

Zpráva o uplatňování územního plánu Blažovice za uplynulé období 2021-2025

– NÁVRH PRO PROJEDNÁNÍ



a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace,

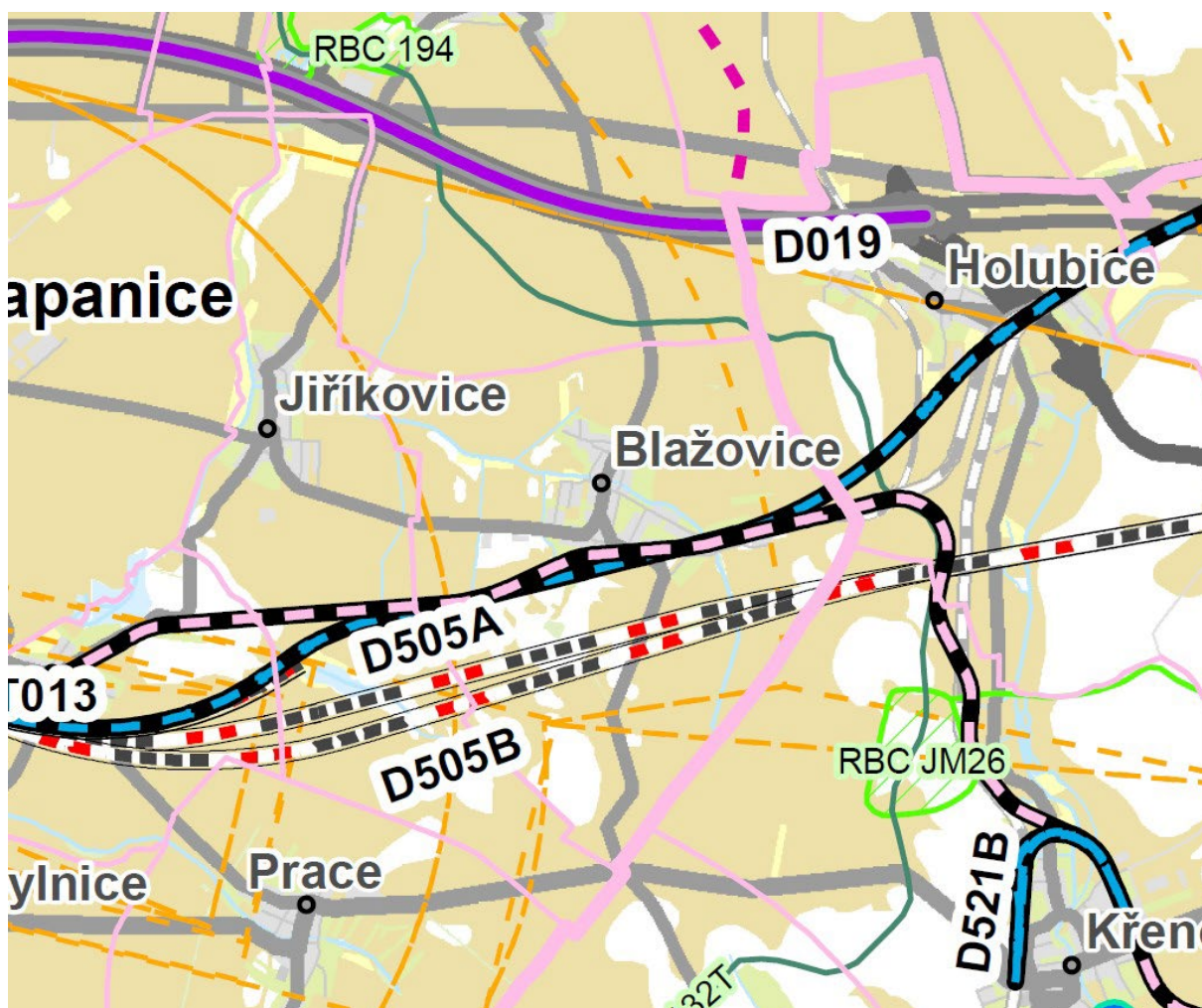
1. Územní plán Blažovice je nyní ve své původní podobě zahrnující původní dokumentaci územního plánu, který byl schválen dne 11.12.2019 pod č.usnesení ZO 7a/2019 a který nabyl na účinnosti dne 3.3.2020. Doposud nebyla pořízena žádná změna územního plánu Blažovice, ani změna, která by převedla tento územní plán do jednotného standardu pro tvorbu územních plánů.
2. Současná podoba územního plánu tedy nevyhovuje po formální stránce. Již zde je tedy jasné, že bude nutné aktualizovat grafickou podobu územního plánu do podoby dle datového modelu pro tvorbu územních plánů ve verzi 3.0, tedy Standard vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 3. vydání, případně novější podoba tohoto pokynu.
3. Pokud jde o osnovu textové části územního plánu, ta je stále ještě poplatná požadavkům stanovených prováděcími vyhláškami ke starému stavebnímu zákonu (tj. zákona č. 183/2026 Sb.), členění územního plánu Blažovice po vydání změny č. 1 již bude nutně respektovat požadavky přílohy č. 8 nového stavebního zákona (tj. zákon 283/2021 Sb., stavební zákon).
4. Pokud jde o věcnou stránku změny územního plánu, na základě podnětu, ke dni 20.5.2025 máme evidován pouze 1 podnět na zahájení změny územního plánu, které již byl na Obecní úřad Blažovice a k rukám starosty doručen, a to dne 12.12.2024, lze dovodit, že již nyní je zde zájem o revitalizaci centrální části obce Blažovice. Dále se ze zkušenosti a z umístění sídla Blažovice v aglomeračním zázemí Brna nechá predikovat zájem obyvatel obce Blažovice o vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení venkovského charakteru.
5. Na základě podrobného vyhodnocení stávající územně plánovací dokumentace určený zastupitel a zástupce pořizovatele detekovaly tyto problémy k řešení v rámci navazující změny č. 1 územního plánu Blažovice:
 - a. Změna územního plánu bude přesně respektovat požadavky nového stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek zejména s ohledem na požadovanou standardizaci stávajícího územního plánu do aktuální podoby datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů, kdy stávající územní plán doposud není standardizován.
 - b. Členění územního plánu Blažovice po vydání změny č. 1 již bude nově respektovat požadavky přílohy č. 8 nového stavebního zákona, tj. bude upravena struktura a názvy kapitola textové části územního plánu, a to jak výrokové části, tak i odůvodnění.
 - c. Podkladem pro změnu bude aktuální katastrální mapa a aktuální datový model, dnes „Standard vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 3. vydání, Verze 1. 7. 2024“ a přílohy č. 12 a 13 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
 - d. Bude aktualizována hranice zastavěného území, na základě analýzy podkladní katastrální mapy budou do katastru vloženy a zobrazeny nové rodinné a bytové domy, případně jiné stavby, vymezeny jako stávající plochy, tedy jako součást zastavěného území a tzv. „stabilizované plochy“.
 - e. Bude aktualizováno vymezení realizovaných staveb dopravní a technické infrastruktury, jedna se zejména o prodloužení ul. Panská včetně vybudování inženýrských sítí, dále vybudování ul. Za Křížkem, opět včetně inženýrských sítí,

při vjezdu do obce od severu byl vybudován kruhový objezd, byly dobudovány některé dílčí úseky místních komunikací a sítě technické infrastruktury např. v okolí Sojkova dvora.

- f. Z hlediska občanské vybavenosti byly vybudovány tyto záměry: rozšíření mateřské školy, hasičská zbrojnice, rekonstrukce obchodu v centrální části sídla, nyní se budují garáže pro technické služby obce také v centrální části sídla, dále byl vybudován pump-truck u fotbalové hřiště v severní části sídla Blažovice, byla provedena přestavba kulturního domu na východním okraji sídla.
- g. Změna zachová požadavek na pořízení všech územních studií pro lokality US.1 na severozápadním okraji sídla, US.2 v centrální části sídla a US.3 na severovýchodním okraji sídla Blažovice, již nebude vyžadováno pořízení územní studie US.1, která byla v plném rozsahu pořízena. Lokalita Sojkova dvora v rozsahu podnětu na změnu územního plánu bude také doplněna podmínkou pořízení územní studie. V případě návrhu nových zastavitelných ploch umožňujících umístění více jak 6 stavebních pozemků, bude pro tyto plochy vložena také podmínka pořízení územní studie.
- h. Změna nebude vkládat podmínky pořízení regulačních plánů.
- i. Bude vložena podmínka uzavření plánovací smlouvy pro lokality, které budou zároveň podmíněny pořízením územní studie.
- j. Jako plochy pro veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění budou vymezeny pouze dnes vymezené plochy dopravní a technické infrastruktury s výjimkou již realizovaných záměrů s kódy „VT01“, „VT02“, „VT03“ v ul. Za Křížkem v severovýchodní části sídla Blažovice, a dále „WD03“, ul. Panská, v centrální části sídla. Dále již byl položen vodovod s kódem „VT02“ v ul. Nádražní východně od centrální části sídla. Dále bude vypuštěna cyklostezka již realizována v západní části směrem na Jiřkovice, s kódem „WD04“.
- k. Plochy pro založení prvků ÚSES budou zapracovány do návrhu jako veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění.
- l. Skladba výkresů bude odpovídat skladbě výkresové části měněného územního plánu a požadavkům stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, stejně tak měřítko výkresů, kdy všechny výkresy budou v měřítku 1: 5000, měřítko výkresu širších vztahů bude v měřítku 1: 50 000.
- m. Změna bude provedena v softwaru ArcGIS, nejlépe ArcGIS PRO, textová část bude odevzdána ve formátu .DOCX. Změna bude před vydáním doplněna o kladný ETL protokol prokazující soulad s aktuální podobou standardu územních plánů.
- n. Změna bude předána pořizovateli v 1x vyhotovení pro společné a veřejné projednání návrhu změny, v 1x vyhotovení pro vydání změny v zastupitelstvu, a ve 4x vyhotovení pro finální podobu dokumentace změny a ve 4x vyhotovení pro úplné znění územního plánu po vydání této změny s promítnutím změn č. 1, č. 2.

b) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů,

6. Pro územní plán Blažovice jsou nyní k dispozici územně analytické podklady na úrovni krajské, tj. územně analytické podklady Jihomoravského kraje v aktuální podobě.

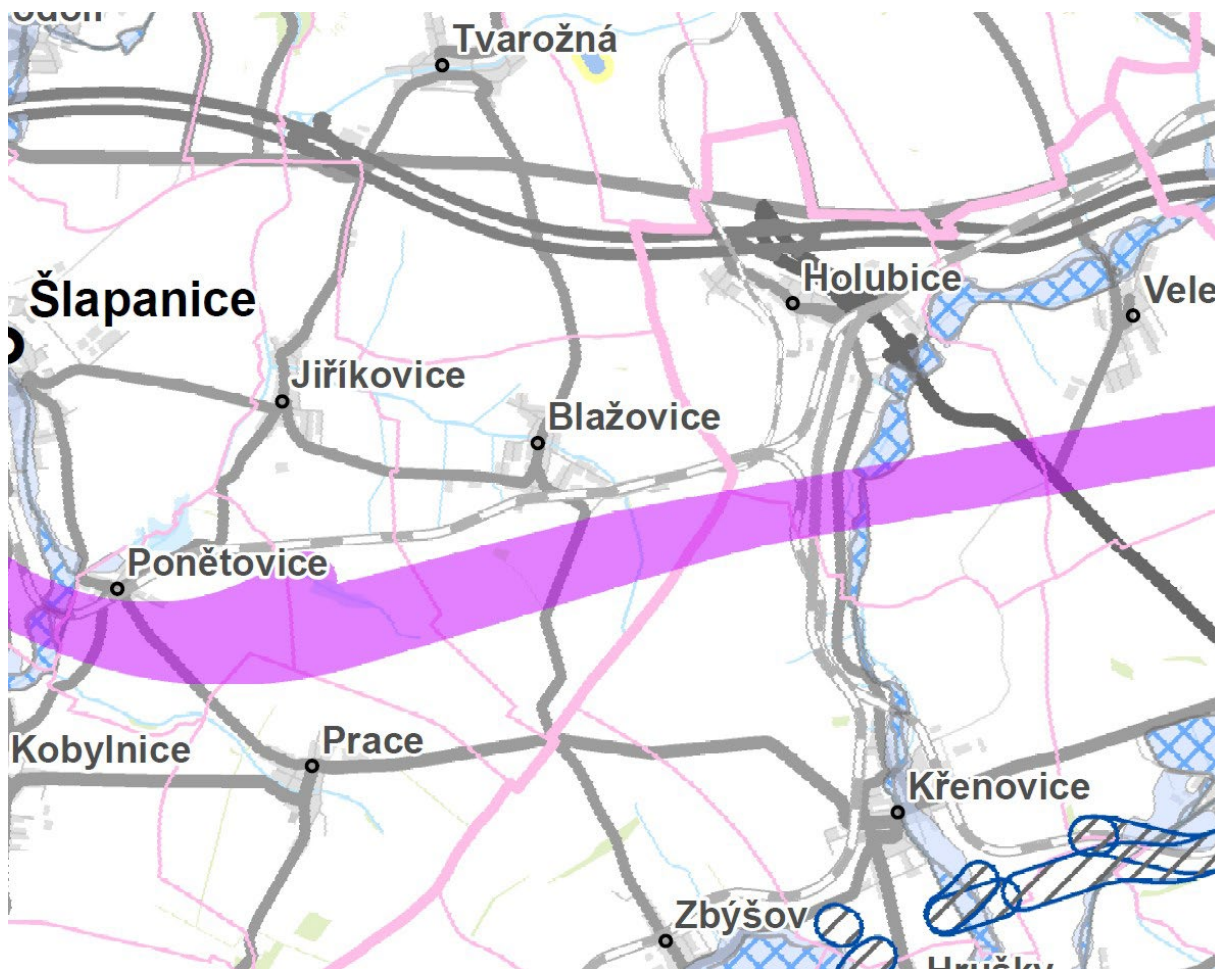


Obrázek 1: Výřez z výkresu A.3 Výkres záměrů na provedení změn v území, zdroj: Územně analytické podklady Jihomoravského kraje, datace 2021, zpracovatel: Ateliér Cihlár-Svoboda s.r.o., objednatel: Krajský úřad Jihomoravského kraje, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

7. Textová část ÚAP Jihomoravského kraje v rozsahu části „B“, Rozbor udržitelného rozvoje území Jihomoravského kraje, definuje možné problémy k řešení pro správní území obce Blažovice takto:
 - a. Suburbanizace v území Metropolitní rozvojové oblasti Brno, charakter závady: značný rozvoj bydlení v zázemí krajského města Brna bez zajištění adekvátní vybavenosti veřejnou infrastrukturou. Kapacita stávající dopravní sítě v území OB3 přestává dostatečně narůstajícím objemům zejména cílové a zdrojové dopravy a je omezením rozvoje území, kdy suburbanizace se projevuje i v jiných částech kraje, např. na Znojemsku. Je však nepoměrně menšího rozsahu než v

okolí Brna a nesrovnatelné jsou i problémy, které způsobuje – bude řešeno jen velmi uměřeným návrhem nových zastavitelných ploch v rámci změny č. 1 územního plánu Blažovice.

- b. Z problémového výkresu ÚAP Jihomoravského kraje dále vyplývá problém k řešení územně plánovací dokumentací Obce Blažovice fialový koridor na obr. pod textem označený jako „územně nestabilizované vymezené trasy vysokorychlostních tratí“ – bude řešeno vymezením koridoru pro vysokorychlostní trat dle závazného koridoru v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje.



Obrázek 2: Výřez z výkresu B.1 Výkres problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích, zdroj: Územně analytické podklady Jihomoravského kraje, datace 2021, zpracovatel: Ateliér Cihlár-Svoboda s.r.o., objednatel: Krajský úřad Jihomoravského kraje, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

- 8. Pro územní plán Blažovice jsou nyní k dispozici územně analytické podklady na úrovni obce s rozšířenou působností územně analytické podklady ORP Šlapanice ve znění jejich 5. úplné aktualizace z r. 2020 (zpracovatel Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., projektanti: Ing. arch. Vanda Ciznerová, Ing. arch. Pavel Ducháček, Ing. Pavel Veselý, Mgr. Martin Novotný a Mgr. Lucie Buryšková, pořizovatel: Městský úřad Šlapanice, Odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče, Ing. Jiří Rufer). Tyto územně analytické podklady stanovují následující problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci zahrnující správní území Obce Blažovice, které budou řešeny v rámci změny č. 1 územního plánu Blažovice:

- a. Geografie Šlapanicka je rozmanitá: na západě je tvořena Bobravskou vrchovinou, na jihu a jihovýchodě nížinou Dyjsko – svrateckého úvalu, na severu a severovýchodě se zvedá Dražanská vrchovina, jejímž podcelkem je Moravský kras. Terénní konfigurace, zejména údolí řek Svitavy, Svratky a potoků měly původně rozhodující vliv na založení sídel – bude využito při stanovování urbanistické koncepce a koncepce hodnot v území.



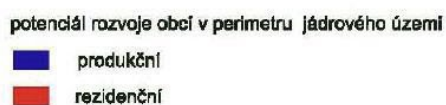
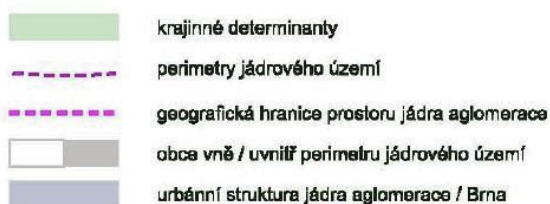
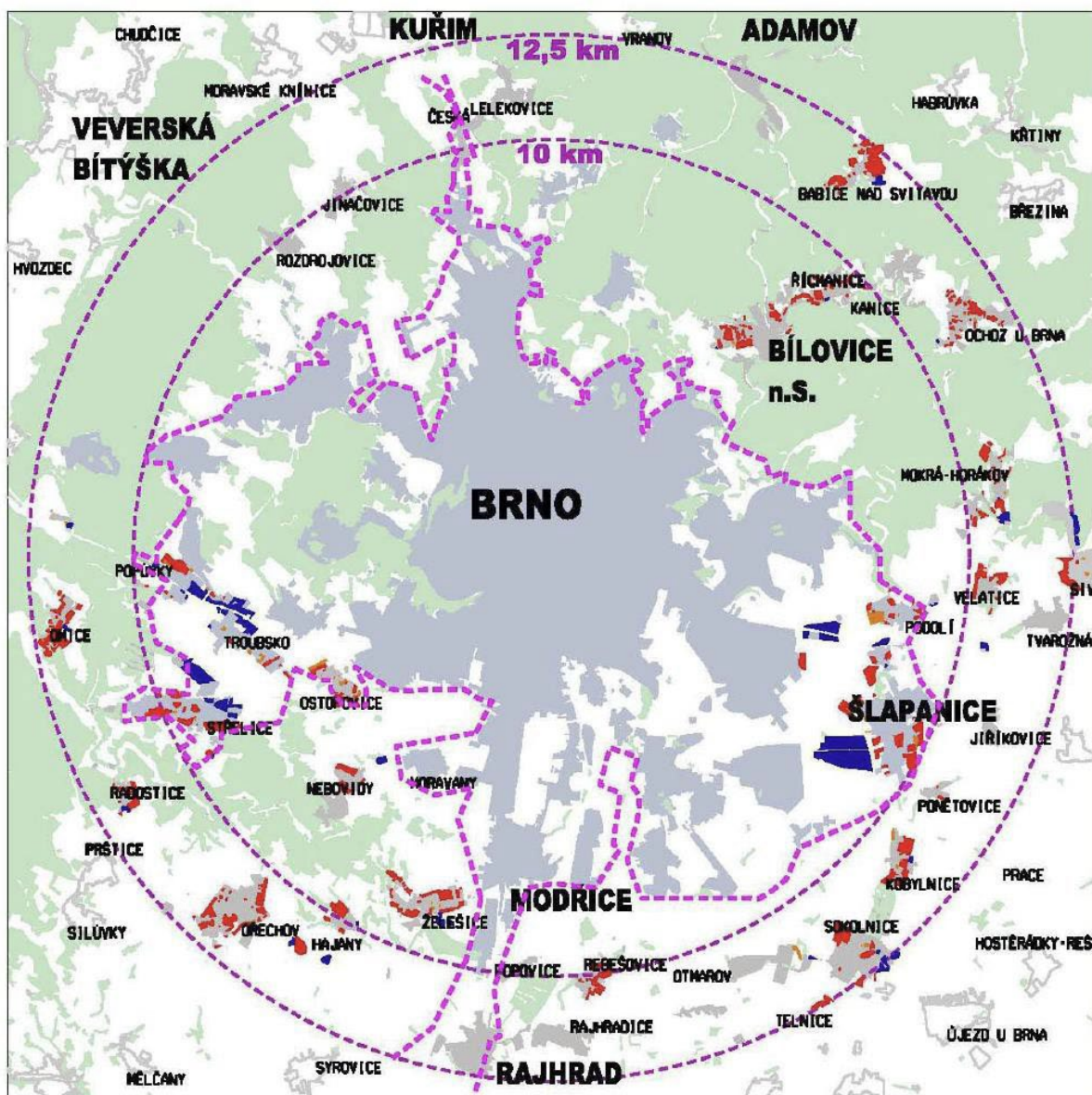
Do správního obvodu ORP Šlapanice náleží následujících 40 obcí:

Babice nad Svitavou	Modřice	Popůvky	Střelice
Bílovice nad Svitavou	Mokrý Horákov	Pozořice	Šlapanice
Blažovice	Moravany	Prace	Telnice
Březina	Nebovice	Prácheň	Troubsko
Hajany	Ochoz u Brna	Radostice	Tvarožná
Hostěnice	Omice	Rebešovice	Újezd u Brna
Jiřkovice	Ořechov	Řícmanice	Velatice
Kanice	Ostropovice	Sládkov	Viničné Šumice
Kobylnice	Podolí	Sívka	Vranov
Kovalovice	Ponětovice	Sokolnice	Želešice

Obrázek 3: Rozsah a výčet města a obcí zahrnutých do správního území ORP Šlapanice, zdroj: Územně analytické podklady správního obvodu obce s rozšířenou působností Šlapanice, pátá úplná aktualizace, datace r. 2020,

pořizovatel: Městský úřad Šlapanice, odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče, pracoviště Brno, Opuštěná 9/2, 656 70 Brno

- b. Urbanizační vývoj směřující k homogenitě urbánní struktury jádra aglomerace z hlediska vyváženosti funkcí rezidenčních a produkčních, je již v současnosti zřejmý zejména v jižním sektoru (Modřice, částečně Moravany). Předpoklady pro rozvoj jádra aglomerace podporované zejména polohou dopravních tras a zařízení nadmístního významu a identifikovaným rozvojovým potenciálem rezidenčních a produkčních funkcí mají sídla Česká, Podolí, Šlapanice, Modřice, Moravany, Střelice, Troubsko, Popůvky, kdy Obec Blažovice je lokalizována těsně za perimetrem 12,5 km od jádrového území Brna, navazuje svým správním územím na správní území obce Jiříkovice – bude případně zohledněno při návrhu rezidenčních a produkčních ploch v rámci změny č. 1 územního plánu Blažovice.



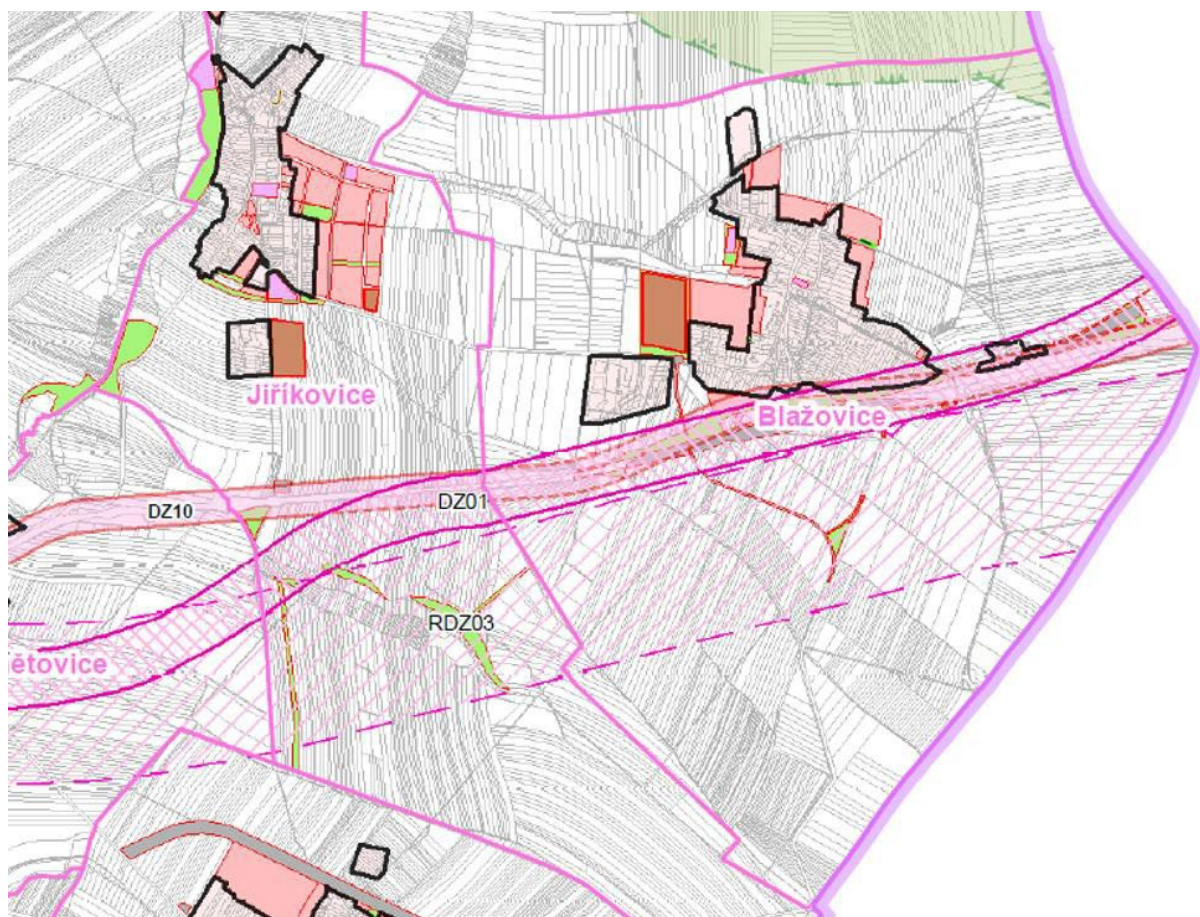
Růst počtu obyvatel obcí mezi lety 1995 a 2015 (zdroj ČSÚ):

Název obce	Počet obyvatel v roce 1995	Počet obyvatel v roce 2019	Přírůstek počtu obyvatel mezi lety 1995 - 2019
Babice nad Svitavou	817	1 333	516
Bílovice nad Svitavou	1 975	3 730	1 755
Blažovice	1 095	1 232	137
Březina (dříve okres Blansko)	588	1 088	500
Hajany	329	614	285
Hostěnice	458	787	329
Jiřkovice	843	925	82
Kanice	464	1 031	567
Kobylnice	836	1 150	314
Kovalovice	568	667	99
Modřice	3 386	5 329	1 943
Mokrá-Horákov	2 573	2 759	186
Moravany	1 131	3 313	2 182
Nebovidy	405	817	412
Ochoz u Brna	1 052	1 466	414
Omice	656	817	161
Ořechov	2 364	2 785	421
Ostopovice	1 235	1 802	567
Podolí	1 007	1 458	451
Ponětovice	312	443	131
Popůvky	598	1 641	1 043
Pozořice	1 922	2 339	417
Prace	823	938	115
Prštice	932	971	39
Radostice	641	772	131
Rebešovice	467	997	530
Řícmanice	538	818	280
Silůvky	628	871	243
Sivice	911	1 116	205
Sokolnice	1 693	2 369	676
Střelice	2 511	3 036	525
Šlapanice	6 328	7 599	1 271
Telnice	1 248	1 618	370
Troubsko	1 433	2 328	895
Tvarožná	1 145	1 323	178
Újezd u Brna	2 668	3 387	719
Velatice	519	760	241
Viničné Šumice	990	1 357	367
Vranov	592	836	244
Želešice	1 211	1 792	581

- c. Nejprudší nárůst obyvatel od roku 1995 do roku 2019 zažily Popůvky, Moravany, Bílovice nad Svitavou, Modřice a Šlapanice. Blažovice se zvětšily pouze o 137 obyvatel, což lze hodnotit jako relativně uměřený, stabilní a pozitivní nárůst počtu obyvatel obce. Je vidět, že nejvíce rostou dobře dopravně obsluhované

obce v bezprostřední blízkosti Brna. Vývoj počtu obyvatel v jednotlivých obcích je obsažen v následující tabulce – je nutné na tento trend reagovat velmi uměřeným návrhem ploch pro bydlení a na doplnění těchto ploch potřebnou veřejnou infrastrukturou.

- d. Součástí správního území obce Blažovice jsou nadregionální a regionální biokoridory, které musí být zohledněny v rámci změny č. 1, stejně tak prvky ÚSES nižší, lokální úrovně.
- e. Z problémového výkresu dle územně analytických podkladů ORP Šlapanice pro správní území obce Blažovice vyplývají tyto dále na následujícím výřezu detekované problémy a záměry:
 - DZ01 - Trať č. 300 a 340 Brno – Vyškov – hranice kraje („Modernizace trati Brno – Přerov“),
 - DZ10 - Trať č. 340 Brno - Šlapanice - Veselí nad Moravou - hranice kraje, optimalizace a elektrizace,
 - RDZ03 - vysokorychlostní trať v úseku Ponětovice - Vyškov - hranice kraje (- Ostrava),
 - K 132T - nadregionální biokoridor na severním okraji správního území.



ZÁMĚRY DLE POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

-  záměry dopravní infrastruktury - silniční
-  záměry dopravní infrastruktury - železniční
-  záměry technické infrastruktury - elektroenergetika
-  záměry technické infrastruktury - zásobování teplem

ÚZEMNÍ REZERVY PRO ZÁMĚRY DLE POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

-  územní rezervy pro záměry dopravní infrastruktury - železniční
-  územní rezervy pro lokality pro akumulaci povrchových vod (LAPV)

ZÁMĚRY DLE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE JmK

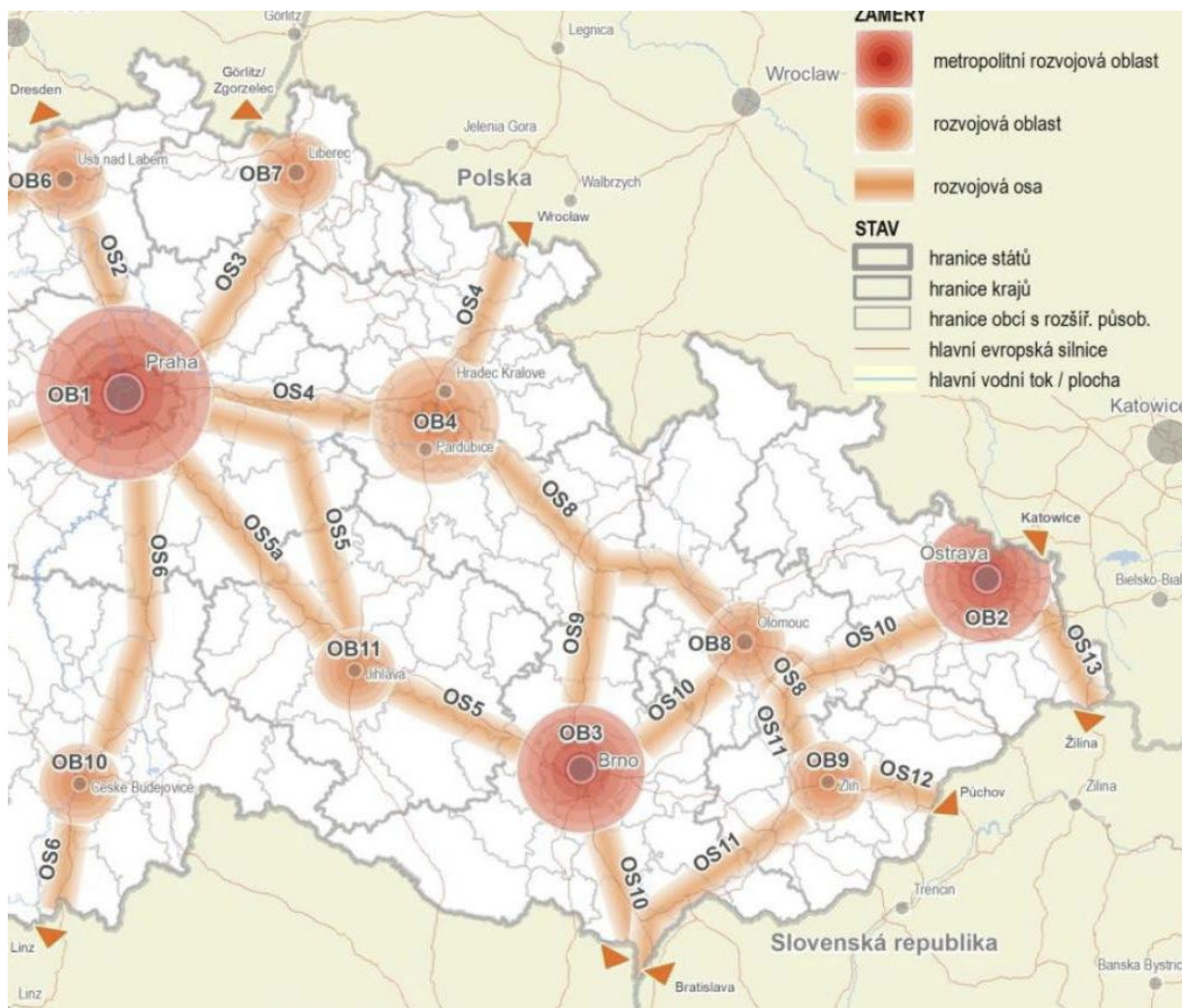
-  záměry dopravní infrastruktury - silniční
-  záměry dopravní infrastruktury - železniční
-  záměry dopravní infrastruktury - letecká
-  záměry technické infrastruktury - elektroenergetika
-  záměry protipovodňové ochrany

Obrázek 4: Výřez z Problémového výkresu ÚAP ORP Šlapanice, výřez pro správní území Obce Blažovice

c) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,

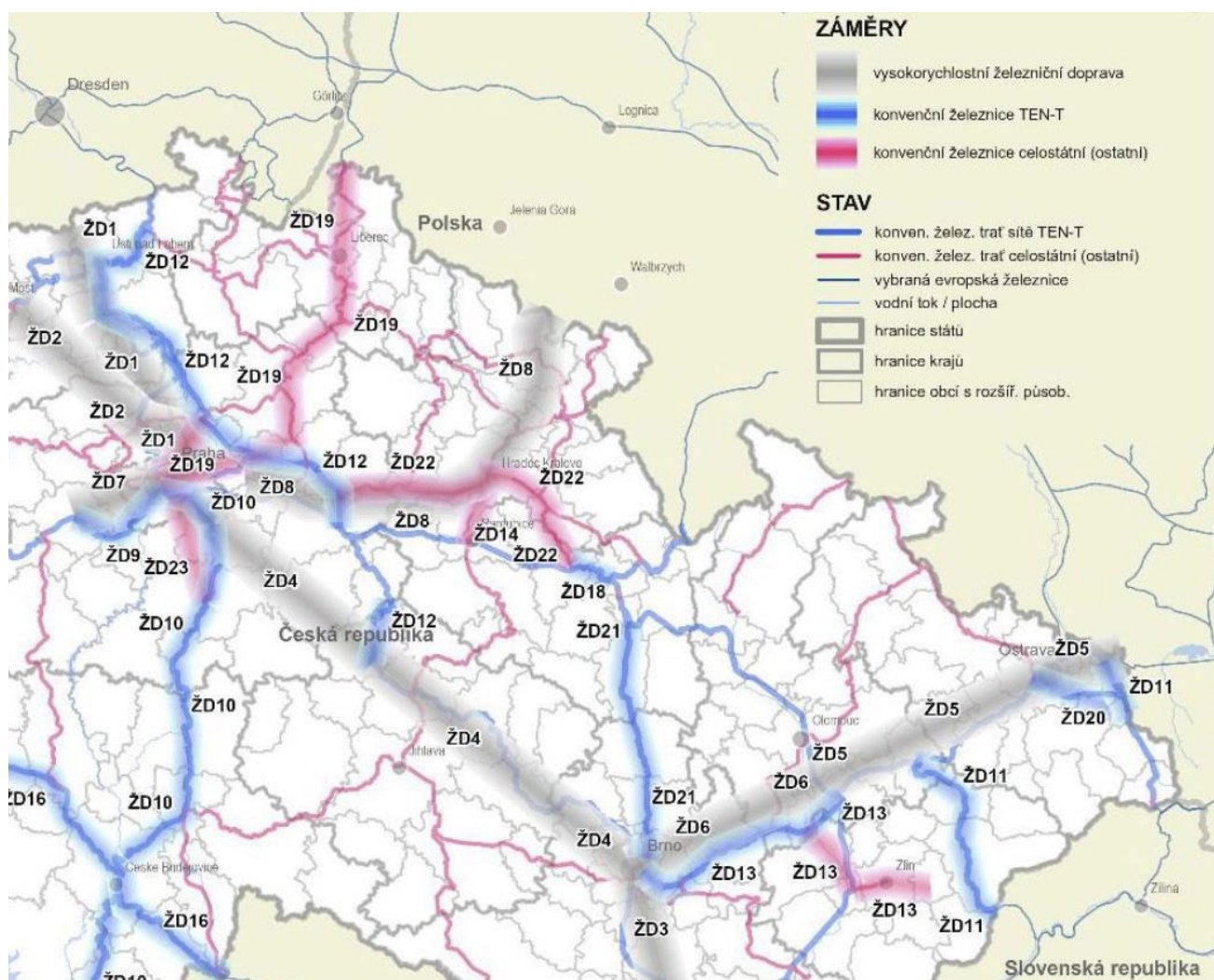
9. Z hlediska Politiky územního rozvoje ČR (Úplné znění závazné od 1. 3. 2025) je nutné respektovat následující:

- a. Zahrnutí správního území obce Blažovice do rozvojové oblasti „OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno s těmito důvody vymezení: „Území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Brna. Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva, ekonomických činností, jakož i soustředění kulturních, institucionálních, organizačních, vzdělávacích a vědecko-výzkumných aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; rozvojově podporujícím faktorem je dobrá dostupnost jak dálnicemi, tak I. TŽK; sílí mezinárodní kooperační svazky napojují oblast zejména na prostor Vídně a Bratislavy“, které je nutné zohlednit při tvorbě změny č. 2 územního plánu Blažovice.



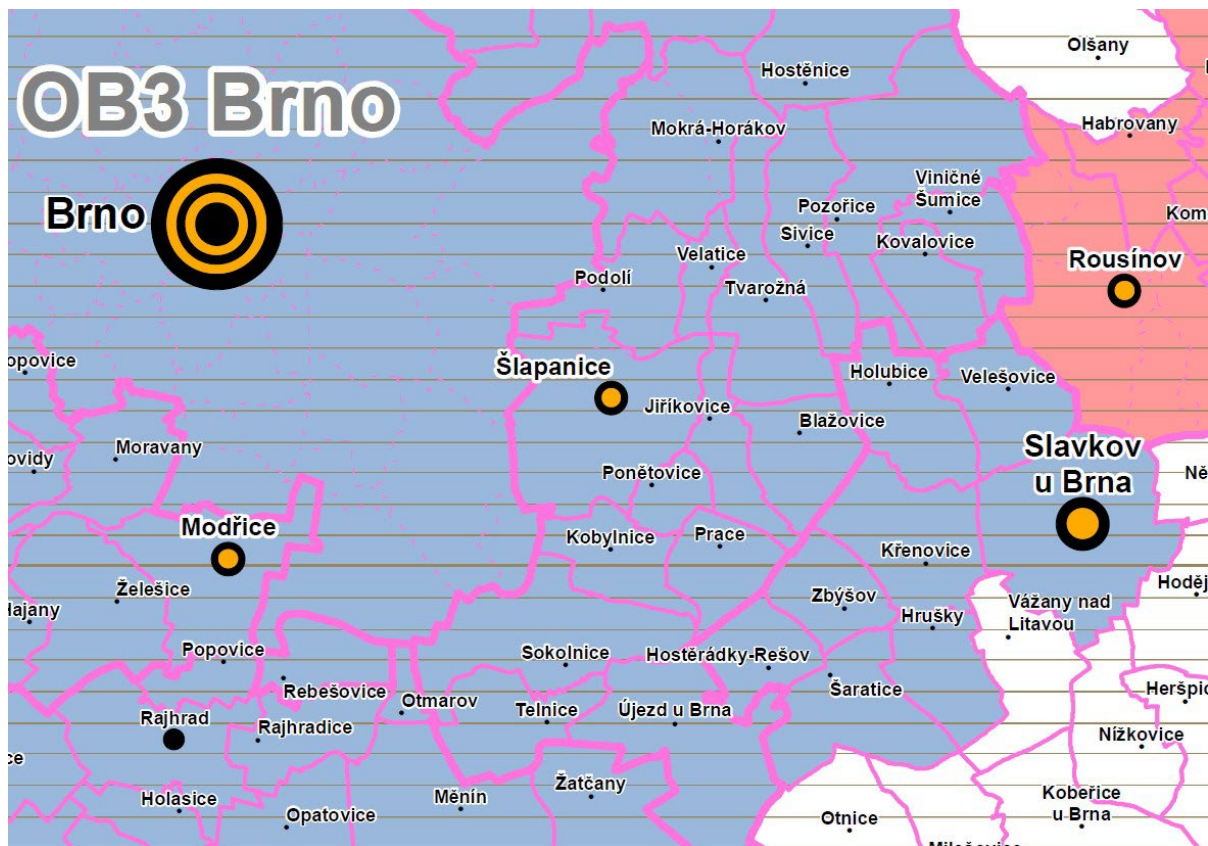
Obrázek 5: Výřez ze schématu vymezení rozvojových oblastí a os republikového významu dle Politiky územního rozvoje ČR, pořizovatel: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

- b. Zahrnutí správního území obce Blažovice do specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.
- c. Zahrnutí správního území obce Blažovice do specifické oblasti SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.
- d. Zahrnutí správního území obce Blažovice do specifické oblasti SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.
- e. Záměr „ŽD13“, vymezení: Trať úsek Brno–Blažovice–Přerov, odbočná trať úsek Kojetín–Kroměříž–Hulín a úsek Otrokovice–Zlín–Vizovice, důvody vymezení: vytvoření úseku pro rychlou kapacitní dopravní cestu, kde se očekává vysoká intenzita osobní dopravy, zavedení dopravy šetrnější k životnímu prostředí do oblastí se zvýšenou ochranou přírody a krajiny, úsek Brno–Kojetín–Přerov, součást TEN-T, odbočná větev úseku regionální trati Kojetín–Kroměříž–Hulín, úsek celo státní trati Otrokovice–Zlín střed a regionální trati Zlín střed–Vizovice.



Obrázek 6: Výřez ze schématu „Doprava železniční“ dle Politiky územního rozvoje ČR, pořizovatel: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.

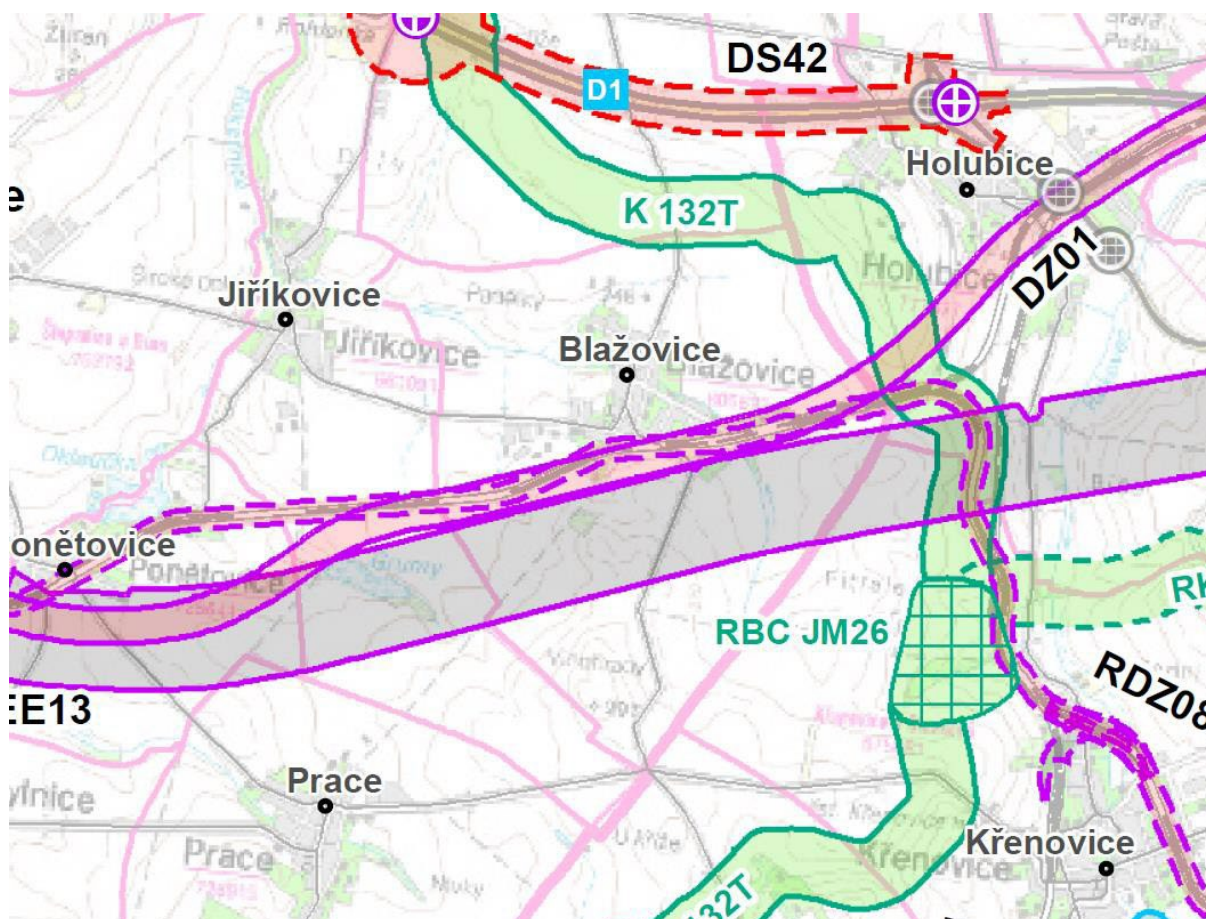
10. Z hlediska Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje se na správním území obce Blažovice vymezují tyto dále uvedené plochy a koridory pro záměry nadmístního významu:



Obrázek 7: Výřez z výkresu 1.1 Výkres uspořádání území kraje, včetně územního systému ekologické stability, zdroj: Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje v e znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4, projektant: KNESL KYNČL architekti

- a. Správní území obce Blažovice je součástí rozvojové oblasti OB3 Brno s těmito úkoly pro územní plánování:
 - Koordinovat územní rozvoj obcí s možnostmi realizace silniční sítě. Hledat taková řešení, která nepřipustí zatěžování zastavěných území sídel průjezdnou dopravou vyvolanou rozvojem bez odpovídajícího řešení silniční sítě.
 - Vytvářet územní podmínky v železniční infrastruktuře pro stabilizaci vedení VRT v prostoru metropolitní rozvojové oblasti s napojením na Prahu, Vídeň a Ostravu.
 - Vytvářet územní podmínky pro rozvoj sídel obslužených integrovaným dopravním systémem. Preferovat sídla s přímou vazbou na železniční dopravu, která vytvářejí podmínky pro zajištění přepravních vztahů pro okolní obce silniční dopravou.
 - Na vjezdech do města Brna vytvářet územní podmínky pro založení systému P+R s těsnou vazbou na kapacitní veřejnou dopravu a systém IDS.
 - Vytvářet územní podmínky pro zásobení obcí metropolitní rozvojové oblasti vodou z Vírského oblastního vodovodu při zajištění územních podmínek pro efektivní využití ostatních zdrojů pitné vody.

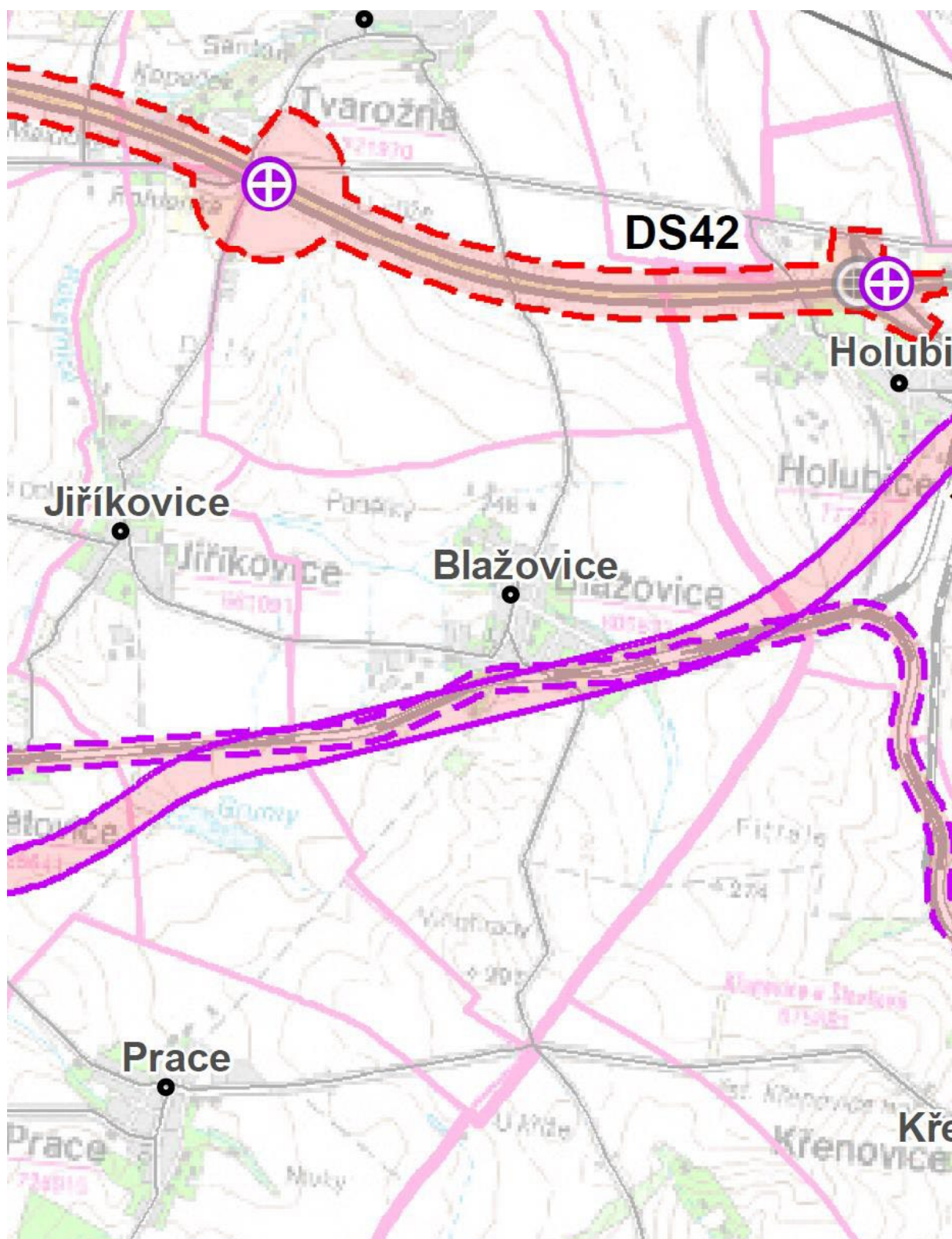
- b. DZ01 – ZÚR JMK zpřesňují koridor konvenční železniční dopravy ŽD13 v úseku Brno – Blažovice – Přerov, odbočná trať úsek Kojetín – Kroměříž – Hulín a úsek Otrokovice – Zlín – Vizovice z politiky územního rozvoje vymezením koridoru celostátní železniční trati DZ01 Trať č. 300 a 340 Brno – Vyškov – hranice kraje (Modernizace trati Brno – Přerov), včetně souvisejících staveb (veřejně prospěšná stavba) takto: vedení koridoru: Brno, Slatinka – Holubice – Vyškov – hranice kraje OK (– Přerov), šířka koridoru: 200 m.
- c. RDZ03 – ZÚR JMK zpřesňují koridor vysokorychlostní dopravy ŽD6 RS1 úsek Brno – (Přerov) – Prosenice z politiky územního rozvoje vymezením územní rezervy vysokorychlostní trati RDZ03 VRT Ponětovice – Vyškov – hranice kraje (– Ostrava); vedení koridoru: Ponětovice – Vyškov – Chvalkovice – hranice kraje, šířka koridoru: 600 m mimo zastavěná území a zastavitelné plochy obcí Blažovice, Holubice, Ivanovice na Hané, Křižanovice u Vyškova, Ponětovice, Rousínov, Topolany, minimálně 210 m.
- d. DZ10 – ZÚR JMK vymezují koridor celostátní železniční trati DZ10 Trať č. 340 Brno – Šlapanice – Veselí nad Moravou – hranice kraje, optimalizace a elektrizace včetně souvisejících staveb (veřejně prospěšná stavba) takto, vedení koridoru: Brno, Slatinka – Šlapanice – Slavkov u Brna – Bučovice – Kyjov – Veselí nad Moravou – hranice kraje, šířka koridoru: o proměnlivá šířka 120-190 m.
- e. cyklokoridor Brno – Tvarožná – Slavkov – Bučovice (– Uherské Hradiště – Starý Hrozenkov – Trenčín),
- f. plochy a koridory ÚSES – nadregionální biokoridor K 132T,
- g. ZÚR JMK stanovují na území JMK krajinný celek 15 Šlapanicko-slavkovský, který vymezují takto, pro který jsou stanoveny tyto požadavky na uspořádání a využití území: ad a) podporovat zachování stávajícího zemědělského charakteru území, ad b) Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny, včetně zachování dominant Mohyly míru a kostela Zvěstování Panny Marie v Tuřanech, ad c) podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině, ad d) podporovat zachování a obnovu přirozeného vodního režimu vodních toků a dále tyto konkrétní úkoly pro územní plánování:
 - Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy, posílení ekologické stability území a omezení účinků větrné a vodní eroze.
 - Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách.
 - Vytvářet územní podmínky pro ochranu volné krajiny a její rázovitosti.
 - Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.



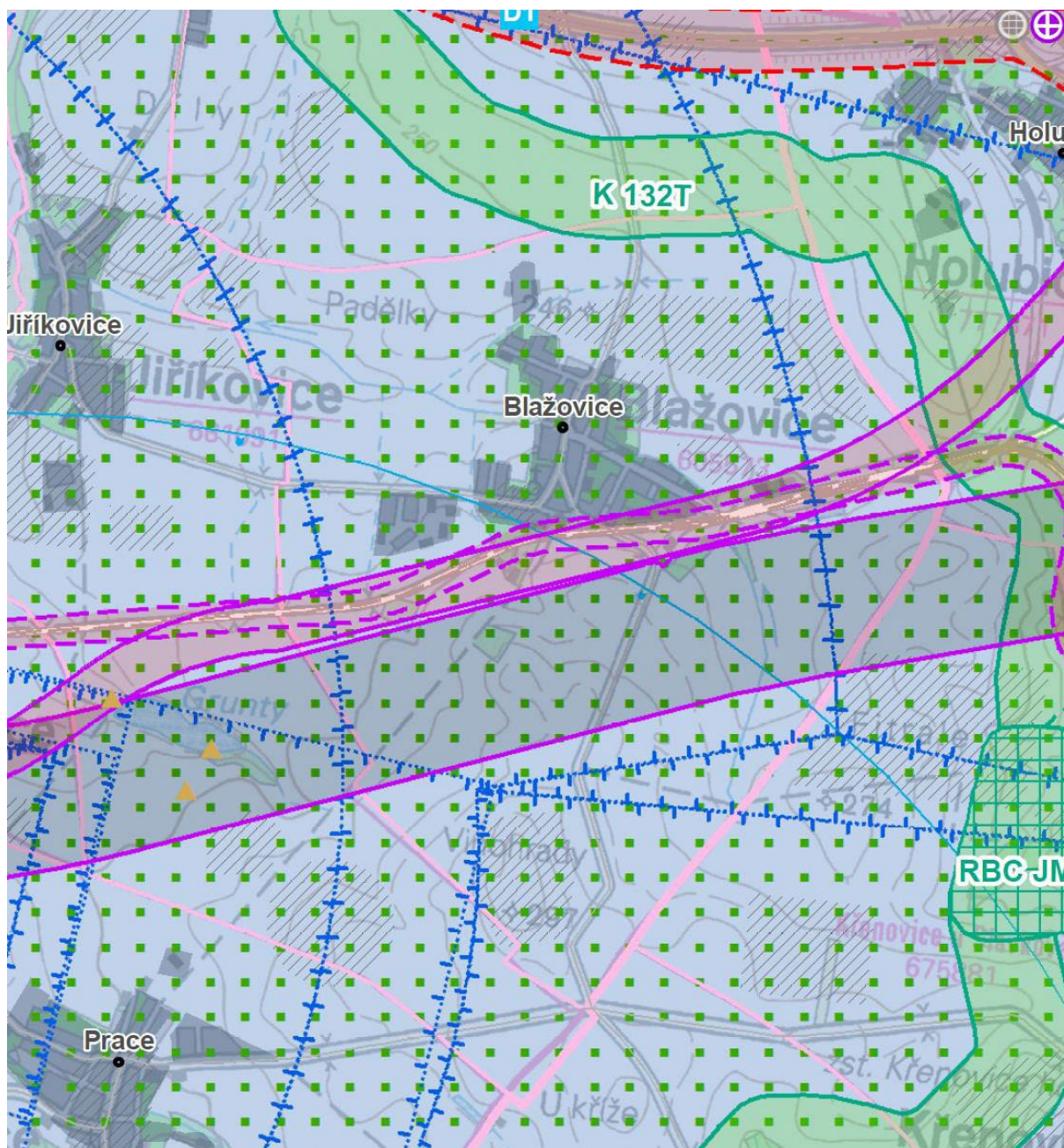
Obrázek 8: Výřez z výkresu I.2 Výkres ploch a koridorů nadmístního významu, včetně územního systému ekologické stability, zdroj: Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje v e znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4, projektant: KNESL KYNČL architekti s.r.o., architektonický ateliér, Šumavská 416/15, 602 00 Brno, zodpovědný projektant: doc. Ing. arch. Jakub Kynčl. Ph.D., autorizovaný architekt ČKA, č. autorizace: 02672, pořizovatel: Krajský úřad Jihomoravského kraje, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno, datace: nabytí účinnosti 18.4.2025

h. Jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění budou dle ZÚR JMK vymezeny tyto dále na obrázku pod textem uvedené záměry:

- DZ01: konvenční celostátní železniční trať dvojkolejná, úsek: Brno - Vyškov - hranice kraje („Modernizace trati Brno – Přerov“),
- DZ10: konvenční celostátní železniční trať dvojkolejná, úsek: Brno – Šla-panice – Veselí nad Moravou – hranice kraje, optimalizace a elektrizace.



Obrázek 9: Výřez z výkresu I.4 Výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, zdroj: Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje v e znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4, projektant: KNESL KYNČL architekti s.r.o., architektonický ateliér, Šumavská 416/15, 602 00 Brno, zodpovědný projektant: doc. Ing. arch. Jakub Kynčl. Ph.D., autorizovaný architekt ČKA, č. autorizace: 02672, pořizovatel: Krajský úřad Jihomoravského kraje, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno, datace: nabytí účinnosti 18.4.2025



Obrázek 10: Výřez z Koordinačního výkresu, B2, zdroj: Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje v e znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4, projektant: KNESL KYNČL architekti s.r.o., architektonický ateliér, Šumavská 416/15, 602 00 Brno, zodpovědný projektant: doc. Ing. arch. Jakub Kynčl. Ph.D., autorizovaný architekt ČKA, č. autorizace: 02672, pořizovatel: Krajský úřad Jihomoravského kraje, Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno, datace: nabytí účinnosti 18.4.2025

d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,

11. Bude dále doplněno po vydání stanovisek NATURA a SEA Krajským úřadem Jihomoravského kraje k návrhu této zprávy o uplatňování územního plánu Blážovice za uplynulé období let 2020-2024.

e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace,

12. Na základě požadavků občanů a na základě analýzy provedené pořizovatel této zprávy o uplatňování územního plánu Blažovice za uplynulé období let 2020-2024 bude pořízena změna č. 1 územního plánu Blažovice dle nového stavebního zákona. Zadání této změny je přílohou této zprávy o uplatňování územního plánu za uplynulé období.

f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace,

13. Dne 20.5.2025 provedl starosta obce Blažovice jako určený zastupitel a pořizovatel zprávy o uplatňování územního plánu toto vyhodnocení uplatněných podnětů na změnu územního plánu Blažovice, které byly na Obecní úřad Blažovice doručeny k datu vyhotovení tohoto návrhu zprávy o uplatňování:

Číslo / autor podnětu / č.j. / datum podání Požadavky na obsah změny ÚP Blažovice	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Požadavky na obsah zadání změny ÚP
01 / STAVLUX INVEST s.r.o. / 12.12.2024 Plochu vnitřního dvora navrhujeme převést z funkční plochy VL nově do funkční plochy BV. Funkce a typologie areálu prošla vývojem a pro obec je dle nás v současnosti výhodnější v centru umisťovat spíše bytovou a smíšenou výstavbu na rozdíl od bývalého areálu s využitím na drobnou výrobu. Hlavní využití plochy BV je bydlení v rodinných domech, s možností pěstitelského a chovatelského zázemí pro samozásobení. V návrhových plochách (plochách změn, zastavitelných plochách) je maximální intenzita využití stavebních pozemků 30 % (součet půdorysných ploch všech staveb s výškovou hladinou vyšší než 2,5 m). Při dostavbách ve stabilizovaných plochách je intenzita využití stavebních pozemků přibližně odpovídající intenzitě využití pozemků navazující zástavby, min. 40 % pozemku tvoří zeleň pro zasakování dešťových vod. Severní část plochy VL bude změněna na plochu SV. Doplnění tvaru funkční plochy SV o severní křídlo hospodářského dvora, které nejlépe umožňuje kombinaci funkcí a vhodně doplní centrum obce potřebnými službami. Hlavní využití je smíšená funkce bydlení venkovského charakteru, s možností chovatelského a pěstitelského zázemí, související výroby, občanského vybavení a služeb. Rodinné domy a stavby nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující, včetně terénních úprav, potřebných k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení stavby a zařízení	PROVĚŘIT Změna č. 1 bude vymezovat plochu Sojkova dvora jako transformační plochu v rozsahu dle podaného podnětu s tím, že stávající funkční využití „VL“, tedy „plochy výroby a skladování – lehký průmysl“ bude změněno na plochy „BV“, tedy „bydlení individuální – venkovské“, a to v jižních cca 4/5 této plochy, a „SV“, tedy „plochy smíšené obytné venkovské“, v severní cca 1/5 této plochy, ale za současné podmínky pořízení územní studie pro tuto lokalitu a dále podmínky uzavření plánovací smlouvy mezi Obcí Blažovice a autorem podnětu. Změna č. 1 stanoví nové podmínky zadání vyžadované územní studie.

občanského vybavení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, např. služby, malé prodejny a ubytovací zařízení související dopravní infrastruktura (parkování, garáže) a technická infrastruktura, veřejná prostranství včetně veřejné zeleně a drobných hřišť pro děti i dospělé. Veškeré stavby musí být navrženy tak, aby respektovaly výškovou hladinu a charakter okolní zástavby, max. výšková hladina nepřekročí 2 nadzemní podlaží + podkroví. U navrhovaných zastavitelných ploch je nutné zajistit dopravní napojení na stávající komunikace a silniční síť v souladu s platnými předpisy. Návrh specifikace podmínek pro plochy bydlení individuálního – venkovské: **HLAVNÍ VYUŽITÍ:** - bydlení v rodinných domech, s možností pěstitelského a chovatelského zázemí pro samozásobení, **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** - rodinné domy a stavby nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující, včetně terénních úprav a oplocení, potřebných k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení; bytové domy – pouze stávající, nově se připouští v ploše Z3 (do výšky 2NP s možností podkroví), - související dopravní a technická infrastruktura, - veřejná prostranství včetně veřejné zeleně a veřejně přístupných hřišť pro děti, - využití objektů pro rekreaci, **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:** - v návrhových plochách (plochách změn, zastavitelných plochách) bude maximální intenzita využití stavebních pozemků 30 % (součet půdorysných ploch všech staveb s výškovou hladinou vyšší než 2,5 m), při dostavbách ve stabilizovaných plochách bude intenzita využití stavebních pozemků přibližně odpovídat intenzitě využití pozemků navazující zástavby, min. 40 % pozemku bude tvořit zeleň pro zasakování dešťových vod, - ve stabilizovaných plochách (proluky) může být maximální intenzita využití malých stavebních pozemků překročena, pak bude stanovena



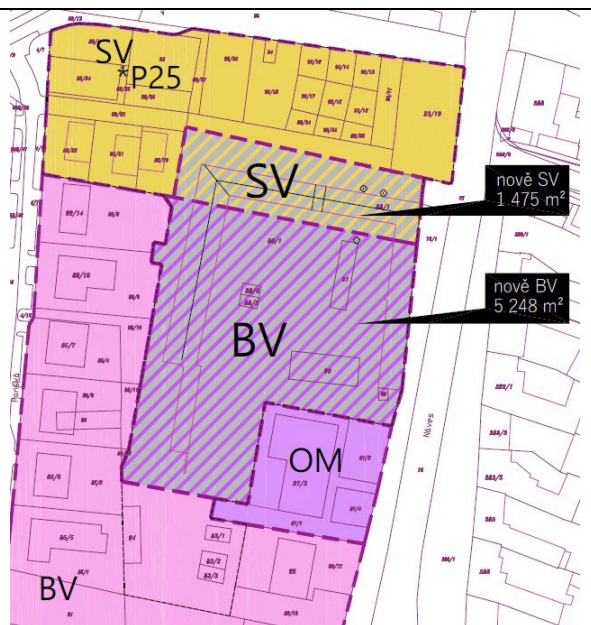
Pořizovatel a určený zastupitel rámcově souhlasí se změnou funkčního využití, nicméně tato změna musí být doprovázena stanovením podrobných podmínek prostorové regulace pro budoucí stavby, a to prostřednictvím územní studie, která bude vyžadována změnou územního plánu. Spolupráce obce a investora, včetně případného finančního nebo nefinančního plnění ve prospěch obce, bude předmětem plánovací smlouvy, která taktéž bude stanovena, resp. její uzavření, jako závazná podmínka pro využití této plochy.



Představa žadatele o výsledné podobě změny funkčního využití dle jeho podnětu:

individuálně, s ohledem na velikost parcely a návaznost na okolní zástavbu a její objem, zástavba bude respektovat strukturu a charakter okolní zástavby (objekty budou řešeny v souladu s typem sousedních staveb), - max. výšková hladina nepřekročí 2 nadzemní podlaží, u přízemních staveb se v případě sklonité střechy připouští podkroví, - u navrhovaných zastavitelných ploch pro bydlení je nutné zajistit dopravní napojení na stávající komunikace a silniční síť v souladu s platnými předpisy.

Odůvodnění: Důvodem pořízení změny územního plánu obce Blažovice je revitalizace Sojkova dvora, který je umístěn v centrální části obce mezi ulicemi Náves, Okružní a Panská. Původně zemědělsko výrobní areál se nachází na třech funkčních plochách (SV, VL a BV). Záměrem revitalizace je konverze nevyužívaných budov na objekty s obytnou a smíšenou funkcí a nová výstavba, která tvoří centrum obce.



14. Následně, dne 23.7.2025 pořizovatel obeslal v souladu stzv. bypassem nového a starého stavebního zákona dotčené orgány, sousední obce, Krajský úřad Jihomoravského kraje a oprávněné investory pořizovatele datovou schránkou a vyzval je jednotlivě k uplatnění jejich požadavků k návrhu obsahu této zprávy o uplatňování územního plánu. V reakci na to přišli následující požadavky, kdy v levém sloupci jsou přepsány požadavky a v pravém sloupci tabulky poté vyhodnocení pořizovatele a určeného zastupitele:

Číslo / autor písemnosti / č.j. / datum Požadavky (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Pokyny pro navazující změnu ÚP
Bude doplněno pro projednání návrhu zprávy o uplatňování.	Bude doplněno pro projednání návrhu zprávy o uplatňování.

15. Rovněž dne 23.7.2025 pořizovatel zveřejnil na úřední desce Obecního úřadu Blažovice veřejnou vyhlášku, kterou jednak doručil návrh zprávy o uplatňování územního plánu Blažovice veřejnosti, jednak vyzval veřejnost k uplatnění podnětů do zadání navazující změny územního plánu Blažovice. V reakci na to přišli následující požadavky, kdy v levém sloupci jsou přepsány požadavky a v pravém sloupci tabulky poté vyhodnocení pořizovatele a určeného zastupitele:

Číslo / autor písemnosti / č.j. / datum Požadavky (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Pokyny pro navazující změny č. 3 ÚP
Bude doplněno pro projednání návrhu zprávy o uplatňování.	Bude doplněno pro projednání návrhu zprávy o uplatňování.

g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

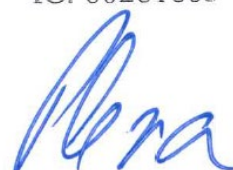
16. Na základě výše uvedeného není součástí této zprávy o uplatňování územního plánu Blažov- vice za uplynulé období let 2020-2024 podnět na změnu Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje ani jiné nadřazené územně plánovací dokumentace.

Tento návrh zprávy o uplatňování byl projednán na Zastupitelstvu obce Blažovice dne 11.6.2025, zastupitelé souhlasili svým usnesením č. 3m/2025.

v Blažovicích, dne 12.6.2025:

OBEC BLAŽOVICE

Nádražní 165
664 08 Blažovice
IČ: 00281603



Petr Pleva, starosta obce Blažovice, určený zastupitel

OBECNÍ ÚŘAD BLAŽOVICE

Nádražní 165, 664 08 Blažovice
okres Brno-venkov



Ing. arch. Radek Boček, zástupce pořizovatele



Zadání změny č. 1 ÚP Blažovice

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot,

1. Se změnou č. 1 nebudou měnit oproti platnému územnímu plánu Blažovice. Do řešení změny č. 1 budou promítnuty detekované hodnoty dle Zprávy o uplatňování územního plánu Blažovice za uplynulé období 2020-2024.

b) požadavky na urbanistickou koncepci,

2. Změna č. 1 nebude žádným podstatným způsobem měnit stanovenou urbanistickou koncepci oproti platnému územnímu plánu Blažovice.
3. Do řešení změny č. 1 budou promítnuty podněty s vyhodnocením „VYHOVĚT“ dle Zprávy o uplatňování územního plánu Blažovice za uplynulé období 2020-2024.
4. V rámci řešení změny č. 1 budou prověřeny, ale nikoliv nutně zapracovány, pouze důkladně prověřeny, podněty s vyhodnocením „PROVĚŘIT“ dle Zprávy o uplatňování územního plánu Blažovice za uplynulé období 2020-2024.

c) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury,

5. Se změnou č. 1 nebudou měnit oproti platnému územnímu plánu Blažovice.
6. Do řešení změny budou promítnuty záměry dopravní a technické infrastruktury dle nadřazené územně plánovací dokumentace, tj. zejména:
 - a. DZ01 – ZÚR JMK zpřesňují koridor konvenční železniční dopravy ŽD13 v úseku Brno – Blažovice – Přerov, odbočná trať úsek Kojetín – Kroměříž – Hulín a úsek Otrokovice – Zlín – Vizovice z politiky územního rozvoje vymezením koridoru celostátní železniční trati DZ01 Trať č. 300 a 340 Brno – Vyškov – hranice kraje (Modernizace trati Brno – Přerov), včetně souvisejících staveb (veřejně prospěšná stavba) takto: vedení koridoru: Brno, Slatinka – Holubice – Vyškov – hranice kraje OK (– Přerov), šířka koridoru: 200 m.
 - b. RDZ03 – ZÚR JMK zpřesňují koridor vysokorychlostní dopravy ŽD6 RS1 úsek Brno – (Přerov) – Prosenice z politiky územního rozvoje vymezením územní rezervy vysokorychlostní trati RDZ03 VRT Ponětovice – Vyškov – hranice kraje (– Ostrava); vedení koridoru: Ponětovice – Vyškov – Chvalkovice – hranice kraje, šířka koridoru: 600 m mimo zastavěná území a zastavitelné plochy obcí Blažovice, Holubice, Ivanovice na Hané, Křižanovice u Vyškova, Ponětovice, Rousínov, Topolany, minimálně 210 m.
 - c. DZ10 – ZÚR JMK vymezují koridor celostátní železniční trati DZ10 Trať č. 340 Brno – Šlapanice – Veselí nad Moravou – hranice kraje, optimalizace a elektrizace včetně souvisejících staveb (veřejně prospěšná stavba) takto, vedení koridoru: Brno, Slatinka – Šlapanice – Slavkov u Brna – Bučovice –

Kyjov – Veselí nad Moravou – hranice kraje, šířka koridoru: o proměnlivá šířka 120-190 m.

- d. cyklokoridor Brno – Tvarožná – Slavkov – Bučovice (– Uherské Hradiště – Starý Hrozenkov – Trenčín).
7. Bude aktualizováno vymezení realizovaných staveb dopravní a technické infrastruktury, jedna se zejména o prodloužení ul. Panská včetně vybudování inženýrských sítí, dále vybudování ul. Za Křížkem, opět včetně inženýrských sítí, při vjezdu do obce od severu byl vybudován kruhový objezd, byly dobudovány některé dílčí úseky místních komunikací a sítí technické infrastruktury např. v okolí Sojkova dvora.
8. Z hlediska občanské vybavenosti byly vybudovány tyto záměry: rozšíření mateřské školy, hasičská zbrojnice, rekonstrukce obchodu v centrální části sídla, nyní se budují garáže pro technické služby obce také v centrální části sídla, dále byl vybudován pump-truck u fotbalové hřiště v severní části sídla Blažovice, byla provedena přestavba kulturního domu na východním okraji sídla.

d) požadavky na koncepci uspořádání krajiny,

9. Se změnou č. 1 nebudou měnit oproti platnému územnímu plánu Blažovice.
10. Do řešení změny bude mezi plochy a koridory ÚSES doplněno vymezení nadregionálního biokoridoru K 132T dle ZÚR Jihomoravského kraje.
11. ZÚR JMK stanovují na území JMK krajinný celek 15 Šlapanicko-slavkovský, a stanovující pro něj tyto konkrétní úkoly pro územní plánování, které budou respektovány v rámci návrhu změny č. 1 územního plánu Blažovice:
- a. Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajin (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy, posílení ekologické stability území a omezení účinků větrné a vodní eroze.
 - b. Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách.
 - c. Vytvářet územní podmínky pro ochranu volné krajiny a její rázovitosti.
 - d. Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.

e) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,

12. Jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění budou dle ZÚR JMK vymezeny tyto dále na obrázku pod textem uvedené záměry:

- a. DZ01: konvenční celostátní železniční trať dvojkolejná, úsek: Brno - Vyškov - hranice kraje ("Modernizace trati Brno - Přerov"),
- b. DZ10: konvenční celostátní železniční trať dvojkolejná, úsek: Brno - Šla-panice - Veselí nad Moravou - hranice kraje, optimalizace a elektrizace.
- c. Jako plochy pro veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění budou vymezeny pouze dnes vymezené plochy dopravní a technické infrastruktury s výjimkou již realizovaných záměrů s kódy "VT01", "VT02", "VT03" v ul. Za Křížkem v severovýchodní části sídla Blažovice, a dále "WD03", ul. Panská, v centrální části sídla. Dále již byl položen vodovod s kódem "VT02" v ul. Nádražní východně od centrální části sídla. Dále bude vypuštěna cyklostezka již realizována v západní části směrem na Jiříkovice, s kódem "WD04".

f) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží,

13. Změna zachová požadavek na pořízení všech územních studií pro lokality US.1 na severozápadním okraji sídla, US.2 v centrální části sídla a US.3 na severovýchodním okraji sídla Blažovice, již nebude vyžadováno pořízení územní studie US.1, která byla v plném rozsahu pořízena. Lokalita Sojkova dvora v rozsahu podnětu na změnu územního plánu bude také doplněna podmínkou pořízení územní studie. V případě návrhu nových zastavitelných ploch umožňujících umístění více jak 6 stavebních pozemků, bude pro tyto plochy vložena také podmínka pořízení územní studie.

14. Změna nebude vkládat podmínky pořízení regulačních plánů.

15. Bude vložena podmínka uzavření plánovací smlouvy pro lokality, které budou zároveň podmíněny pořízením územní studie.

g) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv,

16. Změna č. 1 nebude vymezovat žádné nové plochy ani koridory územních rezerv nad rámec stávajícího územního plánu.

h) požadavky na zpracování variant řešení,

17. Změna č. 1 nebude požadovat variantní řešení.

i) požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu,

18. Změna nebude požadovat zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu.

j) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území,

19. Na základě stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, č.j., ze dne, bude/nebude součástí dokumentace změny hodnocení vlivů této změny na systém NATURA 2000. Dále bude/nebude součástí dokumentace změny ani hodnocení vlivů této změny, coby koncepce, na životní prostředí dle zákona 100/2001 Sb., protože na základě stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, č.j. ze dne Na základě výše uvedeného BUDE/NEBUDE VYŽADOVÁNO hodnocení vlivů této změny na udržitelný rozvoj území.

k) upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění.

20. Změna územního plánu bude přesně respektovat požadavky nového stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášky zejména s ohledem na požadovanou standardizaci stávajícího územního plánu Blažovice do aktuální podoby datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů, podkladem pro změnu bude aktuální katastrální mapa a aktuální datový model, dnes „Standard vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 3. vydání, Verze 1. 7. 2024“ a přílohy č. 12 a 13 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

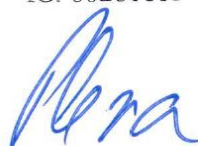
21. Skladba výkresů bude odpovídat skladbě výkresové části měněného územního plánu a požadavkům stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, stejně tak měřítko výkresů, kdy všechny výkresy budou v měřítku 1: 5000, měřítko výkresu širších vztahů bude v měřítku 1: 50 000.

22. Změna bude provedena v softwaru ArcGIS, nejlépe ArcGIS PRO, textová část bude odevzdána ve formátu .DOCX. Změna bude před vydáním doplněna o kladný ETL protokol prokazující soulad s aktuální podobou standardu územních plánů.
23. Změna bude předána pořizovateli v 1x vyhotovení pro sloučené společné a veřejné projednání návrhu změny, v 1x vyhotovení pro vydání změny v zastupitelstvu, a ve 4x vyhotovení pro finální podobu dokumentace změny a ve 4x vyhotovení pro úplné znění územního plánu po vydání této změny.

v Blažovicích, dne 22.7.2025:

OBEC BLAŽOVICE

Nádražní 165
664 08 Blažovice
IČ: 00281603



Petr Pleva, starosta obce Blažovice, určený zastupitel

OBECNÍ ÚŘAD BLAŽOVICE

Nádražní 165, 664 08 Blažovice
okres Brno-venkov



Ing. arch. Radek Boček, zástupce pořizovatele

