

ÚZEMNÍ PLÁN

VŘESOVICE

ZADÁNÍ

NÁVRH

zpracováno v souladu s ustanovením § 87 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, (dále jen "stavební zákon"), podle přílohy č. 4 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Kyjov,
odbor životního prostředí a územního plánování

SCHVALUJÍCÍ ORGÁN:

Zastupitelstvo obce Vřesovice

URČENÝ ZASTUPITEL:

p. Libor Pazdera, starosta obce

Březen 2026

OBSAH A STRUKTURA ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

podle přílohy č. 4 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT	3
a.1) Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č.8 a 9	3
a.2) Upřesnění požadavků vyplývajících z prvního územního rozvojového plánu.....	4
a.3) Upřesnění požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3a, 3b a 4.....	4
a.4) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů.....	8
B) POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI	9
b.1) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území.....	9
b.2) Další požadavky	9
C) POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	19
c.1) Veřejná dopravní infrastruktura.....	19
c.2) Veřejná technická infrastruktura.....	19
c.3) Zelená infrastruktura	19
c.4) Veřejné občanské vybavení.	19
c.5) Veřejná prostranství.....	19
D) POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	20
E) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU	20
F) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ	21
G) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	21
H) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ	21
I) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU	21
J) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	21
K) UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ	21

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

a.1) Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změny č.8 a 9 (dále jen: „PÚR ČR“)

Územní plán Vřesovice (dále jen „územní plán“) bude respektovat či řešit republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR, zejména bude zohledněn bod (14) priorit (tj. ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví), bod (16) priorit (tj. při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků..) a bod (20) priorit (tj. rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit).

Území obce Vřesovice se nenachází v žádné rozvojové oblasti a neprochází jím žádná rozvojová osa.

Obec Vřesovice leží ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.

Specifická oblast

SOB9: Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Úkoly pro Územní plán Vřesovice vyplývající z této specifické oblasti:

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

Z PÚR ČR dále vyplývá, že do správního území obce Vřesovice nezasahují žádné koridory veřejné infrastruktury mezinárodního a celostátního významu.

Územní plán bude v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změny č.8 a 9.

a.2) Upřesnění požadavků vyplývajících z prvního územního rozvojového plánu (dále jen: „ÚRP“)

Územní rozvojový plán zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování. ÚRP vymezuje zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy. Dle § 319 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, platí, že první územní rozvojový plán obsahuje pouze nadregionální ÚSES a záměry dopravní a technické infrastruktury, jež jsou vymezeny v zásadách územního rozvoje a u nichž marně uplynula lhůta pro soudní či správní přezkum.

Dle § 319 odst 5 stavebního zákona se pro první územní rozvojový plán nepoužije ustanovení §73 odst.3 stavebního zákona (tj. nadřazená územně plánovací dokumentace je závazná pro obsah navazující územně plánovací dokumentace) do doby vydání jeho změny.

Dle územního rozvojového plánu správní území obce Vřesovice není dotčeno žádnými záměry ani nadregionálním ÚSES.

a.3) Upřesnění požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (dále jen: „ZÚR JMK“)

Z kapitoly A ZÚR JMK pro obec Vřesovice vyplývá zejm., že územní plán bude respektovat a řešit zejm. bod (5) priorit (tj. nástroji územního plánování vytvářet podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a obcí), bod (8) priorit (tj. vytvářet územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj provázané dopravní infrastruktury zajišťující dostupnost všech částí kraje) a na bod (16) priorit (tj. podporovat stabilizaci a rozvoj hospodářských funkcí a sociální soudržnosti v území kraje).

Z kapitoly B ZÚR JMK pro obec Vřesovice vyplývá, že správní území obce není součástí rozvojové oblasti ani osy republikového nebo nadmístního významu **ani specifické oblasti**. Dle ZÚR JMK obec Vřesovice není ani centrem osídlení.

Z kapitoly C ZÚR JMK vyplývá, že území obce Vřesovice je součástí **Specifické oblasti SOB9** (vymezené v PÚR ČR), **ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**, pro kterou jsou pro územní plánování stanoveny úkoly vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností; pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině; pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích; pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejména zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků; pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejména pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejména povrchových zdrojů vody (viz. výše - str.3).

Z kapitoly D ZÚR JMK vyplývá, že na území obce Vřesovice se nevymezují plochy a koridory pro záměry nadmístního významu:

D.3. Územní systém ekologické stability

Regionální biocentrum RBC 361 Bradlo

(260) Koncepce územního systému ekologické stability (dále ÚSES) je stanovena na základě potřeby uchování a reprodukce přírodního bohatství Jihomoravského kraje. Cílem je zajištění územních podmínek pro vymezení a koordinaci skladebných částí ÚSES nadregionální a regionální úrovně jako spojitého a funkčního systému, který tvoří zelenou páteř krajiny a příznivě působí na okolní, méně stabilní části krajiny a vytváří základy pro její mnohostranné využívání.

(261) ZÚR JMK vymezují plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability krajiny, kterými se rozumí plochy pro umístění nadregionálních a regionálních prvků ÚSES, takto:

- plochy pro nadregionální a regionální biocentra;
 - V plochách pro nadregionální a regionální biocentra je při upřesňování nadregionálních a regionální biocenter přípustné, pro zachování kontinuity ÚSES, vymezit i příslušný nadregionální nebo regionální biokoridor.
- koridory pro nadregionální a regionální biokoridory:
 - koridory jsou vymezeny šířkou 200 m, 400 m nebo proměnnou šířkou.

Plochy pro regionální biocentra:

identifikace	název biocentra	rozmanitost ekosystémů ⁴⁾	vložené do nadregionálního biokoridoru	prostorový ukazatel – výměra plochy pro upřesnění biocentra [ha]	SO ORP	obec
RBC 361	Bradlo	3VC, 4VK, 4VC, 3VK (3.2)	ano	627	Kyjov	Čeložnice, Hýslý, Moravany, Vřesovice

⁴⁾ (bioregiony) dle CULEK, Martin, a kol. Biogeografické členění České republiky II. díl. Praha: Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, 2005.

(262) Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v plochách a koridorech nadregionálního a regionálního ÚSES se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování:

Požadavky na uspořádání a využití území
a) Plochy a koridory pro nadregionální a regionální ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti. Zejména chránit území koridorů před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridoru, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.
b) Skladebné části ÚSES je nutno prioritně vymezovat mimo plochy stanovených DP, CHLÚ, výhradních a významných ložisek nevyhrazeného nerostu do doby jejich využití. Tam, kde to nebude výjimečně možné řešit např. dočasným stanovením skladebné části ÚSES a jejím finálním vytvořením až po skončení těžby, stanovením podmínek rekultivace. Vymezení biocenter a biokoridorů v rámci DP, CHLÚ nebo ložisek nerostných surovin se schváleným územním rozhodnutím se vzájemně nevylučuje, protože skladebné části ÚSES nejsou překážkou využívání ložisek nerostů takovým způsobem, který zajistí vzájemnou koexistenci těžby ložisek nerostů a funkce ÚSES při probíhající těžbě, nebo zajistí budoucí obnovu dočasně omezené funkce ÚSES.

Střety mezi ložisky nerostných zdrojů a stávajícím ÚSES řešit v rámci zohlednění vzájemných potřeb využití území, a to jak pro ÚSES, tak i pro těžbu, při kvalifikovaném zpracování postupu rekultivace území po ukončení těžby v rámci povolení hornické činnosti nebo plánu dobývání. Plochy po těžbě nerostných surovin v území určeném pro ÚSES rekultivovat prioritně v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Vymezení skladebných částí ÚSES v území ložisek není překážkou k případnému využití ložiska za podmínky, že pokud budou funkce ÚSES využitím ložiska nerostů dočasně omezeny, budou po ukončení těžby obnoveny v potřebném rozsahu. Při řešení střetů (překryvů) ochrany nerostných surovin se skladebnými částmi ÚSES, tj. s obecnou ochranou přírody a krajiny, zohlednit podmínku akceptace charakteru částí ÚSES a podpory jeho funkce v cílovém stavu, a to jak při samotné těžbě, tak i při ukončování těžby a rekultivaci těžbou dotčeného území ve prospěch ÚSES.
Úkoly pro územní plánování
a) Vytvářet územní podmínky pro koordinaci vymezení prvků ÚSES všech hierarchických úrovní (nadregionální, regionální, lokální – místní) tak, aby byla zajištěna potřebná návaznost a spojitost ÚSES a bylo podporováno zvyšování ekologické stability a druhové rozmanitosti v území.
b) V územních plánech upřesnit vymezení nadregionálního a regionálního ÚSES a doplnit ho o místní úroveň ÚSES zahrnující vložení lokálních biocenter do biokoridorů vyšší hierarchické úrovně k posílení jejich migrační funkce; hranice vložených lokálních biocenter přitom nejsou vázány hranicemi koridorů dle ZÚR.
c) Při upřesňování skladebných částí ÚSES preferovat řešení, které bude minimalizovat střety s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury.
d) Při upřesňování skladebných částí ÚSES preferovat při křížení s liniovými stavbami dopravní a technické infrastruktury území s existující přirozenou prostupností (např. souběh s vodotečí, přemostění terénní nerovnosti apod.). V případech, kdy nebude možné vymezit skladebnou část ÚSES v přímé kontinuitě bez přerušení, není toto přerušení stávající stavbou liniového charakteru dopravní nebo technické infrastruktury důvodem pro nefunkčnost skladebné části. Křížení biocentra s návrhovou stavbou liniového charakteru je podmíněně přípustné pouze v těch případech, kdy bude zachována vzájemná přirozená návaznost jeho částí a nebude narušena jeho funkčnost nebo minimální výměra.
e) S výjimkou koridorů vázaných na vodní toky a údolní nivy upřesňovat biokoridory nadregionálního a regionálního ÚSES při dodržení metodických postupů přednostně mimo zastavěné a zastavitelné plochy.

Z kapitoly E ZÚR JMK pro obec Vřesovice vyplývá, že v územním plánu budou respektovány přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území kraje stanovené v této kapitole.

Z kapitoly F ZÚR JMK pro obec Vřesovice vyplývá, že budou vyhodnoceny podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny pro krajinný celek:

6. krajinný celek Kyjovsko-bzenecký

Cílová kvalita krajiny
a) Pohledově otevřená zemědělská krajina s mírně až výrazně zvlněným reliéf s vyšší dynamikou ve východní a severovýchodní části krajinného celku; s převažujícími středně velkými bloky kvalitní orné půdy a ve svažitéjších polohách s významným zastoupením vinic a sítí drobných vodních toků.
b) Krajina s nižším zastoupením lesních smíšených a jehličnatých porostů.
c) Krajina s četnými plochami nelesní zeleně ve formě remízů, skupin dřevin, alejí, břehových porostů a stop členění historické plužiny.

- (360) Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v ploše krajinného celku **Kyjovsko-bzenecký** se stanovují územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny, takto:

Požadavky na uspořádání a využití území
a) Podporovat zachování zemědělských funkcí v území.
b) Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny.
c) Podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině.
d) Podporovat zachování a obnovu přirozeného vodního režimu vodních toků a niv.
Úkoly pro územní plánování
a) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj zemědělské výroby.
b) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty, nivní louky, atd.).
c) Vytvářet územní podmínky zejména pro revitalizační opatření na vodních tocích.

8. krajinný celek Ždánicko-chřibský

Cílová kvalita krajiny
a) Výrazný lesnatý hřeben Ždánického lesa členěný údolími drobných vodních toků s krajinářsky a přírodovědně cennými lesními porosty.
b) Údolí Kyjovky s loukami a prvky rozptýlené krajinné zeleně.

- (364) Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v ploše krajinného celku **Ždánicko-chřibský** se stanovují územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny, takto:

Požadavky na uspořádání a využití území
a) Podporovat zachování stávajícího charakteru lesnaté nefragmentované krajiny.
b) Podporovat rozvoj měkkých forem rekreace (turistika, cykloturistika, hipoturistika apod.).
c) Podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině.
d) Podporovat zachování a obnovu přirozeného vodního režimu vodních toků.
Úkoly pro územní plánování
a) Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na toku a v nivě Kyjovky.
b) Vytvářet územní podmínky pro zachování celistvosti lesních porostů.
c) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.

Z kapitoly G ZÚR JMK vyplývá, že na území obce Vřesovice není vymezena veřejně prospěšná stavba

Z kapitoly H ZÚR JMK vyplývá, že záměry na území obce Vřesovice budou zkoordinovány s řešením na území sousedních obcí.

V kapitole I ZÚR JMK jsou vymezeny plochy, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií - obce Vřesovice se prověření netýká.

Územní plán bude v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3a, 3b a 4.

a. 4) Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů
(dále jen: „ÚAP“)

z aktuálních **ÚAP Jihomoravského kraje**, které byly dne 22.9.2022 projednány v Zastupitelstvu Jihomoravského kraje (pátá úplná aktualizace Územně analytických podkladů Jihomoravského kraje)

bude prověřen a formulován vliv požadavků vyplývajících z ÚAP Jihomoravského kraje na ÚP Skoronice a to i v porovnání s požadavky vyplývajících z PÚR a ZÚR.

V případě změny jednotlivých sledovaných jevů v ÚAP tuto skutečnost promítnout do informace o nutnosti aktualizace ÚAP (textová část odůvodnění).

z šesté Úplné aktualizace ÚAP ORP Kyjov vyplývají pro obec Vřesovice následující požadavky:

- respektovat hodnoty území, respektovat limity využití území a respektovat zjištění a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území

Problémy k řešení v rámci ÚPD, vyplývající z Rozboru udržitelného rozvoje území:

Vřesovice

- podpořit potenciál rozvoje a posílení sídelní struktury řešeného území - zejména plochy bydlení
 - plochy pro bydlení řešit s vazbou na veřejnou infrastrukturu
-
- v ÚPD upřednostňovat smíšené využití ploch bydlení umožňující integraci občanského vybavení i ploch podnikatelských aktivit a tím umožnit rozvoj pracovních příležitostí v místě bydliště
 - vymezením ploch se smíšeným využitím v ÚPD umožnit podnikání na pozemcích vlastníků
 - prověřit možnosti vymezení ploch pro rozšíření služeb veřejného občanského vybavení (zařízení pro seniory)
 - prověřit možnosti posílení ploch pro zařízení s vazbou na rekreační potenciál Chřibů nebo cykloturistiky a vinařské turistiky (plochy pro odstavení vozidel, rekreační infrastruktura, apod.)
 - prověřit možnosti rozšíření a stávajícího rekreačního zázemí v severní části obce
 - respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
 - prověřit možnosti zadržení vody v krajině a pro zvýšení podílu vodních ploch, apod.
 - řešit koncepci odkanalizování včetně likvidace odpadních vod
 - chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu, zejména přechodové krajinné struktury (záhumenky, sady) mezi obcí a volnou krajinou
 - vytvářet podmínky pro realizaci ÚSES na místní úrovni
 - řešit problematiku území ohroženého lokálními záplavami
 - identifikovat pozemky s rizikovým sklonem a řešit možnosti protierozní ochrany
 - řešit ochranu lokálních údolnic před soustředěným odtokem
-

problémy vyznačené v grafické části (ve výkrese č.4 - Problémový výkres)

- vysoce svažité plochy zemědělské půdy - riziko vodní eroze
- území s poddimenzovanou základní vybaveností
- sesuvy
- chybějící ČOV v obci
- znehodnocený a podvyužívaný areál bývalého zemědělského družstva
- absence základní infrastruktury cestovního ruchu

Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Zachovat vesnický ráz obce.

Řešit návaznost na cyklotrasy a turistické trasy s okolními obcemi.

I nadále rozvíjet obec Vřesovice, jako obytnou obec, podpořit potenciál rozvoje a posílení sídelní struktury řešeného území.

Požadavky na ochranu hodnot území obce

Respektovat sakrální památky v nezastavěném území (kapličky, boží muka, křížky).

Chránit dominantní vizuální uplatnění Kaple sv. Petra a Pavla a urbanisticky cenné prostory obce (veřejné prostranství historické návsi).

Chránit pozitivní znaky charakteru krajinného rázu – přechodové krajinné struktury (záhumenky, sady) mezi obcí a volnou krajinou.

Chránit cenné prostory krajiny (jako součást evropsky významné lokality Chříby).

Respektovat ÚSES, ochranu ZPF, PUPFL na území obce.

Respektovat limity využití území, hodnoty území a záměry.

V Územním plánu Vřesovice budou zohledněny skutečnosti vyplývající z ÚAP Jmk a ÚAP ORP Kyjov.

B) POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

Urbanistická koncepce bude v souladu s obecnými republikovými prioritami územního plánování a s požadavky vyplývajícími s PÚR, ZÚR, ÚRP.

Rozvoj obce soustředit do stávajících rozvojových ploch. Nové zastavitelné plochy vymezovat pouze v omezeném rozsahu.

V návaznosti na rozvoj rekreačního potenciálu obnovovat staré polní cesty a využít je v rámci pěší a cyklistické dopravy pro propojení se sousedními obcemi.

Prověřit možnost posílení ploch pro zařízení s vazbou na rekreační potenciál vinařské turistiky.

b.1) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

- Návrhem nového územního plánu bude prověřen charakter zástavby, včetně stanovení maximální podlažnosti a hustoty zastavění
- Navrhnout vhodné prostorové regulativy s ohledem na urbanistické hodnoty sídla. Respektovat charakter zástavby - velikost a umístění staveb, jejich výšku, velikost parcel.
- Rozlišit regulativy pro část sídla s urbanistickou hodnotou a nové zastavitelné plochy s odlišným charakterem zástavby.

b.2) Další požadavky

- bude prověřeno využití stávajících ploch a v případě rozdílného využití, které bylo realizováno na základě rozhodnutí stavebního úřadu, budou plochy upraveny dle skutečnosti
- u ploch pro bydlení bude prověřena jejich potřeba obecně; ve všech rozvojových lokalitách je nutné přezkoumat a případně vymezit dostatečnou veřejnou infrastrukturu, zejména přiměřená veřejná prostranství vhodně navazující na centrum obce
- prověřit rozsah zastavitelných ploch oproti dosud platné územně plánovací dokumentaci a rozsah zastavitelných ploch pro výrobní, skladovací a komerční aktivity

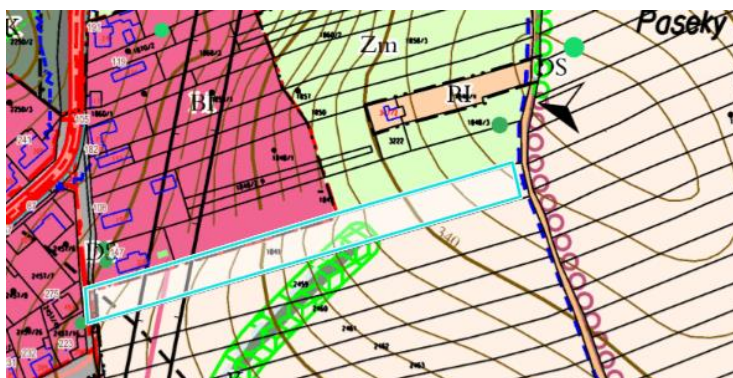
- ochranu zemědělského půdního fondu řešit v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), v platném znění. Změny ve využití území na zemědělském půdním fondu budou v územním plánu vyhodnoceny v souladu s ustanoveními zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění a vyhláškou č. 271/2019 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF. V rámci návrhu ÚP řešit posílení ochrany ZPF na plochách nezastavěného území (zejména orné půdy), definováním přípustného a nepřípustného využití. Provéřít potřebu vyloučení staveb, s výjimkou veřejně prospěšných staveb a opatření, i nad rámec § 122 stavebního zákona
- v rámci územního plánu bude provedena aktualizace vymezení zastavěného území. Pro zpracování návrhu budou prověřena vydaná platná územní rozhodnutí a stavební povolení, na jejichž základě budou prověřeny zastavitelné plochy.
- do návrhu územního plánu mohou být dále zařazeny podněty, které nebudou ve střetu s urbanistickou koncepcí územního plánu
- upřesnit podmínky umístování staveb dle §122 stavebního zákona. Zejména bude prověřena možnost vyloučení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (zejm. o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více - zejména fotovoltaických staveb nebo zařízení, větrných elektráren a malých vodních elektráren) s ohledem na charakter území.

Konkrétní požadavky k prověření:

- 1/ Z1: prověřit změnu funkční plochy pozemku parc.č. 3222 v katastrálním území Vřesovice za účelem výstavby rekreačního objektu**



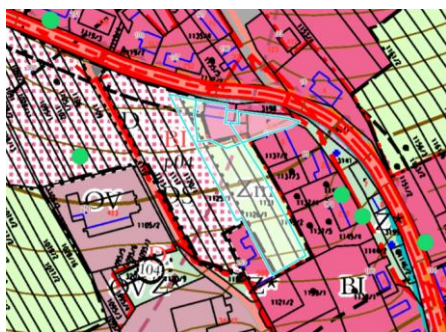
- 2/ Z2: prověřit změnu funkční plochy pozemku parc.č. 1841 v katastrálním území Vřesovice na stavební parcelu pro individuální bydlení (rodinný dům)**



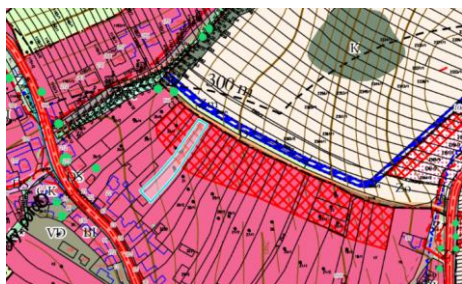
- 3/ Z3: prověřit změnu funkční plochy pozemků parc.č. 2064/1 a 2131/256 v katastrálním území Vřesovice na BI - plochy bydlení individuální případně BV- plochy bydlení venkovské (cílem je uvedení skutečného stavu využívání pozemků do souladu s územně plánovací dokumentací)**



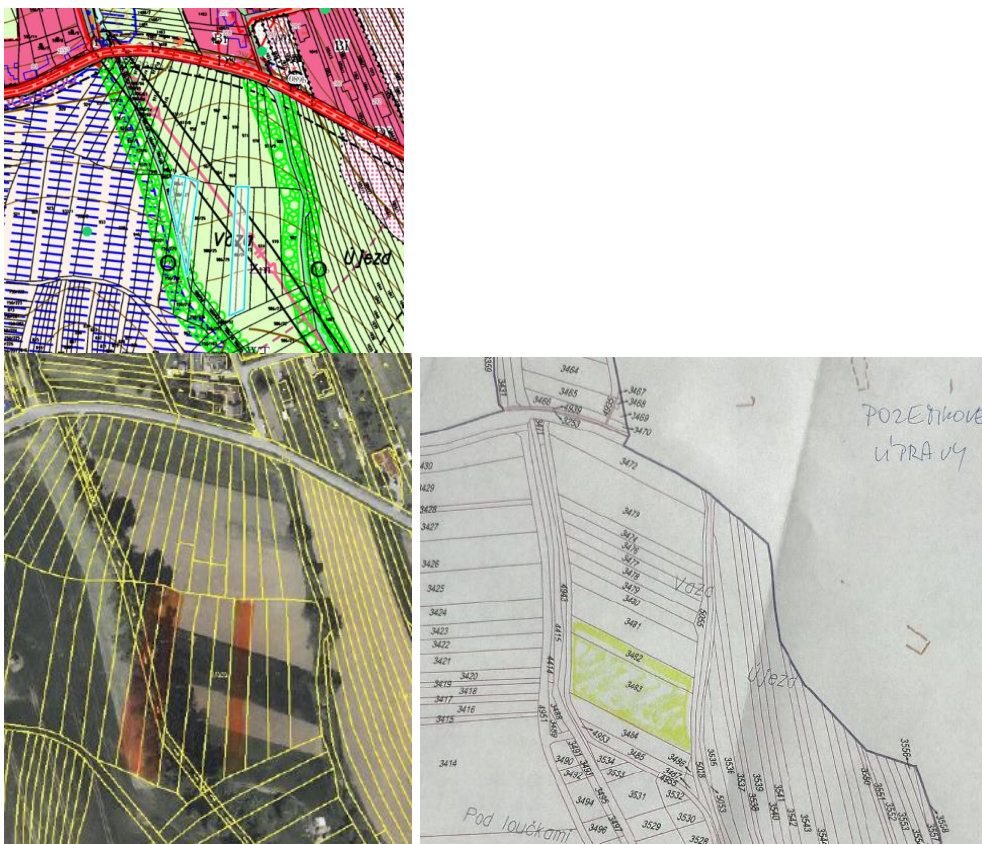
- 4/ Z4: prověřit změnu funkční plochy pozemku parc.č. 1126/1 v katastrálním území Vřesovice na individuální bydlení (záměrem je výminek a sklep)**



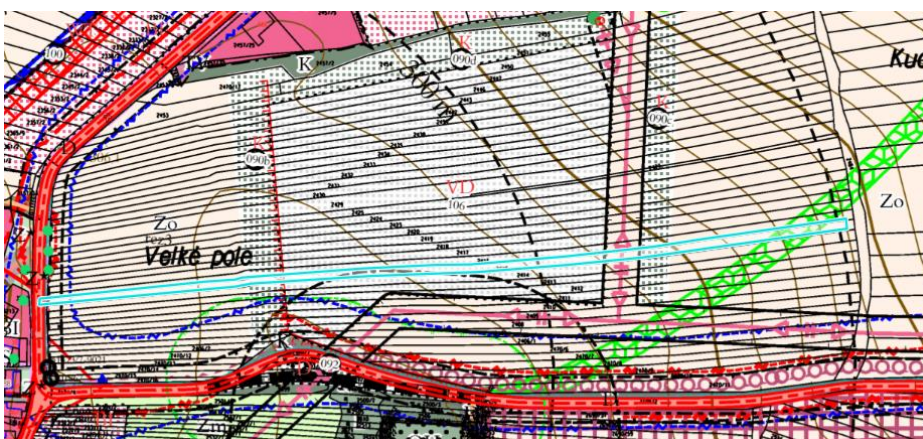
- 5/ Z5: prověřit změnu funkční plochy pozemku parc.č. 32 v katastrálním území Vřesovice na funkční plochu, určenou k zastavění (zrušit současnou plochu obytnou bez staveb pro bydlení v této lokalitě a po celé funkční ploše v této lokalitě umožnit bydlení)**

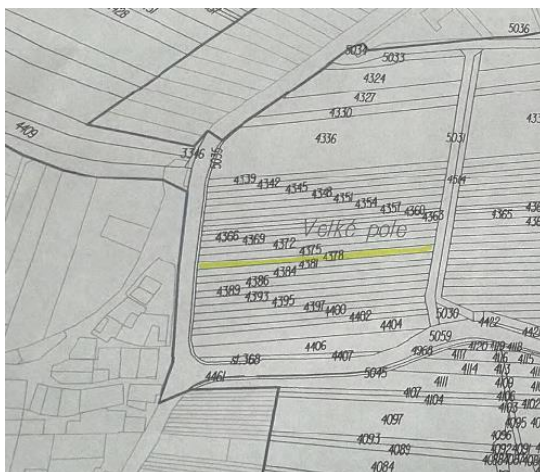
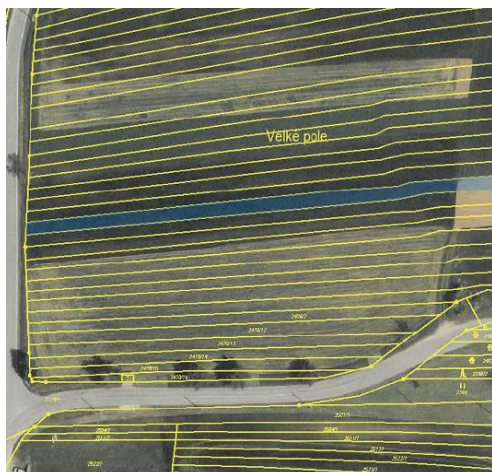


6/ Z6A: prověřit změnu funkční plochy pozemků parc.č. 986/27, 986/26, 973 (poz. úpravy 3483, 3482) v katastrálním území Vřesovice v lokalitě „Vaza“ na plochy obytné

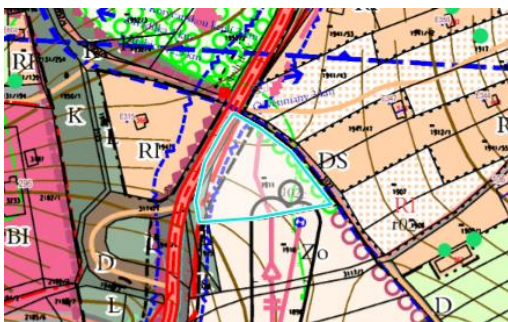


Z6B: prověřit změnu funkční plochy pozemků v lokalitě „Velké pole Paseky“ : parc.č. 2415 (poz. úpravy parc.č. 4378) v katastrálním území Vřesovice na plochy obytné

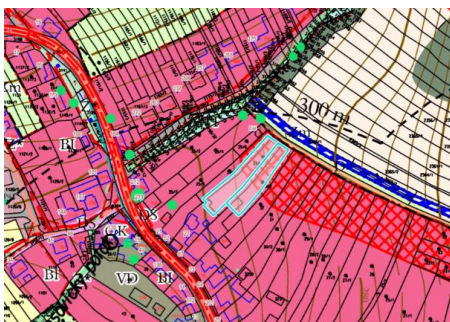




Z6C: prověřit změnu funkční plochy pozemku parc.č. 1911 (poz. úpravy parc.č. 4722) v katastrálním území Vřesovice na funkční plochu obytnou nebo rekreační



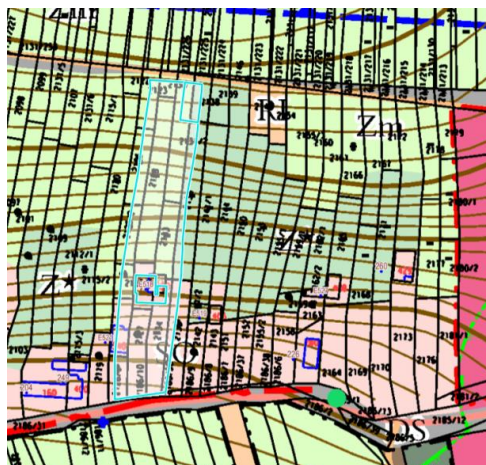
- 7/ Z7: prověřit změnu funkční plochy pozemků parc.č. 33/1 a 33/2 v katastrálním území Vřesovice do ploch určených pro individuální bydlení (zrušit současnou plochu obytnou bez staveb pro bydlení v této lokalitě a po celé funkční ploše v této lokalitě umožnit bydlení)**



- 8/ Z8: prověřit správnost zařazení pozemku parc.č. 3157/9 v katastrálním území Vřesovice, který slouží jako obecní příjezdová cesta k nemovitosti, do funkční plochy**



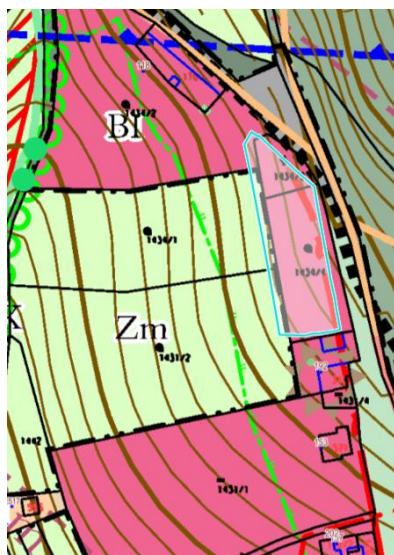
- 9/ Z9: prověřit změnu funkční plochy pozemků parc.č. 2128 a 2138 v katastrálním území Vřesovice do ploch rekreace, rodinná - chaty (RI)**



10/ Z10: prověřit změnu funkční plochy pozemků parc.č. 1942 v katastrálním území Vřesovice do funkční plochy, umožňující sportoviště a rekreační plochu (pro vybudování objektu pro rodinnou rekreaci)



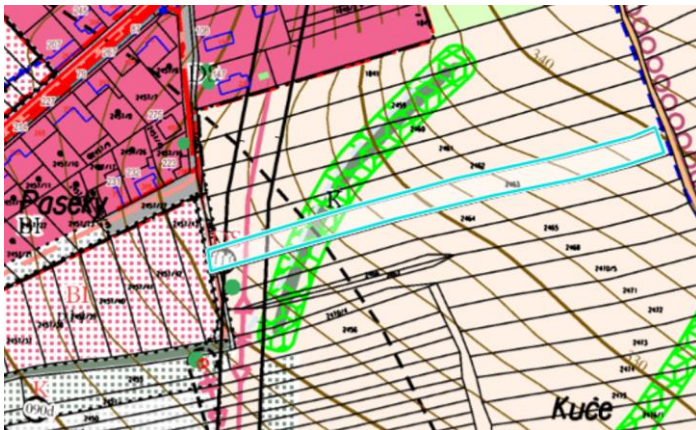
11/ Z11: prověřit správnost zařazení pozemku parc.č. 1434/4 v katastrálním území Vřesovice do funkční plochy umožňující zastavění (pro bydlení v rodinných domech)



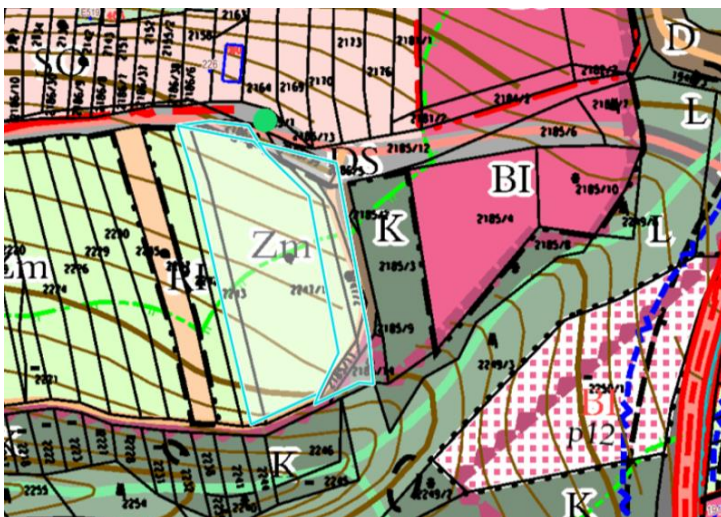
12/ Z12: prověřit změnu funkční plochy pozemku parc.č. 1151/2 v katastrálním území Vřesovice na bydlení



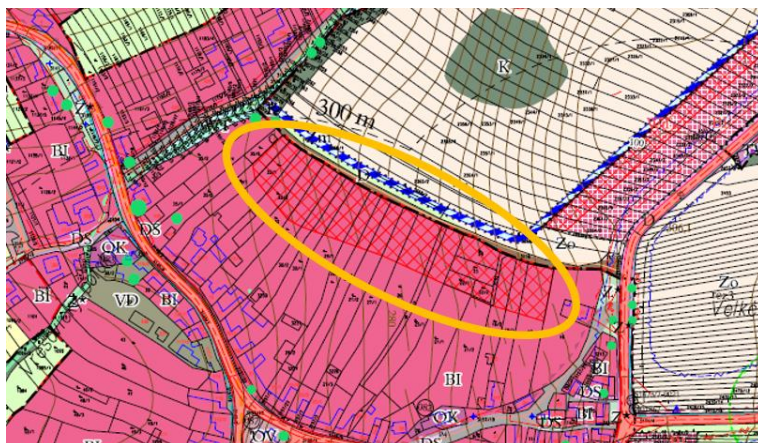
13/ Z13: prověřit změnu funkční plochy pozemku parc.č. 2463 v katastrálním území Vřesovice na bydlení



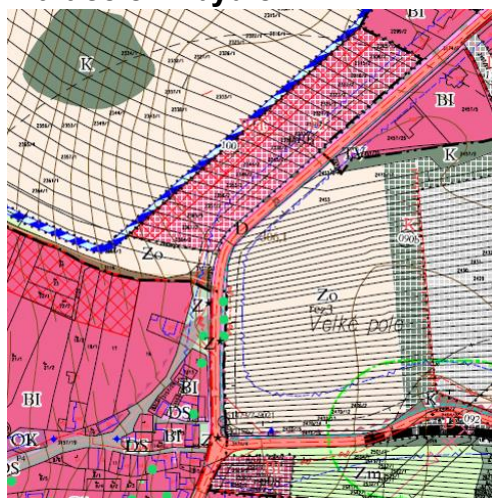
14/ Z14: prověřit změnu funkční plochy pozemků parc.č. 2247/1, 2247/2, 2186/2 v katastrálním území Vřesovice na individuální bydlení



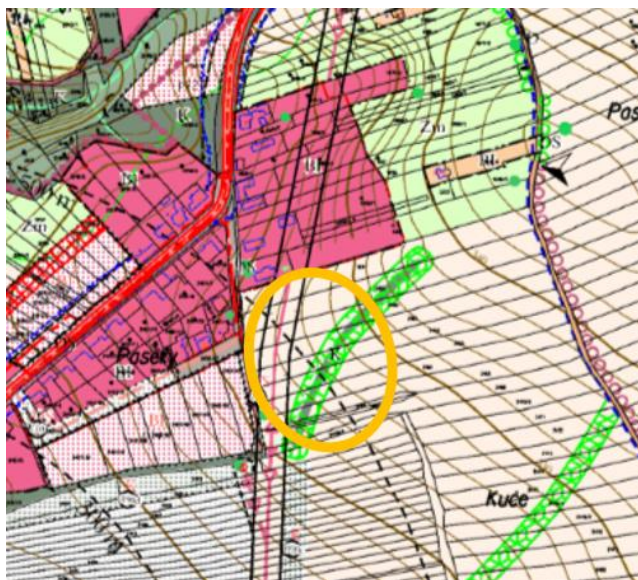
15/ Z15: zrušit současnou plochu obytnou bez staveb pro bydlení v této lokalitě a po celé funkční ploše v této lokalitě umožnit bydlení



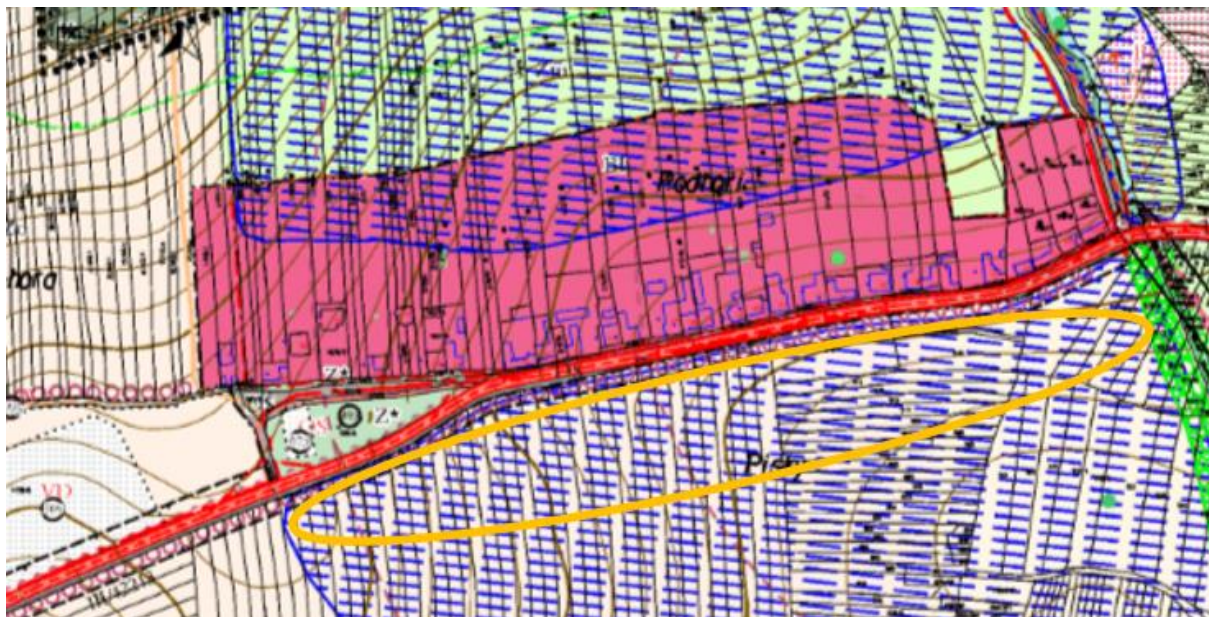
16/ Z16: prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy v lokalitě „ Velké pole“ za účelem bydlení



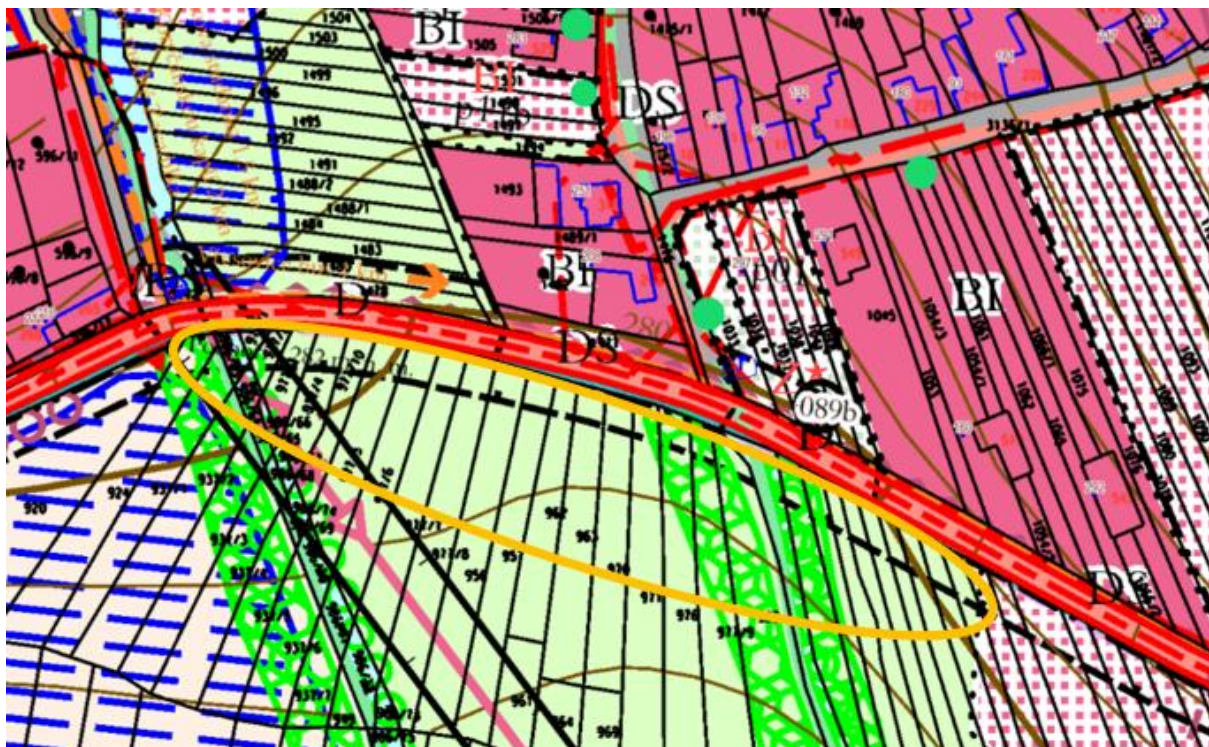
17/ Z17: prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy v lokalitě „ Kuče“ za účelem bydlení



18/ Z18: prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy v lokalitě „Písky“ za účelem bydlení



19/ Z19: prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy v lokalitě „Vaza a Újezd“ za účelem bydlení



C) POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

c.1) Veřejná dopravní infrastruktura

Koncepce veřejné infrastruktury bude v souladu s obecnými republikovými prioritami územního plánování a s požadavky vyplývajícími s PÚR, ZÚR, ÚRP

Nadřazená územně plánovací dokumentace na území obce Vřesovice nevymezuje koridory pro veřejnou infrastrukturu.

Respektovat stávající silniční síť a zajistit rozvoj v případě vymezení nových návrhových ploch. Vytvořit podmínky pro dořešení vnitřní, cyklistické, turistické a pěší dopravy s cílem zvýšení prostupnosti území a dosažení optimální dopravní obslužnosti funkčních ploch, včetně koncepčního řešení klidové dopravy.

c.2) Veřejná technická infrastruktura

Bude prověřena potřebnost a opodstatněnost případných nových ploch či koridorů technické infrastruktury (koncepce odkanalizování a zásobování vodou, koncepce přeložek nadzemního vedení VN v zastavěném území a zastavitelných plochách, aj.).

Budou prověřeny podmínky pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů, a to včetně nezastavěného území. Bude-li to účelné, budou vymezeny plochy, v nichž je výroba elektřiny z obnovitelných zdrojů. Vytvořit podmínky pro zajištění technické obslužnosti nové zástavby.

Vodní hospodářství

- prověřen kapacitu stávající vodovodní sítě, a to i s ohledem na nově navrhované záměry;
- v návrhu vodovodní sítě k novým lokalitám počítat i se zajištěním požární vody
- vyhodnotit kapacitu kanalizace, s ohledem na potřeby nově navrhovaných zastavitelných ploch
- respektovat ochranná pásma vodních zdrojů
- respektovat záplavová území
- vytvořit pásma kolem vodních toků pro zajištění možnosti jejich údržby
- schematicky zakreslit trasy vodovodů a kanalizací, vodojemy..
- zvolit způsob likvidace srážkových vod, vymežit prostor pro retenční nádrže, pokud to bude potřebné
- zajištění bezškodné likvidace srážkových vod v místě (retence, zasakování)

Zásobování zemním plynem

- celé území obce je plynofikováno

Zásobování elektrickou energií

- budou respektována ochranná pásma venkovních a kabelových vedení a trafostanic
- vytvořit územní podmínky pro zvýšení kapacity distribuční soustavy a pro zajištění spolehlivosti dodávek elektřiny na území kraje

Nakládání s odpady

- likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy

c.3) Zelená infrastruktura

Bude řešena v souladu s §10 odst.1 c) stavebního zákona - zejm. plochy ÚSES (v návaznosti na pozemkové úpravy). Dále případné: sady, louky, parkové úpravy, zahrady (obecní, komunitní), veřejná zeleň kolem veřejných staveb, mezi domy, v ulicích, zeleň kolem cest, cyklostezek, vodní prvky aj.

c.4) Veřejné občanské vybavení

Územní plán prověří dle bilance rozvoje bydlení plochy občanského vybavení zejména pro školství, zdravotnictví, sociální služby a sport.

c.5) Veřejná prostranství

Vycházet z vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění - požadavky na vymezování veřejných prostranství

- dbát na pěší prostupnost sídlem, zejména na jeho okrajích a při návrhu nových zastavitelných ploch zajistit podmínky pro vhodné fungování veřejných prostranství a umožnit jejich rozvoj. Vhodně doplnit chybějící sídelní zeleň v plochách na sídlo navazujících a doplnit tak v některých místech chybějící přechod mezi sídlem a krajinou. Návrh zkoordinovat s doplněním cestní sítě na okrajích sídla a do krajiny. Uvedené principy udržet i v nových zastavitelných plochách
- prověřit možnost propojení a zokružování stávajících komunikací v sídle
- prověřit možnosti zkvalitnění každodenní rekreace - návrh na doplnění cestní sítě s ohledem na pěší i cyklistickou dopravu, prověřit možnost doplnění zajímavých míst v krajině (drobná architektura, mobiliář, místo výhledu, drobné plochy zeleně, vodní plocha apod.)
- chránit a vytvořit podmínky pro obnovu historicky hodnotných a charakteristických veřejných prostor s důrazem na jejich prostupnost a bezpečnost pro pěší
- vytvořit podmínky pro ochranu a doplnění ploch zeleně ve veřejných prostorech

D) POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny bude v souladu s obecnými republikovými prioritami územního plánování a s požadavky vyplývajícími s PÚR ČR, ZÚR Jmk, ÚRP a to zejm.:

z PÚR ČR vyplývá, že celé správní území obce Vřesovice je součástí: vymezené specifické oblasti SOB9 (bližší bod a.1)

ze ZÚR Jmk vyplývá, že celé správní území obce Vřesovice je součástí: vymezené specifické oblasti SOB9 (bližší bod a.3) Z kapitoly C)

ze ZÚR Jmk vyplývá, že část správního území obce Vřesovice je součástí: Regionálního biocentra RBC 361 Bradlo (bližší bod a.2) kap.D.3.)

V řešení územního plánu budou prověřeny, případně vymezeny plochy, v nichž je vhodné ve veřejném zájmu vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 122 stavebního zákona.

Koncepce uspořádání krajiny bude vytvořena s řešením cestní sítě (vč. návaznosti na přechod sídlo - krajina) tak, aby došlo ke zlepšení možností každodenní rekreace.

V případě zásahu do prvků ÚSES, popř. návrhu vymezení nových ploch do jejich bezprostřední návaznosti, bude návrh prověřen zpracovatelem části ÚSES. Prvky ÚSES budou v územním plánu respektovat návaznost na okolní obce.

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

Návrh územního plánu prověří vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací dle požadavků obce a zkušeností zpracovatele a pořizovatele ÚPD (z nadřazené územně plánovací dokumentace žádné požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb nevyplynou)

Veřejně prospěšné stavby, opatření, asanace a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou vytipovány.

Potřeba může vyvstat až následně (např. po projednání návrhu, v řízení).

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

Zadání ÚP Vřesovice nepředpokládá, že by v územním plánu byly vymezeny plochy nebo koridory, pro které by bylo nutné prověřit jejich využití regulačním plánem, takový návrh však může vyplynout v průběhu zpracování návrhu ÚP Vřesovice.

Zadání ÚP Vřesovice nepředpokládá, že v územním plánu budou vymezeny plochy, pro které by bylo nutné prověřit jejich využití územní studií (uzavřením plánovací smlouvy, architektonickou nebo urbanistickou soutěží)

Jednalo by se zejména o plochy, jejichž organizaci a uspořádání lze řešit variantně, nebo jejichž dopad na prostorově-funkční vztahy může být problematický.

Návrh však může vyplynout v průběhu zpracování návrhu ÚP Vřesovice.

G) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Nadřazená územně plánovací dokumentace na území obce Vřesovice nevymezuje koridory územních rezerv, které by v rámci návrhu územního plánu bylo potřeba prověřit a upřesnit.

Zpracovatel dále prověří možnost vymezení územních rezerv pro nové zastavitelné plochy, které v současné době není reálné zastavět.

H) POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Nebyl vznesen požadavek na vypracování variant řešení návrhu ÚP Vřesovice.

I) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Nebyl vznesen požadavek na zpracování návrhu ÚP Vřesovice s prvky regulačního plánu.

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

Požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bude upřesněn po projednání návrhu zadání ÚP Vřesovice na základě uplatněných stanovisek příslušných dotčených orgánů.

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

Požadovaný obsah ÚP:

Územní plán bude zpracován v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., o stavebním zákoně, v platném znění a dalšími právními předpisy na úseky stavebního práva. Obsah územního plánu bude dodržovat osnovu přílohy č. 8 stavebního zákona.

Grafická část může být, dle zvážení projektanta či jiného požadavku, doplněna schématy.

Počet vyhotovení:

Dokumentace bude odevzdána v následujících počtech vyhotovení:

- Návrh územního plánu (§ 93 stavebního zákona) – jedno tištěné a jedno digitální vyhotovení
- Územní plán po vydání, včetně úplného znění – dvě tištěná a dvě digitální vyhotovení.

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

Dokumentace bude zpracována v jednotném standardu územně plánovací dokumentace.

Textová část i výkresová část (systém, formáty apod.) územního plánu bude zpracována v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami.

Výsledky jednotlivých fází dokumentace, texty i výkresy, budou odevzdány i ve formátu PDF a JPG a přizpůsobeny internetové prezentaci.

Koordinační výkres bude navíc zpracován v nekomprimovaném TIF georeferencovaném souboru s rozlišením 300 DPI (pro vložení do systému GIS ORP Kyjov).