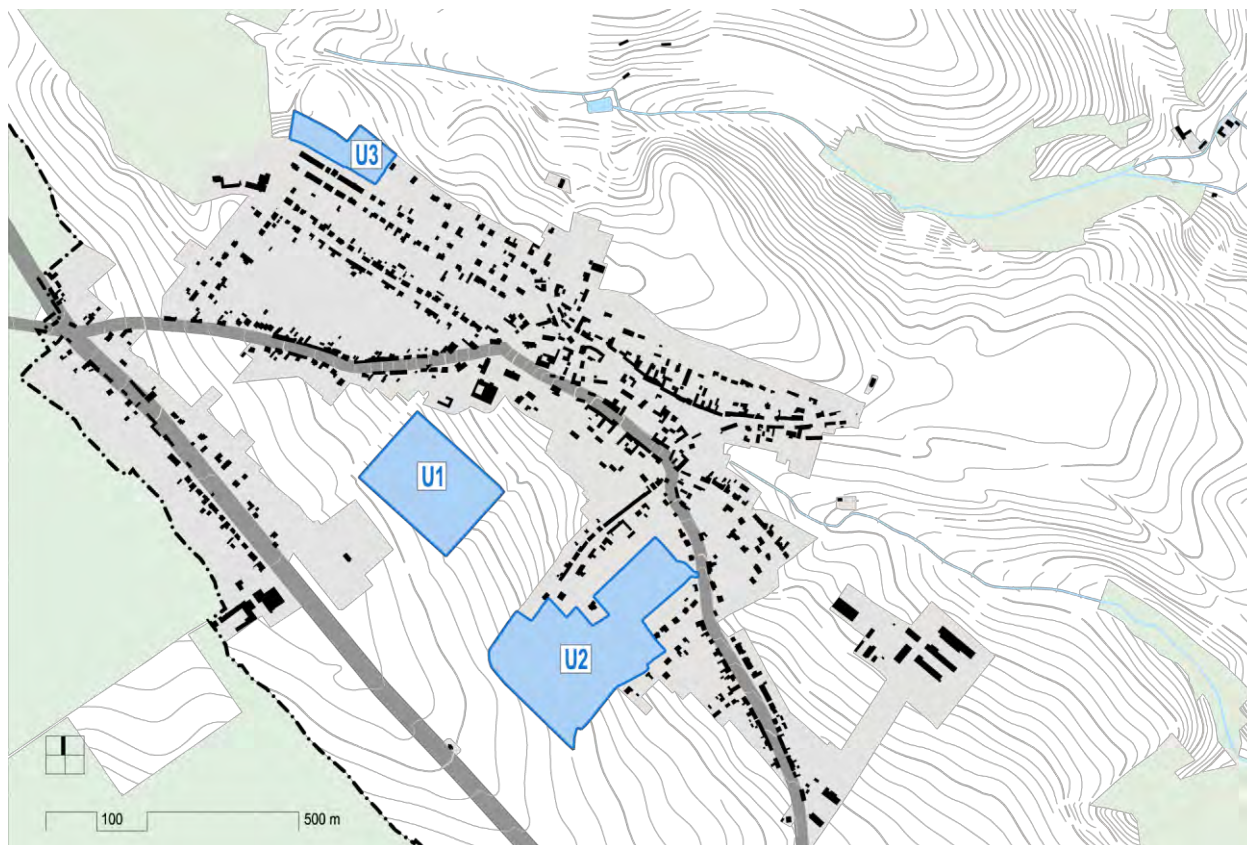
V Územním plánu je urbanistická kompozice zajištěna vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek včetně podmínek prostorového využití, které jsou uvedeny v bodě 8 výrokové části (viz kap. D 8. tohoto odůvodnění).

Ve vybrané lokalitě je prostorové využití území, v souladu se zákonem č. 186/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, zpodrobněno prostřednictvím prvků regulačního plánu. Prvky regulačního plánu jsou definovány v bodě 2 výrokové části a podrobně popsány a odůvodněny v kap. J tohoto odůvodnění. Zobrazeny jsou na Výkresu části územního plánu s prvky regulačního plánu (I /04).

Konkrétně jsou prvky regulačního plánu vymezeny v těchto lokalitách:

- **U1:** „Farská niva – západ“
- **U2:** „Dolní Padělky“
- **U3:** „Jiráskova – Nová“

Další odůvodnění prvků regulačního plánu je obsaženo v kap. J odůvodnění ÚP.



Obr. D.18: Schéma ploch s prvky regulačního plánu

6. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (2021);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (2020);
- Územní plán obce Zbraslav (Ing. Arch. Ivo Kabeláč, 2010);
- Územně analytické podklady SO ORP Rosice (Institut regionálních informací, s.r.o., 2020);
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, květen 2022);
- Ortofotomapa – snímkováno 1. 7. 2020 (ČÚZK, služba WMS);
- Oficiální stránky obce Zbraslav. [online]. 2022. Dostupné z: <https://www.zbraslavubrna.cz>.

Úvod a východiska:

Územní plán vymezením koncepce veřejné infrastruktury zajišťuje podmínky pro fungování obce z hlediska veřejných zájmů. Koncepci veřejné infrastruktury tvoří:

- koncepce veřejných prostranství;
- koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury;
- koncepce dopravní infrastruktury;
- koncepce technické infrastruktury.

6.1. Koncepce veřejných prostranství

6.1.1. Koncepce prostupnosti a obsluhy území

a) Současný stav a východiska řešení

Síť veřejných prostranství, tj. návsi a ulic, je v obci stabilizována a její rozsah a parametry vycházejí z historického vývoje. Náves v současném uspořádání obce není jasně definována. Hlavním veřejným prostranstvím je prostor před kostelem sv. Jiljí, prostranství před kulturním domem a část ulice Komenského od křižovatky s ulicí Šlapalova po obecní úřad. Od obecního úřadu směrem na východ navazuje ulice Masarykova. Tato veřejná prostranství na sebe vážou významnou část objektů občanského vybavení. Historicky byla náves umístěna zřejmě v ulici Zemědělská, dnes se zde nachází stabilizovaná plocha zeleně – parky a parkově upravené plochy s dětským hřištěm. Z jádra obce vychází směrem ke škole ulice Komenského, směrem k místní části Březina ulice Šlapalova a Na Nivě, směrem ke hřbitovu Jiráskova a jihovýchodní osu tvoří ulice Malinovského. Na ni navazují ulice Šefranice, Padělký a Husova.

V místní části Březina je hlavním veřejným prostranstvím silnice II/395.

Struktura veřejných prostranství odpovídá historickému vývoji obce a zajišťuje prostupnost a obsluhu území. V území lze identifikovat určitá omezení v propojení veřejných prostranství, která však nemají významný vliv na celkově kvalitní prostupnost zástavbou obce. Podobná situace je v prostupnosti nezastavěného území směrem k okolním obcím, která je obvykle zajištěna po polních cestách a dalších účelových komunikacích. Tato propojení jsou důležitá pro naplnění rekreačního potenciálu krajiny

(pro pěší i cyklistické trasy) i pro účelovou zemědělskou dopravu. Je důležité nadále rozvíjet nebo alespoň udržovat hodnoty, které zajišťují prostupnost a obsluhu území.

b) Odůvodnění řešení

Veřejná prostranství, jejichž součástí jsou ulice a návsi, jsou jednou ze základních urbanistických složek v sídle. Tato složka je v ÚP zajištěna vymezením ploch veřejných prostranství všeobecných a ploch dopravy silniční, jejichž podmínky obecně umožňují existenci ulic, návší, náměstí apod. Plochy veřejných prostranství, případně dopravní infrastruktury, se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro obsluhu a prostupnost území.

Sítí ploch veřejných prostranství všeobecných a dopravy silniční je zajištěna základní obsluha sídla, provázanost a prostupnost řešeného území (prostupnost zástavby, prostupnost ze zástavby do krajiny a prostupnost krajiny). Pozemky státních a krajských silnic jsou vymezeny jako plochy dopravní infrastruktury tak, aby bylo zaručeno fungování celostátního, regionálního i místního dopravního systému včetně dopravního spojení obce s okolím. Místní a účelové komunikace, které zaručují provázanost sídla na celooobecní úrovni, jsou vymezeny jako plochy veřejných prostranství všeobecných.

Rozvojové plochy veřejných prostranství jsou vymezeny především pro zajištění obsluhy nově navržených rozvojových ploch (zejména smíšených obytných venkovských), nebo pro zlepšení či doplnění prostupnosti území.

V Územním plánu jsou rozvojové plochy veřejných prostranství vymezeny v těchto lokalitách:

- **lokalita „Farská niva“** (zastavitelná plocha Z1);
- **lokalita „Dolní Padělky“** (zastavitelná plocha Z2, plocha přestavby P3);
- **lokalita „U hřiště“** (zastavitelná plocha Z3);
- **lokalita „Březina“** (zastavitelná plocha Z4);
- **lokalita „Šlapalova – jih“** (zastavitelná plocha Z5 a plocha přestavby P1);
- **lokalita „Jiráskova – Nová“** (zastavitelná plocha Z8);
- **lokalita „U hřbitova“** (zastavitelná plocha Z10 a Z11);
- **lokalita „U mlýna“** (zastavitelná plocha Z14);
- **lokalita „Horní Padělky“** (zastavitelná plocha Z16 a Z17);
- **lokalita „Jiráskova“** (plocha přestavby P4).

Rozvojové plochy veřejných prostranství všeobecných jsou vymezeny pro zajištění podmínek obsluhy přilehlého území a jeho prostupnosti. Jejich vymezení z velké části navazuje na vymezení rozvojových ploch pro výstavbu v daných lokalitách (také viz kap. D 5.1. tohoto odůvodnění), z části jsou ale také vymezeny pro doplnění prostupnosti krajiny (např. pro cyklostezky či polní cesty, viz také kap. D 6.3.2.), pro zajištění chybějící prostupnosti a zabezpečení kapacit statické dopravy v rámci zastavěného území (např. plocha PV-008 a PV-037).

U nových veřejných prostranství, která mají sloužit pro umístění komunikace zpřístupňující pozemek stavby, je Územním plánem vyžadována minimální šířka tohoto prostranství v souladu s požadavkem § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších

předpisů. Při využití jednosměrné komunikace lze pozemek rodinného domu obsluhovat veřejným prostranstvím minimální šířky 6,5 m, pro kvalitní obsluhu území se ale jeví vhodnější zajistit minimální šířku veřejného prostranství alespoň 8 m, která umožňuje obousměrný provoz (nebo pro něj do budoucna ponechává alespoň dostatečný prostor). Důvodem je zajištění kvalitních prostorových podmínek pro obsluhu území, které umožňují i do budoucna poměrně komfortní uspořádání uličního profilu.

Při realizaci komunikací obsluhujících území (zejména obytné) je důležité vytvářet průjezdné ulice bez výraznějších slepých závleků, které jsou problematické při obsluze území a jeho dostupnosti vozidly integrovaného záchranného systému v případě, že musí dojít k uzavření jediného vjezdu do území (např. při havárii sítí technické infrastruktury). Pokud je vytvořena dostatečně hustá síť průjezdných komunikací, není intenzita provozu na nich nijak výrazná, neboť se dopravní zátěž rozloží do více různých tras a pohoda bydlení tak nemůže být místní dopravou narušena.

Pro zajištění pěších propojení, respektive provázanosti území, jsou v Územním plánu vymezena tzv. pěší propojení, tj. koridory o min. šířce 2 m, které jsou dostatečné pro zajištění propojení zástavby v místech, kde není nutná automobilová doprava. V Územním plánu jsou tyto koridory vymezeny bez rozlišení na stávající a rozvojové, podrobněji v kap. D 6.3.1. odůvodnění ÚP.

Plochy a koridorů veřejných prostranství všeobecných (příp. dopravy silniční) situovaných na hranici zastavitelného území a krajiny se týká požadavek Územního plánu na jejich osazení stromořadím (viz bod 4.2. výrokové části ÚP). Stromořadí plní mimo estetické stránky zároveň i funkci půdoochrannou, vodoochrannou, hygienickou a ekostabilizační.

6.1.2. Koncepce sídelní zeleně

a) Současný stav a východiska řešení

V současnosti se v zástavbě nachází pouze jeden samostatný pozemek veřejně přístupné zeleně – parčík s hřištěm v ulici Zemědělská. Veřejná zeleň je v obci součástí prostranství před kulturním domem a v okolí kostela sv. Jiljí. Další zeleň se v území nachází v rámci jednotlivých ulic (předzahrádky) nebo jako doprovod jiných typů využití (např. zeleň u školky, farní zahrada, zeleň u školy, zeleň u fotbalového hřiště). Funkci rekreační zeleně v sídle pak plní především soukromá zeleň zahrad rodinných domů.

V územním plánu je potřeba vymezit rozvojové plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy, které budou vytvářet vhodné prostředí pro rekreaci obyvatel a podporovat estetickou, ekologickou a hygienickou stabilitu obce.

b) Odůvodnění řešení

Zeleň je jednou ze základních urbanistických složek v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZU), jejichž podmínky obecně umožňují ozelenění. Hlavním účelem navrženého systému sídelní zeleně je zajištění dostateku hodnotné zeleně uvnitř sídla pro odpočinek a relaxaci obyvatel, případně i návštěvníků obce, zaručení dobrých klimatických podmínek obce, zaručení dobrých hygienických podmínek obce a estetické působení zeleně v obraze obce.

Rozvojové plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZU) jsou v Územním plánu vymezeny zejména jako součást nově navržených lokalit určených zejména pro bydlení či pro doplnění rekreačních možností u stabilizované zástavby.

V Územním plánu jsou vymezeny rozvojové plochy veřejné zeleně v těchto lokalitách:

- **lokalita „Farská niva“** (zastavitelná plocha Z1) – plochy určené jako rekreační zázemí pro navrženou smíšenou obytnou zástavbu;
- **lokalita „U hřiště“** (zastavitelná plocha Z3) – plochy určené jako rekreační zázemí pro navrženou i stávající smíšenou obytnou zástavbu; cílem je zajistit zde dostatek prostoru jak pro parkovou zeleň, tak pro související hřiště a další rekreačně sportovní vybavenost, a tím zajistit kvalitní podmínky pro život a každodenní rekreaci obyvatel; rozsahem půjde o hlavní park celooobecního významu, provázaný se sportovním areálem, zároveň tvoří ekologicko-stabilizační prvek v lokalitě, která je ohrožená splachem půdy;
- **lokalita „Březina“** (zastavitelná plocha Z4) – plocha určená jako rekreační zázemí pro navrženou smíšenou obytnou zástavbu, navazuje na sousední lokalitu „U hřiště“ s hlavním parkem;
- **lokalita „Šlapalova – jih“** (zastavitelná plocha Z5) – plocha určená jako rekreační zázemí pro navrženou smíšenou obytnou zástavbu; zároveň zde vznikne prostor pro vytvoření zázemí u autobusové zastávky, kterou využívají děti při cestě do/ze školy;
- **lokalita „Jiráskova – Nová“** (zastavitelná plocha Z8) – plocha určená jako rekreační zázemí pro navrženou smíšenou obytnou zástavbu; vzhledem k blízkosti školy může být využívána i pro volnočasové aktivity školáků příp. pro školní družinu;
- **lokalita „Horní Padělky“** (zastavitelná plocha Z16) – plocha určená především jako ochranná izolační zeleň mezi rozvojovými plochami smíšenými obytnými a plochou smíšenou výrobní – výroba, obchod a služby; plocha navazuje na hlavní park v lokalitě „U hřiště“ a dále ho rozvíjí, tvoří rekreační zázemí pro lokalitu „Dolní Padělky“ a zároveň ekologicko-stabilizační prvek v lokalitě, která je ohrožená splachem půdy;

Vymezením rozvojových ploch zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZU) v Územním plánu je naplněno ustanovení § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, když jsou vymezeny plochy veřejné zeleně, které zajišťují podmínky pro pozemky veřejných prostranství v dostatečném rozsahu. Další zajištění těchto ploch s charakterem veřejných prostranství v následných územně plánovacích dokumentacích nebo podkladech není tudíž zapotřebí (je ale možné).

Potřebu vymezení ploch veřejné zeleně je ale nutné nahlížet i ze širší perspektivy, a to z hlediska zajištění rekreačního zázemí pro obytnou zástavbu celé obce (tedy i pro stabilizované obytné území) s přihlédnutím k rostoucímu trendu trávení volného času na veřejných prostranstvích a v rekreačních územích nabízejících dobré podmínky pro pestré škálu sportovních či rekreačních aktivit. Může se jednat o hřiště pro různé sporty, inline stezky, stezky pro procházky, pro louky pro odpočinek, piknikování či volnou zábavu atd.

Územní plán stanovuje koncepci sídelní zeleně, a to prostřednictvím systému rozvojových ploch zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZU), ploch lesních (LE) a ploch smíšených nezastavěného území všeobecných (MN).

6.2. Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury

6.2.1. Koncepce veřejného vybavení

a) Současný stav a východiska řešení

Veřejné vybavení je územním plánem chápáno jako občanské vybavení, které slouží veřejnému zájmu nebo je v jeho prospěch zřizováno. Lze říci, že veřejné vybavení je občanské vybavení veřejné infrastruktury. Do veřejného vybavení spadá dle Územního plánu zejména vzdělávání a výchova, zdravotnictví, kultura, veřejná správa, sociální péče, ochrana obyvatelstva a pohřebnictví (viz kap. A odůvodnění ÚP). Veřejné vybavení je v řešeném území zastoupeno především těmito významnějšími stavbami a zařízeními:

- obecní úřad s poštou a lékařskými ordinacemi;
- kulturní dům se společenským sálem a s knihovnou;
- mateřská škola;
- základní škola se sportovní halou;
- hřbitov;
- kostel sv. Jiljí;
- kaple Panny Marie;
- hasičská zbrojnice.

Občanské vybavení je s ohledem na velikost obce na dostatečné úrovni, kromě prostoru pro školku. Je proto zapotřebí občanské vybavení dále rozvíjet, nebo alespoň zajistit zachování současného stavu. Další zařízení veřejného vybavení vyšší úrovně se nacházejí mimo území obce, zejména v blízkých městech – v Rosicích, Velké Bíteši a v Brně.

b) Odůvodnění řešení

Veřejné vybavení je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch občanského vybavení veřejného (OV) pro stavby a zařízení užívané ve prospěch zejména vzdělávání a výchovy, veřejné správy, bezpečnosti obyvatel, sociálních služeb, kultury apod. Pro plochy pohřebnictví jsou vymezeny plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH).

Jako stabilizované plochy veřejného vybavení vymezuje ÚP většinu z výše jmenovaných zařízení veřejné infrastruktury (pokud to jejich rozsah umožňuje a pokud není vhodnější je zahrnout do jiného typu ploch). Tím je zaručena ochrana a rozvoj těchto zařízení ve prospěch veřejného vybavení. Menší stavby veřejného vybavení (např. kaple) jsou vymezeny jako součást souvisejících ploch zástavby či nezastavěného území, ve kterých jsou pro jejich existenci stanoveny vhodné podmínky. Podobně mohou být do jiných typů stabilizovaných ploch (nejčastěji ploch smíšených obytných venkovských) zahrnuty i stavby a zařízení veřejného vybavení situované v souvislé obytné zástavbě, u kterých

není jejich vymezení jako zvláštních ploch veřejného vybavení nutné. Podmínky využití ploch smíšených obytných venkovských stanovují pro jejich existenci i rozvoj vhodný rámec (viz bod 8.2. výrokové části ÚP).

V Územním plánu jsou rozvojové plochy občanského vybavení veřejného vymezeny ve dvou lokalitách:

- **lokalita „U školy“** (zastavitelná plocha Z7) – plocha určená pro novou mateřskou školu, vhodně umístěná naproti základní škole, rozvoj občanského vybavení pro potřeby školství je v tomto území navržen již v platném ÚP obce Zbraslav;
- **lokalita „U hřbitova“** (zastavitelná plocha Z11) – plocha určená pro případné rozšíření technického zázemí obce, navazuje na hasičskou zbrojnici.

V Územním plánu je rozvojová plocha občanského vybavení – hřbitovy vymezena v jedné lokalitě:

- **lokalita „U hřbitova“** (zastavitelná plocha Z11) – plocha určená pro rozvoj hřbitova, navazující na stávající hřbitov.

6.2.2. Koncepce sportovního vybavení

a) Současný stav a východiska řešení

Sportovní vybavení je územním plánem chápáno jako podmnožina občanského vybavení, která slouží pro tělovýchovu a sport. Sportovní vybavení je v řešeném území zastoupeno sportovními zařízeními zřizovaných především sportovním klubem FK Zbraslav (fotbalové hřiště), případně vzdělávacími institucemi (sportovní areál u základní školy).

Sportovní vybavení v obci je na průměrné úrovni a doplňuje funkci bydlení a rekreace. V územním plánu je potřeba vymezit rozvojové plochy občanského vybavení – sport (OS), které budou vytvářet vhodné prostředí pro rekreaci obyvatel, s ohledem na zvýšení potenciálu a atraktivity obce a také na rostoucí zájem o trávení volného času obyvatel.

b) Odůvodnění řešení

Sport a rekreace jsou jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch občanského vybavení – sport (OS). Ty se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro sport a tělovýchovu, případně rekreaci obyvatel. To zaručuje udržení a rozvoj přírodních podmínek pro soudržnost obyvatel obce.

Jako stabilizované plochy občanského vybavení – sportu jsou vymezeny pozemky fotbalového hřiště. Část sportoviště (areál u ZŠ) je na základě svého charakteru a velikosti zahrnuta do ploch občanského vybavení veřejného, kde jsou pro jejich funkci a rozvoj zajištěny vhodné podmínky.

V Územním plánu jsou rozvojové plochy občanského vybavení – sportu vymezeny v jedné lokalitě:

- **lokalita „U hřiště“** (zastavitelná plocha Z3) – plochy jsou vymezeny v návaznosti na stávající areál fotbalového hřiště a mohou být využity pro rozšíření areálu a vybudování odpovídajícího zázemí či rozšíření palety sportovních aktivit; částečně je

rozvoj občanského vybavení – sportu v tomto území navržen již v platném ÚP obce Zbraslav.

Rozvoj sportovního vybavení je možný také v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, např. v plochách smíšených obytných venkovských (viz podmínky využití ploch v bodě 8. výrokové části ÚP).

6.3. Koncepce dopravní infrastruktury

6.3.1. Koncepce pěší dopravy

a) Současný stav a východiska řešení

Pěší pohyb je v zastavěném území obce zajištěn po silnicích, místních komunikacích a dalších veřejných prostranstvích. Podél hlavních frekventovaných komunikací v zastavěném území jsou vybudované chodníky, v méně frekventovaných ulicích využívají chodci přímo vozovku.

V nezastavěném území slouží pro pěší pohyb především silnice a místní a účelové komunikace (např. polní cesty), případně pěší stezky.

Řešeným územím prochází tato turistická trasa:

- žlutá (Příbram na Moravě – Zbraslav – Zálesná Zhoř – Lesní Jakubov – Radoškov – Svatoslav – Deblín – Tišnov)

Pěší průchodnost zastavěným i nezastavěným územím obce je na dobré úrovni. Je však zapotřebí zlepšovat podmínky průchodnosti směrem do sousedních obcí mimo dopravně zatížené komunikace (podrobněji viz Koncepci cyklistické dopravy v kap. D 6.3.2. odůvodnění ÚP). V zástavbě je nutné dbát na to, aby nevznikaly slepé ulice a území bylo pro pěší dobře a bezpečně průchodné.

b) Odůvodnění řešení

Pěší doprava je jednou ze základních funkcí v sídle. Ta je Územním plánem zajištěna koncepcí prostupnosti a obsluhy území a je doplněna o trasy pěších propojení, které vymezují prostory v sídle pro pěší průchody. Tyto plošné a liniové prvky zaručují fungování pěší dopravy. Hlavním účelem navržené koncepce je zajištění komfortních podmínek pro pohyb pěších v sídle i v krajině. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých podmínek pro soudržnost obyvatel obce.

Pěší propojení jsou vymezena v místech, kde není s ohledem na malou šířku veřejného prostranství možné toto prostranství vymezit jako plochu veřejných prostranství (přestože může omezeně sloužit i pro obsluhu území automobilovou dopravou), případně v místech, kde není potřeba zajišťovat automobilové propojení, avšak je potřeba zajistit průchod zástavbou z důvodu jinak velké docházkové vzdálenosti vymykající se místním poměrům nebo zajistit prostupnost podél nebo kolmo na liniové bariéry v území.

Může se jednat o stávající nebo navržené pěší průchody (v grafice Územního plánu není rozlišeno). V případě stávajících jde většinou o veřejně přístupné pozemky malé šířky, které není vzhledem k podrobnosti a měřítku Územního plánu možné vymezit jako samostatné plochy veřejných prostranství. Navržená pěší propojení mají zajistit ve stávající nebo nové zástavbě ponechání vhodného koridoru s minimální šířkou pro

veřejný průchod, přičemž jeho konkrétní umístění není určeno a bude prověřeno v rámci podrobnější dokumentace.

Pěší propojení jsou konkrétně vymezena v těchto lokalitách:

- **lokalita „U obecního úřadu“** – pěší propojení přes plochy OV-004, ZU-013 a ZU-027 spojující veřejné prostranství před obecním úřadem s páteřním veřejným prostranstvím v lokalitě „Farská niva“; slouží pro zlepšení prostupnosti územím;
- **lokalita „Malinovského – u zastávky“** – pěší propojení přes plochu AZ-087; slouží pro zachování stávající prostupnosti územím;
- **lokalita „U fotbalového hřiště“** – pěší propojení přes plochu OS-135 spojující obytnou zástavbu v lokalitě Dolní Padělky s průmyslovou zónou v místní části Březina; slouží pro zachování stávající prostupnosti územím.

6.3.2. Koncepce cyklistické dopravy

a) Současný stav a východiska řešení

Pohyb cyklistů v řešeném území probíhá zejména po silnicích a po místních a účelových komunikacích, které jsou k této činnosti vhodné.

Řešeným územím prochází značená cyklotrasa „Hornická“:

- **5199 Ketkovice – Litostrov** (Ketkovice – Lukovany – Vysoké Popovice – Příbram na Moravě – Zbraslav – Litostrov);

Značená cyklotrasa dnes po území obce prochází po místních komunikacích a po silnici III/3957. Zbraslav je tak propojena s okolními obcemi Příbram na Moravě a Litostrov.

Cyklistická doprava je v obci na průměrné úrovni. Podmínky k cykloturistice umožňují obyvatelům i návštěvníkům dobrou prostupnost obce na kole.

Vhodné podmínky pro cyklistickou dopravu je potřeba zachovávat a nadále rozvíjet, a to zejména doplňováním a zkvalitňováním sítě účelových komunikací v nezastavěném území s cílem zajistit síť bezpečných propojení se sousedními obcemi.

b) Odůvodnění řešení

Cyklistická doprava je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle. Ta je Územním plánem zajištěna koncepcí prostupnosti a obsluhy území a případně koncepcí silniční dopravy. Hlavním účelem navržené koncepce je zajištění komfortních podmínek pro pohyb cyklistů v sídle i v krajině. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých podmínek pro soudržnost obyvatel obce.

Plochy veřejných prostranství všeobecné a případně i plochy dopravy silniční zajišťují územní podmínky pro vedení cyklistické dopravy, a to formou cyklotras vedených na současných nebo navrhovaných komunikacích (respektive na plochách dopravní infrastruktury či veřejných prostranství). V nezastavěném území lze cyklostezky nebo účelové cesty vhodné pro pohyb cyklistů umisťovat také na základě podmínek využití ostatních typů ploch (nejen v plochách dopravy silniční a plochách veřejných prostranství všeobecných).

V Územním plánu nejsou vymezeny rozvojové plochy veřejných prostranství všeobecných za konkrétním účelem doplnění sítě cyklistických tras, nicméně jsou

vymezeny plochy a koridory veřejných prostranství všeobecných za účelem zlepšení prostupnosti krajiny.

6.3.3. Koncepce veřejné hromadné dopravy

a) Současný stav a východiska řešení

Veřejná hromadná doprava na území obce spadá do Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje (IDS JMK). Obec leží v zóně 435 a je obsluhována autobusovou dopravou, konkrétně linkou č. 420 (Zastávka – Velká Bíteš). V obci se nachází čtyři autobusové zastávky (Malinovského, Zbraslav, u kostela, Březina).

V Zastávce na autobusové spoje ze Zbraslavi navazují osobní vlaky linky S4 (Brno – Náměšť nad Oslavou) a autobusová linka č. 405 (Zastávka – Rosice – Brno).

Hromadná doprava zajišťuje spojení Zbraslavi s okolními obcemi, přičemž hlavní přestupní uzel je v Zastávce. V pracovní dny obsluhuje obec 18 autobusových spojů. O víkendu jede pouze 5 spojů mezi Zastávkou a Zbraslaví. Velká Bíteš je o víkendu hromadnou dopravou nedostupná.

Pro zachování potenciálu obce je zapotřebí podmínky obslužnosti hromadnou dopravou dále zlepšovat, nebo alespoň udržovat.

b) Odůvodnění řešení

Hromadná doprava je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle. Ta je v Územním plánu zajištěna koncepcí silniční dopravy. Plochy dopravy silniční (DS), případně plochy veřejných prostranství všeobecných (PV), které především zaručují územní podmínky pro tento druh dopravy, se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro prostupnost a obsluhu území autobusovou dopravou.

Pro zajištění územních podmínek pro kvalitní fungování veřejné hromadné dopravy (respektive autobusové dopravy) se vymezují plochy dopravy silniční, které zahrnují pozemky silnic II. a III. třídy, případně plochy veřejných prostranství všeobecných, které taktéž umožňují obsluhu autobusovou dopravou. Autobusové zastávky jsou zahrnuty do ploch dopravy silniční, či do ploch veřejných prostranství všeobecných, jejichž podmínky v nich toto dopravní zařízení umožňují umisťovat.

6.3.4. Koncepce železniční dopravy

Vzhledem k tomu, že řešeným územím neprochází železnice, nebyla stanovena koncepce železniční dopravy.

a) Současný stav a východiska řešení

Silniční síť zajišťuje jak lokální vazby v území (tj. spojení se sousedními obcemi), tak napojení obce na území širšího regionu a kraje. Řešeným územím procházejí tyto silnice II. a III. třídy:

- II/395 Velká Bíteš – Pohořelice
- III/3957 obsluhuje Zbraslav

b) Odůvodnění řešení

Silniční doprava je jednou ze základních urbanistických funkcí v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením tzv. ploch dopravy silniční (DS) a ploch veřejných prostranství všeobecných (PV), jejichž podmínky obecně umožňují existenci pozemních komunikací. Plochy dopravní infrastruktury, případně veřejných prostranství, se vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro obsluhu a prostupnost území automobilovou dopravou.

V Územním plánu je současná silniční síť (silnice II. a III. třídy) na území obce stabilizována vymezením stabilizovaných ploch dopravy silniční. Silnice mohou být v plochách dopravy silniční (a případně dalších) upravovány ve stávajících parametrech nebo v parametrech odpovídajících návrhové kategorizaci krajských silnic.

V Územním plánu nejsou vymezeny rozvojové plochy dopravy silniční.

6.3.5. Koncepce statické dopravy**a) Současný stav a východiska řešení**

V obytném území se odstavování a parkování vozidel v převážné míře odehrává na pozemcích rodinných domů. Ve značné míře také v obsazování veřejných prostranství vozidly rezidentů a jejich návštěvníků. Návštěvníci obce mají možnost zaparkovat své vozidlo na parkovištích v centru obce (u obecního úřadu, u školky, u kulturního domu a při ulici Masarykova). Využíváno je také parkoviště u školy a neoficiální parkoviště u fotbalového hřiště. Parkování pro potřeby podnikatelských areálů se odehrává převážně uvnitř těchto areálů a nezatěžuje tak okolní veřejná prostranství. Místo pro parkování schází zejména pro návštěvníky hřbitova.

Zajištění odstavování a parkování vozidel na stavebních pozemcích je stanoveno vyhláškou č. 501/2006 Sb., která se odkazuje na příslušné české technické normy.

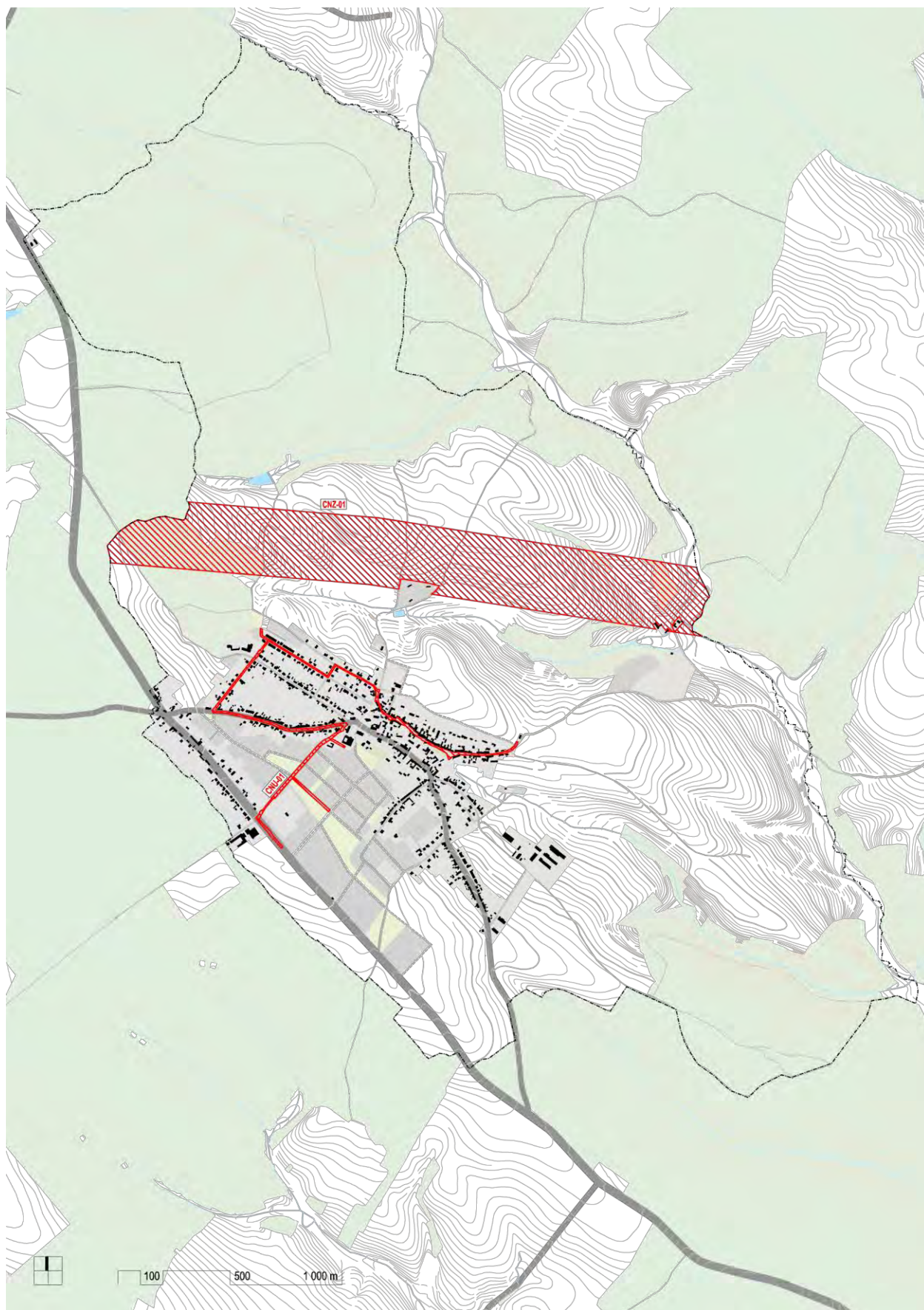
b) Odůvodnění řešení

Parkování či odstavování vozidel je jednou z důležitých urbanistických funkcí v sídle, která je v Územním plánu umožněna vymezením ploch dopravy silniční (DS) nebo ploch veřejných prostranství všeobecných (PV), jejichž podmínky obecně umožňují existenci veřejných parkovacích stání. Parkování či odstavování umožňují i další plochy s rozdílným způsobem využití; tato stání však slouží především pro zajištění obsluhy pozemků, staveb či zařízení dané plochy.

V lokalitě „**U hřbitova**“ je vymezena rozvojová plocha veřejného prostranství všeobecného PV-037, která je určena pro parkování návštěvníků hřbitova

V lokalitě „**Jiráskova**“ je vymezena plocha přestavby P4, která je určena pro parkování v úzké uličce, dále zajišťuje prostupnost území pro pěší.

Další plochy určené speciálně pro zajištění parkovacích ploch či objektů nejsou v Územním plánu vymezeny. Vychází se z toho, že rezidenti odstavují své vozy na svých pozemcích, případně na veřejných prostranstvích při komunikacích. Potřeba parkování u nové zástavby podnikatelských aktivit (tj. plochy HS) a občanského vybavení (plochy OV, OS a OH) bude řešena především přímo na uvedených plochách (respektive pozemcích investorů).



Obr. D.19: Schéma koridorů technické infrastruktury

6.4. Koncepce technické infrastruktury

Obsluha území technickou infrastrukturou a také jeho prostupnost pro technickou infrastrukturu, která jej přímo neobsluhuje, je jednou ze základních podmínek fungování sídla, která je Územním plánem zajištěna stanovením koncepce technické infrastruktury.

Koncepce technické infrastruktury vychází ze současného stavu území a v případě potřeby navrhuje doplnění systémů technické infrastruktury. Koncepce je v Územním plánu zajištěna především vymezením ploch vodního hospodářství (TW) a ploch nakládání s odpady (TO), vymezením koridorů technické infrastruktury (CNZ a CNU) a dále prostřednictvím podmínek využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití – realizace veřejné technické infrastruktury (tj. například liniových staveb technické infrastruktury) je přípustná ve všech typech ploch (viz bod 8.1. výrokové části ÚP). V zastavěném území by měly být sítě technické infrastruktury umísťovány, pokud možno v rámci ploch dopravy silniční (DS) a ploch veřejných prostranství všeobecných (PV), které zajišťují jejich dobrou přístupnost pro správu, údržbu i pro napojení na ně.

Jako stabilizované plochy technické infrastruktury jsou vymezeny pozemky významnějších staveb technické infrastruktury (tj. vodojem, kompostárna a čistírna odpadních vod). Ostatní menší pozemky a zařízení technické infrastruktury, které není možné přehledně znázornit jako samostatné plochy, jsou zahrnuty do jiných typů ploch s rozdílným způsobem využití, kde jsou pro jejich existenci a případný rozvoj vytvořeny vhodné podmínky.

V Územním plánu jsou rozvojové plochy technické infrastruktury vymezeny v těchto lokalitách:

- **lokalita „U ČOV“** (zastavitelná plocha Z15) – plocha je vymezena v návaznosti na stávající areál ČOV Zbraslav a je určena pro rozšíření čistírny odpadních vod, jejíž současná kapacita nedostačuje plánovanému rozvoji obce; je výhodně umístěna stranou od obytné zástavby;
- **lokalita „U hřbitova“** (zastavitelná plocha Z10) – plocha je určena především pro odpadové hospodářství (rozšíření kompostárny) a případně pro technické služby obce. Je umístěna na okraji obce a navazuje na stávající kompostárnu.

Pro liniové záměry technické infrastruktury jsou v Územním plánu vymezeny tyto koridory technické infrastruktury:

- **CNZ-01** – koridor určený pro dvojité vedení 400 kV v úsecích Přeštice–Milín, Milín–Chodov, Milín– Sokolnice, Milín–elektrárna Orlík; nové vedení umožní zabezpečení výkonů zdrojů připojených do přenosové soustavy a zvýšení spolehlivosti přenosu; souvisí s plánovaným postupným útlumem sítě 220 KV; jedná se o zpřesnění koridoru E27 z PÚR ČR ve stopě stávajícího vedení 220 kV;
- **CNU-01** – koridor určený pro kabelové vedení 22 kV v obci, včetně souvisejících zařízení, zejména kioskových trafostanic; jedná se o výhledové přeložky stávajícího vedení, přičemž většina stávající sítě VN je z technického hlediska již dožitá; nové umístění vedení pod zem je v souladu s § 24 vyhlášky č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území; v lokalitě Farská niva je přeložka vedení nutnou podmínkou pro využití rozvojových ploch smíšených obytných venkovských.

V dalších kapitolách jsou jednotlivé dílčí součásti koncepce technické infrastruktury popsány podrobněji.

Stávající sítě technické infrastruktury jsou zobrazeny v Koordinačním výkrese (II/01), který je součástí odůvodnění Územního plánu. Kompletní stávající stav sítí technické infrastruktury je zachycen v Územně analytických podkladech pro správní obvod obce s rozšířenou působností.

6.4.1. Zásobování vodou

a) Současný stav a východiska řešení

V obci je vybudován veřejný vodovod od r. 1985. Zdrojem je místní zdroj JÚ Zbraslav I o vydatnosti 2,0 + 0,3 l/s. Z něho je čerpána voda do VDJ Zbraslav (2x150 m³, 502,3 m n.m.). Zdroj má vyhlášené PHO 1. stupně a PHO 2. stupně. JÚ Zbraslav II byl zrušen včetně PHO. Vodovod je součástí skupinového vodovodu Zbraslav – Stanoviště a nyní je také napojen na skupinový vodovod Ivančice - Rosice od Příbrami. Ve výhledu je také napojení na Březovský systém (VDJ Čebín). Rozvody jsou DN 80-100 a obec má dvě tlaková pásma. To gravitační je pro zástavbu většinou RD na kótě 445-480 m n.m. (0,55-0,2 MPa), pro to vyšší pásmo postačí pásmo upravit velikost stávající AT stanice dle potřeby. Pro výše položené RD (480-512,0 m n.m.) je samostatný výtlač z AT stanice umístěné ve VDJ Zbraslav.

b) Odůvodnění řešení

Současná spotřeba vody pro obyvatele a vybavenost je $Q_p=128 \text{ m}^3/\text{den}$ (1,48 l/s), $Q_m=147 \text{ m}^3/\text{den}$ (1,70 l/s). Do rozvojových ploch bude třeba stávající řady rozšířit. Pro teoretický nárůst (při využití všech rozvojových ploch) o 650 obyvatel, MŠ pro 55 dětí a 262 zaměstnanců bude zvýšení o $Q_p=78,15 \text{ m}^3/\text{den}$ ($650 \times 95 + 55 \times 60 + 262 \times 50$). Celkem 206,15 m³/den (3,01 l/s), $Q_{\max}=3,46 \text{ l/s}$. Současné zdroje (včetně doplňujících propojení) budou dostačující. Hodnota je ale vyšší, než předpokládá PRVK JMK, tj. pro rok 2030 1238 obyv. pro rok 2050 dokonce jen 1195 obyv., ale také nižší než současný stav.

V novém ÚP postačí stávající vodovodní síť rozšířit do nové zástavy v profilech DN 80-100 dle jednotlivých takových pásem.

Ochranné pásmo vodovodu do DN 500 a hloubky do 2,0 m je 1,5 m od okraje potrubí, pro větší profily a hloubky pak 2,5 m.

6.4.2. Odkanalizování

a) Současný stav a východiska řešení

V obci je vybudována veřejná jednotná kanalizace s odlehčením do potoka Žleb. Kanalizace je ukončena v ČOV na katastru obce. Severní, novější zástavba v obci má ale již splaškovou kanalizaci napojenou na tu oddílnou. ČOV byla rekonstruována v r. 2005, je mechanicko-biologická dimenzovaná pro EO 1200 obyv. a $Q_p=180 \text{ m}^3/\text{den}$ resp. $Q_{24}=198 \text{ m}^3/\text{den}$ a $Q_d=270 \text{ m}^3/\text{den}$ a postačuje jen pro současný stav.

b) Odůvodnění řešení

Do rozvojových ploch postačí stávající řady kanalizace rozšířit. V nových ulicích zástavbě navrhovat jen splaškovou kanalizaci, ve starší zástavbě možno rozšířit i stávající oddílnou kanalizaci. Kapacita ČOV je pro navrhované rozšíření zástavby nedostatečná a bude tedy nutné její rozšíření min. na EO 2000.

Srážkové vody zejména z nových rozvojových ploch (i dostaveb ve starší zástavbě) je třeba likvidovat na vlastních pozemcích v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb. § 20, 21 (v pozdějším znění) a tím nezvyšovat požadavky na zvětšování dimenzí stávající

kanalizace. Srážkové vody z nových komunikací řešit rovněž vsakem (průlehy apod.). Pro vsaky je třeba počítat s hydrogeologickým průzkumem i u RD.

Ochranné pásmo kanalizace do DN 500 a hloubky do 2,0 m je 1,5 m od okraje potrubí, pro větší profily a hloubky pak 2,5 m.

6.4.3. Zásobování elektrickou energií

a) Současný stav a východiska řešení

Vedení VVN

Severní částí katastrálního území obce prochází nadřazené nadzemní holé vedení 220 kV V207. Vedení je situováno mimo zástavbu. Vedením 400 kV a 110 kV není řešené území dotčeno.

Vedení VN

Obec je zásobována elektrickou energií nadzemním holým vedením VN1 odbočka Sudice, průřez 70 AlFe, rok pořízení 1988.

Z něho jsou odbočkami Drukocel a Zbraslav napojeny distribuční transformační stanice 22/0,4 kV. Odbočky a přípojky VN sítě obce Zbraslav jsou v provedení nadzemní holé vedení, podstatná část sítě byla vybudována v letech 1987 až 2021. VN1 odbočka Drukocel je napojena v podpěrném bodě PB104 a napájí distribuční transformační stanice (DTS) Vojsko a Březina a odběratelskou trafostanici Drukocel. Odbočka má průřez 70 AlFe. V PB 114 odbočuje přípojka Obec u ZD 42/7 AlFe napojující DTS Obec u ZD. Od PB118 pokračuje odb. Sudice směrem na obec Litostrov a také z PB 118 odbočuje odb. Zbraslav 42/7 AlFe napojující DTS ZD, Náves a U školy. Odbočka má průřez 42/7 AlFe. Přípojky s vodiči 35 AlFe a 42/7 AlFe.

Distribuční transformační stanice napájí síť nízkého napětí 0,4 kV. Ze sítě NN jsou napojeny bytové a nebytové odběry elektrické energie v obci. Vedení NN obce jsou převážně nadzemní holé o průřezu 4x50, 4x70, 3x70+50 AlFe. Vývody z DTS jsou posíleny zemními nebo závěsnými kabely. Většina sítě byla vybudována v letech 1974, posilovací vedení bylo vybudováno v letech 1985 až 2010.

Z technického hlediska je většina sítě VN a NN dožitá. Majitelem a provozovatelem distribuční elektrizační soustavy 22 kV a 0,4 kV je společnost EG.D, a. s.

Stávající transformační stanice 22/0,4 kV:

Distribuční (v majetku EG.D, a.s.):

TS U ŠKOLY, č.2160102	betonová jednosloupová	transformátor 400 kVA
TS NÁVE, č.216004	betonová jednosloupová	transformátor 400 kVA
TS KULT. DŮM, č.216003	betonová jednosloupová	transformátor 400 kVA
TS OBEC U ZD, č.216062	betonová jednosloupová	transformátor 400 kVA
TS BŘEZINA, č.700615	betonová jednosloupová	transformátor 400 kVA
TS ZD, č.216104	betonová dvousloupová	transformátor 400 kVA
Odběratelská:		
TS DRUKOCEL, č.216001	betonová jednosloupová	transformátor 250 kVA

Ochranná pásma:

Ochranným pásmem zařízení elektrizační soustavy je prostor v bezprostřední blízkosti tohoto zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob.

Ochranné pásmo vedení nad 110 kV do 220 kV včetně je u sítí vybudovaných do roku 31.12.1994 vymezeno ve vzdálenosti 20 m od krajního vodiče.

Ochranné pásmo venkovního vedení VN je u sítí vybudovaných do roku 31.12.1994 vymezeno ve vzdálenosti 10 m od krajního vodiče, tj. celková šířka ochranného pásma u těchto vedení činí cca 23 m.

Ochranné pásmo venkovního vedení VN je u sítí vybudovaných po 31.12.1994 vymezeno ve vzdálenosti 7 m od krajního vodiče, tj. celková šířka ochranného pásma u těchto vedení činí cca 17 m.

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV včetně činí 1 m po obou stranách krajního kabelu.

Ochranné pásmo u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí je 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech.

Ochranné pásmo u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí je 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech.

b) Odůvodnění řešení

Zásobování elektrickou energií je jednou ze základních podmínek fungování sídla. Územním plánem je zajištěna koncepce zásobování elektrickou energií.

Stabilizované a rozvojové trasy elektrických vedení 22 kV jsou v Územním plánu vymezeny pro spolehlivé zásobování území elektrickou energií (zejména zastavěného území a zastavitelných ploch).

Nové rozvojové trasy elektrického vedení 22 kV jsou vymezeny z důvodu uvolnění rozvojových ploch a pro spolehlivé zásobování území elektřinou.

Konkrétně je rozvoj elektrické sítě v obci řešen na základě výkonové bilance navržených ploch.

Výkonová bilance navržených ploch**Bytové odběry**

Výhledové zatížení návrhových ploch je stanoveno v souladu s platným prováděcím pokynem E.ON „Koncepce sítí nízkého napětí“ vydaného v roce 2019.

S ohledem na geopolitickou situaci je třeba předpokládat vytápění el. energií s využitím solárních panelů, nebo tepelných čerpadel.

Typ zástavby: venkovská obec

Měrná zatížení bytových jednotek na úrovni hlavních distribučních prvků sítě:

typ	stupeň elektrizace	p_{mb}	[kW/b. j.]	
		NN	TS	VN
RD	C3	9,46	8,77	8,42
b.j. obytné domy	C3	5,26	4,87	4,68

Bydlení

Bilanční plocha	Počet RD	$P_{soud\ max}$ (kW)
SV-30	byt. domy – cca 125 obyvatel	194,8
SV-031	15	131,55
SV-028	9	78,93
SV-049	5	43,85
SV-050	12	105,24
SV-052	10	87,7
SV-053	10	87,7
SV-055	13	114,01
SV-057	2	17,54
SV-058	5	43,85
SV-060	1	8,77
SV-064	1	8,77
SV-068	3	26,31
SV-092	7	61,39
SV-094	7	61,39
SV-096	6	52,62
SV-097	4	35,08
SV-098	14	122,78
SV-099	14	122,78
SV-171	12	105,24
SV-172	12	105,24
SV-174	2	17,54
SV-176	2	17,54
SV-182	6	52,62
SV-183	6	52,62

Celkový nárůst zatížení u bydlení

1755 kW

Nebytové odběry a výroba

Občanské veřejné vybavení – mateřská škola $P_{\max} = 15+3d$ kW

Lehká výroba, služby (odhad) $P_{\max} = 0,02$ kW/m²

Jsou uvedeny pouze plochy s požadavky na el. příkon na úrovni TS

Bilanční plocha	Typ	$P_{\text{soud max}}$ (kW)
HS-129	výroba	500
HS-133	výroba	550
OK-185	veterinární ordinace	25
OV-062	mateřská škola	195
OS-102, OS-135	sport	50
TW-82	rozšíření ČOV	20

Celkový nárůst zatížení u nebytových odběrů 1340 kW

Návrh zásobování dle jednotlivých zastavitelných ploch:

Pro zajištění nárůstu zatížení ve stabilizovaných a zastavitelných plochách budou zrušeny stávající sloupové DTS U ŠKOLY, DTS NÁVES a DTS Kulturní dům. Tyto trafostanice budou nahrazeny kioskovými distribučními trafostanicemi 22/0,4 kV o výkonu 1x630 kVA.

Část stávajícího volného vedení VN bude zrušena a demontována v rozsahu:

- VN1 odbočka Zbraslav v úseku od PB5 po sloupovou DTS Náves včetně
- VN1 přípojka Zbraslav U školy včetně DTS U školy
- VN1 přípojka Zbraslav kulturní dům včetně DTS Kulturní dům

Zrušené části sítě VN budou nahrazeny kabelem VN. Na stávající volné vedení VN bude kabel napojen přes kabelosvodný stožár v PB5 VN1 příp. Zbraslav. Kabel 22 kV bude zasmyčkován do nových kioskových TS Náves, TS Škola, TS Kulturní dům a bude ukončen přes kabelosvodný stožár v PB17 VN1 odbočka DRUKOCEL.

Pro zajištění napájení plánované bytové výstavby jsou navrženy tři nové kioskové DTR o výkonu 1x630 kVA.

Tyto kioskové DTS budou zapojeny kabelovými smyčkami z navrhovaného kabelu VN.

Pro zajištění napájení výrobních ploch HS-129 a HS-133 budou vybudovány samostatné kioskové trafostanice napojené ze stávajícího volného vedení VN1 přípojka DRUKOCEL. TS budou odběratelské v případě jednoho odběratele, nebo distribuční v případě že v lokalitě bude umístěno více menších výrobních provozoven.

Kabelová vedení NN budou v rozvojových plochách zokruhována. Budou zasmyčkována do přípojkových skříní jednotlivých objektů a propojena na stávající síť NN.

V návrhu napájení nových lokalit el. energií byly využity veškeré známé údaje o technickém stavu sítí VN a NN, o jejich přenosových schopnostech a možnostech dalšího rozvoje.

Při postupné realizaci záměrů územního plánu stanoví konkrétní technické řešení EG.D Regionální správa sítě VN, NN Nové Město na Moravě.

Podmínky připojení k elektrizační soustavě jsou dány vyhláškou č. 16/2016 Sb. ze dne 13. ledna 2016 „O podmínkách připojení k elektrizační soustavě“.

6.4.4. Zásobování plynem a teplem

a) Současný stav a východiska řešení

Obec je zcela plynofikovaná a středotlaké rozvody jsou v profilech DN 63-110/0,3 od roku 1997. Je dostatečně kapacitní. Zdrojem je VTL plynovod DN 150/40 na jihu katastru s odbočkou DN 100/40 do RS VT/STL 1200 v jižní části obce dle generelu pro vytápění, TUV a vaření.

Spotřeba zemního plynu pro bytový fond a vybavenost je průměrně 660 m³/rok (1,650.000 m³/rok). Ostatní zdroje na vytápění a přípravu TUV (pevná a tekutá paliva či alternativní zdroje) činí asi 10 % celkové potřeby.

b) Odůvodnění řešení

Ochranné pásmo VTL plynovodu, STL plynovodu mimo zástavbu je 4,0 m, STL a NTL plynovodů v zásobě 1,0 m od okraje potrubí. Bezpečnostní pásmo VTL plynovodů DN 100 je 15,0m, DN 200 je 20,0m a RS VTL/STL je 10,0m.

Do rozvojových ploch stačí rozšířit stávající řady STL plynu (63-90/0,3). Kapacita i technický stav jsou dostatečně dimenzované i pro nárůst o cca 243 m³/hod (cca 175 RD + 40 b.j. x 1,1 m³/hod a MŠ, drobný průmysl (cca 6 m³/hod) nejsou nutné žádné úpravy systému. Spotřeba plynu bude zejména u RD ovlivněna mírou využití alternativních zdrojů tepla a respektováním snižování energetické náročnosti budov (zákon č. 148/2007).

V návrhu ÚP není třeba respektovat trasu TEP 05 VVTL Kralice-Bezměrov v severní části katastru v šířce koridoru 320 m (viz zadání).

6.4.5. Odpadové hospodářství

a) Současný stav a východiska řešení

Obec Zbraslav je ve smyslu zákona o odpadech (č. 185/2001 Sb.) původcem komunálního odpadu. Systém nakládání s komunálním odpadem je stanoven v obecně závazné vyhlášce č. 1/2021 obce Zbraslav.

Komunální odpad je v obci tříděn na biologické odpady, papír, plasty (včetně PET lahví, nápojových kartonů a kompozitních obalů), sklo, kovy, nebezpečný odpad, objemný odpad, textil, jedlé tuky a oleje a směsný komunální odpad. Sběrné nádoby na tříděný odpad jsou umístěny na několika místech v obci. Sběrný dvůr se v obci nenachází, v ulici Jiráskova se nachází Sběrné místo KOMPOSTÁRNA.

Svoz biologického a směsného komunálního odpadu probíhá ve čtrnáctidenním cyklu. Svoz nebezpečného odpadu a objemného odpadu je zajištěn dvakrát ročně.

b) Odůvodnění řešení

Současný systém nakládání s odpady je dostatečný, kapacita stávajícího sběrného místa ale nevyhovuje zvyšujícím se nárokům na obecní odpadové hospodářství. Pro zajištění

vhodných podmínek pro odpadové hospodářství byla v ÚP vymezena rozvojová plocha nakládání s odpady v této lokalitě:

- **lokalita „U hřbitova“** (zastavitelná plocha Z10) – plocha je určena především pro odpadové hospodářství (rozšíření kompostárny) a případně pro technické služby obce. Je umístěna na okraji obce a navazuje na stávající kompostárnu.

6.4.6. Elektronické komunikace

a) Současný stav a východiska řešení

Na území obce jsou provozovány sítě veřejných elektronických komunikací, které provozují různí operátoři elektronických komunikací. Jsou to podzemní a nadzemní komunikační vedení, elektronické komunikační zařízení, rádiové komunikační zařízení a zařízení veřejných mobilních komunikačních sítí.

K zajištění služeb elektronických komunikací v obci slouží elektronické komunikační zařízení provozovatele Česká telekomunikační infrastruktura a.s. (CETIN). Na území obce je vybudována přístupová komunikační síť. Kapacity zařízení elektronických komunikací a vedení přístupové sítě elektronických komunikací provozovatele Česká telekomunikační infrastruktura a.s. (CETIN) jsou dostatečné pro zajištění požadovaných služeb elektronických komunikací obce.

Dále na území obce poskytuje více operátorů bezdrátové internetové připojení (MIDGARD Networks, AB-NET a další).

Území obce je pokryto rádiovým signálem veřejné mobilní komunikační sítě všech operátorů provozujících mobilní komunikační sítě.

Řešené území je pokryto televizním a rozhlasovým signálem z televizních a rozhlasových vysílačů operátora České Radiokomunikace, a. s., a případně vysílačů jiných operátorů elektronických komunikací.

b) Odůvodnění řešení

Zajištění dostupnosti služeb elektronických komunikací je dnes jednou ze základních podmínek fungování sídel. Provoz a rozvoj veřejných sítí elektronických komunikací zajišťují jednotliví operátoři komunikačních sítí. Poskytování služeb elektronických komunikací nových účastníků v obci budou zajišťovat operátoři elektronických komunikací na základě žádosti o připojení do veřejné komunikační sítě. Rozvoj a zvyšování kapacity veřejných sítí elektronických komunikací je zajišťován výstavbou nových širokopásmových sítí, zejména pro vysokorychlostní přístup k internetu, a výstavbou mobilních radiokomunikačních systémů nových generací.

Územní plán vytváří vhodné podmínky pro fungování stávající sítě veřejných elektronických komunikací (vymezení hlavních tras elektronických vedení) a také pro její rozvoj stanovením vhodných podmínek pro realizaci staveb veřejné technické infrastruktury v plochách s rozdílným způsobem využití.

7. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (2021);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (2020);
- Územní plán obce Zbraslav (Ing. Arch. Ivo Kabeláč, 2010);
- Územně analytické podklady SO ORP Rosice (Institut regionálních informací, s.r.o., 2020);
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, květen 2022);
- Ortofotomapa – snímkováno 1. 7. 2020 (ČÚZK, služba WMS);
- Oficiální stránky obce Zbraslav. [online]. 2022. Dostupné z: <https://www.zbraslavubrna.cz>;
- Veřejný registr půdy – LPIS [online]. 2022. Dostupné z: <https://eagri.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>

Úvod a východiska:

Územní plán vymezením koncepce uspořádání krajiny zajišťuje podmínky zejména pro fungování nezastavěného území obce (tedy volné krajiny). Koncepci uspořádání krajiny tvoří:

- koncepce smíšeného nezastavěného území;
- koncepce zemědělské krajiny;
- koncepce lesů;
- koncepce vodních toků a ploch;
- koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany;
- koncepce prostupnosti krajiny;
- koncepce rekreace v krajině;
- koncepce dobývání nerostných surovin;
- územní systém ekologické stability.

7.1. Koncepce smíšeného nezastavěného území

a) Současný stav a východiska řešení

Řešené území má rozlohu 896,89 ha a je z poloviny pokryté zemědělsky využívanými pozemky (56,09 % dle údajů ČSÚ). Lesní pozemky zabírají 37,73 % výměry území.

Obec leží v mírně zvlněné pahorkatině. Reliéf území formuje potok Bílá voda a jeho pravostranné přítoky. Nejvýše položená část území se nachází severně od obce v lesích v lokalitě Příčnice (až 528 m n.m.). Nejnižším bodem je místo, kde se potok Žleb vlévá do Bílé vody a kde následně Bílá voda opouští území obce (364 m n.m.).

Smíšené nezastavěné území představuje především takové pozemky, které nejsou fakticky využívány jako orná půda ani jako les, slouží nejčastěji jako louky kombinované se vzrostlými porosty.

Z hlediska dobré prostupnosti krajiny, z důvodu ekologického (ÚSES), estetického i rekreačního je potřeba podporovat smíšenou krajinu, která může plnit více funkcí.

b) Odůvodnění řešení

Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MN) jsou vymezeny za účelem zajištění různorodosti nezastavěné krajiny, zajištění jejího hospodářského, případně i rekreačního využití, a její ekologické stability. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých přírodních podmínek a podmínek pro hospodářský rozvoj obce.

Stabilizované plochy smíšené nezastavěného území všeobecné jsou vymezeny především jako přechodové plochy mezi plochami lesů, orné půdy a zastavěným územím v místech, kde se nachází louky a vzrostlé nelesní porosty. Zahrnuty jsou sem i zemědělské pozemky, u kterých by mohlo časem dojít ke snížení intenzity zemědělského obdělávání a jejich přeměny v louky s pestřejším využitím. Jejich současné využití je ale v podmínkách ploch umožněno. Dále jsou vymezeny pro skladební prvky ÚSES. U těchto ploch není účelné další členění, zahrnují pozemky zemědělského půdního fondu, popřípadě pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

V plochách smíšených nezastavěného území všeobecných je jejich podmínkami (viz bod 8. výrokové části ÚP) umožněno jak zemědělství, tak také zalesňování vhodných pozemků. Zařazení pozemků do této kategorie umožňuje flexibilní řešení ve vazbě na aktuální potřeby a zájmy vlastníků a obce, zároveň je jasným impulzem pro dosažení změn v krajině s cílem zvýšit její pestrost a ekologickou stabilitu.

V Územním plánu jsou rozvojové plochy smíšené nezastavěného území všeobecné vymezeny v jedné lokalitě:

- **lokalita „Horní Padělky“** (plochy změn v krajině K1 a K2) – vymezena jižně od zastavěného území v prodloužení ulice Padělky směrem k silnici II/395; je určena pro prostorové i pohledové oddělení rozvojových ploch smíšených výrobních – výroby, obchodu a služeb.

7.2. Koncepce zemědělské krajiny**a) Současný stav a východiska řešení**

Pozemky využívané pro zemědělství zabírají významnou část území obce. Území obce má rozlohu 896,89 ha, zemědělská půda zabírá podle údajů ČSÚ 503,07 ha (56,09 %), z toho orná půda tvoří 323,29 ha – procento zornění je 64,26 %.

Krajina v řešeném území je zvlněná, formovaná potokem Bílá voda a jeho čtyřmi přítoky. Nejvýše položená část území se nachází severně od obce v lesích v lokalitě Příčnice (až 528 m n.m.). Nejnižším bodem je místo, kde se potok Žleb vlévá do Bílé vody a kde následně Bílá voda opouští území obce (364 m n.m.). Výškový rozdíl je tedy 164 m.

Na většině území se nacházejí zemědělské pozemky s nízkou bonitou půdy. Půdy III. třídy ochrany ZPF zaujímají 7,46 % rozlohy území. Půdy IV. a V. třídy ochrany ZPF tvoří 34,98 % výměry katastru. Kvalitnější půdy II. třídy ochrany ZPF jsou zastoupeny na 19,47 % řešeného území, především na plochých hřbetech v lokalitách Záhumenice a Kouty severně od zastavěného území obce. Půdy I. třídy ochrany ZPF jsou zastoupeny pouze na okraji řešeného území. Podrobněji viz kap. E tohoto odůvodnění.

Největší část zemědělské půdy v řešeném území obhospodařuje soukromý zemědělec Pavel Nekuda a zemědělský holding ADW FARM, a.s. Další méně významní hospodáři jsou Petr Smutný a Vladimír Bádř.

b) Odůvodnění řešení

Zemědělství je jednou ze základních funkcí územního plánování v krajině, které je Územním plánem zajištěna vymezením ploch zemědělských, jejichž podmínky obecně umožňují hospodaření na zemědělské půdě.

Plochy zemědělské všeobecné jsou vymezeny zejména za účelem zajištění hospodářského využití krajiny při zachování její různorodosti a její ekologické stability. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých přírodních podmínek, soudržnost obyvatel a hospodářský rozvoj obce.

Stabilizované plochy zemědělské všeobecné jsou vymezeny především na pozemcích orné půdy (a případně navazujících menších pozemcích jiného typu). Část zemědělsky využívaných pozemků je zahrnuta do stabilizovaných ploch smíšených nezastavěného území všeobecných (viz výše). U těchto pozemků lze do budoucna předpokládat změnu využívání území směrem k méně intenzivní zemědělské výrobě s doplňkem rekreace v krajině.

V Územním plánu nejsou vymezeny rozvojové plochy zemědělské všeobecné.

7.3. Koncepce lesů

a) Současný stav a východiska řešení

Lesní pozemky pokrývají přibližně třetinu řešeného území. Rozprostírají se převážně v severní části katastru. Podle údajů ČSÚ lesní pozemky zaujímají 338,39 ha, tedy 37,73 % z celkové rozlohy území.

Využití pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa může být podmíněno souhlasem orgánu správy lesa.

b) Odůvodnění řešení

Funkce lesa je jednou ze základních funkcí územního plánování v krajině, které je Územním plánem zajištěna vymezením ploch lesních všeobecných, jejichž podmínky obecně umožňují hospodaření na lesních pozemcích.

Plochy lesní všeobecné jsou vymezeny za účelem zajištění ekologické stability krajiny, kvalitních podmínek pro růst lesa, jeho rekreačního a hospodářského využití a jeho dobré dostupnosti. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých přírodních podmínek řešeného území, podmínek pro soudržnost obyvatel a hospodářský rozvoj obce.

Jako stabilizované plochy lesní všeobecné byly v Územním plánu vymezeny všechny pozemky k plnění funkcí lesa (PUPFL).

V Územním plánu nejsou vymezeny rozvojové plochy lesní všeobecné.

Rozvoj lesních pozemků je možný také na jiných typech ploch s rozdílným způsobem využití podle jejich podmínek využití stanovených v bodě 8. výrokové části ÚP (zejména na plochách smíšených nezastavěného území všeobecných či plochách zemědělských všeobecných, kde jsou pozemky určeny k plnění funkcí lesa uvedeny v přípustném využití). Toto řešení je flexibilní a nevyžaduje zanést do Územního plánu všechny lokality, které by bylo možné nebo vhodné

zalesnit (zejména se může jednat o ucelení a doplnění stávajících lesů o pozemky, které není efektivní zemědělsky obhospodařovat)

7.4. Koncepce vodních toků a ploch

a) Současný stav a východiska řešení

Obec leží v povodí řeky Svratky. Podél východní hranice řešeného území protéká potok Bílá voda (p. č. 4-15-03-003), do něhož ústí celkem čtyři pravostranné přítoky – Spálená, Sapoušek, Dolina a Žleb. Na horním toku potoka Sapoušek se nachází bezejmenný rybník. Z potoka Dolina je napájena betonová vodní nádrž v lokalitě V Kobylencích. Toky mají převážně přírodní charakter, s výjimkou potoka Žleb, jehož horní tok prochází zastavěným územím a je zde zatrubněn. Potok Žleb slouží jako recipient pro místní stokovou síť zakončenou na ČOV. Při nadměrných srážkách jsou naředěné odpadní vody odváděny do potoka přes odlehčovací komory.

Poblíž soutoku Doliny a Bílé vody stojí bývalý zbraslavský mlýn. Mlýnské kolo bylo poháněno náhonem napájeným právě z Doliny a Bílé vody.

Na toku Bílé vody není vyhlášeno záplavové území. Na tocích není plánovaná žádná větší investice ani žádná protipovodňová opatření. Protierozní opatření (zaměřená zejména proti splachům půdy) jsou součástí hospodaření s půdou (zemědělství – velikost monokulturních ploch, volba plodin, způsob orby ap.). Je třeba dodržovat min. ochranná pásma toků 6,0 m (u významných toků 8 m) dle § 49 Zákona č. 254/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, nutná pro jejich údržbu.

Při ulici Šefranice se nachází stavba vodního díla – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ). Jedná se o otevřený kanál v délce cca 299 m zaústěný do kanalizace. Podél HOZ je nutné zachovat manipulační pruh v šířce 6,0 m na obě strany.

Celková výměra vodních ploch je dle údajů ČSÚ 1,69 ha, což je pouhých 0,19 % celého řešeného území.

b) Odůvodnění řešení

Hlavní vodní plochy jsou v Územním plánu zajištěny vymezením tzv. ploch vodních a vodních toků (WT). Plochy vodní a vodních toků (WT) jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro hospodaření s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem a pro regulaci vodního režimu v území. To zaručuje udržení a rozvoj přírodních podmínek, případně i hospodářský rozvoj obce.

V Územním plánu byly vymezeny stabilizované plochy vodní a vodních toků pouze pro významné vodní plochy, včetně navazujících břehových porostů. Vodní toky byly zahrnuty do ostatních druhů ploch s rozdílným způsobem využití, kde jsou stanoveny rovněž příznivé podmínky pro jejich další případný rozvoj, rekultivaci, revitalizaci apod. (viz bod 8.1. výrokové části ÚP – v celém řešeném území jsou přípustné vodní toky a plochy včetně mokřadů). Tak je zaručena flexibilita Územního plánu – případná změna trasování vodoteče je nezávislá na změně Územního plánu. V celém území je obdobně možné umístit také nové vodní plochy mimo plochy vodní a vodních toků.

V Územním plánu nejsou vymezeny rozvojové plochy vodní a vodních toků.

7.5. Koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany

a) Současný stav a východiska řešení

Stávající stav území týkající se vodních toků a ploch je podrobně popsán v předchozí kapitole.

Potok Bílá voda ani jeho přítoky nemají vyhlášeno záplavové pásmo.

Zástavba obce je ale ohrožena vodou splavující se z polí při přívalových deštích. Jedná se zejména o lokality Farská niva a U Žlíbku, které se nachází jihozápadně od zastavěného území obce.

b) Odůvodnění řešení

Protipovodňová, protierozní a retenční ochrana je jedním ze základních prvků územního plánování v krajině, která je zajištěna stanovením koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany. Ta je vymezena především prostřednictvím ploch vodních a vodních toků (WT), ploch zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZU) a ploch smíšených nezastavěného území všeobecných (MN). Přičemž stavby, zařízení a jiná protipovodňová, retenční a protierozní opatření jsou přípustná ve všech typech ploch (viz bod 8.1. výrokové části ÚP).

7.6. Koncepce prostupnosti krajiny

Viz kapitolu D 6.1.1. odůvodnění ÚP.

7.7. Koncepce rekreace v krajině

a) Současný stav a východiska řešení

Rekreace v krajině dnes v řešeném území zahrnuje především turistiku, cykloturistiku, a vycházky obyvatel či návštěvníků s využitím sítě účelových cest, které zajišťují prostupnost krajinou a obsluhu zemědělských ploch a spojují obec s některými sousedními sídly (Příbram na Moravě, Zálesná Zhoř, Litostrov).

b) Odůvodnění řešení

V souladu s přílohou č. 7, odst. 1, písm. e) vyhlášky 500/2006 Sb. Územní plán zajišťuje podmínky pro rekreaci v krajině stanovením koncepce prostupnosti a obsluhy území (zejména pro pěší a cyklistickou dopravu v krajině), koncepce smíšené nezastavěné krajiny (pro doplnění území vhodné pro rekreaci v krajině) a případně koncepce zemědělské krajiny a lesů (pro volný pohyb v krajině), koncepce vodních toků a ploch (prostupnost území podél toků) a koncepce sídelní zeleně a sportovního vybavení (pro vytvoření zázemí rekreace v sídle). Viz tyto koncepce.

Územím prochází jedna značená turistická a jedna značená cyklistická trasa (viz kap. D 6.3. tohoto odůvodnění). Rozvoj prostupnosti území do sousedních obcí je popsán v koncepci cyklistické dopravy (v kap. D 6.3.2. odůvodnění ÚP). Koncepce sportovního vybavení je popsána v kap. D 6.2.3. odůvodnění ÚP.

Stavby, zařízení a technická opatření, které zlepší podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu jsou přípustné ve všech typech ploch (viz bod 8.1. výrokové části). Vhodné

by také bylo doplnění účelových cest v nezastavěném území stromořadími či alejemi, což zvýší pestrost krajiny a zpříjemní využití cest i za slunečných dnů.

7.8. Koncepce dobývání nerostných surovin

Vzhledem k tomu, že v řešeném území se nenachází ložisko nerostných surovin, těžba zde neprobíhá, ani se s ní do budoucna neuvažuje, nebyla koncepce dobývání nerostných surovin v Územním plánu stanovena.

7.9. Územní systém ekologické stability

a) Současný stav a východiska řešení

Hlavní výchozí dokumentací pro řešení nadregionální a regionální úrovně územního systému ekologické stability (ÚSES) v územním plánu jsou Zásady územního rozvoje (ZÚR) Jihomoravského kraje, obsahující koncepční řešení nadregionální a regionální úrovně ÚSES a základní závazné zásady pro zpracování ÚSES do ÚPD obcí.

Nadregionální ani regionální úroveň ÚSES nejsou ve správním území obce Zbraslav dle ZÚR Jihomoravského kraje zastoupené žádnou skladebnou částí.

Relevantní výchozí řešení místní úrovně ÚSES obsahují jednak původní ÚP Zbraslav z roku 2010 (dále jen „původní ÚP“) a jednak datová a výkresová část Územně analytických podkladů SO ORP Rosice ve znění poslední aktualizace z roku 2020 (dále jen „ÚAP“).

Koncepčně je řešení v původním ÚP a v ÚAP prakticky shodné. Původní ÚP obsahuje ve srovnání s ÚAP přesnější, místy ovšem těžko jednoznačně identifikovatelné vymezení jednotlivých biocenter a biokoridorů – ve správním území obce jde celkem o čtyři lokální biocentra (LBC 1 Pod Sapoušky, LBC 2 Líchy, LBC 3 Nad mlýnem a LBC 4 Na zámku) a devět lokálních biokoridorů (LBK 1 – LBK 9). Nadto je v textové části původního ÚP popsáno i vymezení interakčních prvků, ovšem bez jednoznačného vyjádření v jeho výkresové části. Dle ÚAP potenciálně zasahuje do území ještě jeden lokální biokoridor, a to nepatrně na pomezí s k. ú. Příbram na Moravě jihovýchodně od Zbraslavi.

Základními problémy výchozího řešení ÚSES jsou ne vždy zcela dostatečné návaznosti řešení s okolními katastry a také poměrně malá míra zohlednění aktuálního stavu krajiny a vlastnických poměrů k pozemkům.

b) Odůvodnění řešení

Nadregionální ani regionální úroveň ÚSES nejsou v území zastoupené.

Řešení místní úrovně ÚSES koncepčně vychází z řešení obsažených v původním ÚP a v ÚAP s tím, že zpřesňuje vymezení jednotlivých lokálních biocenter a biokoridorů a zároveň obsahuje jednu zásadnější koncepční změnu a několik dalších dílčích úprav. Podstatnými faktory ovlivňujícími inovovanou koncepci řešení jsou především:

- potřeba vytváření funkčně ucelených větví ÚSES;
- zohlednění aktuálního stavu využití území;
- zohlednění jiných územně plánovacích záměrů na využití území;
- metodickými nástroji stanovené limitující hodnoty velikostních parametrů pro jednotlivé typy skladebných částí ÚSES;

- vlastnické vztahy k pozemkům.

Hlavní koncepční změnou je přesun větve místního ÚSES vedené v původním ÚP (i v ÚAP) v celkově západovýchodním směru převážně zemědělsky využívanými partiemi krajiny severně od Zbraslavi (a sestávající zde v původním ÚP z lokálních biokoridorů LBK 4 a LBK 5 a z lokálního biocentra LBC 2 Líchy), a to do severněji položených, souvisle zalesněných partií krajiny v pravostranných svazích údolí Sapoušky a Bílé vody, kde sestává z lokálních biokoridorů LBK 4 a LBK 5 a ze zcela nového lokálního biocentra LBC 2 Za čtvrtkami. Zachována je přitom návaznost větve na lokální biocentrum LBC 1 Sapoušky (v původním ÚP s názvem “Pod Sapoušky”) a podobně jako u původního trasování se předpokládá pokračování větve v levostranných svazích údolí Bílé vody v k. ú. Litostrov (byť v poněkud jiné poloze). Hlavním důvodem přesunu větve jsou odborně těžko obhajitelné poměrně rozsáhlé zábory využívané zemědělské půdy původního řešení, a to uvnitř krajiny s vysokým zastoupením navzájem propojených lesních komplexů.

K dalším významnějším úpravám oproti původnímu ÚP patří:

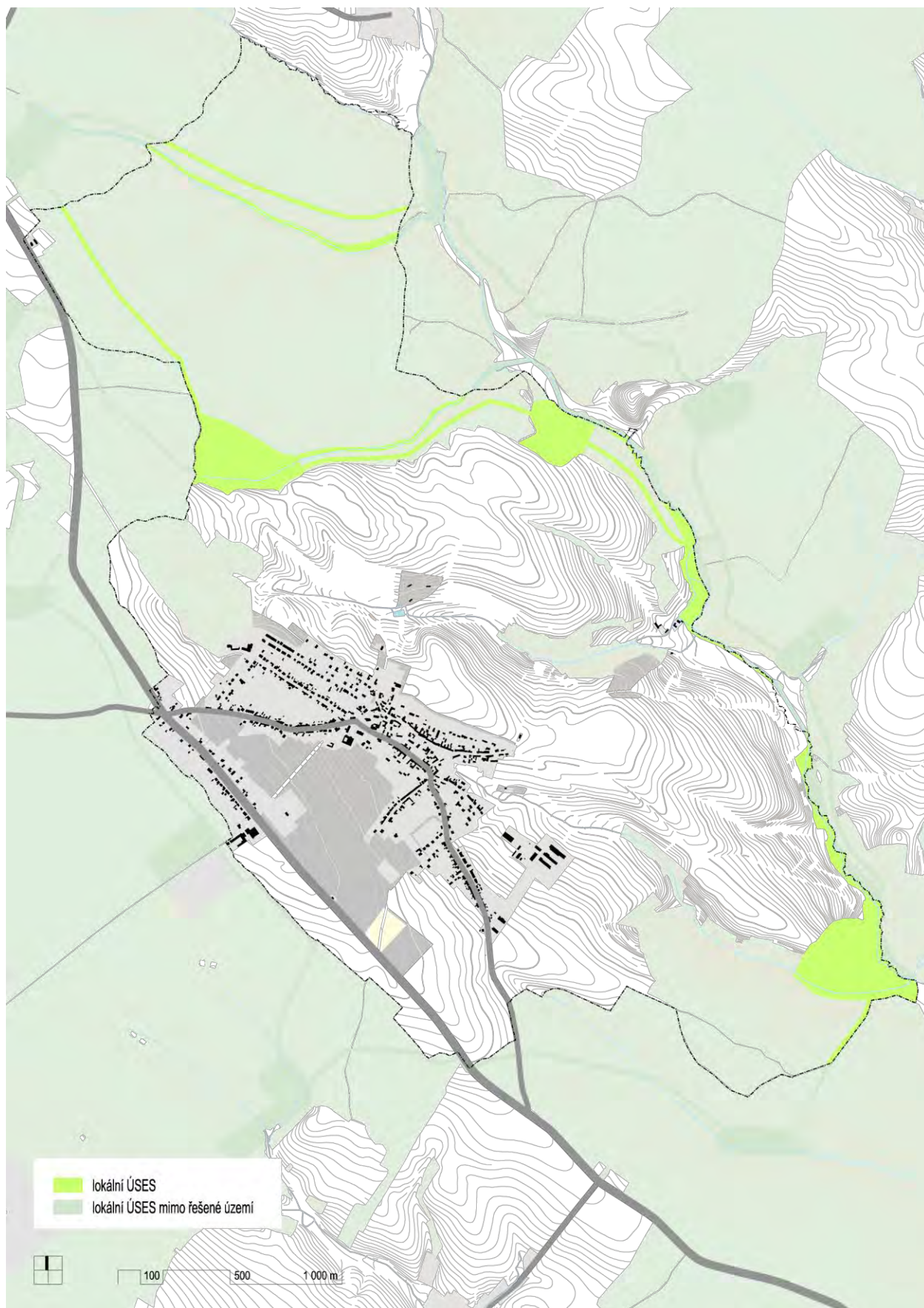
- rozšíření lokálního biocentra LBC 1 Sapoušky (v původním ÚP s názvem “Pod Sapoušky”) o stávající lesní porosty severním směrem – hlavními důvody jsou zvýšení reprezentativnosti biocentra a stanovení jeho jednoznačnější hranice ve vazbě na členění lesních porostů;
- rozšíření lokálního biocentra LBC 4 Na zámku o stávající lesní porosty a dílčí nivní partie severním směrem – hlavními důvody jsou zvýšení reprezentativnosti biocentra a stanovení jeho jednoznačnějších hranic dle stávajícího rozsahu lesních porostů a mokřadních lad;
- zpřesněné vymezení územně příslušných partií lokálních biokoridorů LBK 2 a LBK 3 ve dně údolí Bílé vody zohledňující průběh koryta vodního toku a rozsah jeho doprovodných porostů a mokřadních lad;
- šířková redukce územně příslušného úseku lokálního biokoridoru LBK 6 na koryto potoka Sapoušky a navazující partie ve dně údolí – k hlavním důvodům patří jednak návaznost na vymezení biokoridoru LBK IV. v ÚPO Rudka a jednak jasnější funkční určení biokoridoru (součást hydrofilní větve místního ÚSES); část původní plochy biokoridoru je nově využita pro trasování a vymezení přesunutého LBK 5 (viz výše).

V souladu s řešením původního ÚP není vymezena žádná část lokálního biokoridoru procházejícího dle ÚAP krátce jižním pomezím správního území obce (na hranici s k. ú. Příbram na Moravě). Vhodnější podmínky pro vymezení biokoridoru (stávající lesní komplexy) jsou v příbramském katastru.

Na rozdíl od původního ÚP nejsou vymezeny žádné interakční prvky. Důvodem je skutečnost, že vymezování interakčních prvků obecně není předmětem řešení územních plánů.

Cílem provedených změn a úprav je posílení ekologického a krajinotvorného významu ÚSES a podpoření reálných opatření k jeho vytváření.

Některé vymezené skladebné části ÚSES (biocentra LBC Sapoušky a LBC 2 Za čtvrtkami a biokoridor LBK 5) se nacházejí na území obce celou svou plochou. V případě ostatních biocenter a biokoridorů je ve správním území obce vymezena jen jejich část a zbývající část se nachází vně jeho hranic (případně se zde jejich pokračování předpokládá). Vymezení ploch ÚSES mimo správní území obce je znázorněno v Koordinačním výkrese v rámci odůvodnění ÚP.



Obr. D.20: Schéma územního systému ekologické stability

8. PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

8.1. Východiska

Dle § 2, odst. 1, písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, se plochou rozumí část území tvořená pozemkem nebo souborem pozemků, která je vymezena v Územním plánu s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam. Pro takovou plochu jsou stanoveny podmínky s určením jejich využití dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se řešené území člení Územním plánem na plochy podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití, tzv. plochy s rozdílným způsobem využití, a pro tyto plochy určuje Územní plán v bodě 8. výrokové části způsob jejich využití.

8.2. Druhy ploch s rozdílným způsobem využití

Pro stanovení územních podmínek je využito 16 druhů ploch s rozdílným způsobem využití. Jejich vymezením je určena základní struktura využívání území, která je tak dobře patrna při pohledu na Hlavní výkres. Druhy ploch lze rozdělit do následujících čtyř skupin:

a) Plochy určené pro zajištění územních podmínek **pro veřejnou infrastrukturu**:

- **plochy občanského vybavení veřejného (OV)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro stavby občanského vybavení určené, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu a obsluhující sídlo (např. školská a kulturní zařízení, zařízení samosprávy apod.);
- **plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro stavby občanského vybavení určené, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu pro účely hřbitovů;
- **plochy vodního hospodářství (TW)** vymezené zejména pro zajištění pozemků technických zařízení vodního hospodářství v obci;
- **plochy nakládání s odpady (TO)** vymezené zejména pro zajištění pozemků technických zařízení odpadového hospodářství a technických služeb obce;
- **plochy dopravy silniční (DS)** vymezené zejména pro nadřazenou silniční dopravní síť obsluhující obec a zaručující její spojení s okolím;
- **plochy veřejných prostranství všeobecné (PV)** vymezené zejména pro zajištění pozemků ulic, návsí, chodníků apod. obsluhující sídlo a zaručující jeho prostupnost;
- **plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZU)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro parky a další veřejně přístupné plochy zeleně obsluhující sídlo.

b) Plochy určené pro zajištění územních podmínek zejména **pro privátní využívání území**, a to pro bydlení, práci a rekreaci:

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro bydlení a zároveň pro zajištění polyfunkčnosti obytných území jakožto jednoho z hlavních principů stavby sídel;
- **plochy rekreace jiné (RX)** vymezené pro zajištění pozemků pro specifickou rekreaci s převládajícím přírodním charakterem;

- **plochy smíšené výrobní – výroba, obchod a služby (HS)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro výrobu, skladování, služby či zemědělskou výrobu;
 - **plochy občanského vybavení komerčního (OK)** vymezené zejména pro zajištění pozemků staveb pro obchod, služby, ubytování či stravování.
- c) Plochy určené pro zajištění územních podmínek **pro privátní i veřejné funkce** dohromady, jsou:
- **plochy občanského vybavení – sport (OS)** vymezené zejména pro zajištění pozemků pro stavby sportovního vybavení zřizované jak ve veřejném, tak v soukromém zájmu.
- d) Plochy určené pro zajištění územních podmínek zejména **pro nezastavěné území** (pro stanovení koncepce uspořádání krajiny):
- **plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MN)** vymezené především pro zajištění rozvoje smíšené krajiny, jedná se o přechodová území mezi intenzivně zemědělsky využívaným územím a územím zemědělsky nevyužívaným (např. louky a pastviny v nivách vodních toků nebo rekreační louky tvořící přechod mezi sídlem a krajinou);
 - **plochy zemědělské všeobecné (AZ)** vymezené pro zajištění ochrany a rozvoje pozemků zemědělského půdního fondu (zejména orné půdy včetně souvisejících remízů či alejí);
 - **plochy lesní všeobecné (LE)** vymezené zejména pro zajištění ochrany a rozvoje pozemků určených k plnění funkcí lesa;
 - **plochy vodní a vodních toků (WT)** vymezené zejména pro zajištění ochrany vodního režimu v krajině i sídle, tj. zajištění pozemků vodních toků a ploch;

8.3. Druhy ploch podle významu

Plochy jsou v územním plánu děleny také podle svého významu, a to na plochy stabilizované, plochy rozvojové a plochy (nebo koridory) územních rezerv. Některé podmínky v bodě 8 výrokové části ÚP jsou stanoveny samostatně (tj. jiným způsobem) pro stabilizované a jinak pro rozvojové plochy. Například výška zástavby je ve stabilizovaných plochách smíšených obytných regulována jinak než v plochách rozvojových – ve stabilizovaných plochách je vyžadováno respektování stávající převažující výšky zástavby, u rozvojových ploch je stanovena výšková hladina (viz dále v části Podmínky prostorového uspořádání).

- **Plochy stabilizované:** plochy vymezené pro zajištění jejich stávajícího funkčního využití anebo pro zajištění jejich prostorového uspořádání; plochy jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02).
- **Plochy rozvojové (nebo také plochy změn):** plochy vymezené pro rozvoj či recyklaci jejich funkčního využití anebo pro rozvoj či recyklaci jejich prostorového uspořádání; plochy změn se dělí na **plochy přestavby (P)**, **plochy zastavitelné (Z)** a **plochy změn v krajině (K)**; plochy jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území (I/01) a v Hlavním výkrese (I/02).
- **Územní rezervy (R):** plochy vymezené s prověřovaným budoucím využitím, přičemž jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití; plochy územních rezerv nejsou v ÚP vymezeny.

8.4. Podmínky využití ploch

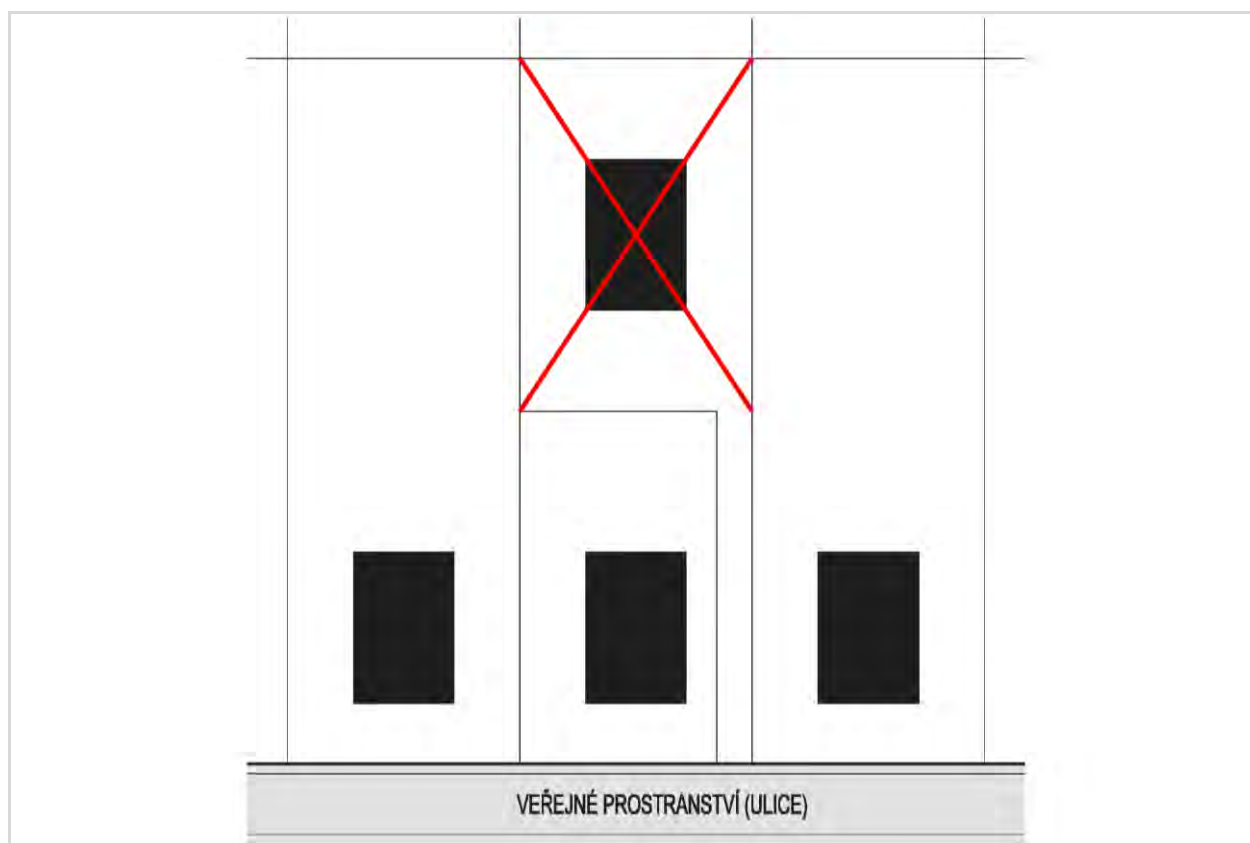
Pro plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno:

- a) **Hlavní využití**, tj. pozemky, pro které je plocha primárně určena; pro tyto pozemky musí být plocha využita zpravidla více jak z 50 % její výměry, jak je patrné z přílohy č. 7, odst. 1, písm. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb., kde je napsáno, že se pro plochy stanoví „podmínky (...) převažujícího účelu využití (hlavní využití)“; v případě koridorů dopravní infrastruktury, veřejných prostranství, vodních a vodohospodářských či technické infrastruktury musí být především zajištěna jejich prostupnost územím.

Pro plochy smíšené obytné, smíšené výrobní a smíšené nezastavěného území není hlavní využití stanoveno z důvodu zajištění polyfunkčnosti zástavby či krajiny a v souladu s přílohou č. 7, odst. 1, písm. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb., kde je napsáno, že se pro plochy stanoví „podmínky (...) převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit (...)“. V případě ploch „smíšených“ toto z jejich podstaty určit nelze, respektive není to žádoucí.

- b) **Přípustné využití**, které neznemožní převažující hlavní využití, ledaže by hlavní využití nebylo stanoveno; výčet využití je zpravidla demonstrativní, respektive jednotlivá přípustná využití tvoří příkladný výčet, který není úplný, ale charakterizuje svůj rozsah uvedením několika typických využití. Přípustné využití se odkazuje na výčet obecně přípustného využití v bodě 8.1. výkové části ÚP. Tento výčet vychází zejména z § 18, odst. 5 stavebního zákona, který obsahuje přípustné využití v nezastavěném území. Při stanovení obecné přípustnosti se vycházelo z předpokladu, že co je přípustné v nezastavěném území (které je ze stavebního hlediska nejchráněnější oblastí), může být přípustné v zastavěném území či v zastavitelných plochách.
- c) **Podmíněně přípustné využití**, které neznemožní převažující hlavní využití a zároveň stanovuje podmínky, bez jejichž splnění nelze stavby či zařízení v nich vyjmenované povolit.
- d) **Nepřípustné využití**, které určuje pozemky, stavby a zařízení, které nesmějí být v plochách vymezovány či umísťovány. To vychází především z požadavků na vymezování ploch vyhlášky č. 501/2006 Sb., a obsahuje rovněž ustanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení i jiných opatření pro účely uvedené v § 18, odst. 5 stavebního zákona dle odst. 1, písm. f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

U ploch smíšených obytných je v nepřípustném využití stanovena také **výstavba „v druhé řadě“**, tzn. umísťování hlavních staveb za linií uliční zástavby (nebo také využívání prostoru uvnitř stavebního bloku pro umísťování zástavby). Tento způsob zástavby je někdy využíván v případě hlubokých pozemků, kdy se zadní část pozemku oddělí a napojí na veřejné prostranství pouze úzkým průjezdem (např. v šířce 3,5 m). Někdy může být za sebou takto umístěno i více pozemků, přičemž připojovací komunikace může být ve společném vlastnictví, ale ani tehdy nemívá charakter veřejného prostranství a nesplňuje jeho minimální parametry uvedené v § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (tj. minimální šířka 8 m pro umístění komunikace s obousměrným provozem).



Obr. D.21: Schéma nepřipustné výstavby „v druhé řadě“ (např. RD)

Tento způsob zástavby přitom narušuje tradiční uspořádání stavebních bloků se zástavbou (včetně hospodářského zázemí) umístěnou na obvodu bloku a s vnitroblokem využívaným pro rekreaci obyvatel v zahradách pouze s drobnými doplňkovými stavebními objekty (kůlna, bazén, altán apod.). Zástavba hlavních staveb na pozemcích uvnitř vnitrobloku narušuje jeho rekreační využití a intimní charakter, obsluha zástavby v druhé řadě vedená po úzkých pozemcích v blízkosti domů v přední řadě obtěžuje jejich obyvatele. Takto vzniklá struktura zástavby tak vytváří problematické sousedské vztahy v území (zejména při odprodeji zadních pozemků se zástavbou dalším majitelům již nespřízněným s vlastníky předních parcel).

- e) **Podmínky prostorového uspořádání**, které regulují prostorové uspořádání území (např. výškovou regulaci zástavby, charakter a strukturu zástavby) v souladu s § 19, odst. 1, písm. d) stavebního zákona a přílohy č. 7, odst. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb. Tím se má za to, že jsou nastaveny základní parametry prostorového uspořádání v celém řešeném území a v následných správních řízeních se již krajinný ráz neposuzuje ve smyslu § 12, odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

- **Maximální výšková hladina** zástavby je stanovena těmito způsoby:
 - **Metrická výšková hladina** je stanovena ve formátu x/y , přičemž „x“ je maximální výška římsy nebo okapní hrany staveb a „y“ je maximální výška hřebene střechy nebo ustoupeného podlaží pod úhlem 45° . Je určena zejména pro rozvojové plochy. Metrická výšková hladina je stanovena zejména pro rozvojové plochy smíšené výrobní – výroba, obchod a služby (HS) a pro rozvojovou plochu smíšenou obytnou SV-028.

- **Výšková hladina dle podlažnosti** určuje maximální výšku prostřednictvím počtu podlaží, je využita zejména pro stabilizované a rozvojové plochy smíšené obytné venkovské (SV). Maximální výška staveb ve stabilizovaných plochách smíšených obytných je omezena na jedno nadzemní podlaží s obytným podkrovím. V plochách rozvojových smíšených obytných je omezena na jedno nadzemní podlaží s obytným podkrovím nebo ustoupeným druhým podlažím. To odpovídá výšce rodinného domu podle jeho definice ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, případně výšce nízkopodlažního bytového domu (s ustoupeným třetím podlažím a plochou střechou).
- **Výšková hladina dle převažující výšky** určuje výšku zástavby dle stávající převažující zástavby v dané ploše (v okolním území), je využita zejména pro stabilizované plochy smíšené obytné venkovské (SV). Výškou převažující zástavby je výška, kterou dosahuje převažující množství budov na patřičném území (příklad: v ploše je jeden bytový dům se 3 nadzemními podlažími a podkrovím a čtyři rodinné domy s 1 nadzemním podlažím a podkrovím, převažující zástavbou jsou čtyři rodinné domy, to znamená, že nová zástavba může obsahovat 1 nadzemní podlaží a podkroví).
- **Ochrana převažujícího charakteru a struktury zástavby**

Z důvodu návaznosti nové zástavby ve stabilizovaných plochách na stávající zástavbu (např. v plochách kolem historického jádra obce) stanovuje ÚP pro některé stabilizované plochy (především smíšené obytné) požadavek na respektování převažujícího charakteru a struktury zástavby v dané ploše. Charakter a struktura zástavby je definována v bodě 2. (Pojmy) výrokové části jako plošné a prostorové spolupůsobení existující zástavby. Při posuzování souladu záměru s převažujícím charakterem a strukturou zástavby předmětně plochy se za přípustný bere takový záměr, který odpovídá převažujícímu půdorysnému uspořádání zástavby, převažujícímu umístění zástavby vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím a převažujícímu objemovému měřítku zástavby. Nová zástavba ve stabilizované ploše musí tedy odpovídat převažujícímu způsobu stávajícího zastavění dané plochy (např. v bloku samostatně stojících přízemních rodinných domů se sedlovou střechou a se štítovou orientací do ulice musí nový záměr toto uspořádání respektovat nebo v bloku řadových rodinných domů musí nový záměr respektovat stávající stavební čáru definovanou existujícími domy). Převažující charakter a strukturu zástavby ve stabilizovaných plochách je nutné respektovat zejména při zastavování proluk. Tímto požadavkem jsou zajištěny minimální estetické požadavky na uspořádání zástavby v souladu s úkoly územního plánování. Vybočení z převažujícího půdorysného uspořádání, překročení z převažujícího umístění zástavby vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím nebo zvětšení objemového měřítka zástavby je ve zvlášť odůvodněných případech přípustné pro záměry na prostorově významných parcelách (zejména nárožních a na významných urbanistických osách) nebo pro stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury (pokud nejsou vyloučeny z Podmínek využití ploch).
- **Prostorové uspořádání v plochách s prvky regulačního plánu**

Územní plán prostřednictvím prvků regulačního plánu stanovuje podrobnější požadavky na prostorové uspořádání zástavby (např. uliční čáru) nad rámec standardních územně plánovacích prostorových podmínek. Tento způsob je využit zejména u rozvojových ploch,

kde je takto možné nastavit stejné podmínky pro větší území. Podrobněji viz kap. D 5.6. a kap. J odůvodnění ÚP.

Poznámky k podmínkám využití ploch

- a) Některé specifické výrazy jsou vysvětleny v bodě 2. výrokové částí ÚP (Pojmy) a v kapitole A. Vysvětlivky a zkratky odůvodnění ÚP.
- b) Při posuzování souladu záměru s územním plánem musí být splněny všechny podmínky dohromady. V případě, že jsou některé podmínky mezi sebou v nesouladu, platí podmínky přísnější, není-li uvedeno jinak.
- c) Územní plán vymezuje plochy určitého druhu, jimž stanovuje podmínky využití. Jestliže stávající pozemek či stavba nebo zařízení těmto podmínkám nevyhovuje, neznamená to odstranění těchto staveb či zařízení. Tyto stavby či zařízení lze nadále užívat v souladu s platným oznámením či kolaudačním souhlasem a lze je nadále udržovat, provádět na nich stavební úpravy, při kterých se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.
- d) Tento Územní plán stanovil podmínky prostorového uspořádání, které pro vybrané plochy (pokud je to účelné) regulují např. maximální výšku zástavby, charakter a strukturu zástavby nebo umístění zástavby na pozemku (prostřednictvím prvků regulačního plánu), a to v souladu s §19, odst. 1, písm. d) stavebního zákona a přílohy č. 7, odst. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Tím se má za to, že jsou nastaveny základní parametry prostorového uspořádání a v následných správních řízeních se již krajinný ráz v řešeném území neposuzuje ve smyslu §12, odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

typ plochy s rozdílným způsobem využití		plochy stabilizované v zastavěném území [ha]	plochy stabilizované v nezastavěném území [ha]	plochy zastavitelné [ha]	plochy přestavby [ha]	plochy změn v krajině [ha]	celkem [ha]
SV	plochy smíšené obytné venkovské	65,3	0,0	19,4	1,6	0,0	86,3
RX	plochy rekreace jiné	3,8	0,0	3,6	0,0	0,0	7,4
HS	plochy smíšené výrobní – výroba, obchod a služby	7,0	0,0	5,2	0,0	0,0	12,2
OK	plochy občanského vybavení komerčního	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2
OV	plochy občanského vybavení veřejného	3,4	0,0	0,3	0,0	0,0	3,8
OH	plochy občanského vybavení – hřbitovy	0,7	0,0	0,1	0,0	0,0	0,8
OS	plochy občanského vybavení – sport	2,3	0,0	6,4	0,0	0,0	8,7
TW	plochy vodního hospodářství	0,2	0,0	0,3	0,0	0,0	0,4
TO	plochy nakládání s odpady	0,1	0,0	0,3	0,0	0,0	0,4
DS	plochy dopravy silniční	3,6	2,3	0,0	0,0	0,0	6,0
PV	plochy veřejných prostranství všeobecných	5,1	11,4	6,8	0,3	0,0	23,7
ZU	plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy	0,5	0,0	5,4	0,0	0,0	5,9
MN	plochy smíšené nezastavěného území všeobecné	0,0	70,3	0,0	0,0	1,8	72,0
AZ	plochy zemědělské všeobecné	0,0	333,3	0,0	0,0	0,0	333,3
LE	plochy lesní všeobecné	0,0	335,7	0,0	0,0	0,0	335,7
WT	plochy vodní a vodních toků	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,7
celkem [ha]		92,2	753,7	47,9	1,9	1,8	897,5

Obr. D.22: Bilanční tabulka ploch vymezených v Územním plánu

9. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

Veřejně prospěšné stavby, opatření nebo asanace se **nestanovují**, neboť potřeba jejich vymezení nevyplynula ze ZÚR JMK ani záměrů obce.

10. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ

Kompenzační opatření se **nestanovují**, neboť jejich potřeba nevyplynula z procesu zpracování a projednávání ÚP.

11. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV

Plochy a koridory územních rezerv k zajištění územních podmínek pro budoucí prověření využití území se **nevymezují**.

12. DOHODA O PARCELACI

V souladu s § 43, odst. 2 stavebního zákona Územní plán **nevymezuje** plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněné uzavřením „dohody o parcelaci“ (tj. smlouvou mezi vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů s jeho realizací).

13. ÚZEMNÍ STUDIE

V souladu s § 43, odst. 2 stavebního zákona Územní plán vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněné zpracováním územní studie.

V územním plánu vymezeny tyto plochy pro zpracování územní studie:

- **US1:** „Farská niva – východ“ – studie určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené smíšené obytné zástavby;
- **US2** „Březina“ – studie určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené smíšené obytné zástavby;
- **US3:** „Šlapalova – jih“ – studie určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené smíšené obytné zástavby;
- **US4:** „U hřiště“ – studie určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené plochy občanského vybavení – sportu;
- **US5:** „Horní Padělky – západ“ – studie určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené plochy smíšené výrobní – výroba, obchod a služby;
- **US6:** „Horní Padělky – východ“ – studie určená pro podrobnější prověření rozvoje navržené plochy smíšené výrobní – výroba, obchod a služby.

Důvodem požadavků na zpracování územních studií je potřeba prověření podrobnějších podmínek (především prostorových) pro dosažení kvalitní a efektivní struktury zástavby v těchto lokalitách. Územní studie mají sloužit pro prověření a koordinaci využití území, cílem je prověřit takový způsob zástavby, který využije dané území efektivně. Vymezeny budou především pozemky veřejných prostranství pro obsluhu území. Územní studie může sloužit jako podklad pro dohodu o parcelaci mezi vlastníky (aby bylo zaručeno, že vlastníci pozemků budou mít rovnocenné

podmínky pro jejich využití – např. vlastník pozemku, po kterém je navržena plocha veřejných prostranství nebude oproti ostatním v nevýhodě).

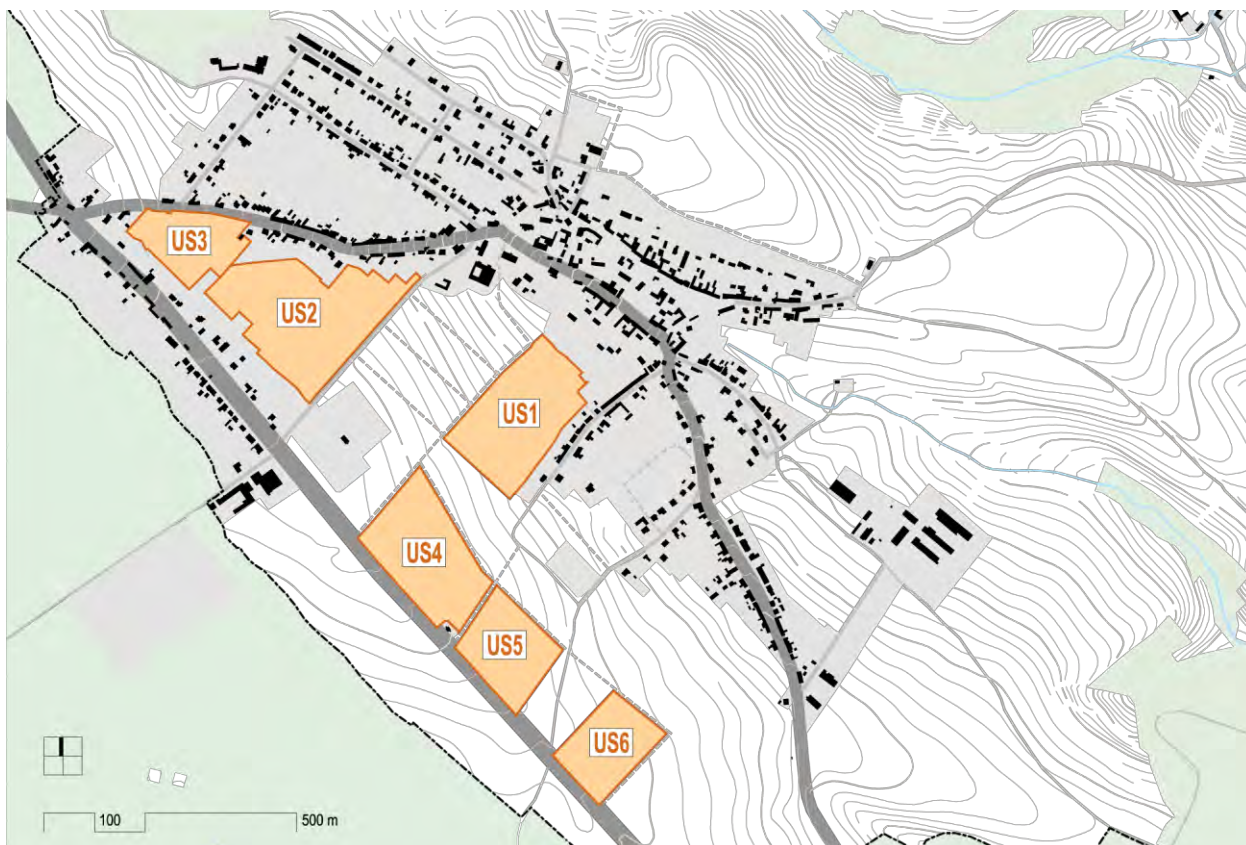
Výstavba v plochách, pro které je prověření změn jejich využití podmíněno územní studií, je možné až poté, kdy její pořizovatel schválil možnost jejího využití jako územně plánovacího podkladu a podal návrh na vložení dat o této studii do evidence. Pro výstavbu je územní studie neopomenutelným podkladem a při jejím řešení je nutné vycházet z koncepčních principů, které územní studie pro dotčené území stanovila, případně prokázat, že bylo nalezeno z hlediska úkolů a cílů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení.

Pro zajištění shora zmíněných cílů zpracování vymezené územní studie stanovuje územní plán rámcové požadavky na jejich zadání, které vycházejí z obsahu zadání regulačních plánů dle vyhlášky č. 500/2006.

Aby nebyl úplně blokován rozvoj ploch a koridorů určených ke zpracování územní studií, je na takto vymezených plochách a koridorech při neexistenci zaevidované územní studie umožněna výstavba některých staveb a zařízení, terénní úpravy a udržovací práce. Výčet těchto činností vychází z § 96 a § 103 stavebního zákona, které stanovují stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující územní souhlas, stavební povolení ani ohlášení.

Při vymezení ploch určených k prověření územní studií byly hranice územních studií stanoveny tak, aby na jedné straně takto vymezené oblasti neblokovaly stavební rozvoj rozsáhlých území, na druhé straně, aby prověření bylo učiněno na smysluplném rozsahu území s ohledem na jeho funkční vazby. Jinak řečeno, principem vymezení těchto ploch je nutnost uceleného řešení všech problémů v území najednou. Proto jakékoli další dělení na menší územní studie není žádoucí. Rozšíření území určené k prověření je naopak vhodné. Záleží na aktuálních potřebách daného území, pořizovatele a finančních zdrojích obce.

Aby území vymezená pro prověření změn jejich využití územními studiemi nebyla dlouhodobě blokována, Územní plán stanovil lhůtu pro jejich pořízení. Pořízení územní studie jako podmínka pro rozhodování pozbývá pro vymezenou plochu platnosti v případě marného uplynutí lhůty stanovené pro jejich pořízení. Územní plán stanovil lhůtu 6 let od nabytí právní moci, které vychází ze 4letého období určeného k vypracování zprávy o uplatňování územního plánu dle § 55 stavebního zákona + 2 roky na zpracování změn z ní vyplývajících.



Obr. D.23: Schéma ploch pro zpracování územní studie

14. REGULAČNÍ PLÁN

Územní plán **nevymezuje** plochy a koridory, ve kterých je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování v území ve smyslu § 43, odst. 2 stavebního zákona.

Územní plán vymezuje **plochy s prvky regulačního plánu**, jejichž rozsah je zobrazen ve Výkresu základního členění území (I/01). Prvky regulačního plánu jsou pak vymezeny jako součást Výkresu části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04). Podrobné odůvodnění prvků regulačního plánu je uvedeno v kap. J tohoto odůvodnění.

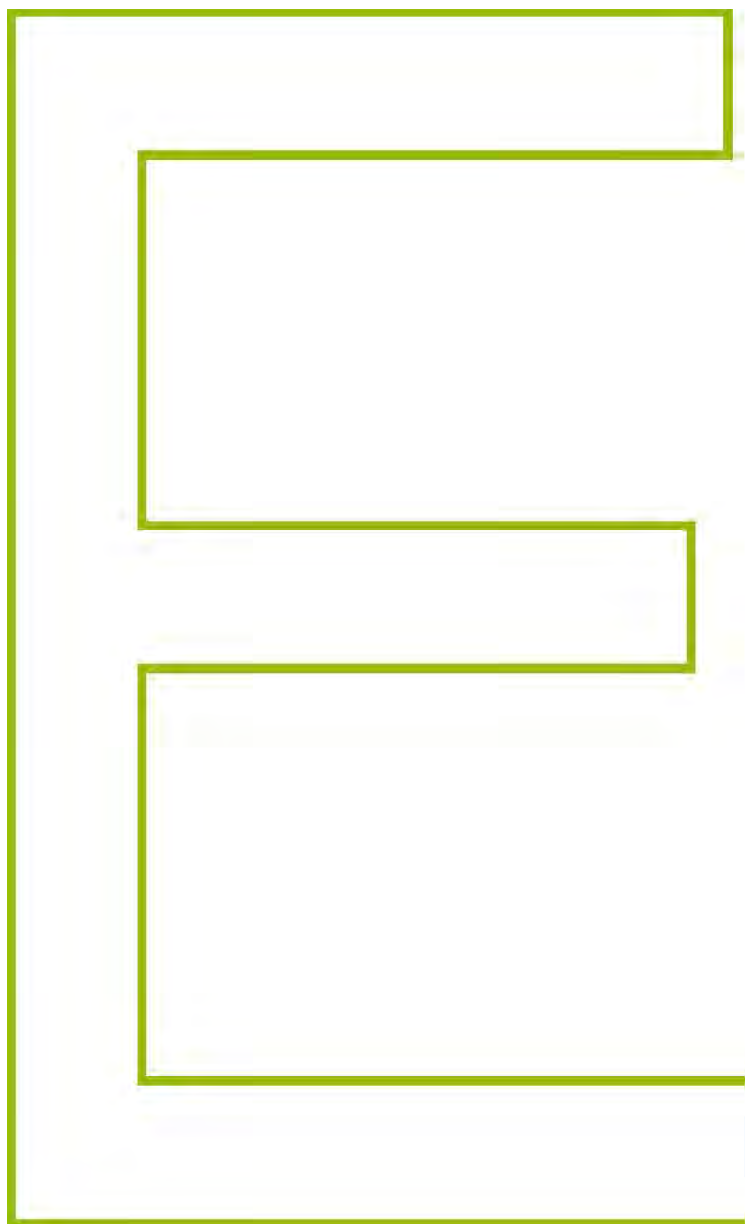
15. ETAPIZACE

Územní plán **nevymezuje** plochy se stanoveným pořadím změn v území.

16. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

V Územním plánu **nejsou vymezeny** architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL



1. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (2021);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (2020);
- Územní plán obce Zbraslav (Ing. arch. Ivo Kabeláč, 2010);
- Územně analytické podklady SO ORP Rosice (Institut regionálních informací, s.r.o., 2020);
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, květen 2022);
- Veřejná databáze Českého statistického úřadu (<http://vdb.czso.cz>);
- Geoportál SOWAC-GIS (Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i.; <http://geoportal.vumop.cz>);
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- Vyhláška č. 271/2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu;
- Vyhláška č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany.

1.1. Struktura půdního fondu

Předmětem řešení Územního plánu je správní území obce Zbraslav sestávající z katastrálního území Zbraslav na Moravě. Zástavbu tvoří zejména jádrová oblast obce, zástavba v místní části Březina a areál bývalého zemědělského družstva. Odloučenou enklávu tvoří zástavba v okolí bývalého mlýna. Obec leží v Jihomoravském kraji, ve správním území obce s rozšířenou působností Rosice. Celková plocha území je 897 ha. Na konci roku 2020 zde žilo 1271 obyvatel. Nadmořská výška se pohybuje v rozmezí 364–528 m n.m., územím protékají čtyři přítoky potoka Bílá voda, který tvoří východní hranici řešeného území. Nejnižším bodem je místo, kde Bílá voda opouští řešené území. Nejvýše položená část území leží v lesích severně od obce v lokalitě Příčnice.

Řešené území navazuje na území obcí Rudka (k.ú. Rudka), Litostrov (k.ú. Litostrov), Příbram na Moravě (k.ú. Příbram na Moravě), Újezd u Rosic (k.ú. Újezd u Rosic), Stanoviště (k.ú. Stanoviště na Moravě) a Zálesná Zhoř (k.ú. Zálesná Zhoř).

druh pozemku	výměra [ha]	podíl na výměře zemědělské půdy [%]	podíl na výměře nezemědělské půdy [%]	podíl na celkové výměře území [%]
orná půda	323,29	64,26	-	36,05
trvalý travní porost	148,09	29,44	-	16,51
zahrada	28,15	5,60	-	3,14
ovocný sad	3,54	0,70	-	0,39
zemědělská půda celkem	503,07	100,00	-	56,09
ostatní plocha	35,46	-	9,01	3,96
zastavěná plocha a nádvoří	18,24	-	4,63	2,03
vodní plocha	1,69	-	0,43	0,19
lesní pozemek	338,39	-	85,93	37,73
nezemědělská půda celkem	393,78	-	100,00	43,91
celková výměra	896,85	-	-	100,00

Obr. E.1: Tabulka s druhy pozemků a jejich podíl na celkové ploše podle veřejné databáze Českého statistického úřadu (platné k prosinci 2021)

1.1.1. Zemědělský půdní fond

Řešené území má charakter kulturní vesnické krajiny se zvlněným terénem, ze kterého na severní straně vystupují zalesněné svahy Příčnice. Plodiny jsou pěstovány převážně v centrální části katastru, okraje řešeného území jsou tvořené lesy.

Řešené území má rozlohu 896,85 ha a je z poloviny pokryto zemědělskou půdou (56,09 %), nejvýznamnější plochu zabírá orná půda (36,05 %). Méně zastoupené jsou trvalé travní porosty, které tvoří 16,51 % řešeného území. Zahrady zabírají plochu 28,15 ha (3,14 %) a sady pouze 3,54 ha (0,39 %). Orná půda je soustředěna převážně ve středové části území, zahrady jsou situovány v blízkosti zástavby a trvalé travní porosty se nachází v potočních nivách a na hůře přístupných svazích. Nezemědělská půda tvoří 43,91 % plochy (Obr. E.1).

Menší část zemědělských pozemků má vybudován odvodňovací systém (meliorace). Podrobněji viz kap. E 1.4. Odůvodnění ÚP.

1.1.2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Lesní pozemky pokrývají plochu 338,39 ha, což činí 37,73 % výměry celého území. Lesy se nachází na severu řešeného území (Horní les a Kostelní les) a na jižním okraji (Dolní les)

Většina lesních pozemků je ve vlastnictví Lesů ČR, část lesních ploch vlastní fyzické osoby.

1.2. Bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ)

V následujícím textu jsou popsány ty BPEJ, které v řešeném území pokrývají plochu minimálně 100 m², menší zastoupení jsou zanedbána.

1.2.1. Význam BPEJ

Bonitované půdně ekologické jednotky vyjadřují produkčně-ekologickou hodnotu jednotlivých půdních typů a byly vymezeny a zmapovány na přelomu 70. a 80. let minulého století jako náhrada tehdy již zastaralých bonitních tříd. Základní kód BPEJ je pětimístný, přičemž:

- **první pozice** (*....) definuje klimatický region:
 - 0 = velmi teplý suchý;
 - 1 = teplý suchý;
 - 2 = teplý mírně suchý;
 - 3 = teplý mírně vlhký;
 - 4 = mírně teplý suchý;
 - 5 = mírně teplý mírně vlhký;
 - 6 = mírně teplý (až teplý);
 - 7 = mírně teplý vlhký;
 - 8 = mírně chladný vlhký;
- **druhá a třetí pozice** (**..) definuje hlavní půdní jednotku (těch je v ČR 78, označení 01–78); hlavní půdní jednotky (HPJ) zjednodušeným způsobem definují půdní typ, druh a vodní režim;
- **čtvrtá pozice** (...*) podává informaci o sklonitosti a expozici daného konkrétního pozemku; jde o kategorie sklonitosti a expozice, respektive jejich kombinaci vyjádřenou číselným kódem 0–9;
- **pátá pozice** (....*) obdobným způsobem, tj. číselným kódem v rozpětí 0–9, definuje kategorii skeletovitosti a kategorii hloubky půdy, respektive jejich kombinaci.

1.2.2. Klimatické regiony

Celé řešené území se rozkládá v těchto klimatických regionech:

5.**.** = **MT2: mírně teplý, mírně vlhký** – s průměrnou roční teplotou 7–8 °C, s průměrným ročním úhrnem srážek 550–650 mm, s roční sumou teplot nad 10 °C 2 200–2 500, se střední pravděpodobností suchých vegetačních období (15–30 %), s vláhovou jistotou ve vegetačním období 4 – 10. Do klimatického regionu spadá téměř 100 % území.

7.**.** = **MT4: mírně teplý, vlhký** – s průměrnou roční teplotou 6–7 °C, s průměrným ročním úhrnem srážek 650–750 mm, s roční sumou teplot nad 10 °C 2 200–2 400, s menší pravděpodobností suchých vegetačních období (5–15 %), s vyšší vláhovou jistotou ve vegetačním období nad 10. Do klimatického regionu spadá pouze 0,1 % území na severním okraji obce.

1.2.3. Hlavní půdní jednotky

Hlavní půdní jednotky (HPJ) mají v řešeném území následující zástupce:

- * 12 ** hnědozemě modální, kambizemě modální a kambizemě luvické, všechny včetně slabě oglejených forem na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké s těžkou spodinou, až středně skeletovité, vododržné, ve spodině s místním převlhčením;

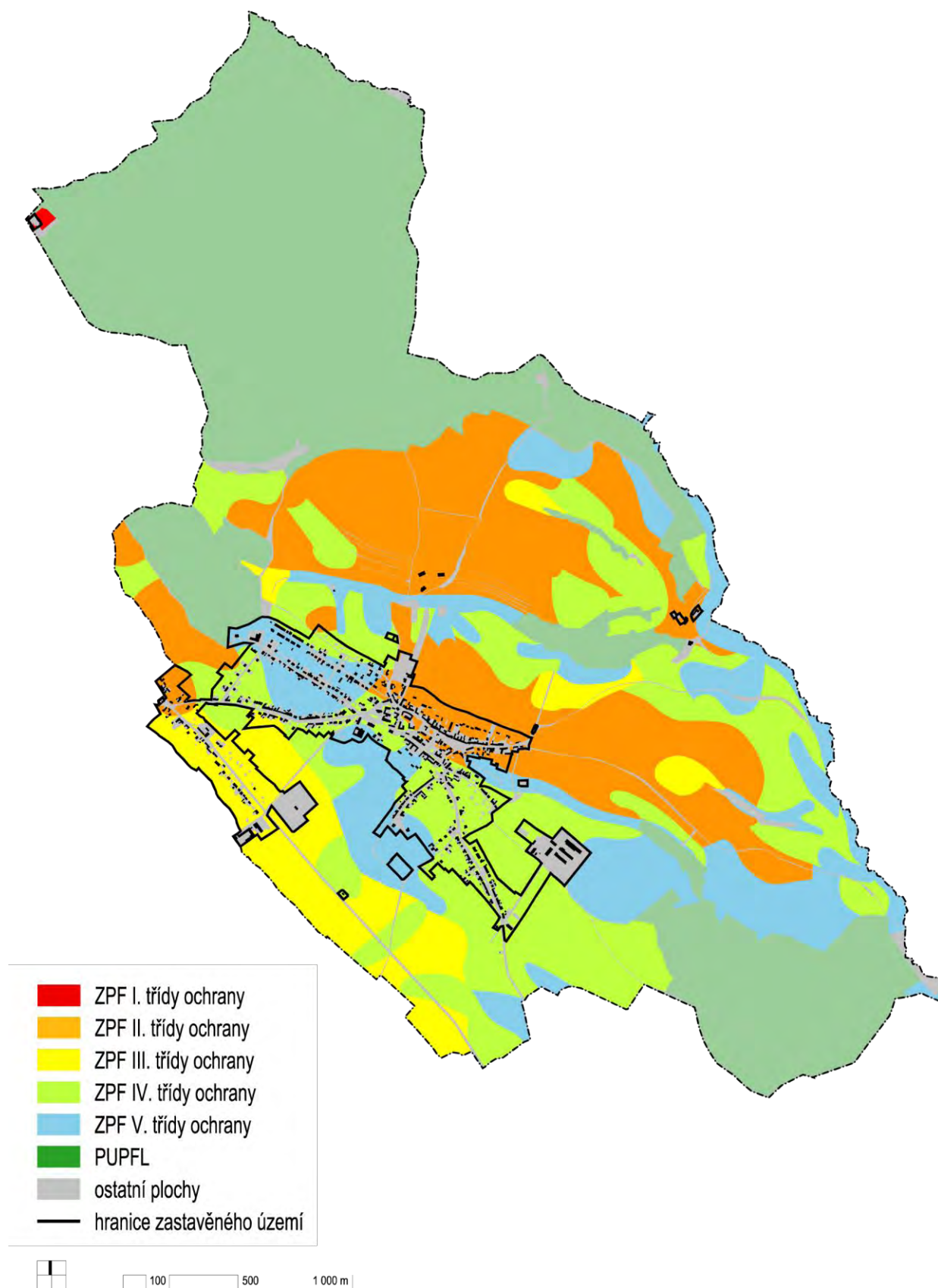
- * 29 ** kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variet, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převažujícími dobrými vláhovými poměry;
- * 32 ** kambizemě modální eubazické až mezobazické na hrubých zvětralinách, propustných, minerálně chudých substrátech, žulách, syenitech, granodioritech, méně ortorulách, středně těžké lehčí s vyšším obsahem grusu, vláhově příznivější ve vlhčím klimatu;
- * 37 ** kambizemě litické, kambizemě modální, kambizemě rankerové a rankery modální na pevných substrátech bez rozlišení, v podorníci od 30 cm silně skeletovité nebo s pevnou horninou, slabě až středně skeletovité, v ornici středně těžké lehčí až lehké, převážně výsušné, závislé na srážkách;
- * 40 ** půdy se sklonitostí vyšší než 12 stupňů, kambizemě, rendziny, pararendziny, rankery, regozemě, černozemě, hnědozemě a další, zrnitostně středně těžké lehčí až lehké, s různou skeletovitostí, vláhově závislé na klimatu a expozici;
- * 41 ** půdy jako u HPJ 40 avšak zrnitostně středně těžké až velmi těžké s poněkud příznivějšími vláhovými poměry;
- * 45 ** hnědozemě oglejené na svahových hlínách se sprašovou příměsí; středně těžké, až slabě štěrkovité, náchylné k dočasnému zamokření;
- * 47 ** pseudogleje modální, pseudogleje luvické, kambizemě oglejené na svahových (polygenetických) hlínách, středně těžké, ve spodině těžší až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření;
- * 50 ** kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách (s výjimkou břidlic, lupků, siltovců a usazenin karpatského flyše), středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření;
- * 58 ** fluvizemě glejové na nivních uloženinách, popřípadě s podloží teras, středně těžké nebo středně těžké lehčí, pouze slabě skeletovité, hladina vody níže 1 m, vláhové poměry po odvodnění příznivé;
- * 68 ** gleje modální i modální zrašelinělé, gleje histické, černice glejové zrašelinělé na nivních uloženinách v okolí menších vodních toků, půdy úzkých depresí včetně svahů, obtížně vymežitelné, středně těžké až velmi těžké, nepříznivý vodní režim;
- * 77 ** mělké strže do hloubky 3 m s výskytem kolvizemí, regozemí, kambizemí a dalších, s erozními smyvy orníc, různé zrnitosti, bezskeletovité až silně skeletovité, pro zemědělské využití málo vhodné.

1.2.4. Struktura BPEJ v řešeném území

V řešeném území se v důsledku kombinace podmínek klimatických (klimatický region VT), pedogenetických (výše uvedené HPJ) a pedofyzikálních vyskytují následující bonitované půdně ekologické jednotky:

BPEJ	v řešeném území celkem ha	tj. % z řešeného území	třída ochrany ZPF
5.12.10	23,33	2,60	II.
5.29.01	48,52	5,41	II.
5.29.11	100,70	11,22	II.
5.29.14	2,56	0,29	III.
5.29.41	4,16	0,46	IV.
5.29.51	36,08	4,02	IV.
5.29.54	5,07	0,57	V.
5.32.01	55,07	6,14	III.
5.32.04	24,42	2,72	IV.
5.32.11	109,74	12,23	IV.
5.32.14	68,32	7,62	V.
5.32.41	3,82	0,43	IV.
2.32.44	5,83	0,65	V.
5.32.51	5,94	0,66	IV.
5.32.54	11,28	1,26	V.
5.37.56	1,93	0,22	V.
5.40.78	1,81	0,20	V.
5.41.68	2,82	0,31	V.
5.41.77	5,45	0,61	V.
5.45.11	5,42	0,60	III.
5.47.10	3,88	0,43	III.
5.50.51	1,18	0,13	IV
5.58.00	2,10	0,23	II.
5.68.11	24,76	2,76	V.
5.77.89	0,91	0,10	V.
7.29.01	0,67	0,07	I
7.68.11	0,30	0,03	V.
bez	341,06	38,02	–
celkem	897,16 ha	100,00 %	

Obr. E.2: Tabulka s přehledem výskytu bonitovaných půdně ekologických jednotek v řešeném území; zdroj: ÚAP



Obr. E.3: Struktura půdního fondu – členění půd podle tříd ochrany

1.3. Ochrana zemědělského půdního fondu

Zemědělský půdní fond je prostřednictvím bonitovaných půdně ekologických jednotek rozdělen do pěti tříd ochrany. Rozdělení BPEJ do jednotlivých tříd ochrany je provedeno na základě vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení třídy ochrany.

Za zábor zemědělských půd pro nezemědělské využití jsou stanoveny odvody v závislosti na třídě ochrany půdy.

Třídy ochrany zemědělské půdy:

- I. třída – bonitně nejceněnější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v rovinném nebo jen málo sklonitém terénu, bez nebo slabě skeletovité, hluboké až velmi hluboké, s dobrou retencí a infiltrací vody a živin – možnost odejmout ze ZPF pouze výjimečně pro obnovu ekologické stability krajiny nebo pro liniové stavby zásadního významu;
- II. třída – zemědělské půdy, které mají v daném klimatickém regionu nadprůměrnou produkční schopnost a nadprůměrné hydrologické vlastnosti – podmíněně odnímatelné ze ZPF, s ohledem na ÚP jen podmíněně zastavitelné;
- III. třída – půdy (stanoviště) v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou funkcí produkční i průměrnými charakteristikami pro ochranu vod – v ÚP možno využít pro eventuální výstavbu;
- IV. třída – půdy s podprůměrnými charakteristikami zvláště produkčními; jsou zde však také půdy (stanoviště) s poměrně dobrými vlastnostmi hydrologickými, které však bylo nutno méně uvažovat – využitelné i pro výstavbu;
- V. třída – půdy s nízkou produkční schopností, tj. půdy např. mělké, silně skeletovité, velmi svažité, chladné či naopak výsušné, hydromorfní či erozně ohrožené, nebo s extrémním zrnitostním složením; většinou jde o půdy v zemědělském sektoru více či méně postradatelné – nezemědělské využití je efektivnější, výjimkou jsou zájmy ochrany ŽP (ochranná pásma, chráněná území apod.).

Následující tabulka uvádí přehled bonitovaných půdně ekologických jednotek, které se nachází v řešeném území, v členění podle třídy ochrany (s uvedením celkové plochy jednotlivých tříd a jejich podílu na ploše celého katastrálního území).

I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída	bez
7.29.01	5.12.10	5.29.14	5.29.41	5.29.54	
	5.29.01	5.32.01	5.29.51	5.32.14	
	5.29.11	5.45.11	5.32.04	5.32.44	
	5.58.00	5.47.10	5.32.11	5.32.54	
			5.32.41	5.37.56	
			5.32.51	5.40.48	
			5.50.51	5.41.68	
				5.41.77	
				5.68.11	
				5.77.89	
				7.68.11	
0,67 ha	174,66 ha	66,93 ha	185,36 ha	128,50 ha	341,06 ha
0,07 %	19,47 %	7,46 %	20,66 %	14,32 %	38,02 %

Obr. E.4: Tabulka s přehledem BPEJ zastoupených v řešeném území podle tříd ochrany (včetně podílu na rozloze řešeného území)

Nejkvalitnější půdy I. a II. třídy ochrany tvoří dohromady 19,54 % řešeného území. Půdy bez přidělené třídy ochrany a bonifikace tvoří 38,02 %. Jedná se o půdy na pozemcích určených k plnění funkce lesa a o ostatní půdy.

1.4. Údaje o uskutečněných investicích do půdy

V řešeném území se nachází zemědělské pozemky s vloženými investicemi. Jedná se o odvodněné (meliorované) pozemky o celkovém rozsahu cca 17,56 ha, rozptýlené na několika místech v řešeném území.

1.5. Pozemkové úpravy

Nejúčinnějším nástrojem na realizaci opatření sloužících k posílení ekologické stability území jsou v současné době komplexní pozemkové úpravy (KPÚ). V k. ú. Zbraslav na Moravě byly komplexní pozemkové úpravy zahájeny. V současné době jsou pozemkové úpravy v počáteční fázi, kdy probíhá zaměření skutečného stavu.

1.6. Zdroje nerostných surovin

Vzhledem k tomu, že v řešeném území těžba neprobíhá, ani se s ní do budoucna neuvažuje, nebyla koncepce dobývání nerostných surovin v Územním plánu stanovena.

2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

Podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (2021);
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (2020);
- Územní plán obce Zbraslav (Ing. arch. Ivo Kabeláč, 2010);
- Územně analytické podklady SO ORP Rosice (Institut regionálních informací, s.r.o., 2020);
- Digitální katastrální mapa včetně údajů o druzích pozemků (ČÚZK, květen 2022);
- Veřejná databáze Českého statistického úřadu (<http://vdb.czso.cz>);
- Geoportál SOWAC-GIS (Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i.; <http://geoportal.vumop.cz>);
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- Vyhláška č. 271/2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu;
- Vyhláška č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany.

2.1. Úvod

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Územního plánu na zemědělský půdní fond (ZPF) je provedeno ve smyslu:

- zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- vyhlášky č. 271/2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu ÚP na ZPF se skládá z části textové doplněné o tabulkovou přílohu a z části grafické.

Grafickou částí je Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (číslo II/03), který je zpracován v měřítku 1 : 5 000 shodném s měřítkem Hlavního výkresu (I/02). Ve Výkrese předpokládaných záborů půdního fondu jsou zobrazeny rozvojové plochy Územního plánu, plochy půd podle třídy ochrany, průběh hranic BPEJ včetně jejich kódů (s uvedením třídy ochrany za lomítkem), informace o vložených investicích (odvodnění) a hranice zastavěného území.

Všechny údaje o výměrách byly při výpočtech zaokrouhleny na dvě desetinná místa. Plochy o výměře do 100 m² (druhy pozemků, zastoupení BPEJ) byly zanedbány.

Podklady použité pro výpočet výměr a pro zpracování grafické části:

- struktura půdního fondu (rozložení jednotlivých kultur zemědělských pozemků) podle podkladů katastrální mapy platné ke květnu 2022;
- zastavěné území vymezené podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, k datu 1. 5. 2022 na základě stavu území a podle aktuálních údajů Katastru nemovitostí;
- údaje o BPEJ, které byly převzaty z územně analytických podkladů SO ORP Rosice; zařazení BPEJ do tříd ochrany je v souladu vyhláškou č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany;
- údaje o investicích vložených do půdy (odvodnění), které byly převzaty z územně analytických podkladů SO ORP Rosice.

2.2. Postup vyhodnocení

Vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu je provedeno pro rozvojové plochy (respektive plochy změn) Územního plánu. Tyto plochy jsou podle významu rozlišeny na plochy přestavby, plochy zastavitelné a plochy změn v krajině.

- **Plochy přestavby** – jsou určeny pro zástavbu nebo pro související využití – také mohou být určeny například pro veřejná prostranství; plochy veřejných prostranství jsou uvažovány v kategorii z ploch určených k zástavbě přesto, že možnosti jejich zastavění jsou omezené; je to z toho důvodu, že jsou součástí urbanizované části obce a jejich funkce je důležitá pro fungování sídla (obsluha území, rekreace).

Plochy přestavby jsou situovány v zastavěném území, jedná se zde o změnu stávajícího nevhodného využití nebo struktury zástavby, o doplnění prostupnosti území nebo o „zahušťování“ zastavěného území, které alespoň částečně snižuje potřebu rozvoje na nově vymezených zastavitelných plochách.

- **Plochy zastavitelné** – stejně jako plochy přestavby jsou určeny pro zástavbu (včetně liniových staveb dopravní infrastruktury – silnic, účelových komunikací, cyklostezek, apod.) a s ní související využití – také například pro veřejná prostranství a veřejnou zeleň; plochy veřejných prostranství a plochy veřejné zeleně jsou uvažovány v kategorii ploch určených k zástavbě přesto, že možnosti jejich zastavění jsou omezené; je to z toho důvodu, že jsou součástí urbanizované části obce a jejich funkce je důležitá pro fungování sídla (obsluha území, rekreace).

Plochy zastavitelné jsou navrženy pro rozvoj mimo zastavěné území.

- **Plochy změn v krajině** – jsou určeny pro změny zejména nestavebního charakteru v nezastavěném území (tedy mimo zastavěné území a mimo zastavitelné plochy), např. pro změnu kultury, zalesnění, ÚSES či vodohospodářské využití.

V Územním plánu jsou vymezeny níže uvedené typy ploch s rozdílným způsobem využití, a to buď jako plochy stabilizované nebo jako plochy změn (rozvojové) – jako plochy přestavby, plochy zastavitelné nebo plochy změn v krajině.

SV	plochy smíšené obytné venkovské;
RX	plochy rekreace jiné;
HS	plochy smíšené výrobní – výroba, obchod a služby;
OK	plochy občanského vybavení komerčního;
OV	plochy občanského vybavení veřejného;
OH	plochy občanského vybavení – hřbitovy;
OS	plochy občanského vybavení – sport;
TW	plochy vodního hospodářství;
TO	plochy nakládání s odpady;
DS	plochy dopravy silniční;
PV	plochy veřejných prostranství všeobecných;
ZU	plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy;
MN	plochy smíšené nezastavěného území všeobecné;
AZ	plochy zemědělské všeobecné;
LE	plochy lesní všeobecné;
WT	plochy vodní a vodních toků.

Zjednodušené tabulky vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu jsou umístěny přímo v textové části, kompletní tabulka je zařazena na konci této části Odůvodnění ÚP.

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF a PUPFL je provedeno ve zvláštních kapitolách.

2.3. Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu

Vyhodnocení je součástí tabulky přiložené na konci kap. E Odůvodnění ÚP. Souborné tabulky pro plochy přestavby, plochy zastavitelné a plochy změn v krajině jsou vloženy v kap. E 2.3.1.

2.3.1. Souborné tabulky pro návrh Územního plánu

V následujících tabulkách jsou uvedeny celkové výměry pro jednotlivé typy ploch podle významu a v závěru pak souborná tabulka. Hodnoty jsou uvedeny v hektarech a zaokrouhleny na dvě desetinná místa. Uvedena je vždy:

- celková výměra ploch;
- předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu;
- část předpokládaného záboru ZPF, který leží v zastavěném území;
- část předpokládaného záboru ZPF na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF.

Plochy, které mají vliv na celkový rozsah záboru ZPF, jsou rozděleny do tří skupin:

- zábor pro **plochy přestavby** – zábor ZPF je reálný ve značném rozsahu, ale dotčené pozemky se nachází uvnitř zastavěného území;

- zábor pro **plochy zastavitelné** – zábor ZPF je reálný, část pozemků bude ale sloužit jako zahrady rodinných domů (čili nebudou ze ZPF vyjmuty);
- zábor pro **plochy změn v krajině** – zábor ZPF je reálný, ale plochy nebudou zastavěny.

Z následujících tabulek je patrné, že se v Územním plánu předpokládá zábor 1,90 ha ZPF pro plochy přestavby (vše v zastavěném území), 45,40 ha ZPF pro zastavitelné a 1,76 ha pro plochy změn v krajině. Celkem se předpokládá v Územním plánu maximální zábor 49,07 ha ZPF.

Rozsah skutečného záboru ale bude nižší, protože například u bydlení / ploch smíšených obytných (které tvoří 20,98 ha pozemků pro předpokládaný zábor ZPF) lze očekávat reálnou zastavěnost parcel do 35 % (včetně zpevněných ploch), zbytek bude využíván jako zahrady.

plochy přestavby		celková výměra [ha]	předpokládaný zábor ZPF [ha]		
			celkem [ha]	v zastavěném území [ha]	ZPF I. a II. třídy ochrany [ha]
SV	plochy smíšené obytné venkovské	1,61	1,61	1,61	0,00
PV	plochy veřejných prostranství všeobecných	0,30	0,29	0,29	0,04
Celkem		1,91	1,90	1,90	0,04

Obr. E.5: Tabulka s plochami přestavby – zjednodušený přehled celkových výměr

plochy zastavitelné		celková výměra [ha]	předpokládaný zábor ZPF [ha]		
			celkem [ha]	v zastavěném území [ha]	ZPF I. a II. třídy ochrany [ha]
SV	plochy smíšené obytné venkovské	19,38	19,37	–	0,20
RX	plochy rekreace jiné	3,62	3,59	–	1,44
HS	plochy smíšené výrobní – výroba, obchod a služby	5,26	5,26	–	0,00
OK	plochy občanského vybavení komerčního	0,06	0,06	–	–
OV	plochy občanského vybavení veřejného	0,34	0,34	–	0,15
OH	plochy občanského vybavení – hřbitovy	0,10	0,04	–	0,04
OS	plochy občanského vybavení – sport	6,42	6,42	–	0,00
TW	plochy vodního hospodářství	0,25	0,25	–	0,00
TO	plochy nakládání s odpady	0,25	0,25	–	0,00
PV	plochy veřejných prostranství všeobecných	6,81	4,69	–	0,43
ZU	plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy	5,43	5,14	–	0,00
celkem		47,91	45,40	0,00	2,25

Obr. E.6: Tabulka s plochami zastavitelnými – zjednodušený přehled celkových výměr

plochy změn v krajině		celková výměra [ha]	předpokládaný zábor ZPF [ha]		
			celkem [ha]	v zastavěném území [ha]	ZPF I. a II. třídy ochrany [ha]
MN	plochy smíšené nezastavěného území všeobecné	1,76	1,76	–	0,00
celkem		1,76	1,76	0,00	0,00

Obr. E.7: Tabulka s plochami změn v krajině – zjednodušený přehled celkových výměr

kompletní vyhodnocení rozvojových ploch		celková výměra [ha]	předpokládaný zábor ZPF [ha]		
			celkem [ha]	v zastavěném území [ha]	ZPF I. a II. třídy ochrany [ha]
plochy přestavby		1,91	1,91	1,91	0,04
plochy zastavitelné		47,91	45,40	0,00	2,25
plochy změn v krajině		1,76	1,76	0,00	0,00
celkem		51,59	49,07	1,91	2,29

Obr. E.8: Tabulka s kompletním zjednodušeným vyhodnocením rozvojových ploch nového ÚP

2.3.2. Struktura zemědělského půdního fondu na plochách pro předpokládaný zábor

Ve vazbě na zastavěné území se ve většině případů nachází půdy nižší kvality. Půdy II. třídy ochrany se nachází převážně na severovýchod od zástavby. Půdy I. třídy ochrany se v řešeném území nachází pouze na jednom místě na severu území, zcela mimo veškeré rozvojové záměry. Vzhledem k tomu, že snahou řešení územního plánu je navázat na stávající zástavbu a udržet kompaktní tvar sídla, není možné se záborům půd II. třídy ochrany zcela vyhnout.

Struktura půdního fondu, který je dotčen předpokládaným zábořem ZPF, je v členění podle tříd ochrany uvedena v následujících tabulkách.

třída ochrany ZPF	výměra předpokl. záboru ZPF [ha]	podíl z celkové výměry předpokl. záboru ZPF [%]	charakteristika třídy ochrany půdy
I.	0,00	0,0 %	půdy mají v daném klimatickém regionu nadprůměrnou produkční schopnost a nejvyšší stupeň ochrany ZPF
II.	2,29	4,7 %	půdy mají v daném klimatickém regionu nadprůměrnou produkční schopnost, ve vztahu k ochraně ZPF jde o půdy vysoce chráněné
III.	16,87	34,4 %	půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany ZPF
IV.	15,49	31,6 %	půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu
V.	14,42	29,4 %	půdy nejnižší kvality, jejichž jiné, než zemědělské využití je v mnoha případech účelnější než zemědělské obhospodařování
celkem	49,07	100,0 %	

Obr. E.9: Tabulka s vyhodnocením struktury pozemků pro předpokládaný zábor ZPF podle tříd ochrany

2.3.3. Vložené investice na plochách pro předpokládaný zábor

Navrženým řešením jsou dotčeny pozemky s vloženou investicí (odvodněné pozemky), a to v celkovém rozsahu 1,39 ha. Jedná se o odvodněné pozemky situované v lokalitě Farská niva, určené pro rozvoj ploch smíšených obytných venkovských (SV) a navazujících ploch veřejných prostranství všeobecných (PV), ploch zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZU) a ploch občanského vybavení – sportu (OS), a pozemky v blízkosti stávající ČOV, určené pro rozvoj ploch vodního hospodářství (TW).

V případě realizace záměru na rozvojové ploše by byla nejprve podrobněji zkoumána skutečná funkčnost zařízení a následně by byla přijata taková opatření, aby byl minimalizován dopad na okolní zemědělské pozemky a aby funkčnost systému na okolních pozemcích zůstala zachována.

Údaje o dotčené výměře odvodněných pozemků jsou u každé rozvojové plochy uvedeny v tabulkové části v závěru této kapitoly.

2.3.4. Srovnání rozsahu rozvoje dosud platného ÚP a návrhu nového ÚP

Dosud platný „Územní plán obce Zbraslav“ byl vydán v roce 2010. Dále je uváděn jako „ÚPO 2010“.

Srovnání je provedeno zejména pro rozvojové/návrhové plochy určené pro zástavbu nad rámec aktuálního zastavěného území, což je důležité hlavně pro dosud platný ÚP, z něhož již byla část návrhových ploch pro zástavbu využita (tedy leží uvnitř současného zastavěného území). Doplněny jsou ale také plochy určené pro doplnění zeleně v nezastavěném území.

Srovnání je provedeno v následující tabulce a zobrazeno pro přehlednost na přiložených schématech zachycujících rozvojové plochy dosud platného a nově připravovaného územního plánu. V tabulce jsou k sobě pro přehlednost přiřazeny nejvíce odpovídající typy ploch obou územních plánů (např. „plochy bydlení/plochy smíšené obytné venkovské“), v některých případech to ale nemusí být zcela přesné.

Při srovnávání je potřeba mít na paměti, že se jedná o dva rozdílné dokumenty, které vznikly za jiných podmínek. Liší se jak metodikou zpracování a způsobem vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, tak právním prostředím, ve kterém vznikly. Srovnání těchto územních plánů může být proto jen zcela rámcové.

srovnání rozvojových ploch (nad rámec aktuálního zastavěného území)		ÚPO 2010 [ha]	návrh ÚP 2022 [ha]	rozdíl [ha]
	plochy obytné / plochy smíšené obytné venkovské	23,37	19,38	-3,99
	plochy výroby a smíšené výrobní / plochy smíšené výrobní – výroba, obchod a služby	8,03	5,26	-2,77
	plochy občanské vybavenosti / plochy občanského vybavení komerční, plochy občanského vybavení veřejného a plochy občanského vybavení – hřbitovy	3,70	0,50	-3,20
	plochy rekreační / plochy občanského vybavení – sport a plochy rekreace jiné	7,45	6,42	-1,03
	plochy technické infrastruktury / plochy nakládání s odpady	0,00	0,50	0,50
... celkem plochy pro zástavbu		42,55	32,04	-10,51
	plochy komunikací / plochy veřejných prostranství všeobecných	0,00	6,81	6,81
	plochy veřejné zeleně / plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy	0,00	5,43	5,43
... celkem plochy pro komunikace a veřejná prostranství		0,00	12,24	12,24
	plochy ochrany krajiny / plochy smíšené nezastavěného území všeobecné	1,51	1,76	0,25
	plochy lesní prvovýrobní / plochy lesní všeobecné	0,96	0,00	-0,96
	vodní plochy a toky / plochy vodní a vodních toků	1,12	0,00	-1,12
... celkem plochy pro ostatní zeleň (vč. ÚSES)		3,59	1,76	-1,83

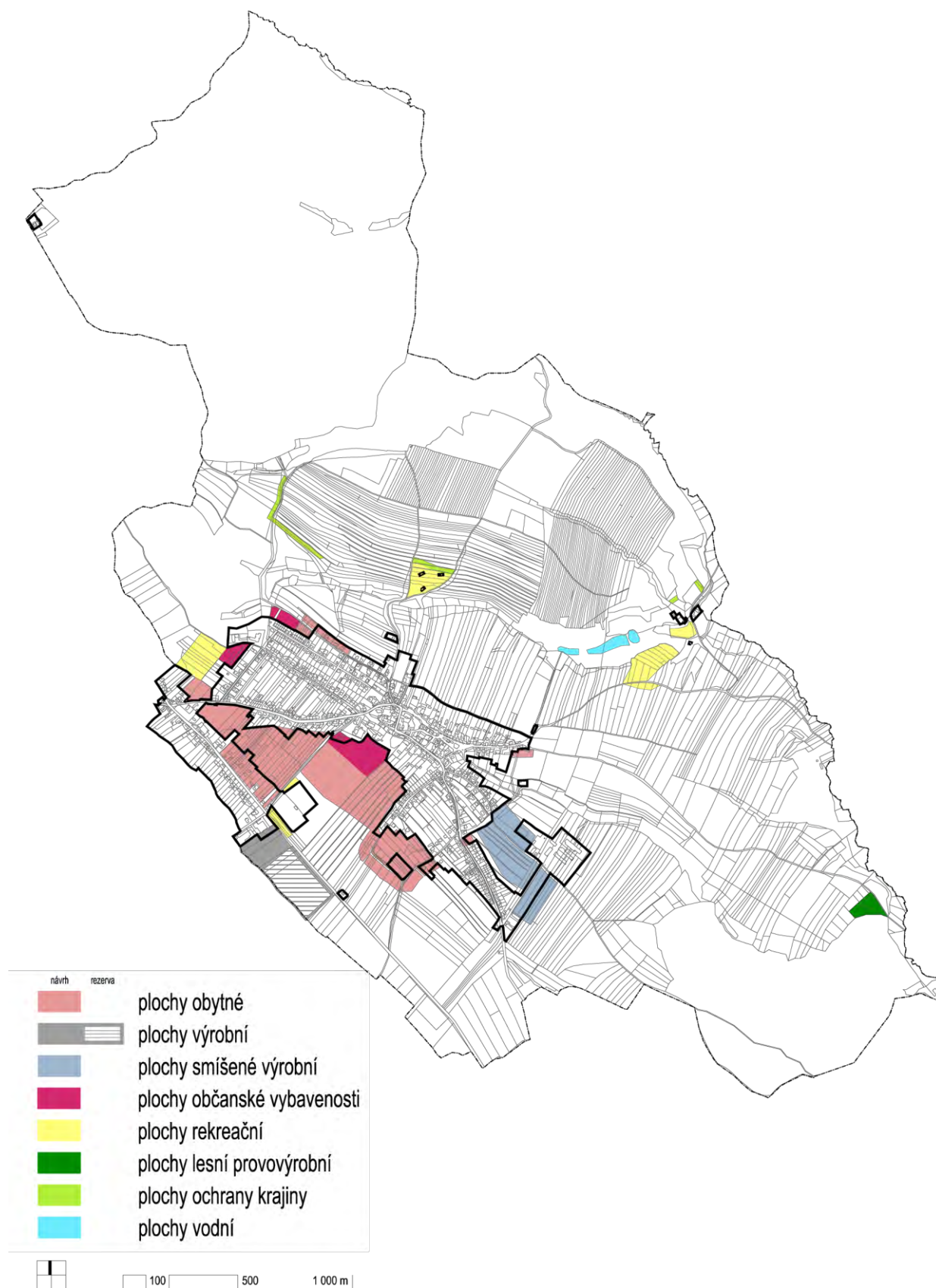
Obr. E.10: Tabulka se srovnáním rozsahu rozvojových ploch v dosud platném ÚPO 2010 a v návrhu nového ÚP 2022

Ze srovnání je patrné, že nový ÚP vymezuje pro zástavbu o 10,51 ha ploch méně, než je výměra nevyužitých rozvojových ploch v dosud platném ÚPO 2010 (jedná se o plochy za hranicí zastavěného území). Hlavním důvodem je vymezení rozvojových ploch pro bydlení, ploch občanského vybavení, ploch výroby a ploch pro sport a rekreaci v menším rozsahu.

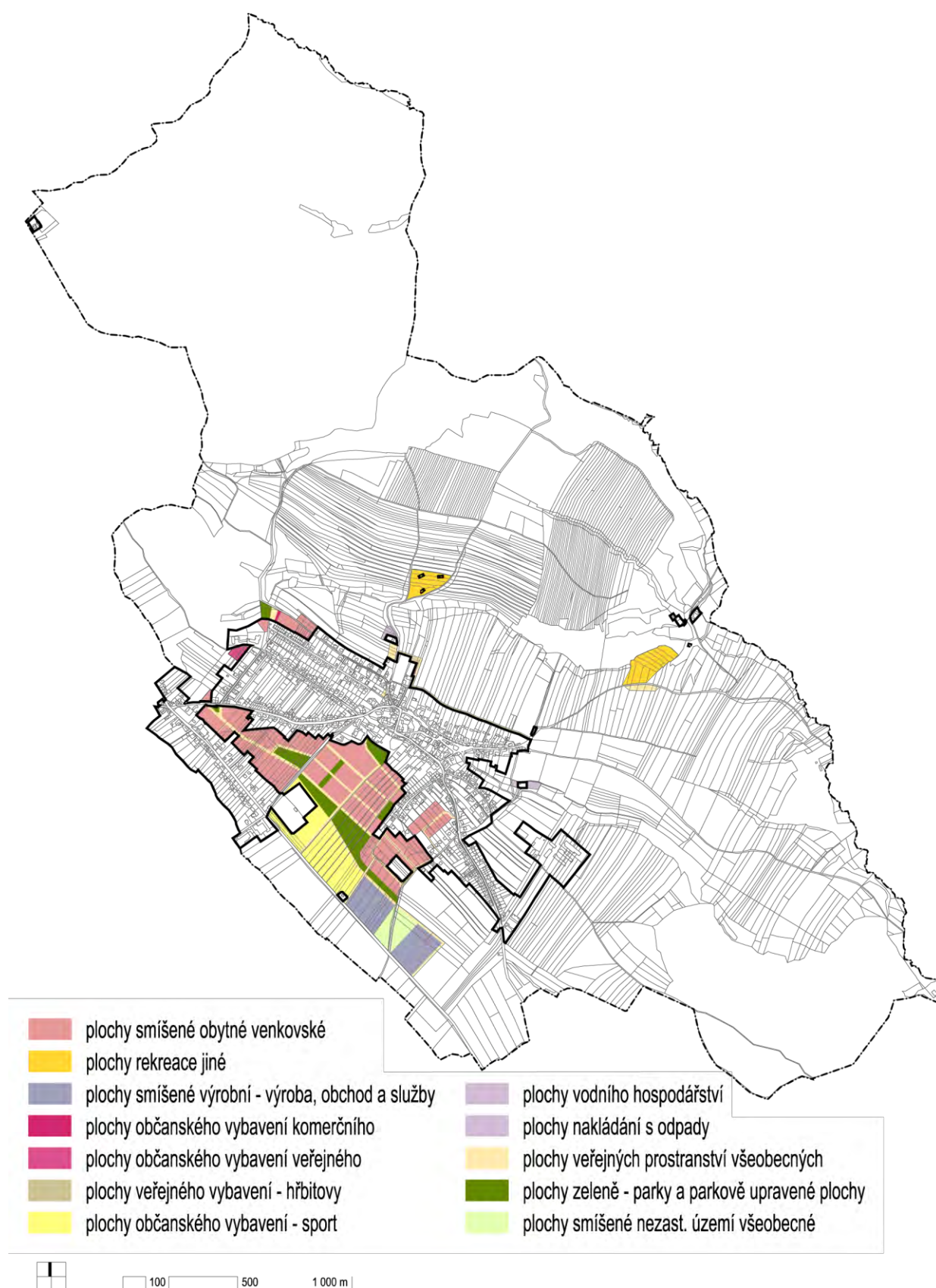
Velký rozdíl v rozsahu vymezených rozvojových ploch je u ploch pro komunikace a veřejná prostranství. Jedná se především o vymezení ploch veřejných prostranství (pro místní komunikace a pro veřejnou zeleň – parky) v rámci rozvojových lokalit pro zástavbu. Zde je nicméně potřeba podotknout, že rozdíly jsou způsobeny také rozdílnou metodikou tvorby srovnávaných územních plánů.

Rozdíl je v rozsahu vymezení ploch ostatní zeleně. Jedná se o plochy smíšené nezastavěného území, plochy lesa a plochy vodní a vodohospodářské. V platném ÚPO 2010 jsou navrženy všechny zmíněné rozvojové plochy. V návrhu ÚP jsou navrženy pouze rozvojové plochy smíšené nezastavěného území.

Rozmístění rozvojových ploch je patrné z příložených schémat.



Obr. E.11: Schéma rozvojových ploch v dosud platném ÚPO 2010



Obr. E.12: Schéma rozvojových ploch v návrhu nového ÚP 2022

2.4. Odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu

2.4.1. Prokázání potřeby a nezbytnosti navrženého řešení

Vyhodnocení potřeby vymezení rozvojových ploch pro hlavní funkce (tj. pro bydlení a podnikatelské aktivity) je uvedeno v kap. C 3. odůvodnění ÚP.

Z ní vyplývá toto:

- **Rozvoj bydlení** – Vzhledem k dobré dopravní dostupnosti silniční dopravou (obcí prochází silnice II. třídy II/395, dobrá dostupnost dálnice D1), dobré dojezdové vzdálenosti do měst Rosice, Velká Bíteš a Brno a ke zvyšování standardu bydlení a jeho přibližování západním zemím (tj. zvyšování průměrné obytné plochy na obyvatele a snižování počtu obyvatel v bytech) je pro rozvoj obce v budoucích cca 30 letech potřebné vymezit rozvojové plochy určené pro bydlení v rozsahu 16–24 ha.
- **Rozvoj podnikatelských aktivit** – Vzhledem k dobré dopravní dostupnosti silniční dopravou (obcí prochází silnice II. třídy II/395, dobrá dostupnost dálnice D1), k zajištění rovnováhy mezi rozvojem bydlení a rozvojem pracovních příležitostí a ke zvýšení počtu pracovníků, kteří nebudou muset vyjíždět za prací mimo obec je pro rozvoj obce v budoucích cca 30 letech potřebné vymezit rozvojové plochy určené pro podnikatelské aktivity (tj. výrobu, skladování a komerční vybavení) v rozsahu 1,9–5,6 ha.
- **Rozvoj ostatních funkcí** – v návaznosti na rozvoj bydlení a podnikatelských aktivit je nutné počítat i s navazujícím rozvojem veřejné infrastruktury a dalších „doplňkových“ aktivit, tj. veřejných prostranství, veřejné zeleně, dopravní a technické infrastruktury, sportovního a veřejného vybavení.

2.4.2. Prokázání výhodnosti navrženého řešení

Rozvoj obce je navržen tak, aby byl zachován a rozvíjen **kompaktní tvar zástavby**, který je efektivní z pohledu využívání veřejné infrastruktury i z pohledu záboru zemědělských půd a krajinného rázu. Cílem je zajistit **jasnou hranici obce směrem do krajiny**. Princip jasného ukončení sídla směrem do krajiny se Územní plán snaží chránit a rozvíjet (v místech, kde je to možné).

Část rozvojových ploch je umístěna i uvnitř současné zástavby (**plochy přestavby**), cílem je využít pro rozvoj obce dosud neefektivně využité, zpravidla nezastavěné, pozemky a snížit tak potřebu rozvoje na „zelené louce“.

S ohledem na současné uspořádání území (současná zástavba, existující komunikace, a infrastruktura) jsou **rozvojové plochy vymezeny ve více lokalitách po okraji** stávajícího sídla. Tím je zajištěna rovnováha v rozvoji obce a podmínky pro přiměřený rozvoj veřejné infrastruktury (žádná z lokalit není „přetížena“ na úkor zbytku sídla).

Využití významné části rozvojových ploch je **podmíněno zpracováním územní studie** (viz kap. D 13 odůvodnění ÚP vč. schématu). Pro část rozvojových ploch jsou stanoveny **prvky regulačního plánu**, které zpřesňují podmínky pro zástavbu (viz kap. J odůvodnění ÚP vč. schématu). Všechny uvedené požadavky jsou stanoveny s cílem **zajistit a podpořit kvalitní a efektivní využití území** (také s přihlédnutím ke kvalitním zemědělským půdám, které jsou návrhem dotčeny).

Téměř všechny rozvojové lokality určené pro smíšenou obytnou zástavbu jsou doplněny plochami určenými pro každodenní rekreaci obyvatel (parky, zelené pásy). Území pro veřejně přístupnou zeleň jsou tak integrální součástí budoucí zástavby. Další údaje odůvodňující priority rozvoje obce jsou uvedené v kap. D 4.2. odůvodnění ÚP.

Odůvodnění vymezení jednotlivých typů rozvojových ploch.

V níže uvedené tabulce je přehledně uvedeno, jakou část předpokládaného záboru tvoří jednotlivé typy ploch podle způsobu využití v pořadí podle velikosti podílu na celkovém záboru.

typ rozvojové plochy podle využití		výměra plochy [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	podíl na celkovém záboru ZPF	pořadí
SV	plochy smíšené obytné venkovské	21,00	20,99	42,8 %	1.
OS	plochy občanského vybavení – sport	6,42	6,42	13,1 %	2.
HS	plochy smíšené výrobní – výroba, obchod a služby	5,26	5,26	10,7 %	3.
ZU	plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy	5,43	5,14	10,5 %	4.
PV	plochy veřejných prostranství všeobecných	7,11	4,99	10,2 %	5.
RX	plochy rekreace jiné	3,62	3,59	7,3 %	6.
MN	plochy smíšené nezastavěného území všeobecné	1,76	1,76	3,6 %	7.
OV	plochy občanského vybavení veřejného	0,34	0,34	0,7 %	8.
TO	plochy nakládání s odpady	0,25	0,25	0,5 %	9..
TW	plochy vodního hospodářství	0,25	0,25	0,5 %	10.
OK	plochy občanského vybavení komerčního	0,06	0,06	0,1 %	11.
OH	plochy občanského vybavení – hřbitovy	0,10	0,04	0,1 %	12.
DS	plochy dopravy silniční	–	–	–	–
AZ	plochy zemědělské všeobecné	–	–	–	–
LE	plochy lesní všeobecné	–	–	–	–
WT	plochy vodní a vodních toků	–	–	–	–
celkem		51,59	49,07	100,00 %	–

Obr. E.13: Tabulka s navrženými rozvojovými plochami a jejich podílem na celkovém záboru ZPF

V dalším textu je doplněno zdůvodnění vymezení jednotlivých typů ploch, a to v pořadí podle rozsahu vyžadovaného záboru ZPF. **Odůvodnění navrženého řešení je také součástí kap. D Odůvodnění ÚP.**

1) Plochy smíšené obytné venkovské (SV)

Plochy smíšené obytné venkovské, které jsou primárně určeny pro bydlení, tvoří největší část současně zastavěného území obce a také mají významný podíl na rozvojových plochách vymezených v ÚP. Bydlení jako jedna ze základních funkcí je doplněno

souvisejícím zázemím pro obyvatele (veřejné vybavení, veřejná prostranství, veřejná zeleň apod.). Bydlení jako hlavní funkci ve struktuře obce je vhodné doplnit dalšími ekonomickými a volnočasovými funkcemi.

Jako zastavitelné mohou být navrženy i plochy určené pro jiné využití, bude se však jednat hlavně o plochy určené pro rozvoj veřejné infrastruktury (dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a veřejného vybavení), které jsou vázány buď na zlepšení současného stavu veřejné infrastruktury (hlavně dopravní a technická infrastruktura a veřejné vybavení), nebo souvisí s navrženým rozvojem bydlení (zejména veřejná prostranství, plochy veřejné zeleně). Pro stanovení vhodného rozsahu rozvoje obce (tedy vymezení zastavitelných ploch) je zásadní soustředit se na potenciál rozvoje bydlení a podnikatelských aktivit.

Podrobné odůvodnění rozsahu požadovaných rozvojových ploch pro bydlení je uvedeno v kapitole C 3.2. tohoto odůvodnění.

Rozvojové plochy smíšené obytné jsou v Územním plánu vymezeny především pro pozemky rodinných domů a další bydlení nerušící funkce. Rozvojové plochy smíšené obytné jsou vymezeny v těchto lokalitách:

- **lokalita „Farská niva“** (zastavitelná plocha Z1) – vymezena jižně od centra obce, v prostoru mezi kulturním domem a fotbalovým hřištěm, umístění rozvojové lokality vychází z platného Územního plánu obce Zbraslav, vydaného v roce 2010 (dále jen „platný ÚP“); určená především pro zástavbu rodinných domů, částečně také pro bytové domy; plochy smíšené obytné jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace) a zeleně – parky a parkově upravené plochy; v západní části území jsou vymezeny prvky regulačního plánu, využití východní části lokality je podmíněno zpracováním územní studie; lokalita leží převážně na ZPF V. třídy ochrany, v menší míře jsou zastoupeny půdy IV. a III. třídy ochrany ZPF (nejedná se o zábor nejkvalitnějších půd); plochami jsou dotčeny pozemky s vybudovaným odvodněním (dle údajů ÚAP); při realizaci bude nutné zjistit stav odvodňovacího systému a případně v návaznosti na postupné zastavování lokality zajistit jeho další funkčnost, aby nebyly změněny odtokové poměry v území;
- **lokalita „Dolní Padělky“** (zastavitelná plocha Z2, plocha přestavby P3) – vymezena jihovýchodně od historického jádra obce v prostoru mezi ulicemi Šefranice a Padělky; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP a navazuje na stávající zástavbu rodinných domů; určená pro výstavbu rodinných domů; plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochou veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace), která bude sloužit k obsluhování rodinných domů a zajistí propojení mezi stávajícími ulicemi; zahuštění zástavby uvnitř stabilizovaného území umožní plocha přestavby P3 – veřejné prostranství všeobecné, propojující ulice Malinovského a Padělky; v lokalitě jsou vymezeny prvky regulačního plánu; zastavitelné plochy jsou vymezeny převážně na půdách V. třídy ochrany ZPF, jen malá část se dotýká půd III. třídy ochrany ZPF a plocha přestavby zasahuje do půd IV. třídy ochrany ZPF (nejedná se o zábor nejkvalitnějších půd);

- **lokalita „Březina“** (zastavitelná plocha Z4) – vymezena západně od historického jádra obce, vyplňuje území sevřené mezi stávající zástavbou podél ulic Šlapalova a Březina; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP; určená pro výstavbu rodinných domů; plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace) a zeleně – parky a parkově upravené plochy; využití území je podmíněno zpracováním územní studie; lokalita leží na ZPF III. a IV. třídy ochrany (nejedná se o zábor nejkvalitnějších půd);
- **lokalita „Šlapalova – jih“** (zastavitelná plocha Z5, plocha přestavby P1) – vymezena západně od historického jádra obce, na severu přiléhá k ulici Šlapalova a vyplňuje území mezi stávající zástavbou v ulicích Šlapalova a Březina; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP; určená pro výstavbu rodinných domů; plochy smíšené obytné venkovské jsou doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných (místní komunikace) a zeleně – parky a parkově upravené plochy; prostupnost území směrem k ulici Březina zajistí pěší průchod v ploše přestavby P1; využití území ve východní části lokality je podmíněno zpracováním územní studie; lokalita leží na ZPF III. a IV. třídy ochrany, přičemž převládají půdy IV. třídy ochrany (nejedná se o zábor nejkvalitnějších půd);
- **lokalita „Šlapalova – sever“** (zastavitelná plocha Z6) – vymezena západně od historického centra obce, na jihu přiléhá k ulici Šlapalova; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP; určená pro výstavbu rodinného domu; plocha smíšená obytná venkovská bude obsloužena ze stávající plochy dopravy silniční; lokalita leží na ZPF IV. třídy ochrany (nejedná se o zábor nejkvalitnějších půd);
- **lokalita „Jiráskova-Nová“** (zastavitelné plochy Z8 a Z9, plocha přestavby P2) – vymezena severozápadně od historického jádra obce podél ulice Jiráskova a v zakončení ulice Nová; rozvoj zástavby v tomto území je navržen již v platném ÚP (částečně pro bydlení a částečně pro občanskou vybavenost); určená převážně pro výstavbu rodinných domů a z menší části pro občanské vybavení komerční; plochy smíšené obytné venkovské budou obslouženy ze stávající plochy veřejných prostranství všeobecných, dále jsou plochy smíšené obytné venkovské doplněny plochami veřejných prostranství všeobecných a zeleně – parky a parkově upravené plochy; zastavitelná plocha Z8 leží téměř celá na půdách IV. třídy ochrany; zastavitelná plocha Z9 leží cca z poloviny na půdách II. třídy ochrany ZPF a z poloviny na půdách IV. třídy ochrany (částečně se jedná o zábor nejkvalitnějších půd); plocha přestavby P2 leží na půdách V. třídy ochrany.

2) Plochy občanského vybavení – sport (OS)

Plochy sportovního vybavení se v Územním plánu vymezují za účelem zajištění podmínek zejména pro sport a tělovýchovu, případně pro rekreaci obyvatel. Jejich vymezení zaručuje udržení a rozvoj přívětivých podmínek pro soudržnost obyvatel.

V Územním plánu jsou rozvojové plochy občanského vybavení – sport vymezeny v této lokalitě:

- **lokalita „U hřiště“** (zastavitelná plocha Z3) – plochy jsou vymezeny v návaznosti na stávající areál fotbalového hřiště a mohou být využity pro rozšíření areálu a vybudování odpovídajícího zázemí či rozšíření palety sportovních aktivit; částečně je rozvoj

občanského vybavení – sportu v tomto území navržen již v platném ÚP obce Zbraslav; lokalita leží na ZPF III., IV. a V. třídy ochrany (nejedná se o zábor nejkvalitnějších půd); plochou OS-102 jsou dotčeny pozemky s vybudovaným odvodněním (dle údajů ÚAP); při realizaci bude nutné zjistit stav odvodňovacího systému a zajistit jeho další funkčnost, aby nebyly změněny odtokové poměry v území.

3) Plochy smíšené výrobní – výroba, obchod a služby (HS)

Plochy smíšené výrobní jsou v Územním plánu vymezeny pro podnikatelské aktivity, výrobu a skladování. Jsou vymezeny za účelem zabezpečení priorit v oblasti sociální soudržnosti a hospodářského rozvoje obce.

Plochy smíšené výrobní – výroba, obchod a služby jsou vymezeny v této lokalitě:

- **lokalita „Horní Padělky“** (zastavitelné plochy Z16 a Z17) – vymezena v přiměřené vzdálenosti od stávající i navržené obytné zástavby v lokalitě „Padělky“ na severu; od zastavitelné plochy Z2 (rodinné domy) je oddělena plochou zeleně – parky a parkově upravené plochy, mezi plochami výroby jsou vloženy plochy smíšené nezastavěného území, které protíná cesta (prodloužení ulice Padělky); lokalita leží na půdách III. a IV. třídy ochrany ZPF (nejedná se o zábor nejkvalitnějších půd); zastavitelné plochy pro výrobu vymezené v platném ÚP jsou pro rozvoj podnikatelských aktivit z různých důvodů nedostupné, proto byly vymezeny nové plochy, výhodně umístěné při silnici II/395; vytvoření podmínek pro vznik nových pracovních míst v obci je ve veřejném zájmu.

Odůvodnění rozsahu potřebných rozvojových ploch pro podnikatelské aktivity je uvedeno v kap. C 3.3. tohoto odůvodnění.

4) Plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZU)

Rozvojové plochy veřejné zeleně jsou navrženy v rozsahu, který odpovídá velikosti obce a současným trendům trávení volného času a rekreace obyvatel. Navrženy jsou zejména ve vazbě na rozvojová území určená pro obytnou zástavbu, u kterých potřeba vymezení ploch veřejných prostranství (veřejné zeleně) vyplývá také z §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Podrobnější odůvodnění koncepce veřejné zeleně je uvedeno v kapitole D 6.1.2. tohoto odůvodnění.

5) Plochy veřejných prostranství všeobecných (PV)

Rozvojové plochy pro veřejná prostranství jsou navrženy v rozsahu, který vyplývá z potřeby obsluhy ostatních rozvojových ploch (především ploch smíšených obytných venkovských), a který je nutný pro zachování či zlepšení prostupnosti územím. Podmínky ploch veřejných prostranství všeobecných umožňují jejich doplnění stromořadím pro možnost vytvoření jasného přechodu mezi sídlem a krajinou.

Podrobnější odůvodnění koncepce prostupnosti územím je uvedeno v kapitole D 6.1.1. tohoto odůvodnění.

6) Plochy rekreace jiné (RX)

Plochy rekreace jiné jsou Územním plánem vymezeny pro zajištění podmínek rekreace obyvatel. Jejich vymezení zaručuje udržení a rozvoj přívětivých podmínek pro soudržnost obyvatel.

Plochy rekreace jiné jsou vymezeny v těchto lokalitách:

- **lokalita „U mlýna“** (zastavitelná plocha Z13) – vymezena v návaznosti na stávající plochu sjezdovky; rozvojová plocha rekreace je v tomto území navržena již v platném ÚP obce Zbraslav; vzhledem k odloučené poloze stranou od obce je stanovena nízká hladina zastavěnosti – počítá se zde pouze se stavbami nutnými k zajištění provozu sjezdovky; v lokalitě je dále vymezena rozvojová plocha veřejného prostranství všeobecného určená především pro parkování návštěvníků rekreační plochy; lokalita leží na půdách III. a IV. třídy ochrany ZPF, částečně zasahuje na půdy V. třídy ochrany (nejedná se o zábor nejkvalitnějších půd);
- **lokalita „V Kobylencích“** (zastavitelná plocha Z12) – vymezena v místě bývalé drůbežárny, severně od centra obce; rozvojová plocha pro rekreaci je v této lokalitě navržena již v platném ÚP obce Zbraslav; v areálu se nachází tři budovy vymezené jako zastavěné území, proto bylo přikročeno k vymezení zastavitelné plochy; s ohledem na polohu odtrženou obce byla zvolena extenzivní funkce území ve prospěch rekreace s možností ubytování; téměř celá lokalita leží na půdách II. třídy ochrany ZPF, okrajová jižní část lokality zasahuje na půdy V. třídy ochrany.

7) Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MN)

Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné jsou vymezeny za účelem zajištění různorodosti nezastavěné krajiny, zajištění jejího hospodářského, případně i rekreačního využití, a její ekologické stability. To zaručuje udržení a rozvoj přívětivých přírodních podmínek a podmínek pro hospodářský rozvoj obce. V plochách smíšených nezastavěného území mohou být zahrnuty pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, popřípadě pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

Odůvodnění koncepce smíšeného nezastavěného území (a tedy návrhu ploch smíšených nezastavěného území) je uvedeno v kapitole D 7.1. odůvodnění Územního plánu.

Odůvodnění vymezení ÚSES je uvedeno v kapitole D 7.9. odůvodnění ÚP.

8) Plochy občanského vybavení veřejného (OV)

Veřejné vybavení je územním plánem chápáno jako občanské vybavení, které slouží veřejnému zájmu nebo je v jeho prospěch zřizováno. Lze říci, že veřejné vybavení je občanské vybavení veřejné infrastruktury. Do veřejného vybavení spadá dle Územního plánu zejména vzdělávání a výchova, zdravotnictví, kultura, veřejná správa, sociální péče, ochrana obyvatelstva a pohřebnictví (viz kap. A odůvodnění ÚP).

V Územním plánu jsou rozvojové plochy občanského vybavení veřejného vymezeny v těchto lokalitách:

- **lokalita „U školy“** (zastavitelná plocha Z7) – plocha určená pro novou mateřskou školu, vhodně umístěná naproti základní škole, rozvoj občanského vybavení pro

potřeby školství je v tomto území navržen již v platném ÚP obce Zbraslav; lokalita leží částečně na půdách II. třídy ochrany a částečně na půdách IV. a V. třídy ochrany ZPF (částečně se tedy jedná o zábor nejkvalitnějších půd, který je ovšem proveden ve veřejném zájmu);

- **lokalita „U hřbitova“** (zastavitelná plocha Z11) – plocha určená pro případné rozšíření technického zázemí obce; navazuje na hasičskou zbrojnicí a vhodně doplňuje zastavěné území směrem k navržené cestě (PV-022), která zajišťuje obsluhu zemědělských pozemků tak, aby nebylo nadměrně zatěžováno zastavěné území, zejména úzká ulice před hřbitovem; lokalita leží na půdách II. třídy ochrany ZPF (jedná se o zábor nejkvalitnějších půd, který je ovšem proveden ve veřejném zájmu).

9) Plochy nakládání s odpady

Plochy pro nakládání s odpady jsou v Územním plánu vymezeny pro zajištění vhodných podmínek odpadového hospodářství a pro prostorově rozsáhlejší prvky (plocha technických služeb).

Podrobnější odůvodnění koncepce nakládání s odpady je uvedeno v kapitole D 6.4.5 tohoto odůvodnění.

10) Plochy vodního hospodářství

Plochy vodního hospodářství jsou Územním plánem vymezeny pro zajištění vhodných podmínek pro prostorově rozsáhlejší prvky technické infrastruktury související s vodním hospodářstvím (rozšíření ČOV).

Podrobnější odůvodnění koncepce vodního hospodářství je uvedeno v kapitole D 6.4 tohoto odůvodnění.

11) Plochy občanského vybavení komerčního (OK)

Plochy občanského vybavení komerčního jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek komerčního charakteru (obchod, administrativa, stravování, služby či lehčí výrobní služby nerušivého charakteru apod.).

V Územním plánu je rozvojová plocha občanského vybavení komerčního vymezena v této lokalitě:

- **lokalita „Jiráskova-Nová“** (zastavitelná plocha Z8) – vymezena severozápadně od historického jádra obce mezi zakončením ulic Jiráskova a Nová; rozvoj občanského vybavení je v této lokalitě navržen již v platném ÚP Zbraslav; určená především pro výstavbu veterinární ordinace; plocha občanského vybavení komerčního bude obsloužena z rozvojové plochy veřejného prostranství všeobecného; celá lokalita leží na půdách IV. třídy ochrany (nejedná se o zábor nejkvalitnějších půd).

12) Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)

Občanské vybavení – hřbitovy je územním plánem chápáno jako občanské vybavení, které slouží veřejnému zájmu nebo je v jeho prospěch zřizováno. Dle Územního plánu se jedná zejména o plochy veřejných i vyhrazených hřbitovů a pohřebišť, které zahrnují stavby

a zařízení sloužící výhradně pro jejich potřeby, doprovodnou a izolační zeleň, vodní plochy a toky a nezbytnou související dopravní a technickou infrastrukturu (viz kap. A tohoto odůvodnění).

V Územním plánu je rozvojová plocha veřejného vybavení vymezena v této lokalitě:

- **lokalita „U hřbitova“** (zastavitelná plocha Z11) – plocha určená pro rozvoj hřbitova, navazující na stávající hřbitov; menší část lokality leží na ZPF II. třídy ochrany (jedná se tedy o zábor nejkvalitnějších půd, který je ovšem proveden ve veřejném zájmu).

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že navržené řešení je nejvýhodnější, respektive, že jiným uspořádáním rozvojových ploch by nebylo dosaženo z pohledu urbanistického ani z pohledu ochrany ZPF významně lepšího řešení.

2.4.3. Prokázání veřejného zájmu

Veřejný zájem je v případě návrhu ÚP Zbraslav představován především těmito záležitostmi:

- vytvořením podmínek pro rozvoj efektivně uspořádané smíšené obytné zástavby v návaznosti na existující infrastrukturu, včetně zlepšení využitelnosti zbývajících, dříve vymezených zastavitelných ploch;
- vytvořením podmínek pro rozvoj podnikatelských aktivit s potenciálem vytvoření nových pracovních míst při využití stávající infrastruktury;
- vytvoření podmínek pro zajištění obsluhy sídla veřejnou infrastrukturou (včetně veřejných prostranství a veřejné zeleně) a zvyšování úrovně občanského vybavení;
- vytvoření podmínek pro rekreaci obyvatel v zastavěném území, zastavitelných plochách i nezastavěném území;
- vytvoření podmínek pro prostupnost a obsluhu území včetně podpory cyklistické dopravy;
- vytvoření podmínek pro doplnění kompaktního tvaru sídla a vytvoření hranice mezi zástavbou a krajinou;
- vytvořením podmínek pro harmonickou smíšenost vzájemně nerušivých funkcí uvnitř sídla (zejména bydlení, práce a rekreace) a harmonickou smíšenost funkcí v rámci nezastavěné krajiny (včetně doplnění zeleně v krajině).

Rozvoj navržený v ÚP Zbraslav představuje veřejný zájem obce na svém vlastním rozvoji s pozitivním vlivem na soudržnost obyvatel (rozvoj bydlení a veřejné infrastruktury) a ekonomický rozvoj území (zvýšení zaměstnanosti, podpora podnikání).

2.4.4. Závěr

Navržené řešení vytváří vhodné podmínky pro budoucí rozvoj obce, a to v rozsahu odpovídajícím jejímu významu a umístění ve struktuře osídlení. S ohledem na polohu obce a vazby na okolní území, kvalitní veřejnou infrastrukturu včetně dobrého dopravního napojení je v ÚP navrženo zejména doplnění ploch pro bydlení a souvisejících ploch veřejných prostranství, ploch pro výrobu a občanské vybavení a ploch pro rekreační účely (sport, parky, krajinná zeleň).

Rozvoj obce je směřován zejména k vytvoření kompaktního sídla s efektivním využitím zabíraných nejkvalitnějších půd. Veřejný zájem obce na vlastním rozvoji převyšuje veřejný zájem na ochraně ZPF. Řešení návrhu ÚP Zbraslav není v rozporu s požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu.

3. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Rozvojovými plochami vymezenými v Územním plánu nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL).

4. TABULKOVÁ ČÁST VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

V následující tabulkové části jsou v souladu s požadavkem vyhlášky č. 271/2019 Sb. (Tabulka č. 2 v příloze) vyčísleny předpokládané zábory ZPF pro všechny rozvojové plochy v členění podle typů ploch s rozdílným způsobem využití. V posledním sloupci je uvedeno, jaká část plochy je situována na rozvojových plochách dosud platného ÚPO 2010 (překryv s rozvojovými plochami dosud platného ÚP) na pozemcích ZPF I. a II. třídy ochrany. Vzhledem k rozdílům v metodice těchto dokumentací jsou zde zařazeny překryvy příslušných odpovídajících funkcí (např. překryv plochy smíšené obytné venkovské v návrhu ÚP s plochou obytnou v dosud platném ÚPO 2010). Rovněž jsou zde zařazeny rozvojové plochy, vymezené v rámci zpřesnění rozvojové lokality (např. v případě, že v lokalitě návrhové plochy pro bydlení v platném ÚPO 2010 došlo k jejímu „rozřezání“ formou vymezení ploch veřejných prostranství, resp. zpřesnění konkrétního řešení dané lokality).

V závěru je uvedena podrobná souborná tabulka v členění pro jednotlivé typy ploch.

kód plochy	Navržené využití plochy	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace [ha]	závlahy [ha]	odvodnění [ha]	protierozní stavby [ha]	vztah k dosud platnému ÚP			
				I.	II.	III.	IV.	V.					Info dle § 3 odst. 2 písm. g)	překryv s rozvojem [ha]	z toho I. a II. T.O. [ha]	pozn.
028	SV	1,62	1,62	–	–	–	0,08	1,53	–	–	0,06	–	–	1,62	0,00	původně plocha pro občanské vybavení
030	SV	2,31	2,31	–	–	1,22	1,09	–	–	–	–	–	–	2,29	0,00	původně plocha pro bydlení
031	SV	1,01	1,01	–	–	0,11	0,90	–	–	–	–	–	–	1,00	0,00	původně plocha pro bydlení
049	SV	0,36	0,34	–	–	–	–	0,34	–	–	–	–	–	0,33	0,00	původně plocha pro bydlení
050	SV	0,88	0,88	–	–	–	–	0,88	–	–	–	–	–	0,88	0,00	původně plocha pro bydlení
052	SV	0,63	0,63	–	–	–	0,18	0,45	–	–	0,08	–	–	0,63	0,00	původně plocha pro bydlení
053	SV	0,63	0,63	–	–	0,20	0,43	–	–	–	–	–	–	0,63	0,00	původně plocha pro bydlení
055	SV	2,51	2,51	–	–	2,51	–	–	–	–	–	–	–	2,49	0,00	původně plocha pro bydlení
057	SV	0,29	0,29	–	–	0,17	0,11	–	–	–	–	–	–	0,27	0,00	původně plocha pro bydlení
058	SV	0,66	0,66	–	–	0,25	0,41	–	–	–	–	–	–	0,63	0,00	původně plocha pro bydlení
060	SV	0,14	0,14	–	–	–	0,14	–	–	–	–	–	–	0,14	0,00	původně plocha pro bydlení
064	SV	0,19	0,19	–	–	–	–	0,19	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–

kód plochy	Navržené využití plochy	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace [ha]	závlahy [ha]	odvodnění [ha]	protierozní stavby [ha]	vztah k dosud platnému ÚP			
				I.	II.	III.	IV.	V.					Info dle § 3 odst. 2 písm. g)	překryv s rozvojem [ha]	z toho I. a II. T.O. [ha]	pozn.
067	SV	0,67	0,67	–	–	–	0,67	–	–	–	–	–	–	0,67	0,00	původně plocha pro bydlení a občanské vybavení
068	SV	0,32	0,32	–	0,20	–	0,12	–	–	–	–	–	–	0,21	0,18	původně část plochy pro bydlení
092	SV	1,30	1,30	–	–	–	–	1,30	–	–	–	–	–	1,16	0,00	původně plocha pro bydlení
094	SV	0,97	0,97	–	–	–	–	0,97	–	–	–	–	–	0,93	0,00	původně plocha pro bydlení
096	SV	0,80	0,80	–	–	0,04	–	0,76	–	–	–	–	–	0,69	0,00	původně plocha pro bydlení
097	SV	0,54	0,54	–	–	–	–	0,54	–	–	–	–	–	0,50	0,00	původně plocha pro bydlení
098	SV	0,94	0,94	–	–	–	–	0,94	–	–	–	–	–	0,94	0,00	původně plocha pro bydlení
099	SV	0,90	0,90	–	–	–	–	0,90	–	–	–	–	–	0,94	0,00	původně plocha pro bydlení
171	SV	0,76	0,76	–	–	0,02	0,57	0,17	–	–	0,18	–	–	0,76	0,00	původně plocha pro bydlení
172	SV	0,76	0,76	–	–	–	0,65	0,11	–	–	–	–	–	0,76	0,00	původně plocha pro bydlení
174	SV	0,17	0,17	–	–	–	0,13	0,04	–	–	–	–	–	0,13	0,00	původně část plochy pro bydlení
176	SV	0,22	0,22	–	–	–	–	0,22	–	–	–	–	–	0,21	0,00	původně plocha pro bydlení
182	SV	0,92	0,92	–	–	–	0,64	0,27	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–

kód plochy	Navržené využití plochy	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace [ha]	závlahy [ha]	odvodnění [ha]	protierozní stavby [ha]	vztah k dosud platnému ÚP			
				I.	II.	III.	IV.	V.					Info dle § 3 odst. 2 písm. g)	překryv s rozvojem [ha]	z toho I. a II. T.O. [ha]	pozn.
183	SV	0,51	0,51	–	–	–	0,47	0,04	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
SV / celkem		21,00	20,99	0,00	0,20	4,53	6,71	9,73	0,00	0,00	0,32	0,00	0,00	19,07	0,29	–
112	RX	1,48	1,45	–	1,44	–	–	0,02	–	–	–	–	–	1,47	1,40	původně plocha pro rekreaci
119	RX	2,14	2,14	–	–	0,43	1,69	0,02	–	–	–	–	–	2,11	0,00	původně plocha pro rekreaci
RX / celkem		3,62	3,59	0,00	1,44	0,43	1,69	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,58	1,40	–
129	HS	2,50	2,50	–	–	2,20	0,31	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
133	HS	2,75	2,75	–	–	2,57	0,18	0,00	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
HS / celkem		5,26	5,26	0,00	0,00	4,77	0,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	–
185	OK	0,06	0,06	–	–	–	0,06	–	–	–	–	–	–	0,02	0,00	původně část plochy pro občanské vybavení
OK / celkem		0,06	0,06	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	–
039	OV	0,03	0,03	–	0,03	–	–	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
062	OV	0,31	0,31	–	0,12	–	0,12	0,07	–	–	–	–	–	0,29	0,11	původně plocha pro občanské vybavení
OV / celkem		0,34	0,34	0,00	0,15	0,00	0,12	0,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	–

kód plochy	Navržené využití plochy	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace [ha]	závlahy [ha]	odvodnění [ha]	protierozní stavby [ha]	vztah k dosud platnému ÚP			
				I.	II.	III.	IV.	V.					Info dle § 3 odst. 2 písm. g)	překryv s rozvojem [ha]	z toho I. a II. T.O. [ha]	pozn.
038	OH	0,10	0,04	–	0,04	–	–	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
OH / celkem		0,10	0,04	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	–
102	OS	2,15	2,15	–	–	2,15	–	–	–	–	0,49	–	–	0,43	0,00	původně část plochy pro rekreaci
135	OS	4,27	4,27	–	–	1,22	3,01	0,04	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
OS / celkem		6,42	6,42	0,00	0,00	3,37	3,01	0,04	0,00	0,00	0,49	0,00	0,00	0,43	0,00	–
082	TW	0,25	0,25	–	–	–	–	0,25	–	–	0,12	–	–	0,00	0,00	–
TW / celkem		0,25	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25	0,00	0,00	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00	–
071	TO	0,25	0,25	–	–	–	0,13	0,12	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
TO / celkem		0,25	0,25	0,00	0,00	0,00	0,13	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	–
008	PV	0,05	0,04	–	0,04	–	–	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
022	PV	0,80	0,43	–	0,43	–	–	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
037	PV	0,23	0,23	–	–	–	0,23	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
051	PV	2,10	0,63	–	–	–	0,10	0,53	–	–	0,09	–	–	1,73	0,00	původně plocha pro bydlení a občanské vybavení
056	PV	0,57	0,57	–	–	0,48	0,08	–	–	–	–	–	–	0,57	0,00	původně plocha pro bydlení

kód plochy	Navržené využití plochy	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace [ha]	závlahy [ha]	odvodnění [ha]	protierozní stavby [ha]	vztah k dosud platnému ÚP			
				I.	II.	III.	IV.	V.					Info dle § 3 odst. 2 písm. g)	překryv s rozvojem [ha]	z toho I. a II. T.O. [ha]	pozn.
066	PV	0,19	0,19	–	–	0,00	0,18	–	–	–	–	–	–	0,16	0,00	původně část plochy pro občanské vybavení
091	PV	0,25	0,25	–	–	–	0,19	0,06	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
095	PV	0,83	0,55	–	–	–	–	0,55	–	–	–	–	–	0,54	0,00	původně část plochy pro bydlení
105	PV	0,02	0,02	–	–	0,02	–	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
121	PV	0,32	0,32	–	–	0,03	0,28	–	–	–	–	–	–	0,27	0,00	původně plocha pro rekreaci
130	PV	0,45	0,45	–	–	0,35	0,10	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
169	PV	0,30	0,30	–	–	0,03	0,27	–	–	–	–	–	–	0,28	0,00	původně plocha pro bydlení
177	PV	0,83	0,83	–	–	0,46	0,17	0,21	–	–	–	–	–	0,01	0,00	původně část plochy pro bydlení
178	PV	0,19	0,19	–	–	0,16	–	0,03	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
PV / celkem		7,11	4,99	0,00	0,47	1,53	1,60	1,38	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	3,56	0,00	–
027	ZU	0,54	0,54	–	–	–	0,00	0,54	–	–	–	–	–	0,53	0,00	původně plocha pro občanské vybavení
054	ZU	0,70	0,70	–	–	0,55	0,15	–	–	–	–	–	–	0,69	0,00	původně plocha pro bydlení
059	ZU	0,08	0,08	–	–	–	0,08	–	–	–	–	–	–	0,08	0,00	původně plocha pro bydlení

kód plochy	Navržené využití plochy	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace [ha]	závlahy [ha]	odvodnění [ha]	protierozní stavby [ha]	vztah k dosud platnému ÚP			
				I.	II.	III.	IV.	V.					Info dle § 3 odst. 2 písm. g)	překryv s rozvojem [ha]	z toho I. a II. T.O. [ha]	pozn.
065	ZU	0,29	0,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
100	ZU	1,86	1,86	–	–	0,17	0,02	1,67	–	–	–	–	–	0,16	0,00	původně část plochy pro bydlení
101	ZU	0,91	0,91	–	–	0,86	0,00	0,05	–	–	0,37	–	–	0,23	0,00	původně část plochy pro bydlení
170	ZU	0,15	0,15	–	–	0,03	0,12	–	–	–	0,01	–	–	0,15	0,00	původně plocha pro bydlení
173	ZU	0,15	0,15	–	–	–	0,06	0,09	–	–	–	–	–	0,15	0,00	původně plocha pro bydlení
175	ZU	0,28	0,28	–	–	–	–	0,28	–	–	–	–	–	0,20	0,00	původně část plochy pro bydlení
179	ZU	0,48	0,48	–	–	0,24	–	0,24	–	–	–	–	–	0,02	0,00	původně část plochy pro bydlení
ZU / celkem		5,43	5,14	0,00	0,00	1,85	0,43	2,87	0,00	0,00	0,38	0,00	0,00	2,21	0,00	–
131	MN	1,00	1,00	–	–	0,04	0,96	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
132	MN	0,76	0,76	–	–	0,34	0,42	–	–	–	–	–	–	0,00	0,00	–
MN / celkem		1,76	1,76	0,00	0,00	0,39	1,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	–

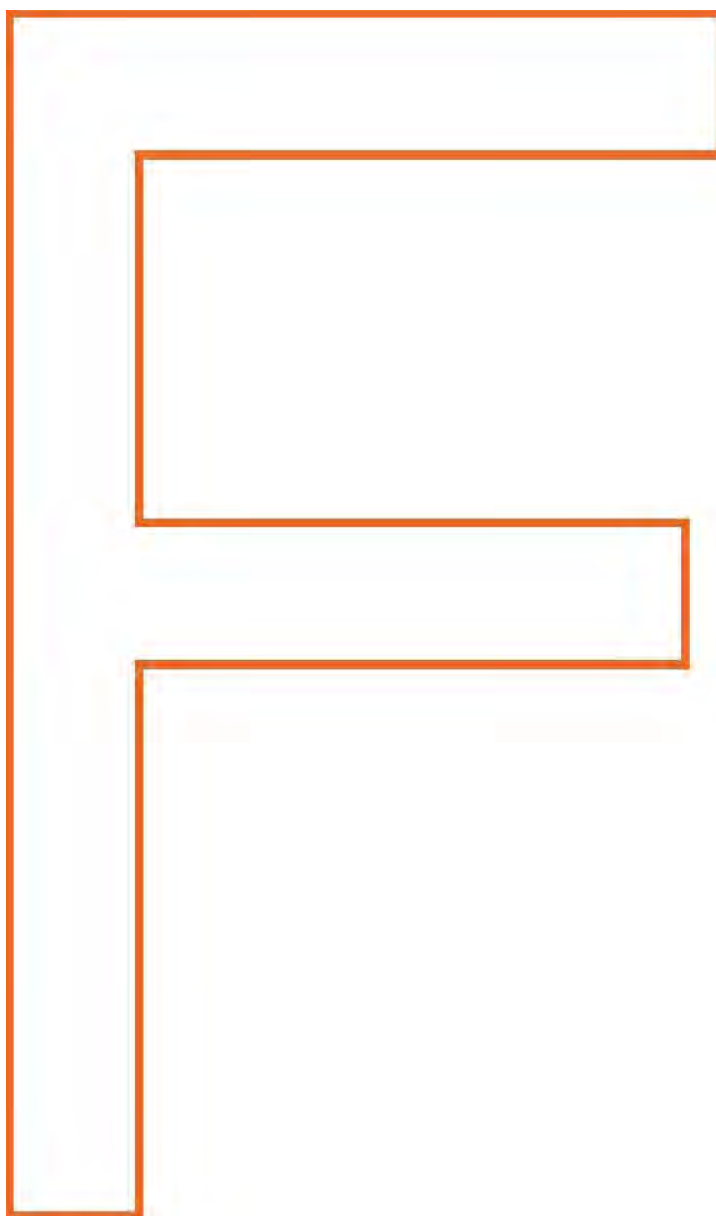
Tab. E.16: Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu pro všechny rozvojové plochy

kód plochy	Navržené využití plochy	výměra celkem [ha]	zábor ZPF celkem [ha]	zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					následná rekultivace [ha]	závlahy [ha]	odvodnění [ha]	protierozní stavby [ha]	vztah k dosud platnému ÚP			
				I.	II.	III.	IV.	V.					Info dle § 3 odst. 2 písm. g)	překryv s rozvojem [ha]	z toho I. a II. T.O. [ha]	pozn.
SV / celkem		21,00	20,99	0,00	0,20	4,53	6,71	9,73	0,00	0,00	0,32	0,00		19,07	0,29	
RX / celkem		3,62	3,59	0,00	1,44	0,43	1,69	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00		3,58	1,40	
HS / celkem		5,26	5,26	0,00	0,00	4,77	0,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	
OK / celkem		0,06	0,06	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,02	0,00	
OV / celkem		0,34	0,34	0,00	0,15	0,00	0,12	0,07	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	
OH / celkem		0,10	0,04	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	
OS / celkem		6,42	6,42	0,00	0,00	3,37	3,01	0,04	0,00	0,00	0,49	0,00		0,43	0,00	
TW / celkem		0,25	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25	0,00	0,00	0,12	0,00		0,00	0,00	
TO / celkem		0,25	0,25	0,00	0,00	0,00	0,13	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	
PV / celkem		7,11	4,99	0,00	0,47	1,53	1,60	1,38	0,00	0,00	0,09	0,00		3,56	0,00	
ZU / celkem		5,43	5,14	0,00	0,00	1,85	0,43	2,87	0,00	0,00	0,38	0,00		2,21	0,00	
MN / celkem		1,76	1,76	0,00	0,00	0,39	1,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	

Celkem vše	51,59	49,07	0,00	2,29	16,87	15,49	14,42	0,00	0,00	1,39	0,00		28,7	1,69	
podíl		100 %	0,0 %	4,7 %	34,4 %	31,6 %	29,4 %	0,0 %	0,0 %	2,8 %	0,0 %		58,8 %	3,4 %	

Tab. E.27: Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu pro všechny rozvojové plochy

F. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR

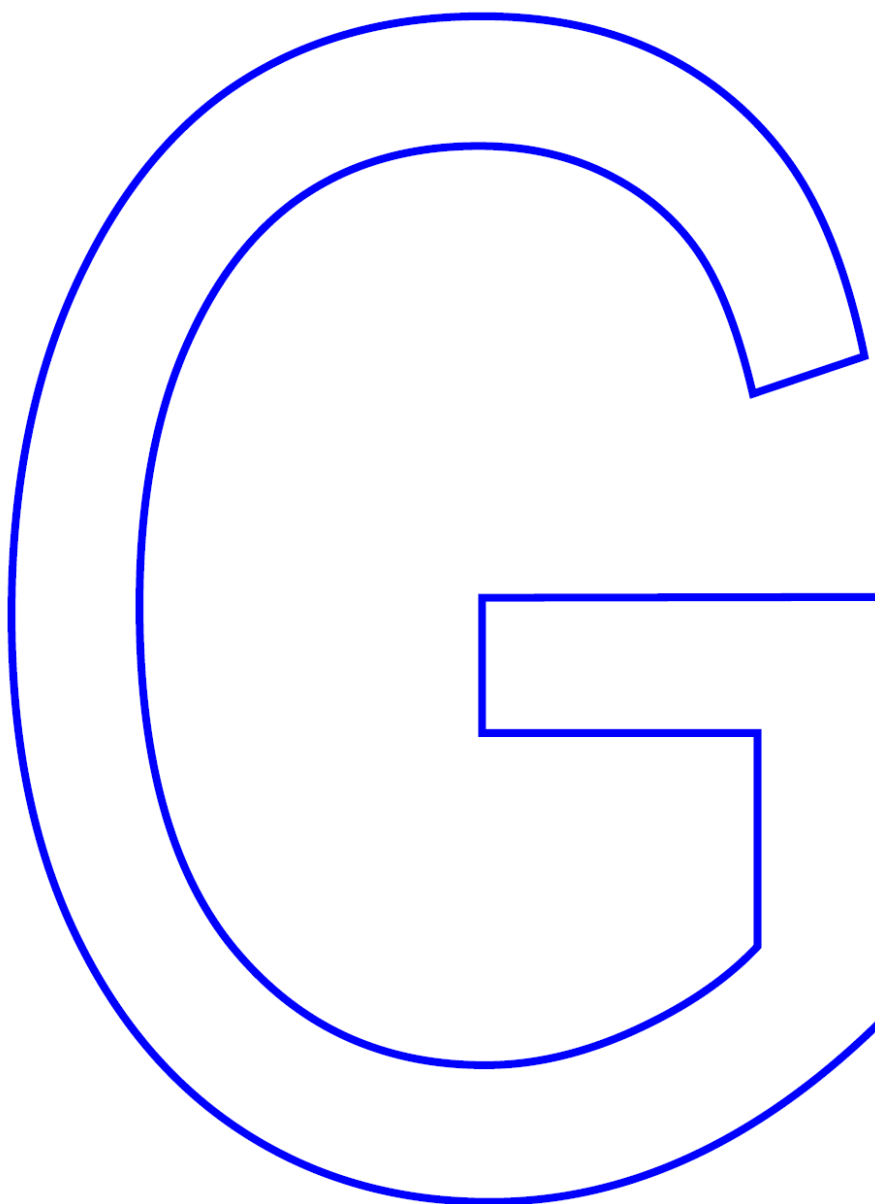


1. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR

V územním plánu je vymezen koridor nadmístního významu, který není řešen v ZÚR JMK, ve znění pozdějších aktualizací:

- **CNZ-01** – koridor určený pro dvojité vedení 400 kV v úsecích Přeštice–Milín, Milín–Chodov, Milín– Sokolnice, Milín–elektrárna Orlík; nové vedení umožní zabezpečení výkonů zdrojů připojených do přenosové soustavy a zvýšení spolehlivosti přenosu; souvisí s plánovaným postupným útlumem sítě 220 KV; jedná se o zpřesnění koridoru E27 z PÚR ČR ve stopě stávajícího vedení 220 kV.

G. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ A POKYNŮ



1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zadání Územního plánu Zbraslav bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Zbraslav 353/Z27/2022 ze dne 1. 6. 2020.

Požadavky vyplývající ze Zadání Územního plánu Zbraslav byly splněny, viz následující body. Původní číslování zadání je uvedeno v závorkách nadpisů.

V textu je uveden kompletní text zadání *italikou*, k jednotlivým částem je **tučně** doplněno vyhodnocení jejich splnění v ÚP.

1.1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce, ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury (A.)

Požadavky v sobě zahrnují jednotlivé požadavky na urbanistickou koncepci, na koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny. Požadavky jsou rozříděny dle Přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. na požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR ve znění její Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 (dále jen „PÚR ČR“), ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (dále jen „ZÚR JMK“), z Územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností Rosice aktualizovaných v roce 2020 (dále jen „ÚAP Rosice“), z doplňujících Průzkumů a rozborů (knesl kynčl architekti, 2022) a včetně požadavků obce a veřejnosti nebo z projednávání s dotčenými orgány.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán Zbraslav stanovuje základní koncepci rozvoje území a ochrany a rozvoje jeho hodnot v bodě 4. textové části územního plánu. Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, kterým jsou stanoveny funkční a prostorové podmínky (viz bod 8. textové části územního plánu).

1.1.1. Požadavky z PÚR ČR související s řešeným územím (A.1.)

- a) (čl. 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 prováděna 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 užité hodnoty.*
- b) (čl. 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.*

- c) (čl. 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.
- d) (čl. 18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.
- e) (čl. 19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
- f) (čl. 20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- g) (čl. 20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymežování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.
- h) (čl. 22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného 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).

- i) (čl. 23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).
- j) (čl. 24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).
- k) (čl. 24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.
- l) (čl. 25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními 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 přírodě 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 i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

- m) (čl. 26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.
- n) (čl. 28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.
- o) (čl. 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.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán Zbraslav je v souladu s aktuálně platnou PÚR ČR (ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5) a respektuje její republikové priority. Soulad s požadavky, které se týkají řešeného území, vyplývajícími z PÚR ČR, ve znění pozdějších aktualizací, je popsán v kapitole H 1. odůvodnění Územního plánu.

1.1.2. Požadavky ze ZÚR JMK související s řešeným územím (A.2.)

(požadavky nad rámec PÚR ČR)

- a) (bod 2) Nástroji územního plánování podporovat snížení územních disparit rozvoje částí kraje eliminací příkrých rozdílů v ekonomické výkonnosti a životní úrovni mezi jádrem kraje a jeho periferními, respektive venkovskými částmi s cílem růstu efektivity a udržitelnosti ekonomického rozvoje kraje, stabilizace jeho populace a sídelní struktury;
- b) (bod 3a) Vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi městy a venkovem s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje;
- c) (bod 3c) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb k centrům na území sousedních krajů Jihočeského, Olomouckého, Pardubického. Vysočiny a Zlínského a k centrům v přiléhajícím území sousedních zemí Rakouska a Slovenska, s cílem podpořit sídla v marginálních územích po obvodu kraje;
- d) (bod 8c) Vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění infrastruktury pro cyklistickou dopravu jako alternativní formy každodenní dopravy na kratší vzdálenosti, pro podporu rozvoje infrastruktury pro rekreační cyklistickou dopravu ke zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace;
- e) (bod 8d) Vytváření územních podmínek pro rozvoj integrovaného dopravního systému, zejména při zajišťování dostupnosti pracovních a obslužných center v systému osídlení kraje a posilování vzájemných vazeb jednotlivých dopravních modů v uzlech systému;
- f) (bod 10) Nástroji územního plánování podporovat přístupnost a prostupnost krajiny, zejména důsledně předcházet zneprůchodnění území a fragmentaci krajiny;
- g) (bod 16b) Vytváření územních podmínek pro přednostní využití ploch a objektů vhodných k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů před výstavbou ve volné krajině;

- h) (bod 16d) Vytváření územních podmínek pro rozvoj aktivit rekreace, cestovního ruchu, turistiky a lázeňství na území kraje, s cílem zabezpečit potřeby jejich rozvoje v souladu s podmínkami v dotčeném území a s využitím kulturního potenciálu území při zachování a rozvoji jeho kulturních hodnot;
- i) (bod 411) Zohlednit územní podmínky stanovené pro zachování nebo dosažení cílových charakteristik Domašovského krajinného typu a zpřesnit vymezení jednotlivých typů krajin a jejich cílových charakteristik;
- j) (bod 217) Zohlednit koridor technické infrastruktury TEP05: VTL (VVTL) plynovod Kralice – Bezměrov; úsek severně od Brna; dle vyjádření KU JMK, OÚP - koridor není v souladu s požadavky platné politiky územního rozvoje, nelze podle něj rozhodovat, nelze jej proto zahrnout do návrhu zadání ÚP Zbraslav, jako požadavek vyplývající ze ZUR JMK a je nutno ho z návrhu vypustit;
- k) Zohlednit požadavky vyplývající z koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán Zbraslav je v souladu se ZÚR JMK v platném znění (viz také kap. H 2. odůvodnění ÚP), konkrétně:

- (ad bod 2) ÚP Zbraslav je v souladu s touto prioritou tím, že vytváří vhodné podmínky pro rozvoj území obce stanovením urbanistické koncepce (zejména koncepce bydlení a koncepce výroby) a koncepce veřejné infrastruktury (viz zejména body 4., 5. a 6. výrokové části ÚP).
- (ad bod 3a, 3c) ÚP vytváří podmínky pro provázání s okolními sídly a posílení vazeb se sídly v okolních krajích, a to například stanovením koncepce dopravní infrastruktury – viz bod 6.3. výrokové části a výkres I/02 Hlavní výkres ÚP Zbraslav.
- (ad bod 8c) ÚP stanovuje koncepci cyklistické dopravy, která zajišťuje vhodné podmínky pro její rozvoj (viz bod 6.3 výrokové části ÚP).
- (ad bod 8d) ÚP stanovuje koncepci hromadné dopravy, která zajišťuje vhodné podmínky pro její rozvoj (viz bod 6.3 výrokové části ÚP). Hromadná doprava je zajištěna prostřednictvím ploch dopravy silniční a ploch veřejných prostranství všeobecných.
- (ad bod 10) ÚP vytváří podmínky pro přístupnost a prostupnost území (i krajiny), a to především vymezením ploch dopravní infrastruktury a ploch veřejných prostranství (vhodných pro pěší i cyklistickou dopravu), prvků pěších propojení a stanovením podmínek využití ploch situovaných zejména v nezastavěném území – viz zejména výkres I/02, body 6. a 8. výrokové části ÚP.
- (ad bod 16b) Vymezením ploch smíšených obytných venkovských a stanovením jejich podmínek ÚP umožňuje rozvoj nerušivých podnikatelských aktivit v rámci zastavěného území. Vymezením ploch přestavby ÚP vytváří podmínky pro rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů v zastavěném území (viz zejména I/02 Hlavní výkres a bod 8 výrokové části ÚP).
- (ad bod 16d) ÚP Zbraslav stanovením koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot vytváří komplexní řešení pro rozvoj obce, které vychází ze

současného stavu území a aktuálních podmínek a které vytváří podmínky pro rozvoj obce a zároveň chrání kulturní hodnoty. Vymezením ploch občanského vybavení – sport a vymezením ploch rekreace – jiné vytváří podmínky pro rozvoj aktivit a rekreace. Stanovením podmínek využití ploch, které umožňují rekreační využití krajiny, vytváří podmínky pro rozvoj turistiky a cestovního ruchu (viz bod 8 výrokové části ÚP).

- (ad bod 411) ÚP Zbraslav stanovením základní koncepce rozvoje území (viz bod 4 výrokové části ÚP), vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek využití vytváří vhodný rámec pro zachování stávajícího charakteru krajinného typu. Stanovením koncepce krajiny (viz bod 7 výrokové části ÚP) ÚP vytváří podmínky pro vznik ekologicky významných segmentů v krajině. Stanovením koncepce prostupnosti územím ÚP vytváří podmínky pro prostupnost krajinou (viz bod 6.1 a 7.6 výrokové části ÚP).
- (ad bod 217) Koridor technické infrastruktury TEP05: VTL (VVTL) plynovod Kralice – Bezměrov, vymezený v ZÚR JMK, byl PÚR ČR zrušen. ÚP Zbraslav na základě PÚR koridor TEP05 nezohledňuje.

1.1.3. Požadavky z ÚAP Rosice související s řešeným územím (A.3.)

(požadavky nad rámec PÚR ČR a ZÚR JMK)

- *Požadavky na zmírnění nebo omezení urbanistických a hygienických závad*
 - a) *Brownfield zasahuje do zastavěného území.*
 - b) *Zastavěné území zasahuje do ochranného pásma vodního zdroje*
 - c) *Silnice II. třídy zatěžuje zastavěné území;*
- *Požadavky na zmírnění nebo omezení střetů záměrů s limity využití území a s hodnotami v území*
 - a) *Zastavitelná plocha zasahuje do zemědělské půdy II. třídy ochrany (lokální);*
 - b) *Zastavitelná plocha zasahuje do lokálního biokoridoru.*
- *Požadavky na snížení nevyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí*
 - a) *Mírnit dopady větrné eroze na půdní složku a její biodiverzitu;*
 - b) *Odstranit nebo znovu využít plochy brownfield.*
- *Požadavky na snížení nevyváženého vztahu podmínek pro hospodářský rozvoj*
 - a) *Směřovat hospodářský a územní rozvoj do zastavěného území, zaměřit se na přestavbu a revitalizaci.*
- *Požadavky na snížení nevyváženého vztahu podmínek soudržnost společenství obyvatel*
 - a) *Upravit rozsah zastavitelných ploch pro bydlení odpovídající prognóze vývoje počtu obyvatel;*
 - b) *Vytvořit podmínky pro příznivější věkovou strukturu obyvatelstva;*
 - c) *Snížit podíl neobydlených bytů.*

> Řešení Územního plánu:

Územní plán respektuje limity a ochranná pásma vyplývající z ÚAP ORP Rosice, odstraňuje závady v mezích, které přináležejí dle právních předpisů územnímu plánu.

Jedná se o areál bývalého JZD, který byl stabilizován jako plocha smíšená výrobní – výroba, obchod a služby, což umožňuje mnohostranné využití plochy. Dále se jedná o pozemky, jejichž charakter dnes již neodpovídá zařazení mezi brownfieldy.

Na pozemku v ulici Masarykova byla provedena demolice a nyní se zde nachází parkoviště, stabilizované jako plocha veřejného prostranství všeobecného.

Na pozemku v ulici Březina je navržena plocha přestavby ve prospěch veřejného prostranství všeobecného pro pěší průchod. Jedná se o ochranné pásmo vodního zdroje JÚ Zbraslav II, který je v současné době mimo provoz. ÚP stanovením podmínek využití ploch zmírňuje dopady zastavěného území na ochranné pásmo.

Řešení územního plánu nemá vliv na zátěž stávající zástavby silnicí II. třídy.

Rozvojové plochy smíšené obytné venkovské jsou navrženy v odstupu od silnice, v lokalitě „Farská niva“ a „Dolní Padělky“ jsou navíc odcloněny pásem zeleně – parky a parkově upravené plochy.

Zastavitelná plocha pro rekreaci jinou svým prostorovým vymezením navazuje na areál bývalé drůbežárny. V lokalitě se již vyskytují malé plochy zastavěného území (původní budovy). Předpokládá se extenzivní využití plochy. Prostorové podmínky definují maximální míru zastavěnosti plochy na 10 %.

V ÚP nejsou vymezeny rozvojové plochy, které by zasahovaly do lokálních biokoridorů. Vymezení ÚSES bylo aktualizováno a na základě současného stavu území byla větev lokálního biokoridoru procházející původně lokalitou „V Kobylencích“ odsunuta severněji do lesa

Stanovením koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany ÚP vytváří podmínky pro zmírnění dopadů eroze.

Stanovením podmínek využití ploch ÚP umožňuje přestavby, rekonstrukce a revitalizace v zastavěném území (včetně brownfield) – viz bod 8 výrokové části ÚP.

ÚP vymezuje zastavitelné plochy na základě prognózy vývoje počtu obyvatel.

Vymezením ploch s rozdílným způsobem využití (převážně ploch obytných smíšených venkovských, ploch smíšených výrobních, ploch občanského vybavení, ploch pro sport a rekreaci a ploch zeleně) ÚP vytváří vhodné podmínky a dobré životní prostředí pro obyvatele různých věkových kategorií.

1.1.4. Požadavky z doplňujících průzkumů a rozborů (A.4.)

(požadavky nad rámec PÚR ČR, ZÚR JMK a ÚAP)

Provéřít problémy navržené k řešení v územně plánovací dokumentaci:

a) problémy z hlediska urbanismu

- riziko vzniku problematické zástavby ve druhé řadě s nedostatečně dimenzovanými přístupovými komunikacemi
- střet rozvojových ploch se stávajícím páteřním elektrickým vedením 22 kV

- *odtržená rozvojová lokalita s nejasným záměrem*
- *rozsáhlé dopravně neobsloužené plochy ve stabilizovaném území*
- *rozsáhlé rozvojové plochy pro bydlení s nutností řešení dopravní obsluhy*
- *zátěž obytné zástavby hlukem a prachem ze silniční dopravy (silnice II/395)*
- *střet rozvojové plochy s ochranným pásmem IIa. stupně vodního zdroje (JÚ Zbraslav II)*
- *střet rozvojových ploch se stávajícím vedením VTL plynovodu a páteřním elektrickým vedením 22 kV*
- *rozvojové plochy pro zástavbu na půdách II. třídy ochrany*

b) problémy z hlediska veřejné infrastruktury

- *plochy pro rozvoj průmyslové výroby jsou obsluhovány přes obytnou zástavu*
- *omezené možnosti navýšení kapacity ČOV*
- *chybějící veřejná prostranství parkového charakteru*

c) problémy z hlediska uspořádání krajiny

- *splavování půdy do zastavěného území obce*
- *rozlehlé bloky orné půdy bez rozptýlené zeleně*

> Řešení Územního plánu:

ÚP neumožňuje výstavbu v druhé řadě.

Řešení ÚP počítá s přeložkou elektrického vedení 22kV a s uložením kabelů pod zem. Pro tyto účely ÚP vymezuje koridor technické infrastruktury CNU-01.

ÚP plán obsahuje odůvodnění návrhu rozvojových ploch s popisem záměru v rozvojové lokalitě.

ÚP plán stanovením podmínek ploch (hlavně ploch dopravy silniční a ploch veřejných prostranství všeobecných) umožňuje obsluhu území a navrhuje pro rozvojové plochy bydlení odpovídající dopravní infrastrukturu.

V ÚP plánu je navržena zeleň, která má snížit hlukovou a prachovou zátěž na zastavěném území.

Jedná se o ochranné pásmo vodního zdroje JÚ Zbraslav II, který je v současné době mimo provoz. ÚP stanovením podmínek využití ploch zmírňuje dopady zastavěného území na ochranné pásmo.

ÚP nenavrhuje plochy, které by byly ve střetu s trasou plynovodu VTL.

Rozvojové plochy jsou navrhovány v návaznosti na zastavěné území obce, aby snížily nároky na dopravní infrastrukturu. V některých případech není možné se vyhnout záborům ZPF II. třídy ochrany. V případě návrhu rozvojové plochy rekreace jiné se jedná o využití areálu bývalé drůbežárny.

V ÚP plánu jsou rozvojové plochy pro výrobu vymezeny v návaznosti na silnici II. třídy.

V ÚP jsou navrženy rozvojové plochy vodního hospodářství pro rozšíření ČOV.

V ÚP jsou navrženy rozvojové plochy pro zeleň – parky a parkově upravené plochy.

V ÚP je stanovena koncepce zemědělské krajiny, která vytváří podmínky pro realizaci protierozních opatření a pro zvýšení ekologické stability území.

1.1.5. Požadavky obce (A.5.)

- *prověřit stabilizaci stávajících ploch občanské vybavenosti a rekreace*
- *prověřit zajištění rozšíření ploch pro občanskou vybavenost*
- *prověřit stanovení minimální/maximální velikosti pozemků*
- *prověřit prostorové uspořádání pro stabilizované území i zastavitelné plochy*
- *výstavbu nových rodinných domů a dalších staveb podmínit realizací inženýrských sítí na vlastní náklady*
- *prověřit a případně neumožnit výstavbu RD formou „závleků“, vytváření slepých ulic a staveb typu „dům za domem“*
- *prověřit umístování mobilheimů a podobných zařízení pro rekreaci na území obce*
- *prověřit možnost založení vodní plochy pro účely zadržování vody v krajině*
- *prověřit vnitřní, cyklistickou a pěší dopravu s cílem zvýšení prostupnosti území a dosažení optimální dopravní obslužnosti funkčních ploch, včetně koncepčního řešení klidové dopravy.*
- *prověřit stávající plochy pro výrobu a skladování s možností změny funkčního využití a případného drobného rozšíření (max. do 1 ha)*
- *prověřit možnosti parkování v obci a navrhnout přiměřená opatření na jejich zlepšení*
- *prověřit stanovení stupně automobilizace a podle toho navrhnout počet parkovacích stání pro novou výstavbu, zejména pro bydlení*
- *prověřit návrh opatření na zemědělském půdním fondu s cílem snížení erozní ohroženosti půd a zvýšení ekologické stability území.*
- *respektovat historický půdorys obce včetně památek místního významu i památkově hodnotných a zajímavých objektů.*
- *prověřit možnost rozšíření nových ploch na okrajích obce.*
- *prověřit případně omezit vymezení nových ploch ve volné krajině*
- *prověřit zajištění segregace jednotlivých urbanistických funkcí, u nichž je nebezpečí vzájemného obtěžování (výroba (i zemědělská) a bydlení, sport a doprava apod.) tzn. vytvořit podmínky pro optimalizaci funkčních využití jednotlivých ploch*
- *prověřit navrhování veřejných prostranství pro veřejnou zeleň*
- *Kromě urbanizace nových ploch budou prověřeny i kvalitativní změny (přestavby) stávajícího zastavěného území.*
- *Návrh nových ploch bude vymezen vylučovací metodou formou definování nezastavitelných nebo podmíněně zastavitelných území (ochranná pásma technické infrastruktury, ochrana přírody, ap.).*
- *Prověřit možnost stanovení prvků regulačního plánu dle § 43 odst. 3 stavebního zákona*
- *Prověřit požadavky občanů a organizací uplatněné během projednávání zadání*

> Řešení Územního plánu:

Územní plán prověřil stávající plochy občanského vybavení a rekreace a na základě stávajícího stavu vymezil rozvojové plochy.

Územním plánem není stanovena minimální / maximální velikost pozemků.

V Územním plánu jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání (viz bod 2.2 a bod 8 výrokové části).

Územní plán nedovoluje výstavbu v druhé řadě (formu tzv. závleků) a umístování mobilheimů a podobných zařízení.

Územním plánem nejsou navrženy nové vodní plochy. Vodní toky a plochy je možné umísťovat v celém řešeném území (viz bod 8.1 výrokové části).

Pro zajištění podmínek cyklistické dopravy ÚP stanovuje koncepci cyklistické dopravy (viz bod 6.3 výrokové části ÚP). Cyklistická doprava je zajištěna prostřednictvím ploch dopravy silniční a ploch veřejných prostranství všeobecných a stanovením jejich podmínek.

V ÚP byly prověřeny stávající plochy pro výrobu a dle současného stavu území byly navrženy rozvojové plochy výrobní smíšené – výroba, obchod a služby.

ÚP stanovuje koncepci statické dopravy (viz bod 6.3 výrokové části ÚP); stanovuje stupeň automobilizace a stanovením podmínek využití ploch umožňuje parkování vozidel v jednotlivých typech ploch. Parkování vozidel u obytné zástavby se bude odehrávat v rámci pozemků rodinných domů.

V ÚP je stanovena koncepce zemědělské krajiny, která vytváří podmínky pro realizaci protierozních opatření a pro zvýšení ekologické stability území.

ÚP respektuje historický půdorys obce a památky na území obce. Stanovením základní koncepce rozvoje, ochrany a rozvoje hodnot (viz bod 4 výrokové části ÚP) zajišťuje ochranu historických hodnot v území včetně památek a zajímavých objektů.

V návrhu ÚP bylo prověřeno umístění nových rozvojových ploch. Na základě stávajícího stavu území byly navrženy rozvojové plochy v nejvhodnějších lokalitách a v co největší míře v návaznosti na zastavěné území. Ve většině případů se jedná o využití rozvojových ploch vymezených v dosud platném ÚP.

V ÚP jsou navrženy rozvojové plochy, které by se mohly vzájemně rušit, odděleně.

Rozvojové plochy byly vymezeny vylučovací metodou s ohledem na současný stav a limity v území.

V ÚP byly stanoveny plochy s prvky regulačního plánu.

Byly prověřeny požadavky občanů a organizací uplatněné během projednávání zadání ÚP.

1.1.6. Podněty veřejnosti a právnických osob k prověření (A.6.)

Prověřit podněty občanů a právnických osob převzaté z doplňujících Průzkumů a rozborů:

a) *Prověřit požadavky na vymezení ploch pro bydlení v níže uvedených lokalitách:*

- *Farská niva*
- *Dolní Padělky*
- *Záhumenice*

- Za kostelem
- u školy
- b) Provéřít požadavky na vymezení ploch pro podnikatelské aktivity, výrobu a výrobní služby v lokalitě U žlíbku
- c) Provéřít požadavky občanů a organizací uplatněné během projednávání zadání

> Řešení Územního plánu:

ÚP byly prověřeny požadavky na vymezení ploch pro bydlení ve výše uvedených lokalitách a vymezeny rozvojové plochy pro bydlení.

ÚP byly prověřeny požadavky na vymezení ploch pro podnikatelské aktivity, výrobu a výrobní služby v lokalitě U žlíbku a vymezeny rozvojové plochy smíšené výrobní – výroba, obchod a služby.

1.1.7. Požadavky dotčených orgánů uplatněné během projednávání návrhu zadání (A.7.)

Kopie stanovisek a připomínek jsou nedílnou součástí zadání

1. ČGS, Praha: ze dne 29.4.2022 čj.: ČGS-441/22/307 SOG-441/0308/2022
popisují geologickou stavbu a významné geologické lokality, uvádějí, že v dotčeném území nejsou chráněná ložisková území, dobývací prostory, výhradní ložiska nerostných surovin, ložiska nevyhrazeného nerostu ani prognózní zdroje. V k.ú. Zbraslav nejsou evidována poddolovaných území. Radonové riziko na řešeném území převládá středí, ale vyskytuje se i minimální část území v nízké úrovni (viz přiložená mapa).

> Řešení Územního plánu:

ÚP respektuje stanovisko České geologické služby.

2. Sekce majetková Ministerstva obrany, Brno, ze dne 20.4.2022 čj.: 129453/2022-1322-OÚZ-BR
požadují: respektovat ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení MO (ÚAP-jev 102a) omezení pro výškové stavby nad 30m. Do grafické části pod legendu uvést poznámku "Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO".

Na celém správním území je zájem MO posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ust. § 175 zákona č. 183/06 Sb., (jev ÚAP 119)

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Do koordinačního výkresu pod legendu je potřeba uvést větu: „Celé správní území je zájmovým územím MO z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“

> Řešení Územního plánu:

ÚP respektuje stanovisko Ministerstva obrany ČR. Výše uvedená poznámka a věta je doplněna do grafické části ÚP (viz výkres II/01 Koordinační výkres).

3. *Ministerstvo vnitra ČR, ze dne 7.4.2022, čj.: MV-69952-4/OSM-2022 bez připomínek*

> Řešení Územního plánu:

Bez požadavků.

4. *SPU, Brno, ze dne 25.4.2022 čj.: SPU 123168/2022/123/Ši požadují, aby byla respektována a do koordinačního výkresu zakreslena stavba hlavního odvodňovacího zařízení „Zbraslav 01“ 5010000076-11201000, otevřený kanál v délce 0,299 km s 6 m oboustranným manipulačním pruhem. Do HOZ nebudou vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody (viz. mapa)*
Ve sdělení ze dne 11.4.2022 pod čj.: SPU 125472/2022/Lně upozorňují na probíhající komplexní pozemkové úpravy a požadují koordinaci návrhu ÚP se zpracovateli KoPÚ, kterými jsou Agroprojekt PSO, s.r.o., Brno

> Řešení Územního plánu:

ÚP respektuje stanovisko Státního pozemkového úřadu. Stavba hlavního odvodňovacího zařízení je zobrazena ve výkrese II/01 Koordinační výkres.

Komplexní pozemkové úpravy budou koordinovány s návrhem ÚP. Zahájení KoPÚ je plánováno na začátek roku 2023.

5. *KU JMK, Brno: ze dne 29.4.2022 čj.: JMK 63829/2022*
A. je uplatněn požadavek na zpracování vlivů koncepce na životní prostředí (SEA)
B. Oddělení OŽP: vodoprávní, Státní správa lesů, ochrana ZPF, ochrana ovzduší, odd. prevence závažných havárií, odd. odpadového hospodářství uvádějí zákonné předpisy, kterými se navrhování ÚP řídí, nemají zvláštní připomínky.

Odbor dopravy JMK požaduje, aby silniční síť, tvořená silnicemi II/395 a III/3957 byla řešena jako stabilizovaná a bylo postupováno v souladu s dokumentem kategorizace krajských silnic JMK (2008), který je na webu JMK www.jmk.cz, a ostatními normami a zákony.

Požadavky odboru kultury a státní památkové péče – bez připomínek

Požadavky odboru ÚP a stavebního řádu – vypustit ze zadání koridor TEP05 VTL plynovod Kralice – Bezměrov, úsek severně od Brna, protože JMK prozatím neuvedl Aktualizaci ZUR JMK do souladu s PUR ČR (podrobně odůvodněno ve vyjádření odboru)

> Řešení Územního plánu:

ÚP respektuje požadavek OŽP JMK na zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí – SEA (vyhodnocení je zpracováno jako samostatná dokumentace.

ÚP respektuje požadavky Odboru dopravy JMK. Pro silnici II/395 a III/3957 jsou vymezeny stabilizované plochy dopravy silniční a je postupováno v souladu s dokumenty kategorizace krajských silnic JMK.

Koridor TEP05 nebyl v návrhu ÚP zohledněn.

6. OBU, Brno ze dne 12.4.2022 čj.: SBS 15421/2022
bez připomínek

> Řešení Územního plánu:

Bez požadavků.

7. KHS, Brno ze dne 14.4.2022 čj.: KHSJM 20394/2022/BO/HOK
podrobně uvádějí znění zákonů (viz. stanovisko), které je potřeba při návrhu ploch s rozdílným způsobem využití respektovat tak, aby protihluková opatření byla efektivní a fungovala komplexně. Pro umísťování jak chráněných prostorů, tak zdrojů hluku stanovovat podmínky přípustnosti. Při návrhu ploch občanského vybavení z důvodů předběžné opatrnosti vyhodnotit vzájemně neslučitelné činnosti a stanovit související podmínky. Pro byt správce ve výrobních areálech stanovit podmíněně přípustné podmínky po splnění zákonných hygienických limitů.
Pro případné rozšiřování ploch hřbitova je uvedeno, pokud bude proveden hydrogeologický průzkum

> Řešení Územního plánu:

ÚP respektuje stanovisko KHS. V ÚP se nepředpokládá umístění zdroje hluku v zastavěném území obce. Podmínky umísťování chráněných prostorů se posuzují v navazujících správních řízeních.

Podmínky pro umístění bytů správců jsou stanoveny v podmínkách ploch s rozdílným způsobem využití (viz kap. 8 výroková část ÚP).

Rozšíření hřbitova a geologický průzkum bude řešen v navazujícím správním řízení.

1.1.8. Požadavek na zahrnutí prvků regulačního plánu (A.8.)

Zahrnout do územního plánu prvky regulačního plánu, zejména v zastavitelných plochách. Regulační prvky budou stanovovat prostorové uspořádání, zejména stavební čáru. Rozsah a podrobnost bude v průběhu pořizování konzultována s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

> Řešení Územního plánu:

V Územním plánu Zbraslav byly vymezeny plochy s prvky regulačního plánu, včetně stanovení prostorového uspořádání.

1.2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit (B.)

Ze ZÚR JMK plyne požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

Potřeba vymezení dalších ploch a koridorů územních rezerv se v řešeném území nepředpokládá. Jestliže však vyplyne při zpracování návrhu řešení územního plánu potřeba vymezit některé plochy

územních rezerv, potom budou lokality označeny a bude uvedeno jejich uvažované budoucí využití v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán nevymezuje plochy územních rezerv. Plocha územní rezervy na základě koridoru vymezeném ZÚR JMK nebyla vymezena, protože koridor byl zrušen v PÚR.

1.3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo (C.)

Respektovat vymezení koridorů pro veřejně prospěšné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu plynoucí ze ZÚR JMK (podrobněji v kap. A.2).

Nad rámec požadavků ze ZÚR JMK se v řešeném území nepředpokládá, že budou vymezeny veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, případně asanace.

V případě vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření, příp. ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, bude v územním plánu uveden jejich seznam s jednoznačnou identifikací.

V případě vymezení veřejně prospěšných staveb a prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, bude uveden seznam staveb a veřejných prostranství doplněný informací, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území, příp. dalších údajů dle katastrálního zákona (např. čísel pozemků podle pomocné evidence).

> Řešení Územního plánu:

V Územním plánu veřejně prospěšné stavby, opatření nebo asanace nejsou stanoveny.

1.4. 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 (D)

V řešeném území se nepředpokládá, že budou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Jestliže však vyplyne při zpracování návrhu řešení územního plánu potřeba některé plochy podmínit regulačním plánem, potom budou lokality označeny, uveden účel a důvod pořízení v souladu s § 61 až 71 stavebního zákona.

Navržené zastavitelné plochy a koridory, u nichž nebude jasná koncepce veřejné infrastruktury, mohou být podmíněny schválením regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

> Řešení Územního plánu:

V Územním plánu se nevymezují plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu.

1.5. Požadavky na zpracování variant řešení (E.)

ÚP nebude zpracován variantně.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán není zpracován variantně.

1.6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení (F.)

Dokumentace bude zpracována v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami a bude obsahovat zejména tyto části:

Textová část územního plánu

Grafická část územního plánu, v platném znění bude obsahovat:

- | | |
|---|-----------|
| ▪ Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| ▪ Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| ▪ Výkresy koncepce veřejné infrastruktury | 1 : 5 000 |
| ▪ Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |

Textová část odůvodnění územního plánu

Grafická část odůvodnění územního plánu, v platném znění bude obsahovat:

- | | |
|---|-------------|
| ▪ Výkres širších vztahů | 1 : 100 000 |
| ▪ Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| ▪ Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |

Obsah grafické části a měřítko výkresů mohou být po domluvě s pořizovatelem v průběhu zpracování upraveny.

Dokumentace bude odevzdána v následujících počtech vyhotovení:

- Návrh územního plánu pro společné jednání – dvě tištěná a jedno digitální vyhotovení (*.pdf).
- Návrh územního plánu pro veřejné projednání – dvě tištěná a jedno digitální vyhotovení (*.pdf).
- Územní plán pro vydání – jedno tištěné a jedno digitální vyhotovení (*.pdf).
- Územní plán po vydání – čtyři tištěná vyhotovení a jedno digitální vyhotovení (*.pdf, *.doc, *.dgn).

Počet tištěných a digitálních vyhotovení může být po domluvě s pořizovatelem v průběhu zpracování upraven.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán je vyhotoven v souladu s prováděcími předpisy stavebního zákona. Obsah grafické části byl po dohodě s pořizovatelem upraven. Výčet obsahu tohoto územního plánu včetně výkresů a jejich měřítek je uveden v textové části výroku a v kap. D 1. Odůvodnění ÚP.

1.7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území (G.)

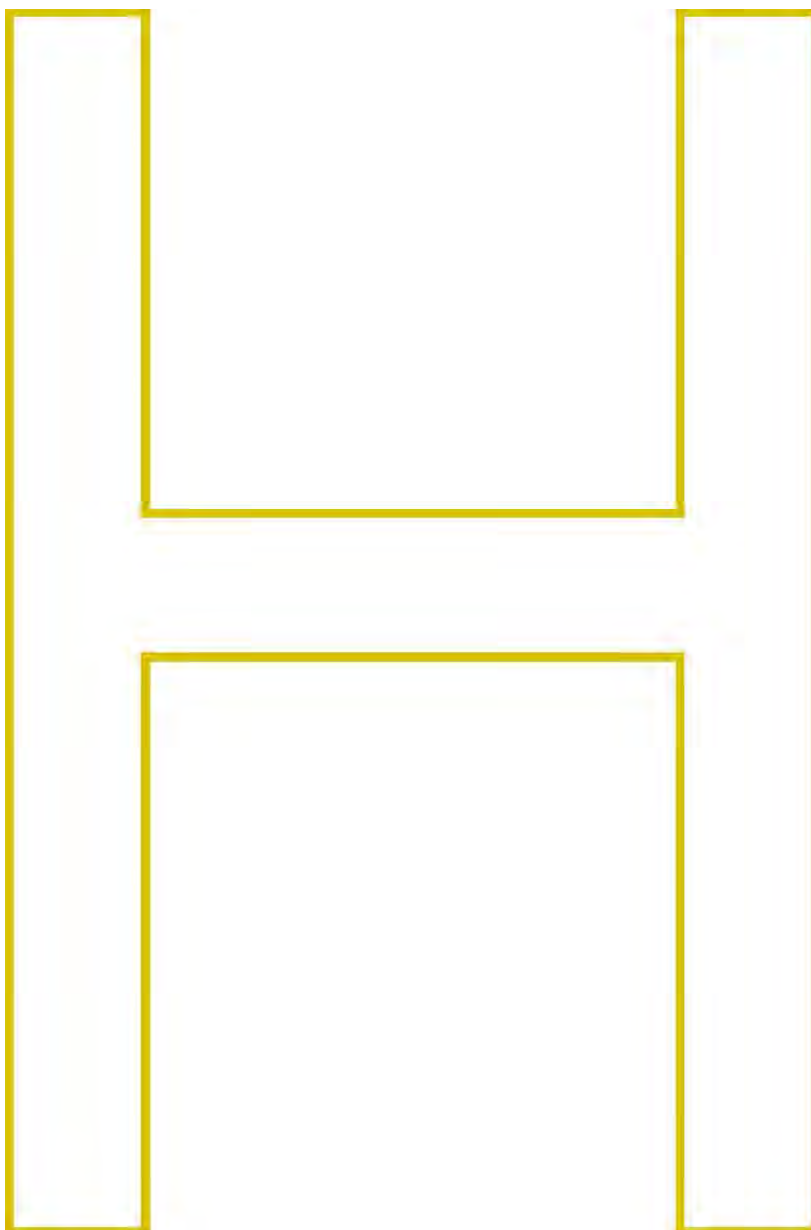
Řešení územního plánu nemá vliv na soustavu Natura 2000. V katastrálním území Zbraslav na Moravě ani v jeho blízkosti se nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast soustavy Natura 2000 (viz. stanovisko KU JMK OŽP, ze dne 13.4.2022 čj.: JMK 55229/2022)

*K Zadání územního plánu dotčený orgán **uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Zbraslav na Moravě na životní prostředí (SEA Vyhodnocení)**. Podrobné odůvodnění požadavku je součástí stanoviska KU JMK, OÚP ze dne 29.4.2022 čj.: JMK 63829.*

> Řešení Územního plánu:

Pro návrh Územního plánu bylo zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení vlivu ÚP na životní prostředí (SEA). Tato vyhodnocení jsou zpracována jako samostatné dokumentace. Podrobněji viz kap. I Odůvodnění ÚP.

H. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZPRACOVATELEM



1. SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Vláda České republiky schválila svým usnesením č. 929 ze dne 2. července 2009 Politiku územního rozvoje České republiky 2008. Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618/2021.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 4 (dále je PÚR ČR) je závazná ke dni 1. 9. 2021.

Územní plán Zbraslav je v souladu s požadavky PÚR ČR, konkrétně viz dále vypsané požadavky PÚR ČR související s řešeným územím.

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vztahující se k řešenému území a obsahu ÚP Zbraslav:

- (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 užité 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.
- (15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.
- (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.
- (16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.
- (17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

- (18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.
- (19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.
- (21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.
- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného 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).
- (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní

a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

- (24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).
- (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.
- (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními 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 i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.
- (26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.
- (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj

digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.
- (29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.
- (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.
- (31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.
- (32) Článek zrušen.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán Zbraslav je v souladu s PÚR ČR (ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5) a respektuje republikové priority platné PÚR ČR.

- ad (14) Územní plán zajišťuje ochranu a rozvoj hodnot území stanovením Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území (viz bod 4 výrokové části ÚP).
- ad (14a) Územní plán vytváří předpoklady pro existenci a rozvoj zemědělské výroby, a to především vymezením ploch zemědělských a ploch smíšených výrobních a stanovením podmínek jejich využití (viz bod 8 výrokové části ÚP). Zároveň zohledňuje kvalitu lesních, vodních a zemědělských ploch a umožňuje rozvoj ekologických funkcí krajiny, např. vymezením územního systému ekologické stability (viz bod 7.9. výrokové části ÚP).

- ad (15) Územní plán vytváří rovnocenné podmínky pro všechny sociální vrstvy, nenavrhuje prostorově segregovaná území s negativním vlivem na soudržnost obyvatel.
- ad (16) Územní plán byl zpracován jako komplexní dokument s vazbami na nadřazenou územně plánovací dokumentaci, územně plánovací dokumentaci okolních obcí a územně plánovací podklady, řeší komplexně využití území a byl zpracován ve spolupráci s jeho obyvateli a uživateli a v souladu s PÚR ČR (viz bod 4. Výrokové části ÚP).
- ad (16a) Řešení územního plánu respektuje principy integrovaného rozvoje území, jako objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.
- ad (17) V územním plánu jsou územní podmínky a lokalizace zastavitelných ploch nastaveny tak, aby nabízely řešení problémů a důsledků hospodářských změn v území.
- ad (18) Územní plán posiluje polycentrický rozvoj sídelní struktury zejména prostřednictvím stanovení podmínek využití ploch, které umožňují existenci a rozvoj bydlení, podnikatelských aktivit, občanského vybavení a veřejné infrastruktury a tím podporují „samostatnost“ obce (na odpovídající úrovni) v rámci systému osídlení (viz Hlavní výkres I/02 a bod 8 výrokové části ÚP).
- ad (19) Územní plán v přiměřené míře navrhuje plochy přestavby a vytváří předpoklady pro kvalitní rozvoj obce, přičemž klade důraz na zachování kompaktního tvaru zástavby, který umožňuje efektivní využití území a hospodárné nakládání s veřejnou infrastrukturou, a na polyfunkční využití území (tedy mísení funkcí, které nejsou ve vzájemném střetu; viz Hlavní výkres I/02).
- ad (20) Územní plán respektuje veřejné zájmy např. na ochranu biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí. Vytváří územní podmínky pro zvyšování ekologické stability a zajišťování ekologických funkcí, pro implementaci a respektování ÚSES i další úpravy krajiny směřující ke zvýšení její rozmanitosti a odolnosti vůči erozi (viz zejména body 7.1. a 7.9. výrokové části ÚP).
- ad (20a) Územní plán vytváří dobré podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka (viz bod 7. výrokové části ÚP a Hlavní výkres I/02).
- ad (21) Územní plán vytváří podmínky pro dostupnost zeleně, pro pestrou a dobře prostupnou krajinu, včetně vymezení rozvojových ploch pro lesní porosty a pro doplnění prvků ÚSES.
- ad (22) Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj a využití území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu včetně pobytové rekreace, rekreace v krajině, turistiky nebo cykloturistiky a svým řešením podporuje propojení zajímavých míst (viz Hlavní výkres I/02 a body, 6.3. a 7.7. výrokové části ÚP).
- ad (23) Územní plán zajišťuje dobré podmínky pro dopravní dostupnost území zejména vymezením ploch dopravní infrastruktury, včetně zajištění územních podmínek pro statickou dopravu (viz koncepce dopravní infrastruktury – bod 6.3. výrokové části ÚP a Hlavní výkres I/02) a zabezpečuje prostupnost územím. ÚP vytváří dobré podmínky pro technickou infrastrukturu stanovením koncepce technické infrastruktury a vymezením

ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek využití (viz bod 6.4 a bod 8 výrokové části ÚP).

- ad (24) Územní plán zajišťuje dobré podmínky pro dopravní infrastrukturu (včetně dopravy pěší a cyklistické) a dostupnost území, vymezuje plochy pro veřejná prostranství a koridory pro technickou infrastrukturu.
- ad (24a) Územní plán vytváří vhodné podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení (viz bod 5. a 8. výrokové části ÚP a Hlavní výkres I/02).
- ad (25) Územní plán zajišťuje územní ochranu před potenciálními riziky a přírodními katastrofami stanovením koncepce protipovodňové, protierozní a retenční ochrany (viz bod. 7.5 výrokové části Územního plánu). Vytváří možnosti pro realizaci protipovodňových opatření a zohledňuje hospodaření se srážkovými vodami.
- ad (26) V řešeném území nejsou stanovena záplavová území.
- ad (27) Územní plán vytváří podmínky pro zkvalitnění dostupnosti obce Zbraslav a navrhuje veřejnou infrastrukturu koordinovaně v přiměřeném rozsahu vzhledem k velikosti sídla a jeho infrastruktury.
- ad (28) Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj území z dlouhodobého hlediska a navrhuje komplexní řešení ve spolupráci s veřejností.
- ad (29) Územní plán stabilizuje stávající způsob obsluhy území dopravní infrastrukturou a vytváří podmínky pro rozvoj pěší, cyklistické a hromadné dopravy (viz bod. 6.3 výrokové části Územního plánu).
- ad (30) Územní plán stanovuje koncepci technické infrastruktury a vymezuje plochy vodního hospodářství a tím vytváří dobré podmínky pro dodávky vody a také odkanalizování území na ČOV a podmínky pro navýšení kapacity ČOV.
- ad (31) Územní plán umožňuje realizaci lokálních výroben energie, zejména jako součást staveb (např. fotovoltaické panely na střechách budov).

(75b) Území obce Zbraslav je zahrnuto do **specifické oblasti SOB9** ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Mezi důvody vymezení patří:

- Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.
- Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.
- Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.
- Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.
- Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.
- Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.

- Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.
- Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.
- Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.

> Řešení Územního plánu:

Územní plán Zbraslav vytváří podmínky pro zachování a obnovu přirozeného vodního režimu v krajině, pro vznik pestré smíšené krajiny účinně zadržující vodu a odolávající vodní a větrné erozi, pro revitalizaci vodních toků apod. Tyto podmínky jsou stanoveny především v rámci podmínek využití ploch v nezastavěném území (MN, AZ, LE).

2. SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zastupitelstvo Jihomoravského kraje vydalo Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje formou opatření obecné povahy dne 5. října 2016. Zastupitelstvo Jihomoravského kraje vydalo Aktualizaci č. 1 a Aktualizaci č. 2 formou opatření obecné povahy dne 17. září 2020. Aktualizace č. 1 a 2 ZÚR JMK nabyly účinnosti dne 31. 10. 2020.

Územní plán Zbraslav je v souladu s požadavky ZÚR JMK. Soulad s požadavky, které se týkají řešeného území, vyplývajícími ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje v platném znění je popsán v kapitole G 1.1.2. odůvodnění Územního plánu.

3. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Hlavním cílem Územního plánu obce, potažmo územního plánování jako takového, je harmonický rozvoj území. Cestou k dosažení tohoto cíle je vzájemná koordinace jeho jednotlivých složek při současném respektování optimální prostorové organizace území a jeho kulturně historických hodnot.

Samotný Územní plán je nástrojem samosprávy obce a má jí být pomocníkem při rozhodování v konkrétních příkladech, ať už se jedná o strategické kroky rozvoje či drobnou každodenní operativu.

Níže jsou uvedeny cíle a úkoly územního plánování tak, jak jsou vyjmenovány v § 18 a § 19 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu), k nim je doplněn tučným písmem komentář jejich naplnění v Územním plánu Zbraslav.

3.1. Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

> Územní plán vytváří vhodné podmínky pro zajištění rozvoje obce, a to především vymezením dostatečných rozvojových ploch pro bydlení, veřejnou infrastrukturu a podnikání na straně jedné a stabilizovaných a rozvojových ploch určených pro rozvoj a ochranu krajiny a zeleně na straně druhé. Navržená řešení zajišťují podmínky pro komplexní rozvoj obce v budoucích cca 30 letech.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

> Řešení Územního plánu vychází ze stávajícího stavu území, který je rozvíjen tak, aby byly potvrzeny jeho kvality a případně korigovány jeho slabé stránky. Jednotlivé typy ploch jsou navrhovány ve vhodném umístění vzhledem ke stávajícímu využití území i ve vztahu k ostatním navrženým plochám. Rozvoj soukromých zájmů (představovány především prostřednictvím rozvojových ploch určených pro bydlení a podnikatelské aktivity, tj. ploch smíšených obytných venkovských a ploch smíšených výrobních –

výroba, obchod a služby) je doprovázen dostatečným rozvojem občanského vybavení a veřejné infrastruktury (tj. především ploch občanského vybavení komerčního, ploch občanského vybavení veřejného, ploch občanského vybavení – sport, ploch veřejných prostranství všeobecných, ploch dopravy silniční a ploch nakládání s odpady).

Požadavky na prostorové řešení budoucí zástavby jsou definovány tak, aby nebyly dotčeny stávající dominanty území a nebyl narušen krajinný ráz. Viz body 4.2.3. a 8. výrokové části ÚP a kap. D 4. a D 8. odůvodnění ÚP.

- (3) *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.*

> Bez požadavků pro Územní plán.

- (4) *Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

> Územní plán definuje základní hodnoty území, které určuje k ochraně a rozvoji (viz bod 4. výrokové části ÚP). Vymezením ploch s rozdílným způsobem využití zajišťuje hospodárné využití zastavěného území i zastavitelných ploch a také ochranu nezastavěného území (viz bod 8. výrokové části ÚP). Zastavitelné plochy jsou navrženy v rozsahu, který odpovídá umístění obce v systému osídlení, zároveň ale s potřebnou rezervou tak, aby nebylo jejich případné využití blokováno majetkovými vztahy či problémy s jejich zainvestováním (viz kap. C odůvodnění ÚP).

- (5) *V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.*

> Podmínky využití ploch vymezených v nezastavěném území jsou stanoveny v souladu s ustanovením §18, odst. 5 stavebního zákona; viz zejména podmínky využití ploch zemědělských všeobecných, ploch lesních všeobecných, ploch smíšených nezastavěného území všeobecných a ploch vodních a vodních toků (bod 8. výrokové části ÚP).

- (6) *Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.*

> V rámci zpracování Územního plánu se nevymezují nezastavitelné pozemky.

3.2. Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména:

- zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty;
- stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, s ohledem na hodnoty a podmínky území;
- prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika, s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání;
- stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb;
- stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území;
- stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci);
- vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem;
- vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn;
- stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení;
- prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území;
- vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany;
- určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území;
- vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak;
- regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů;
- uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

> Řešení územního plánu:

- ÚP stanovuje v rámci priorit rozvoje území požadavky na ochranu a rozvoj jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot (viz bod 4. výrokové části ÚP).
- Územní plán určuje koncepci rozvoje obce zejména s cílem zajištění dostatečných možností pro rozvoj bydlení, veřejné infrastruktury, rekreace a podnikatelských aktivit, a to s ohledem na současný stav území a také jeho historický vývoj (viz zejména body 5. a 6. výrokové části ÚP a kap. D 5. a 6. odůvodnění ÚP).
- Zpracování Územního plánu vycházelo ze schváleného Zadání, ve kterém byly specifikovány potřeby obce a požadavky na jeho rozvoj, včetně požadavků na rozvoj veřejné infrastruktury. V průběhu zpracování ÚP byly posuzovány různé možnosti řešení tak, aby byly jednotlivé součásti v souladu k sobě navzájem a nevytvářely

nadměrné ne hospodárné požadavky na rozvoj související veřejné infrastruktury (podrobněji viz zejména kap. D odůvodnění ÚP).

- Územní plán určuje podmínky pro využití jednotlivých typů ploch, včetně podmínek prostorového upořádání (viz zejména bod 8. výrokové části ÚP).
- Územním plánem nebylo stanoveno pořadí změn v území (viz bod 15. výrokové části ÚP a kap. D 15. odůvodnění ÚP).
- Územní plán vytváří podmínky pro realizaci záměrů snižujících nebezpečí přírodních katastrof (zejména povodní) stanovením Koncepce protipovodňové ochrany v rámci Koncepce uspořádání krajiny (viz bod 7. výrokové části ÚP) a stanovením takových podmínek využití ploch, které umožňují v případě potřeby realizaci dalších prvků protipovodňové, retenční a protierozní ochrany (viz bod 8. výrokové části ÚP).
- Územní plán vytváří podmínky pro všechny typy aktivit (bydlení, produkce, rekreace), jejichž rovnováha je základem pro udržení sociální a ekonomické stability území (viz zejména Urbanistická koncepce – bod 5. výrokové části ÚP).
- Pro zajištění kvalitního bydlení vymezuje ÚP plochy smíšené obytné venkovské (viz zejména Koncepce bydlení – bod 5.2. výrokové části ÚP).
- Územní plán vytváří příležitosti pro rozvoj veřejné infrastruktury (zejména veřejného vybavení, veřejných prostranství, sportovního vybavení, technické a dopravní infrastruktury), plochy pro tyto aktivity jsou navrženy v rozsahu odpovídajícímu současným potřebám území a jeho uvažovanému rozvoji (viz zejména Koncepce veřejné infrastruktury – bod 6. výrokové části ÚP a kap. D 6. odůvodnění ÚP). Investice do této veřejné infrastruktury mohou být vhodně etapizovány podle aktuálních potřeb.
- Územní plán respektuje požadavky civilní ochrany vyplývající z platné legislativy.
- Územní plán vymezuje plochy přestavby. Jedná se zejména o změny z důvodu nevhodného funkčního využití pozemků v zastavěném území (viz zejména Výkres základního členění území I/01).
- Územní plán díky komplexnímu řešení území a koordinaci rozmístění rozvojových záměrů v území vytváří vhodné podmínky pro jeho ochranu před případnými negativními vlivy těchto záměrů (zejména vzhledem k ochraně přírody, ochraně vod, ochraně nerostných surovin, ochraně veřejného zdraví a ochraně ZPF a PUPFL).
- V řešeném území nebyly vymezeny plochy pro těžbu nerostných surovin.
- Zpracovatelé Územního plánu při jeho tvorbě uplatnili poznatky a zkušenosti z oboru územního plánování a architektury i z dalších souvisejících oborů.

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů Politiky územního rozvoje, Zásad územního rozvoje nebo Územního plánu na vyvážený udržitelný rozvoj území (§18, odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostmi stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

> Vyhodnocení územního plánu na udržitelný rozvoj území (včetně vyhodnocení vlivu ÚP na životní prostředí) bylo zpracováno na základě stanoviska dotčeného orgánu KÚ JMK,

odboru životního prostředí, ze dne 07. 04. 2022; č. j. JMK 63829/2022, který uvedl, že „uplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Zbraslav na životní prostředí“. Výsledek vyhodnocení je uveden v kap. I odůvodnění ÚP.

4. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

4.1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Územní plán je vyhotoven v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména s cíli a úkoly územního plánování (viz bod 3. této kapitoly Odůvodnění územního plánu).

4.2. Vyhodnocení souladu s požadavky prováděcích předpisů stavebního zákona

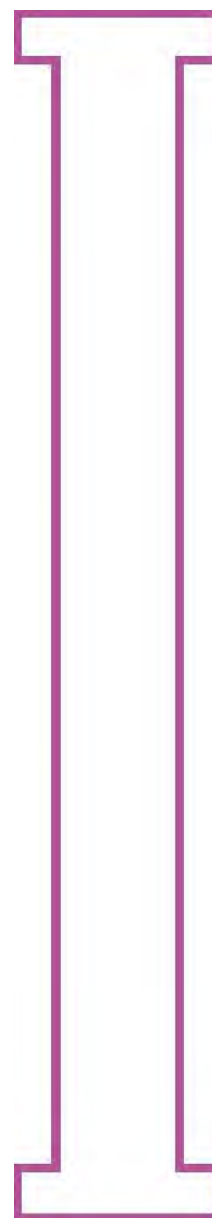
Územní plán je vyhotoven v souladu s prováděcími předpisy stavebního zákona, zejména s:

- vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů;
- vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů;
- vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

5. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán je z hlediska požadavků vztahující se k jeho obsahu zpracován v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů a se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

I. ZPRÁVA O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ



1. ZPRÁVA O VÝSLEDČÍCH VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Zadání územního plánu Zbraslav u Brna bylo předloženo k posouzení Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí (stanovisko ze dne 29.4.2022, č.j.: JMK 63829/2022), který podle § 22 písm. d), zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Zbraslav u Brna z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA). Zároveň vyloučil významný vliv koncepce na lokality soustavy Natura 2000 (dle § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny). Na základě těchto požadavků bylo zpracováno Vyhodnocení vlivů Územního plánu Zbraslav na udržitelný rozvoj území včetně Vyhodnocení vlivů Územního plánu Zbraslav na životní prostředí (SEA).

Vyhodnocení Územního plánu na území soustavy NATURA 2000 nebylo zpracováno.

Vyhodnocení vlivů ÚP Zbraslav na udržitelný rozvoj území bylo zpracováno jako samostatná dokumentace „Vyhodnocení vlivů Územního plánu Zbraslav na udržitelný rozvoj území“, jehož součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí „Územní plán Zbraslav – Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí“.

Vyhodnocení vlivů Územního plánu Zbraslav na udržitelný rozvoj území obsahuje tento závěr:

Na základě shrnutí vlivů řešení ÚP Zbraslav na tři základní pilíře vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj a na základě výsledků rozboru udržitelného rozvoje obsaženého v ÚAP SO ORP Rosice lze konstatovat, že řešení ÚP podporuje stabilitu územních podmínek pro udržitelný rozvoj území – posiluje dobrý stav podmínek pro příznivé životní prostředí, pro soudržnost obyvatel a pro hospodářský rozvoj.

Celkově má mírně pozitivní vliv na udržitelný rozvoj území (+1). Indiferentní vliv na životní prostředí je doplněn pozitivním vlivem na zlepšování územních podmínek pro hospodářský rozvoj a pozitivním vlivem na zlepšování podmínek pro soudržnost společenství obyvatel území. Díky vzájemné koordinaci jednotlivých složek území při současném respektování optimální prostorové organizace území a jeho hodnot tak Územní plán Zbraslav vytváří vhodné podmínky pro harmonický rozvoj území.

J. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ



1. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU

Součástí územního plánu jsou na základě zadání tzv. prvky regulačního plánu, které podrobněji stanovují prostorové podmínky ve vybraných částech územního plánu. Tyto části územního plánu s prvky regulačního plánu jsou vymezeny ve výkrese základního členění území (I/01). Konkrétní prvky regulačního plánu jsou vymezeny ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04) a definovány v bodě 2.3. ÚP.

Územní plán vymezuje ve Výkrese základního členění území (I/01) tyto části územního plánu s prvky regulačního plánu:

- **U1:** Farská niva – západ;
- **U2:** Dolní Padělky;
- **U3:** Jiráskova – Nová.

Územní plán vymezuje ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04) tyto prvky regulačního plánu, které jsou definovány v bodě 2.3. ÚP.

- a) **Stavební čára:** závazná linie, která určuje umístění převažující části průčelí hlavní stavby na pozemku směrem k veřejnému prostranství. Ve ztížených prostorových situacích (např. v případě výrazně šikmé parcelace vzhledem k ose veřejného prostranství), kde nelze jednoduše průčelí domu na tuto linii umístit, se na stavební čáru umístí alespoň část průčelí (např. nároží). Stavební čára může být v celé své délce souvisle zastavěná. Stavební čára je určena kótami určujícími její odstup od hranice veřejného prostranství. Prvek je zobrazen ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04).
- b) **Stavební hranice:** hranice mezi nezastavitelnou a zastavitelnou částí pozemku. Nezastavitelná část pozemku je umístěna na straně k veřejnému prostranství a tvoří ji zpravidla pás předzahrádek. Na této části pozemku nelze umísťovat budovy (jiné stavby ano). Zastavitelná část pozemku je určena k umístění budov. Stavební hranice je určena kótami určujícími její odstup hranice veřejného prostranství. Prvek je zobrazen ve Výkrese části územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04).
- c) **Stromořadí:** určuje umístění stromořadí v rámci uličního prostranství
- d) **Oplocení:** závazná linie pro umístění oplocení pozemků směrem k veřejnému prostranství. Pokud je linie oplocení vedena po linii stavební čáry, umísťují se ploty zpravidla na prodlouženou linii průčelí stavby. Oplocení se provádí jednotně v dané ulici, tj. umísťuje se v jedné linii a má stejný charakter. Je tvořeno plným soklem se sloupky a výplní (dřevěné laťování, drátěné pletivo apod.), přičemž výška soklu se pohybuje mezi 0,3 m a 0,8 m a celková maximální výška plotu se pohybuje mezi 1,3 m a 1,5 m.

2. ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU

Možnost vymezení ploch s prvky regulačního plánu vychází z ustanovení § 43 odst. (3) zákona č. 186/2006 Sb. (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Požadavek na vymezení prvků regulačního plánu v rámci ÚP byl uveden v zadání ÚP schváleném zastupitelstvem obce Zbraslav.

Účelem regulačních prvků je v přiměřené míře nastavit takové prostorové podmínky, které by vedly k vytvoření uspořádané zástavby objektů rozvojového území i dostatečně širokých veřejných prostranství. Šířka veřejných prostranství vychází z daných podmínek a z požadovaných parametrů uvedených v právních předpisech (viz § 22 vyhláška č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Prvky regulačního plánu byly vymezeny pro vybrané rozvojové plochy určené v ÚP k zástavbě (a případně pro související plochy stabilizované). Prvky regulačního plánu nebyly vymezeny pro plochy, kde je Územním plánem vyžadováno zpracování územní studie, která má teprve uspořádání zástavby v území podrobněji prověřit (viz. kap. D 13. odůvodnění ÚP a Výkres základního členění území I/01). Prvky regulačního plánu mohou být do těchto lokalit doplněny později změnou ÚP na základě zpracovaných územních studií.

Stanovení prvků regulačního plánu vychází z možností, které dává Příloha č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která stanovuje náležitosti obsahu regulačního plánu, respektive stanovuje rozsah možné regulace na úrovni regulačního plánu, respektive na úrovni územního plánu, pokud má obsahovat prvky regulačního plánu. V části I., odst. 2 písm. b) této přílohy jsou uvedeny podmínky ochrany krajinného rázu, které obsahují konkrétně možnosti regulace na této úrovni. Jako příklady jsou zde uvedeny uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami.

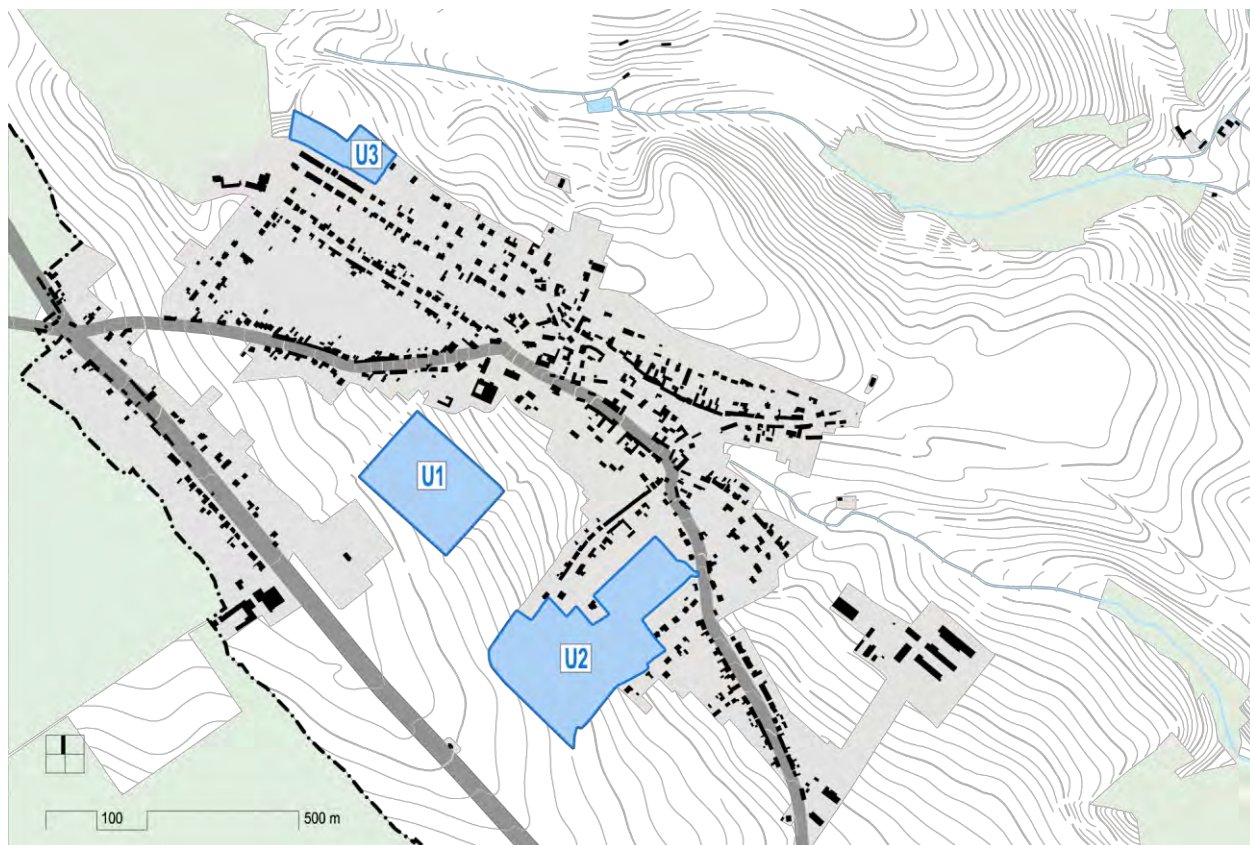
Charakteristiky prvků regulačního plánu byly inspirovány platnými Pražskými stavebními předpisy a dalšími územně plánovacími dokumentacemi a byly zpřesněny podle specifických podmínek v obci.

Účelem **stavebních čar a stavebních hranic** je především stanovení vhodných podmínek pro urbanisticky kvalitní prostorové uspořádání území. Stavební čáry a hranice zajišťují dostatečnou šířku veřejného prostranství a minimální vzdálenosti zástavby podél komunikací. Cílem regulace je vytvořit tradiční ulici, která je lemována průčelími domů tvořících jednu linii. Umístění průčelí hlavních budov (např. rodinných domů) je regulováno vymezením stavební čáry, která vyžaduje umístění hlavní části průčelí na této společné linii. Výjimka je přípustná ve ztížených prostorových situacích, kde nelze jednoduše průčelí domu na tuto linii umístit (např. stavební čára má tvar oblouku a rovné průčelí na ni nelze umístit, nebo parcelace stavebních pozemků není kolmá na osu ulice a domy by musely stát na pozemcích nerovnoběžně s jejich bočními hranicemi), v tom případě se na stavební čáru umístí alespoň shodná část průčelí (např. střed průčelí nebo jedno či obě nároží). Stavební čára byla navržena ve vzdálenosti 6,5 m od hrany veřejného prostranství, tato vzdálenost odpovídá šířce pásu pozemku pro možné kolmé parkování osobních vozidel před rodinným domem a zohledňuje i případné ztížené terénní podmínky v tomto prostoru.

Prostřednictvím stavební hranice se obvykle reguluje umístění zástavby na bočních stranách bloků, kde jde zejména o to, aby zástavba linií směrem k veřejnému prostranství nepřesahovala, ale zároveň je možné její odsunutí dovnitř pozemku. Dalším případem, kdy je využita stavební hranice, je situace, kdy nejsou na umístění domů kladeny vyšší prostorové nároky, např. proto že s ohledem na uspořádání území (např. kvůli malým hloubkám parcel) není nutné nebo reálné vyžadovat umístění průčelí budov na jednu linii. V tom případě může být stavební hranice umístěna přímo na hranici plochy veřejného prostranství nebo těsně za ní.

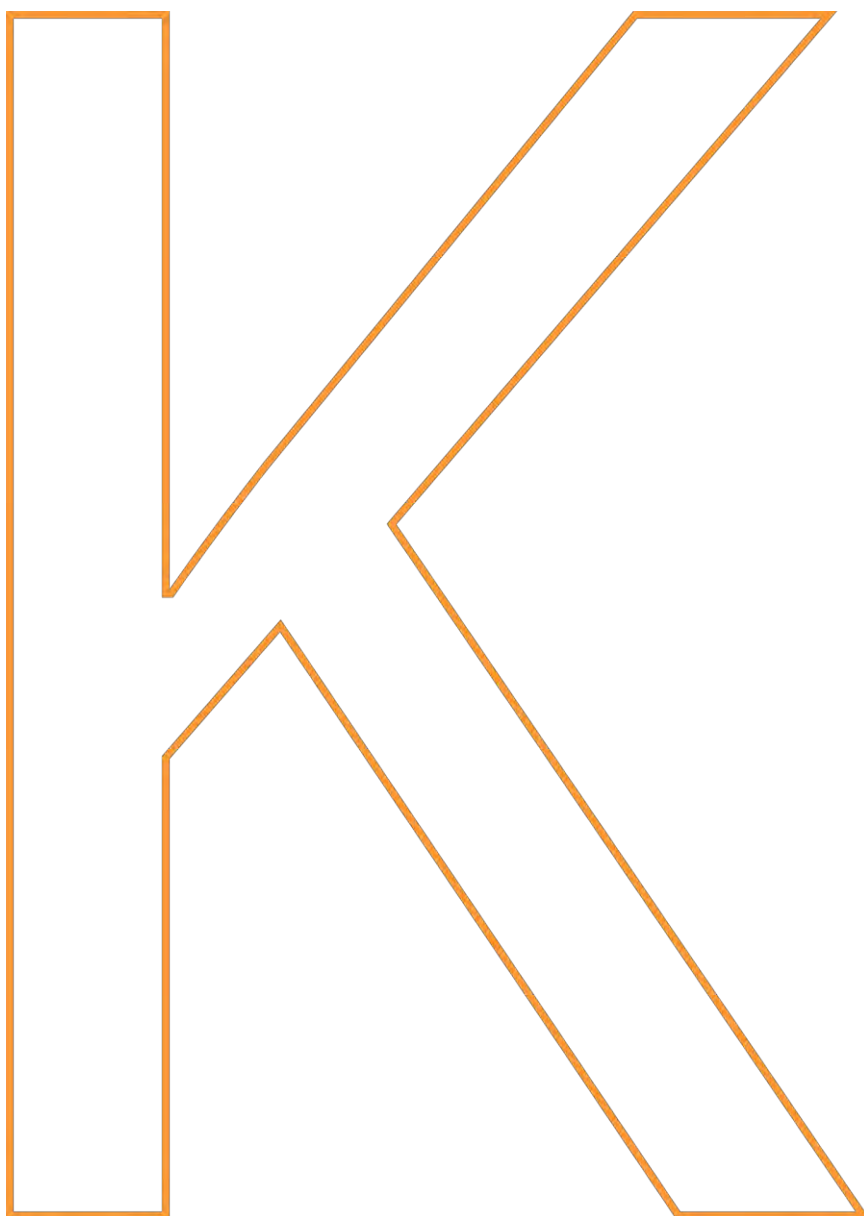
Pro zajištění kvalitního prostorového působení a jednotného výrazu nových veřejných prostranství jsou stanoveny také požadavky na **oplocení** pozemků. Hlavním požadavkem je jednotné řešení oplocení (v jedné linii a se stejným charakterem). Charakteristickým znakem je u pozemků určených k bydlení v rodinných domech nízký dřevěný plot položený na kamenném nebo zděném soklu.

Součástí regulace je i stanovení povinnosti výsadby **stromořadí** ve vznikajícím veřejném prostranství, které přispěje k lepším estetickým i klimatickým podmínkám.



Obr. J.01: Schéma ploch s prvky regulačního plánu

K. ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE



1. POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.1. Rozhodnutí o pořízení

Pořízení územního plánu (dále jen ÚP) schválilo Zastupitelstvo obce Zbraslav u Brna na svém zasedání dne 4.10.2021, usnesení č. 253/Z21/2021. Pořizovatelem ÚP je Obecní úřad Zbraslav dle § 6 odst 2 stavebního zákona č. 183/06 Sb. v platném znění, prostřednictvím kvalifikované osoby. Určeným zastupitelem pro pořizování ÚP byla schválena Ing. Jana Valová.

1.2. Zadání

Návrh Zadání územního plánu Zbraslav u Brna byl zpracován a projednán v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Návrh Zadání ÚP byl rozeslán dne 7.4.2022. Veřejná vyhláška o projednání návrhu Zadání ÚP byla zveřejněna na klasické i internetové úřední desce Obce Zbraslav u Brna ode dne 7.4.2022 do 8.5.2022 č.j.: OZB/417/2022.

Po řádném projednání byl návrh Zadání upraven dle uplatněných oprávněných požadavků a podnětů dotčených orgánů (DO) a stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování a předložen ke schválení Zastupitelstvu obce.

Zadání ÚP Zbraslav u Brna bylo schváleno Zastupitelstvem obce Zbraslav u Brna usnesením č. 353/Z27/2022 dne 1.6.2022.

Zadání územního plánu Zbraslav u Brna bylo předloženo k posouzení Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí (stanovisko ze dne 29.4.2022, č.j.: JMK 63829/2022), který podle § 22 písm. d), zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu Zbraslav u Brna z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA).

Na základě schváleného zadání byl pořízen návrh územního plánu Zbraslav u Brna a vyhodnocení vlivů na ŽP (SEA).

Návrh územního plánu Zbraslav u Brna zpracoval knesl kynčl architekti, s.r.o. Šumavská 416/15, Brno.

1.3. Společné jednání

(...bude doplněno v průběhu projednání...)

1.4. Veřejné projednání

(...bude doplněno v průběhu projednání...)

1.5. Vydání

(...bude doplněno v průběhu projednání...)

2. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

(...bude doplněno v průběhu projednání...)

3. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

(...bude doplněno v průběhu projednání...)

4. SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

(...bude doplněno v průběhu projednání...)