

# Městský úřad Židlochovice

Masarykova 100

667 01 Židlochovice

---

SPIS. ZN.: OÚPSÚ/17354/2013/HI  
Č.J.: OUPSU/17354/2013-108  
VYŘIZUJE: Ing. Michaela Hlaváčková  
TEL.: 547 428 771  
E-MAIL: hlavackova@zidlochovice.cz

DATUM: 23.09.2015

## O Z N Á M E N Í

O VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OPATOVICE ( dále jen ÚP ),

### a o místech, kde je možno nahlédnout do územně plánovací dokumentace a její dokladové části

Městský úřad Židlochovice, Masarykova 100, 667 01 Židlochovice, odbor územního plánování a stavební úřad jako pořizovatel územně plánovací dokumentace obce Opatovice, v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm.c) č. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),

#### oznamuje:

Zastupitelstvo obce Opatovice příslušné podle § 6 odst.5 písm.c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst.4, a §55 odst.2 stavebního zákona, §13 a přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, §171 a následujících zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 188 odst.4 stavebního zákona

#### v y d á v á

#### opatřením obecné povahy

územní plán Otmarov, schváleného usnesením Zastupitelstva obce dne 31.8.2015:

Návrh sestává zejména z:

#### Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

**Hlavní cíle rozvoje:** vytvořit územní podmínky pro územní rozvoj odpovídající velikosti obce a tempu jeho rozvoje, územní podmínky pro rovnovážný rozvoj funkčních složek v území. Vytvořit územní podmínky pro úměrný rozvoj bydlení v obci zejména v severní části obce a tím podpořit hlavní funkci této obce. Vytvořit územní podmínky pro restrukturalizaci zastavěného území stanovením podmínek využití ploch zastavěného území. Bydlení rozvíjet pouze v přímé návaznosti na zastavěné území. Vytvořit územní podmínky pro rozvoj veřejných prostranství a zeleně zejména v návaznosti na rekreační potenciál rybníků v západní části obce. Vymezit úměrný rozvoj ploch umožňujících rozvoj podnikatelských aktivit v plochách navazujících na stávající plochy s takovým využitím. Vytvořit územní podmínky pro výrobní činnosti včetně zemědělství tak, aby nebyly negativně ovlivňovány plochy bydlení v obci. Vytvořit územní podmínky pro využití území zahrádek v území podél Dunávky. Zajistit územní podmínky pro zvýšení podílu zeleně zejména vymezením nových přírodních ploch, zejména ve východní části řešeného území.

**Cíle ochrany a rozvoje hodnot:** stanovit podmínky využití ploch v prostoru návsi (okolí ul. Na Návsi) tak, bylo chráněno urbanisticky hodnotné území obce, a to zejména zachováním ulicové zástavby a zachováním výškové hladiny zástavby. Vytvořit územní podmínky pro ochranu panoramatu obce stanovením vymezením úměrného rozvoje obce včetně stanovení podmínek, nevytvářejících předpoklady pro nevhodné dominanty narušující krajinu. Vytvořit územní podmínky pro ochranu obce před povodněmi stanovením podmínek využití ploch v nezastavěném území umožňujících přírodě blízká protipovodňová opatření v západní části řešeného území. Stanovit podmínky využití ploch v území aktivní zóny záplav - nerozvíjet zástavbu v tomto území. Vytvořit územní podmínky pro ochranu přírodních prvků v území - vymezit systém lokálního ÚSES. Vytvořit územní podmínky pro rozvoj civilizačních hodnot - vymezit plochy koridorů územních rezerv pro záměry: přípoloze ropovodu Družba, pro vedení VVN a komunikační propojení D2 a R52 v jižní části území.

**Zásady celkové koncepce rozvoje obce:** zachovat venkovský ráz obce stanovením podmínek využití ploch zejména zastavěného území. Zachovat centrální prostor obce v původní poloze (ul. Na Návsi, prostranství v okolí kostela. Vytvořit územní podmínky pro rozvoj veřejných prostranství vymezením ploch rozdílných veřejných prostranství v zastavěném území i mimo něj. Vytvořit územní podmínky pro klidné bydlení omezením nadměrného rozvoje a stanovením podmínek využití ploch bydlení. Vytvořit územní podmínky pro rovnovážný

rozvoj obce vymezením nejen rozvojových ploch pro bydlení, ale také ploch pro hospodářský rozvoj a vybavenost. Zajistit podmínky pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti u ploch s rozdílným způsobem využití - zejména ploch obsahujících bydlení a ploch obsahujících výrobu. Vytvořit územní podmínky pro zvýšení ekologické stability území vymezením ploch pro funkční a v budoucnosti realizovatelný ÚSES.

**Vymezuje se základní koncepce rozvoje území obce:** Vymezuje se rozvoj původní urbanistické kompozice obce,

rozvoj obce v plochách změn, nejsou navrhovány podstatné zásahy do původní koncepce v zastavěném území. Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití. Podstatnou část ploch zastavěného území zaujímají plochy bydlení a plochy smíšené obytné. Plochy smíšené obytné - které jsou vymezeny v centrální části - zahrnují zejména starší objekty využívané zpravidla pro širší škálu využití - prostor ul. Na Návsí a navazující území. Plochy bydlení jsou vymezeny v plochách navazující na centrální zástavbu - a to zejména severovýchodním směrem. Je navrženo rozvíjet zástavbu pro bydlení i smíšenou obytnou,- zastavitelné plochy tohoto využití jsou vymezeny v plochách navazujících přímo na zastavěné území. Plochy výroby a skladování jsou vymezeny ve stabilizovaných plochách východně od centrální zástavby - plochy "zemědělského družstva", rozvoj této funkce je umožněn v přímé návaznosti na tyto plochy.

Plochy smíšené výrobní jsou vymezeny ve stabilizovaných plochách zejména severně od zástavby obce (užívaných jako rodinné farmy, s převažující zemědělskou výrobní funkcí). Rozvoj smíšených výrobních ploch je vymezen v plochách východní části obce v návaznosti na plochy výroby a skladování. Plochy technické infrastruktury zahrnují plochy čistírny odpadních vod, vodní zdroje zemědělského družstva a obdobné plochy zpravidla mimo centrální zástavby. V území okolo toku Dunávky se nacházejí plochy zeleně soukromé a vyhrazené, zčásti i stávající plochy rodinné rekreace. Tyto druhy ploch jsou užívané jako soukromé zahrádky a obsahují i solitérní stavební objekty. Plochy občanského vybavení je vymezeno v plochách obecního úřadu, základní a mateřské školy, hasičské zbrojnice, kostela, hřbitova a lokální obchodní vybavenosti a služeb. Ostatní vybavenost, pokud se vyskytuje, je včleněna zejména v plochách smíšených obytných. V ploše mezi ul. Sportovní a Měnickou je tradičně umístěno hřiště s vybaveností, vymezené jako plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sport. Jsou vymezeny plochy veřejných prostranství v plochách návsi, ulic, koridorech místních komunikací a zahrnují i plochy chodníků, zeleně, odpočinkových prostranství, menších hřišť apod. Rozsáhlejší je veřejné prostranství v prostoru návsi. Veřejnými prostranstvími jsou i veřejně přístupné koridory účelových cest mimo zastavěné území. Samostatně jsou vymezeny plochy veřejných prostranství - veřejné zeleně (Na Hlinkách) a plochy veřejných prostranství rekreační zeleně ) u rybníka, tam kde je preferováno vymezení a zachování zeleně a rekreační funkce v rámci veřejných prostranství. Plochy zeleně sídelní soukromé jsou vymezeny tam, kde je to účelné a kde má zeď zároveň funkci hygienického a estetického filtru. Plochy přírodní jsou vymezeny ve vazbě na vymezení územního systému ekologické stability. Plochy dopravní infrastruktury jsou vymezeny v plochách silničních komunikací, samostatně jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury silniční - dálnice. Plochy nezastavěného území a plochy převážně vymezené v nezastavěném území jsou specifikovány v kap. E.1

Způsoby využití a podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny pro jednotlivé druhy ploch - viz kap. F.2.

Kompaktní charakter sídla zůstane zachován. Vymezuje se doplnění tvaru obce novou zástavbou v kompaktním tvaru soustředěném okolo zastavěného území obce. Převažující část řešeného území zaujímají plochy stabilizované, plochy změn jsou vymezeny zejména na okraji zastavěného území.

Je vymezen rovnovážný rozvoj ploch s rozdílným způsobem využití.

Jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv: plochy technické infrastruktury - ropovody, produktovody R1. Plochy technické infrastruktury - energetika R2 a plochy dopravní infrastruktury silniční R3.

**Vymezuje se koncepce ochrany hodnot území obce:** Urbanisticky hodnotné území jádra obce bude zachováno respektováním výškové úrovně zástavby a respektováním způsobu zastavění. Rozvoj obce je vymezen jen do té míry, aby bylo zachováno venkovské prostředí obce. Hodnotou je vyhlídkové místo U Odpočívky směrem na Rajhradice, chráněné omezením výškové hladiny zástavby okolních zastavitelných ploch. Jsou vytvářeny podmínky pro o snížení ohrožení území povodněmi - jsou stanoveny podmínky využití ploch zejména nezastavěného území umožňující realizaci přírodně blízkých protipovodňových opatření. Zastavitelné plochy jsou vymezeny mimo aktivní zónu záplav. Není umožněn stavební rozvoj v aktivní zóně záplav. Jsou vymezeny plochy změn v krajíně pro plochy přírodní umožňující realizaci funkčního systému ÚSES. Jsou vymezeny koridory územních rezerv pro záměry nadmístního významu.

Urbanistická koncepce územního plánu vymezuje rozvojové plochy, které jsou vymezeny jako zastavitelné: plocha bydlení v rodinných domech a plochy veřejných prostranství Z1 v území mezi ul. Rajhradickou a Brněnskou. Plocha bydlení v rodinných domech Z2 severně od stávající obytné zástavby podél ul. Brněnské. Plocha bydlení v rodinných domech Z3 v jižní části ul. Polní. Plochy smíšené obytné a plochy veřejných prostranství Z4 v prodloužení ul. Velké dráhy. Plocha smíšená výrobní Z5v prodloužení ul. Velké dráhy. Plocha smíšená obytná Z6 v návaznosti na stávající zástavbu mezi ul. Velké dráhy a Sportovní. Plocha výroby a

skladování Z7 navazující na prodloužení ul. Sportovní, mezi stávajícími plochami výroby a skladování plocha smíšená obytná Z8 na okraji zástavby v ul. Měnické. Plocha bydlení v rodinných domech a plochy veřejných prostranství Z9 při odbočce z Rajhradické směrem k toku Dunávky.

Vymezení systému sídelní zeleně

V územním plánu je sídelní zezeň vymezena zejména v rámci ploch s rozdílným způsobem využití:

plochy veřejných prostranství - veřejná zezeň (ozn.v grafické části ZV), plochy veřejných prostranství - rekreační zezeň (ozn.v grafické části ZR), plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ozn.v grafické části ZZ), plochy zeleně sídelní soukromé (ozn.v grafické části ZS), veřejná zezeň v plochách veřejných prostranství (ozn. v graf. části U). Jsou vymezeny stávající plochy pro občanské vybavení v následujících plochách s rozdílným způsobem využití: plochy občanského vybavení (ozn. v graf. části OV), plochy občanského vybavení - hřbitovy (ozn. v graf. části OH), plochy občanského vybavení - komerční zařízení místního významu (ozn. v graf. části OM), plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (ozn. v graf. části OS), související občanského vybavení je vymezeno jako přípustné využití i v plochách bydlení a smíšených obytných.

Jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství- zejména v plochách návěsných a uličních prostranství v celém zastavěném území obce, v plochách komunikací a cest v rámci celého řešeného území. Jsou vymezeny plochy změny - plochy veřejných prostranství - v části plochy Z1 v severní části obce, v ploše Z4 východně od zastavěného území centrální části obce a v ploše Z9 západně od zastavěného území centrální části obce. Jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství - veřejná zezeň v ul. Na Hlinkách v centru obce. Jsou vymezeny stávající plochy veřejných prostranství - rekreační zezeň v sousedství rybníka. Jsou vymezeny plochy změny- plochy veřejných prostranství - rekreační zezeň v ploše přístupu k rybníku v jihovýchodní části zastavěného území.

Veřejná prostranství jsou vymezena jako přípustné využití i v dalších plochách s rozdílným využitím, zejména v plochách bydlení, plochách smíšených obytných.

Jsou vymezeny plochy veřejných prostranství v místě stávajících účelových komunikací a komunikací mimo zastavěné území.

Opatření obecné povahy – Územní plán Opatovice nabyt účinnosti dne 18.9. 2015.

S podrobnostmi k jednotlivým koncepcím a ostatními částmi opatření obecné povahy, kterým byl ÚP Opatovice vydán a jeho dokladové dokumentace je možno nahlédnout na Obecním úřadě Opatovice a na Městském úřadu Židlochovice, odbor územního plánování a stavební úřad - úřad územního plánování, dveře č.318 zejména v úřední dny pondělí a středa 8.00 - 17.00 hodin, jinak dle telefonické dohody. Územní plán Opatovice je uveřejněn na webových stránkách města Židlochovice [www.zidlochovice.cz](http://www.zidlochovice.cz)

OTISK RAZÍTKA

Ing. Karel Suchánek

vedoucí OÚPSÚ

**Obdrží:**

Krajský úřad a dotčený orgán

1. Krajský úřad Jihomoravského kraje,, Odbor územního plánování a stavebního řádu, IDDS: x2pbqzq, sídlo: Žerotínovo náměstí č.p. 449/3, Veveří, 602 00 Brno 2

Sousední obce

2. Obec Blučina, IDDS: 24hbfq3, sídlo: nám. Svobody č.p. 119, 664 56 Blučina

3. Obec Měnín, IDDS: qi9a2h7, sídlo: Měnín č.p. 34, 664 57 Měnín

4. Obec Rajhradice, IDDS: ckua2gw, sídlo: Krátká č.p. 379, 664 61 Rajhradice

5. Město Rajhrad, IDDS: rrebbtj, sídlo: Masarykova č.p. 32, 664 61 Rajhrad

Dotčené orgány

6. Městský úřad Židlochovice, Kancelář tajemníka - státní památková péče, Masarykova č.p. 100, 667 01 Židlochovice

7. Městský úřad Židlochovice, Odbor dopravy, Masarykova č.p. 100, 667 01 Židlochovice

8. Městský úřad Židlochovice, Odbor životního prostředí, Masarykova č.p. 100, 667 01 Židlochovice

9. Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, IDDS: ybiaiuv, sídlo: Zubatého č.p. 685/1, Zábrdovice, 614 00 Brno 14

10. Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, IDDS: 95zadtp, sídlo: Cejl č.p. 481/13, Brno-střed, Zábrdovice, 601 42 Brno 2

11. Ministerstvo životního prostředí, OVSS VII, IDDS: 9gsaax4, sídlo: Mezírka č.p. 1, Brno-město, 602 00 Brno 2

12. Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor surovinové politiky, IDDS: bxtaaw4, sídlo: Na Františku č.p. 1039/32, 110 00 Praha 1-Staré Město

13. Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně, IDDS: jaaai36, sídlo: Jeřábkova č.p. 1847/4, Černá Pole, 602 00 Brno 2

14. Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Jihomoravský kraj, IDDS: hq2aev4, sídlo: Opuštěná č.e. 4, Brno 2

15. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro JMK, IDDS: z49per3, sídlo: Hroznová č.p. 227/17, Brno-střed, Pisárky, 603 00 Brno 3

16. Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková MO, IDDS: hjyaavk, sídlo: Svatoplukova č.p. 2687/84, Brno-Židenice, 615 00 Brno 15
18. Město Rajhrad, stavební úřad, IDDS: rrebbtj, sídlo: Masarykova č.p. 32, 664 61 Rajhrad