# ZADÁNÍ

**regulačního plánu plochy "S2"**,

vymezené ÚZEMNÍM PLÁNEM MĚSTYSE POZOŘICE ve smyslu Změny č. 1

## 1. ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

### a/ VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je v katastrálním území Pozořice, je vymezeno lokalitou "**S2**", dle územního plánu Pozořice, rozšířenou o plochy, dotčené řešením dopravy a technické infrastruktury. Plocha "**S2**" se nachází na pozemcích p.č. 1689/2, 1689/3,

Řešení se dotýká pozemků p.č. 1686/2, 1686/4, 1686/5, 1686/10. Sousední pozemky kromě výše uvedených dotčených pozemků jsou: 1659, 1689/1, 1689/5, 1689/6, 1689/10 a 1689/11.

### b/ POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Na řešeném území je v rámci regulačního plánu požadováno řešení ploch areálu smíšené výroby při záměru revitalizace stávajících staveb a provozu. Smyslem prověření ploch regulačním plánem je ochrana hodnot území obce v širším kontextu vlastního areálu, zejména s ohledem na jeho kontroverzní polohu.

Revitalizaci není přípustné provést v rozsahu, který by mohl zvýšit rozpor mezi klidovým charakterem dotčeného území a výrobními záměry včetně intenzity dopravní zátěže. Zátěž dotčeného území by se tak neměla navýšit oproti stávajícímu stavu. Rozšiřování areálu není přípustné nad stávající rozsah.

Součástí řešení jsou plochy pro nezbytné komunikace ve veřejném prostranství a plochy izolační zeleně. Parkování a odstavování vozidel provozu bude výhradně uvnitř areálu. S umístěním jiných funkčních ploch není uvažováno.

Návrh musí respektovat klidové zázemí obce v prostoru Pod Poustkou a Poustka, vyloučena bude výstavba objektů o výškové hladině, přesahující úroveň, danou regulativy ÚP Pozořice ve smyslu jeho Změny č. 1. Dopravní přístupnost řešit pouze v trase stávající zklidněné komunikace od ul. Holubické, vyloučit výjezd z lokality ostatními směry. Prostorové, zejména výškové uspořádání je nezbytné podřídit rázu krajiny a stávající stabilizované zástavby.

Řešené území je v ÚP Pozořice vymezeno funkční plochou s definovaným funkčním využitím, vymezené podrobným funkčním regulativem:

**Vb -** plocha pro čistou výrobu, komerci, kanceláře, s možností integrovaného bydlení správce.

### c/ POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Areál bude řešen tak, aby byl dopravně obsluhován z jednoho napojení na silnici II/383 podle dokumentace ÚP Pozořice. Parkování a odstavování vozidel v potřebné odpovídající kapacitě bude řešeno na pozemcích investora v rámci vymezené plochy lokality "F", může být řešeno i formou garáží v integrovaném objektu. Do vzdálenosti 20m od. objektů musí být zajištěn příjezd nákladním vozem a hasící technikou.

Bude respektován charakter a tvarosloví staveb v obci a regionu, navržené stavby (soubor staveb) bude harmonicky reflektovat okolní zástavbu i krajinu.

Výškový limit zástavby je 2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví a pro halové objekty max. 6 m. Požadováno bude respektování objemových regulativů ÚP Pozořice.

Nepřípustné je řešení areálu, zásadně měnící charakter terénu a hydrologické poměry.

V regulačním plánu budou stanoveny požadavky na vegetační úpravy areálu a jeho ozelenění a zapojení do krajiny, na oplocení se stanovením jeho maximální výšky.

Stanovení stavebních čár v případě potřeby navrhne zpracovatel regulačního plánu.

### d/ POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Řešená plocha se nachází v území, které má z hledisek krátko- i dlouhodobého pro obec klíčový význam. Jde o klidovou polohu v kontextu VKP Poustka, umístění areálu školy, stabilizované obytné zástavby a stávajících i rozvojových ploch rekreace a sportu. Revitalizaci areálu není proto přípustné provádět v rozsahu a způsobem, který zhorší stávající klidový stav dotčeného prostoru, narušil nebo zhoršil životní prostředí obce.

Plocha leží v relativně rovinaté poloze, jedinečné pro rozvojové záměry zejména pro veřejnou rekreaci a sport. Pohledově se uplatňuje z horizontů severně nad městysem (Nové hory, Vinohrádky, Kněží

hora a z prostorů Poustky a jejího S-úpatí), významně se podílí na formování obrazu sídla. Tyto kvality je třeba v regulačním plánu zohlednit. Zástavba je nepřípustná formou, vytvářející krajinnou dominantu nebo bariéru. Podmínky pro kompozici a rozmístění staveb budou stanoveny tak, aby harmonicky dotvářely prostor.

### e/ POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Systém zachycování a likvidace vod z provozu areálu bude řešen důsledně oddílným systémem. Likvidace odpadních vod bude řešena napojením na kanalizační systém městyse. Bude maximálně omezen rozsah zpevněných ploch. Srážkové vody budou v rámci vlastního areálu lokality S2 řešeny řízeným zasakováním v souladu s obecnými regulativy ÚP.

Napojení VN bude řešeno ze stávající přípojky. Telekomunikačního připojení bude řešeno kabelem v zemi.

### f/ POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Veřejně prospěšné stavby nebudou vymezovány.

### g/ POŽADAVKY NA ASANACE

V řešeném území budou navrženy asanace stávajících objektů v lokalitě podle potřeb naplnění záměru investora.

### h/ DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy).

Limity a požadavky z Územně analytických podkladů ORP Šlapanice jsou Změnou ÚP č. 1 reflektovány, tvoří součást podmínek. Z územního plánu Pozořic pro řešené území vyplývají požadavky, které je nutno ve vymezeném rozsahu respektovat.

### i/ VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Regulační plán nahrazuje pouze územní rozhodnutí:
- ve věci vymezení pozemků,
- ve věci stanovení jejich využití,
- pro stanovení podmínek staveb veřejné infrastruktury a veřejně prospěšných opatření

### j/ POŽADAVEK NA POSUZOVÁNÍ VLIVŮ ZÁMĚRU OBSAŽENÉHO V REGULAČNÍM PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ PODLE ZVLÁŠTNÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Řešení areálu může mít vliv na krajinný ráz. Je nezbytné respektovat a reflektovat hodnoty sídla (viz výkres hodnot 1bh) a požadavky orgánu ochrany přírody a krajiny.

### k/ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci nejsou.

### l/ POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh regulačního plánu bude v souladu s požadavky stanovenými v příl. č.11 vyhl. 500/2006Sb. Výkresy budou zpracovány v základním měřítku 1 : 500 (popř. detail podle potřeby 1 : 200), situace a schémata v měřítku přiměřeném potřebě zobrazení řešených jevů.

## 2. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚP POZOŘICE

Požadavky, vyplývající z ÚP POZOŘICE ve smyslu jeho Změny č. 1 je nutno v celém rozsahu respektovat.