

**NÁVRH ZADÁNÍ**

**ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**DEBLÍN**

Leden 2012

---

## OBSAH

### Návrh zadání územního plánu

1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z širších územních vztahů.....	4
2. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.....	7
3. Požadavky na rozvoj území obce.....	8
4. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny).....	10
5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.....	12
6. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.....	15
7. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.....	16
8. Další požadavky vyplývající 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).....	16
9. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.....	19
10. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose.....	20
11. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.....	20
12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.....	20
13. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.....	20
14. Požadavky na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.....	21
15. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění a s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	21
Závěr.....	23

---

## ÚVOD

Městys Deblín má v současné době platný územní plán obce Deblín schválený 23. 9. 2002 a vypracovaný Ateliérem PROJEKTIS, Bratislavská 14, 602 00 Brno. Vzhledem k současným potřebám a požadavkům městyse rozhodlo Zastupitelstvo městyse Deblín pořídit nový územní plán zpracovaný v souladu s platnou legislativou (dále jen ÚP), a to v digitálním provedení s doporučením na využití metodiky Krajského úřadu JMK pro digitální zpracování ÚP obce pro GIS ve státní správě, verze 2.1.

Pořizovatelem územního plánu Deblín je Městský úřad Tišnov, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení úřad územního plánování, a to ve smyslu § 6 odst. 1) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), v platném znění.

Návrh zadání ÚP Deblín byl zpracován na základě dostupných ÚAP, osobně provedených doplňujících průzkumů a rozborů pro městys Deblín a platného územního plánu obce a je formálně členěn dle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Věcný obsah návrhu zadání vychází z existujících podkladů a následné analýzy současného stavu řešeného území.

### **Hlavní teze rozvoje městyse:**

- vycházet z polohy městyse v hodnotné krajině jihozápadně od města Tišnova,
- navrhnout rozvoj městyse tak, aby byla zajištěna co nejvhodnější a nejoptimálnější skladba jednotlivých funkčních ploch,
- vyhodnotit stávající a navrhnout nové plochy pro bydlení, a to výhradně formou ploch smíšených obytných (venkovského charakteru) s cílem realizovat nárůst obyvatel, minimálně však počet obyvatel dlouhodobě stabilizovat,
- usilovat o zvelebení městyse navržením úprav veřejných prostranství,
- navrhnout funkční využití ploch s opuštěnými objekty,
- posoudit dopravní situaci, případně navrhnout úpravy na místních komunikacích,
- vytvořit podmínky pro zachování krajinného rázu,
- prověřit možnosti vymezení ploch pro případná protipovodňová opatření
- navrhnout řešení protierozních opatření,
- vyhodnotit stávající plochy podnikatelských aktivit a případně navrhnout jejich další rozvoj,
- prověřit stávající stav technické infrastruktury a případně ve vazbě na ni navrhnout koncepci řešení i s ohledem na nově navrhované funkční plochy v území,
- vyhodnotit podmínky životního prostředí včetně doplnění návrhu na opatření směřujících k eliminaci případných negativních vlivů,
- držet zásadu udržitelného rozvoje sídla zajištěním souladu všech uvažovaných hledisek, a to jak z hledisek životního prostředí, tak z hledisek hospodářského a sociálního rozvoje.

---

## **1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů**

### **A. Záměry z politiky územního rozvoje ČR 2008**

V politice územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR 2008“), schválené usnesením vlády dne 20. července 2009 č. 929, je území obcí ORP Tišnov vymezeno jako rozvojová oblast Brno – OB3.

Z „PUR 2008“ nevyplývají pro územní plán obce Deblín žádné specifické požadavky, ale pouze následující požadavky obecného charakteru:

- Zohlednit dotčení řešeného území rozvojovou oblastí OB3 Rozvojová oblast Brno (kapitola 3.2., čl. 42 PÚR 2008).
- Zohlednit dotčení řešeného území dopravní vazbou na koridor kapacitní silnice republikového významu R43 (kapitola 5.2., čl. 121 PÚR 2008).
- Respektovat vymezené republikové priority, a to zejména:
  - ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví,
  - při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území,
  - vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi,
  - v zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní,
  - vytvářet podmínky pro koordinované umíst'ování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech.

### **B. Územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR JmK“) byly Zastupitelstvem Jihomoravského kraje vydány dne 22.9.2011. Pro územně plánovací dokumentaci obce vyplývá ze ZÚR JmK úkol územně koordinovat, upřesnit a vymežit následující příslušné plochy a koridory:

#### **1. protipovodňová ochrana PO3 (jednotlivá prioritní oblast č. 9 Protipovodňová opatření v povodí Svatky po soutok se Svitavou)**

*Úkoly pro územní plánování :*

- Zpřesnit a vymežit plochy a koridory protipovodňových opatření v součinnosti se správci sítí a dopravní infrastruktury s ohledem na limity využití území, především u PO3 s EVL a PO v povodí Svatky.....

- 
- Zajistit územní koordinaci a ochranu ploch a koridorů v ÚPD dotčených obcí.
  - V ÚPD obcí vymežit a respektovat stanovená záplavová území, zejména jejich aktivní zóny.

## 2. územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES)

- **Regionální biokoridor – koridory vymezeny šířkou 400 m, jehož osa určuje směr propojení NRBK01**

### *Úkoly pro územní plánování :*

- V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebních částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES.
- Zpřesňování v ÚPD obcí provádět při dodržení principů projektování ÚSES (právní normy, metodiky) a v rámci stanovených vydanými ZÚR JmK tzn. :
  - pro biocentra : dodržet lokalizaci biocentra dle vydaných ZUR JmK
  - vymezené biocentrum ve zpřesněných hranicích musí být minimálně 50 % své plochy v překryvu s vymezením plochy dle ZUR JmK
  - pro biokoridory : dodržet lokalizaci biokoridoru dle vydaných ZÚ JmK - vymezený biokoridor ve zpřesněných hranicích se musí nacházet v celém svém rozsahu uvnitř vymezeného koridoru dle ZÚR JmK.
- Při zpřesňování vymezení skladebních částí ÚSES preferovat řešení, které nebude znamenat střet se zájmy ochrany ložisek nerostných surovin, zejména v případech, kdy územní podmínky umožňují upřesnit vymezení biokoridoru mimo ložisko nerostu.
- Koordinovat vymežování stavebních částí ÚSES všech úrovní významnosti (nadregionální, regionální, lokální – místní) v ÚPD obcí tak, aby byla dodržena návaznost a propojenost systému.
- Respektovat schválené plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na nadregionální úrovni jako nezastavitelné s výjimkou umístění liniových staveb dopravní a technické infrastruktury, pokud bude přípustnost takového umístění dodatečně prokázána v příslušných řízeních dle stavebního zákona.

## 3. silniční doprava

- Vymezení územní rezervy pro prověření možnosti budoucího využití a umístění ploch a koridorů silniční dopravy nadmístního významu **DR29 II/379 Deblín (Deblín, Úsuší) – silnice II. třídy – šířka koridoru 400 m**

### *Úkoly pro územní plánování :*

- Zpřesnit plochy a koridory územních rezerv pro silniční dopravu nadmístního významu DR28-DR33 v ÚPD dotčených obcí.
- Prověřit potřebnost ploch a koridorů územních rezerv pro silniční dopravu nadmístního významu DR 28-DR33 v ÚPD obcí.
- Při prověřování možnosti budoucího využití územní rezervy pro silniční dopravu nadmístního významu zohledňovat podmínku minimalizace vlivů na obytnou funkci a minimalizace střetů s limity využití území
- V ÚPD dotčených obcí stanovit podmínky pro využití plochy a koridorů územní rezervy v souladu s § 36 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (obsah a účel zásad územního rozvoje)

---

#### 4. cyklistická doprava

- **Krajské cyklistické koridory** – (Borač, Březina, Černvír, Deblín, Dolní Loučky, Doubravník, Drásov, Heroltice, Hradčany, Katov, Křižínkov, Kuřimská Nová Ves, Kuřimské Jestřabí, Lažánky, Maršov, Nedvědice, Předklášteří, Sentice, Štěpánovice, Tišnov)

##### *Úkoly pro územní plánování :*

- V ÚPD dotčených obcí prověřit územní podmínky a zajistit územní vymezení mezinárodních a krajských cyklistických koridorů v souladu se zpracovanou dokumentací a s ohledem na koordinaci koridorů cyklistické dopravy v širších návaznostech.
- Zajistit územní koordinaci a ochranu mezinárodních a krajských cyklistických koridorů v ÚPD dotčených obcí.

#### 5. ZÚR JmK zpřesňují plochy morfologicky, geologicky a hydrogeologicky vhodné pro akumulaci povrchových vod (LAPV), vymezené v PÚR ČR 2008, vymezením územní rezervy pro prověření budoucího využití a umístění ploch ve smyslu § 28a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů LAR5, LAR7-LAR14 Lokality akumulace povrchových vod (LAPV) takto :

- **LAR5 – Kuřimské Jestřabí** (Deblín, Dolní Loučky, Kuřimská Nová Ves, Říkonín, Újezd u Tišnova, Kuřimské Jestřabí) – plochy : schematicky zobrazené v grafické části ZÚR JmK – výkres I.2.

##### *Úkoly pro územní plánování :*

- V ÚPD dotčených obcí stanovit podmínky pro využití ploch územní rezervy v souladu s § 36 zákona č. 183/2006 Sb., (obsah a účel zásad územního rozvoje)
- Při prověřování možnosti budoucího využití ploch územní rezervy pro lokality akumulace povrchových vod zohledňovat podmínku minimalizace střetů s limity využití území.
- Zajistit v ÚPD obcí územní ochranu pro vyvolané přeložky dopravní infrastruktury současně s vyznačováním ploch územní rezervy pro LAR5, LAR7-LAR13.
- Zpřesnit plochy pro územní rezervu LAPV v ÚPD dotčených obcí.

#### 6. V oblasti vymezení cílových charakteristik krajiny

- ZÚR JmK pro potřeby určení cílových charakteristik krajiny na území Jihomoravského kraje vymezují 48 oblastí se shodným krajinným typem včetně jejich cílových charakteristik následujícím způsobem :

Ve dvou podpůrných krocích stanovují nejprve 20 základních typů krajiny a vymezují 12 krajinných oblastí regionálního významu.

- Městys Deblín se nachází v krajinné oblasti regionálního významu Tišnovsko a Rosicko – základní cílová charakteristika, požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování jsou pro tuto krajinou oblast uvedeny v kapitole F - vymezení cílových charakteristik krajiny ve vydaných Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje.

---

### C. Širší vztahy

Z hlediska širších územních vztahů (které nejsou obsahem schválené PÚR 2008, ZÚR JmK) je třeba v územním plánu řešit propojení cyklistických stezek mezi sousedními mikroregiony.

### **2. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů**

**Z územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) pro řešení ÚP vyplývá následující.**

Respektovat limity využití území:

- silnice II /379 Velká Bíteš - Tišnov - Blansko – Vyškov, III/3865 Vev. Bítýška - Maršov – Deblín, III/38522 Hradčany - Březina - Deblín a jejich ochranná pásma
- plynovod VTL, STL a jeho bezpečnostní a ochranné pásmo
- el. vedení VN, VVN a jeho ochranné pásmo
- ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa a pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa
- nemovité kulturní památky
- celé katastrální území městyse je územím s archeologickými nálezy
- provozní pásma vodních toků dle § 49 zák. č. 254/2001 Sb.
- poddolované území
- meliorované plochy
- ochranné pásmo hřbitova
- významné krajinné prvky ze zákona – lesy, vodní toky, údolní nivy
- přírodní park Údolí Bílého potoka
- registrované a evidované významné krajinné prvky
- nadřazené trasy inženýrských sítí a jejich ochranná pásma
- BPEJ ZPF
- územní systém ekologické stability vyhlášený platnou územně plánovací dokumentací

Územním plánem bude vymezeno zastavěné území.

Respektovat rozbor udržitelného rozvoje území, tj.:

- vytvořit územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí:
  - blízkost města Tišnova a Brna
  - kvalitní přírodní zázemí městyse
  - příznivé klimatické a půdní podmínky pro zemědělskou výrobu
  - zájem o stavební parcely pro výstavbu rodinných domů
  - dobré podmínky pro pěší turistiku a cykloturistiku
  - kvalitní veřejná doprava ve vztahu k pracovním příležitostem
  - bohatý společenský život v městysi
  
- vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek a hrozeb:
  - vedení průjezdní dopravy centrem městyse
  - narušení venkovského charakteru zástavby
  - ohrožení zastavěného území přívalovými dešti

Další požadavky vyplývající z ÚAP (především z Problémového výkresu a okruhu problémů k řešení) jsou uvedeny v následujících kapitolách zadání.

---

### **3. Požadavky na rozvoj území obce**

Městys Deblín leží v předhůří Českomoravské vysočiny jihozápadně od Tišnova, severozápadně od krajského města Brna. Historie Deblína sahá do 10. století, první písemné doklady však poukazují existenci panského rodu pánů z Deblína až v roce 1173, kdy byl postaven hrad s hradní románsko-gotickou bazilikou. Ve 13. století byl postaven na panském sídle v Deblíně románský kostel. Po několika, během staletí provedených úpravách, mu zůstala od poslední přestavby v polovině 18.stol. až do dneška barokní podoba. Původní kostel byl součástí sídelního kamenného hradu, jeho definitivní zánik způsobila třicetiletá válka. V 18. století měl Deblín na devadesát obývaných domů, kostel, faru, školu a obecní dům, žilo tam více než 500 lidí. Pošta funguje v Deblíně od roku 1860. V roce 1948 zde žilo ve 250 domech 1176 obyvatel.

Vlastní řešené území je vymezeno katastrálními hranicemi městyse Deblín o rozloze 1488 ha, zastavěná plocha 16 ha. Městys leží v okrese Brno – venkov, 28 km od Brna severovýchodním směrem a 6 km od Tišnova; sousedí s katastry Braníškov, Lažánky, Pejškov u Tišnova, Úsuší, Dolní Loučky, Kuřímské Jestřábí, Blahoňov, Prosatín, Katov, Svatoslav a Pánov.

Organizačně je Deblín samostatnou obcí okr. Brno - venkov s vlastním Úřadem městyse v Deblíně a stavebním úřadem v Tišnově. V říjnu 2006 byl obci Deblín udělen na základě zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) § 3 odst. 4) a v souladu s § 29 odst. 3 zákona č.90/1995 Sb., o jednacím řádu Poslanecké sněmovny titul Městys.

Dobrovolný svazek obcí „Deblín“ sdružuje městys Deblín a obce Březina, Heroltice, Nelepeč-Žernůvka, Úsuší, Vohančice za účelem společného přispívání k rozvoji regionu.

#### **Požadavky vyplývající ze základních demografických, sociálních a ekonomických údajů obce a výhledů:**

##### **Vývoj počtu obyvatel obce**

Celkový počet obyvatel Deblína v letech:

1970	1980	1991	1995	2001	2008
1105	1035	912	933	938	976

Prameny: 1) ČSÚ: Obce okresu Brno-venkov v číslech 1991

2) ČSÚ: Sčítání lidu, domů a bytů 2001

3) městys Deblín, 2008

Z uvedené tabulky je patrné, že se v městysi v posledních letech projevil nárůst obyvatel stěhováním z měst. Počet obyvatel v posledních letech vzrostl oproti dlouhodobě klesající tendenci od 70. let minulého století. Blízkost a dostupnost města Tišnova a Brna, kam převážná většina obyvatel dojíždí za prací, občanskou vybaveností a školstvím, umožňuje spojit bydlení na venkově s přednostmi života ve městě.

Z tohoto důvodu je možno počítat s nárůstem počtu obyvatel tam, kde budou městysem vytvořeny vhodné podmínky pro výstavbu. Možný je také zájem o využití starších objektů v městysi pro rekreaci.

Nárůst počtu obyvatel městyse je orientačně stanoven na cca 360.

##### **Přehled počtu domů a bytů**

Přehled počtu domů a bytů dle sčítání v roce 2001:

---

Domy úhrnem 332, z toho trvale obydlené celkem 268 (rodinné domy), neobydlené 64. Byty celkem 364 v RD, z toho byty trvale obydlené 300, neobydlené 64.

Obložnost bytového fondu:

průměrný počet obyv./byt	<b>r. 2001 – 3,11</b>
průměrná obytná plocha bytu	63,9
průměrná obytná plocha/1 obyv.	20,55

V návrhu ÚP bude uvažováno s prognózou průměrného počtu 3 obyvatel na 1 byt. Výhledově je pravděpodobná tendence snížení průměrné velikosti bytové domácnosti na cca 2,7 obyv./byt. V územním plánu je reálná výstavba cca 120 b. j. v rodinných domech.

### **Ekonomická základna**

V katastru městyse se nachází středisko zemědělské výroby s cca 25 zaměstnanci. Jedná se o rostlinnou výrobu kombinovanou s živočišnou, areál je umístěn na návrší východně od zastavěné části obce. V současné době je v areálu ZD živočišná výroba, dále dílny, sklad sila. Ochranné pásmo nebylo vyhlášeno. Část areálu je pronajímána jako skladové objekty.

V obci se nachází objekty zemědělského podnikání s bydlením. Jedná se o původní objekty statků, které byly pro tento účel stavěny a ve kterých soukromí zemědělci podnikají.

Při využití areálu se předpokládá ochranné pásmo v rámci oplocení areálu. Dále jsou v obci podnikatelské aktivity zastoupeny několika soukromými subjekty, z oblasti služeb je zde zastoupena provozovna kadeřnictví a kosmetiky – Dům služeb. V Domě služeb je také umístěn praktický lékař a zubař.

### **Požadavky vyplývající z výše uvedeného:**

Hlavním cílem zpracování územního plánu je navrhnout budoucí funkční uspořádání území a stanovit závazné zásady pro jeho další rozvoj. Řešit využití území tak, aby byla zajištěna ochrana přírodních, historických a kulturních hodnot v území a bylo zajištěno postupné zlepšování životních podmínek, respektive zajištěn udržitelný rozvoj obce.

V územním plánu bude řešeno:

- plochy pro rozvoj bydlení v návaznosti na zastavěné území úměrně s ohledem na velikost a potřeby městyse
- prověřit dostatek ploch občanského vybavení, sportu a rekreace v návaznosti na předpokládaný rozvoj
- budou respektovány stávající plochy veřejných prostranství a v rámci návrhu rozvojových ploch budou v souladu s ust. § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. navrženy též plochy pro veřejná prostranství
- řešit chybějící technickou infrastrukturu a její doplnění v souladu s rozšířením zástavby
- navrhnout doplnění obslužných komunikací, jejichž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy
- řešit cyklistickou dopravu a dopravu v klidu
- plochy pro případné řešení protierozní ochrany
- vymezit územní systém ekologické stability
- navrhnout řešení případně opatření v oblasti péče o životní prostředí

V zastavitelných plochách a v zastavěném území budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím.

---

#### **4. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny).**

Území bude ÚP členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup>. Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit (dle § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území).

##### **Širší vztahy v území**

##### **Z hlediska administrativně správního je třeba respektovat:**

- vazbu městyse na město Brno – sídlo Jihomoravského kraje, centrum vyšší občanské vybavenosti a zdroj pracovních příležitostí
- vazbu městyse na město Tišnov – obec s rozšířenou působností, stavební úřad, centrum vyšší občanské vybavenosti (školská a zdravotnická zařízení, obchodní síť, služby) a zdroj pracovních příležitostí.

##### **Z hlediska dopravních vazeb je třeba respektovat:**

- vazbu městyse na silnice  
II/379 Velká Bíteš - Tišnov - Blansko - Vyškov  
III/3865 Vev. Bítýška - Maršov - Deblín  
III/38522 Hradčany - Březina - Deblín
- integrovaný dopravní systém Jihomoravského kraje

##### **Z hlediska vazeb nadřazených tras inženýrských sítí je třeba respektovat:**

- energetické sítě s ochrannými pásmy nacházející se v řešeném území.

##### **Z hlediska ochrany přírody a krajiny je třeba respektovat:**

- územní systém ekologické stability se zajištěním návaznosti na sousední katastry.

##### **Urbanistická koncepce**

Urbanistická struktura Deblína je ovlivněna geomorfologickými podmínkami a stavební strukturou vznikající postupným historickým vývojem; jádro městyse tvoří v současné době původní část osady ležící na průjezdní silnici s malou návší u Úřadu městyse a hostince.

V severní části městyse se nachází památkově chráněný kostel sv. Mikuláše a kamenný kříž z roku 1805 další dva kamenné kříže - hlavní kříž stojí na hřbitově a další v polích vytesané z kamene z místních zdrojů, historicky cenné jsou i brány do hospodářské části deblínského panství. Empírová myslivna v roce 1852 stojí v těsné blízkosti křižovatky na Velkou Bíteš.

Deblín plní funkci ubytovací a rekreační. Podnikatelská činnost je menšího rozsahu. Převážná část ekonomicky aktivního obyvatelstva vyjíždí za prací.

Obytná zástavba je tvořena rodinnými domy, které jsou většinou řadové (starší zástavba) nebo izolované event. dvojdomy (novější zástavba) s 1 nebo max. 2 NP, většinou se sedlovou střechou.

Objekty občanské vybavenosti jsou soustředěny do střední části městyse a mají charakter obdobný jako obytná zástavba. V obci byla v 70. letech vybudovaná základní škola, která slouží i pro okolní obce.

Na zastavěném území městyse navazuje areál ZD, který působí rušivě, zejména objekt sušárny. Dostatek rozvojových ploch jak pro bydlení, tak i pro podnikatelské aktivity, poloha sídla (napojení na Tišnov a Brno), příznivé tendence k dobudování technické infrastruktury,

---

dávají městysi předpoklady k rozvoji. Podmínkou je dobudování technické infrastruktury zejména vybudování kanalizace s čistírnou odpadních vod a následně úpravy a rekonstrukce komunikací.

Zastavitelné plochy budou řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovaly a minimalizovaly tím zábor volné krajiny. ÚP stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití tj. se stanovením podmínky).

Podle účelnosti budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel. V případě potřeby (zejména ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury) bude stanoveno pořadí změn v území - etapizace.

### **Koncepce uspořádání krajiny**

Městys Deblín se nachází při severozápadním okraji okresu Brno venkov při hranici s okresem Žďár nad Sázavou. Deblínský katastr se rozkládá na východním okraji Českomoravské vrchoviny, v geomorfologickém okrsku Deblínská vrchovina, je zhruba z poloviny na náhorní plošině. Rozsáhlé lesní komplexy, obklopující tuto plošinu mají značně členitý reliéf.

Území deblínského katastru přísluší celé do povodí Svratky. Síť vodních toků je průměrná. Převažují krátké, málo vodné toky, pramenící buď přímo na území katastru, nebo v blízkosti jeho hranic. K relativně významnějším tokům patří Libochovka se svým pravostranným přítokem Blahoňůvkou (tvoří severní a severozápadní hranici katastru) a Závistka, vznikající přímo v městysi.

Do jihozápadní části katastru zasahuje přírodní park - Údolí Bílého potoka.

Katastr městyse Deblína má vyrovnaný podíl zemědělské půdy a lesních pozemků. Celková výměra katastru činí 1488 ha, 46,6 % katastrálního území městyse tvoří zemědělská půda. Kvalita zemědělských půd je průměrná. Ze 46,6% zemědělské půdy na katastru je 88,0% orné půdy, což vypovídá o vysokém zornění půdy. To v daných přírodních podmínkách není příliš příznivé a přináší všechny nepříznivé průvodní jevy (eroze půdy, zanášení toků, znečištění povrchové a podzemní vody atd.).

Krajina je tvořena stávající krajinnou zelení (vč. liniové zeleně - jako břehové porosty vodotečí, doprovodná zeleň při polních cestách, na mezích.), travními porosty a plochami kostry ekologické stability. Krajinná zeleň je v řešeném území výrazně zastoupena. Lesní půda zaujímá 725 ha – 48,7 % rozlohy k.ú. Deblína.

Při navrhování změn v krajině je nutno postupovat tak, aby se zvyšovala její ekologická a estetická hodnota.

Síť účelových komunikací bude prověřena a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky.

S ohledem na krajinný ráz území nebudou vymezovány rozvojové plochy pro větrné a fotovoltaické elektrárny.

V území se nevyskytují objekty individuální rekreace, plochy pro chatovou zástavbu nebudou uvažovány.

Do ÚP bude upřesněn a zapracován nadregionální a regionální územní systém ekologické stability (dále jen „ÚSES“), vyplývající ze ZÚR, a navrženo řešení lokálního ÚSES, upřesněna a zapracována lokalizace řešení místního ÚSES, vycházejícího z generelu lokálního ÚSES. V řešeném území se nachází dle zák. č. 114/1992 Sb. významné krajinné prvky, registrovaných je 8 VKP a třináct VKP je evidováno. Tyto VKP budou respektovány. Hodnotnou siluetu městyse a krajinný ráz je třeba chránit požadavky na omezení podle konkrétních podmínek v území a to i pro stavby dopravní a technické infrastruktury, které by mohly narušit siluetu městyse nebo krajinný ráz. V jihozápadní části katastru bude respektován přírodní park Údolí Bílého potoka.

---

Inicializace plánu a následná realizace komplexních pozemkových úprav umožní řešení protierozních opatření, vodohospodářských opatření, řešení problematiky cestní sítě. Komplexní pozemkové úpravy na k.ú. Deblín nebyly dosud provedeny.

## **5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

### **Doprava**

#### **Silnice**

Katastrálním územím městyse procházejí následující silnice:

II /379 Velká Bíteš - Tišnov - Blansko - Vyškov

III/3865 Veverská Bítýška - Maršov - Deblín

III/38522 Hradčany - Březina – Deblín

III/3795 Dolní Loučky – Kuřimské Jestřábí

Středem městyse prochází silnice II/379. Vzhledem k tomu, že do stávajícího průjezdního profilu silnice II/379 zasahují některé objekty, je potřeba technickými úpravami dosáhnout zvýšení bezpečnosti silničního provozu.

V severovýchodní části městyse se na ní napojuje silnice III/38522 a v jihozápadní části katastrálního území městyse se na silnici II/379 napojuje silnice III/3865. Stávající směrové a výškové vedení silnic odpovídá jejich dopravnímu zatížení a významu.

#### **Místní komunikace**

Na silnice III. třídy jsou připojeny místní komunikace, které tvoří dopravní systém městyse. Silnice jsou v řešeném území stabilizovány. Jejich úpravy budou prováděny v dnešní trase s odstraněním dopravních závad a zlepšením technických parametrů. Jedná se především o místní komunikaci v západní části městyse tvořící okruh, jenž je napojený na silnici III/37913. Při této komunikaci se předpokládá možnost další obytné výstavby. S ohledem na nepříznivé výškové poměry a z toho vyplývající nevhodné podélné vedení nivelety je vhodné tuto komunikaci zjednosměrnit. Zjednosměrnění komunikace je vhodnější od jihu k severu.

Další možnosti obytné dostavby jsou v severovýchodní a východní části městyse. Tyto lokality je zapotřebí komunikačně napojit.

Úpravy budou prováděny dle zásad ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Kategorie silnic budou navrhovány podle Návrhové kategorizace krajských silnic JMK.

Sít' místních komunikací je rozsáhlá, většina komunikací je úzká, některé jsou nezpevněné. Konfigurace terénu znemožňuje vytvoření sítě dostatečně širokých místních komunikací, způsob jejich úpravy je možný částečným zjednosměrněním a povrchovým zpevněním.

#### **Pěší doprava**

Pěší provoz nemusí být soustředěn pouze na silnici II/379, souběžně s touto silnicí vedou místní komunikace, obnova místních komunikací tedy pomůže nejen motorové dopravě, ale i pěšímu provozu. Vybudování jednostranných chodníků pro pěší je postupně řešeno. Nezbytné je zachování průchodnosti krajiny návrhem úpravy a doplnění propojujících pěších tras v městyse.

#### **Cyklistické trasy a stezky**

Z Deblína vede cyklotrasa mikroregionu Deblín v délce 600 m podél silnice II/379 k rybníku a fotbalovému hřišti. Dále pokračuje zalesněnou kopcovitou krajinou přes Úsuší a Nelepeč do Vohančic, Březiny a Heroltic. Mikroregion PORTA vyznačil několik bezpečných cyklistických tras o celkové délce 42 km, vedených mimo frekventované dopravní tahy, propojujících území mikroregionu a napojujících je na značenou dálkovou trasu č. 1 a 5172. Trasa navazuje je součástí čtyř sousedících mikroregionů: ČEBÍNKÁ, PORTA, DSO DEBLÍN a BÍLÝ POTOK.

---

V ÚP bude prověřeno napojení obce na síť cyklotras a cyklostezek s vazbou na rekreační sportovní zařízení, či kulturní aktivity v blízkém i širším okolí.

Oblast je vhodná pro pěší turistiku - katastrem vede žlutá turistická trasa č. 38 z Tišnova přes Bílý potok k Devíti křížům.

#### **Účelové komunikace**

Trasy v řešeném území budou v souvislosti s rozvojem městyse v případě potřeby doplněny a upraveny. Komplexní pozemkové úpravy nebyly zpracovány.

#### **Doprava v klidu**

Řešit parkování a garážování tak, aby byly zajištěny současné i rozvojové potřeby městyse. Garáže situovat zejména do objektů RD nebo formou jejich přístaveb. Parkovací stání realizovat na vlastních pozemcích a pro tyto účely vytipovaných plochách.

#### **Hromadná doprava**

Veřejná doprava je zajišťována autobusovými linkami provozovanými formou IDS JMK. Obec se nachází v tarifní zóně 345 Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje (číslo linky 312, 411).

V četnosti spojů včetně sobot a nedělí „Integrovaný dopravní systém“ Jihomoravského kraje potřebám městyse vyhovuje. Množství autobusových linek by nemělo v dohledné době doznat zásadních změn, taktéž poloha autobusové zastávky v městyse je stabilizovaná.

#### **Letecká doprava**

Do k.ú. Deblín zasahuje ochranné pásmo letecké dopravy.

#### **Technická pásma**

Ochranná pásma silnic se vymezují mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.

### **Občanské vybavení**

Občanské vybavení je s ohledem k velikosti sídla a jeho vztahu k okolí dostačující a je soustředěno v těžišti zástavby. Vyšší občanská vybavenost je zejména v Tišnově a Brně. Spádové vztahy za vyšší vybaveností jsou stabilizované.

Centrum dnešní obce Deblín tvoří prostor v rozšířené části ulicové zástavby při průjezdní silnici II/379, v návaznosti na něj při místních komunikacích v ose sever - jih (kostel – škola) je soustředěna téměř všechna vybavenost městyse.

#### **Školství**

Mateřská škola i základní škola je v městyse. Střední a odborné školy jsou v Tišnově a Brně.

#### **Zdravotnictví, sociální péče**

Základní zdravotnické – praktický lékař a zubař je v městyse v Domě služeb, zařízení sociální péče v Tišnově. Komplexní zdravotnické služby poskytuje město Brno a Tišnov.

#### **Kultura, správa, obchod**

V městyse je poblíž návsi situován Úřad městyse, knihovna, pošta, pohostinství, fara, severně od návsi Sokolovna s pohostinstvím a hřištěm, v bývalém objektu jižně od návsi je Dům služeb se zdravotním střediskem. V severní části městyse se nachází kostel sv. Mikuláše a hřbitov. Stavební úřad a policejní stanice je v Tišnově.

V ÚP je nutno stanovit regulativy pro situování zařízení obchodní sítě a služeb tak, aby byly zajištěny základní potřeby trvale žijících obyvatel i obyvatel přechodně ubytovaných. Dále bude situace ovlivňována poptávkou a trhem.

#### **Tělovýchova, sport, rekreace**

Oblast je vhodná pro pěší turistiku - katastrem vede žlutá turistická trasa č. 38 z Tišnova přes Bílý potok k Devíti křížům.

V městyse je fotbalové hřiště za městysem u myslivny. Dobře v městyse fungují stolní tenisté a fotbalisté. Hřiště pro děti a mládež je u objektu základní školy a druhé za Sokolovnou. Objekty individuální rekreace se v k.ú. Deblín nevyskytují.

---

### **Ubytování, veřejné stravování**

V městysi se nachází soukromé ubytovací zařízení „Ve dvoře“ v rekonstruovaném statku a dále dvě pohostinství.

Další vývoj bude ovlivňován poptávkou a trhem.

### **Zařízení služeb**

V Domě služeb je kadeřnictví a kosmetika, řada služeb není pokryta vůbec. Pro možné vybudování chybějících služeb nebyly plochy určeny vzhledem k velikosti městyse, rozvoj nerušících je možný v objektech bydlení jak stávajících tak i navržených.

### **Zeleň**

Nejnámější veřejnou zelení v městysi je plocha před kostelem, dále pak na návsi, u objektu základní školy a Domu služeb. Veřejná zeleň ve formě menších parkově upravených ploch v městysi prakticky neexistuje a konfigurace terénu a zástavby neskýtá ani žádné výrazné možnosti ji v městysi vybudovat.

Vegetace v zastavěném území městyse je tvořena převážně plochami vyhrazenými. Jsou to v první řadě soukromé zahrady u rodinných domků a zemědělských usedlostí.

Vyhrazená zeleň je v areálu školy a mateřské školy. Významnou plochou vyhrazené zeleně je oplocená plocha hřiště na tenis a prostor za Sokolovnou, které dotváří obraz městyse.

V ÚP je třeba posoudit potřeby a způsoby dotvoření stávajících ploch zeleně, stanovit nové vhodné plochy k realizaci veřejné zeleně a posoudit možnost vytvoření pásů ochranné zeleně kolem stávajících ploch výroby a podnikání.

### **Technické vybavení**

Obecně platí:

- doplnit chybějící inženýrské sítě v městysi a inženýrské sítě v lokalitách navrhované výstavby,
- uvažovat s rekonstrukcí stávajících nevyhovujících inženýrských sítí.

### **Vodní hospodářství**

Zásobování pitnou vodou je zajištěno z veřejné vodovodní sítě. Zdroj vody je zajištěn z jímacího vrtu HV1 západně od městyse. Byl vybudován ještě nový jímací vrt pro posílení. Voda je čerpána do vodojemu na západním okraji městyse. Součástí vodovodní sítě je zesilovací AT stanice. Výhledově je navrženo napojení stávajícího vodojemu na Vířský oblastní vodovod.

V městysi je provedena dešťová kanalizace. Odpadní vody z provozu domácností a z objektů podnikatelských aktivit jsou odváděny do domovních jímek na vyvážení.

Pro odstranění nepříznivého stavu je v současné době dokončována stavba trubní splaškové kanalizace se svedením odpadních vod k předčištění do čistírny odpadních vod – ČOV a odtud do vodoteče Závistka, pramenící nad městysem.

### **Zásobování elektrickou energií, spoje**

Jižně od zastavěné části městyse prochází stávající vedení VVN 5533/5534, které bude respektováno včetně jeho ochranných pásem. Městys je napájen z venkovního vedení VN 33 - odbočka Pánov, na něž je napojeno 7 trafostanic. Vedení budou v plném rozsahu respektována.

Pro stávající a navrženou zástavbu bude zpracována výkonová bilance a v případě potřeby bude navrženo rozšíření distribučních sítí VN a umístění nových trafostanic. Na plochách, kde dojde ke střetu navrženého využití plochy se stávajícím zařízením nebo vedením, a z charakteru využití nebo zástavby nebude možné dodržet režim stanovený v ochranném pásmu dotčeného zařízení, bude navržena přeložka vedení nebo zařízení.

---

### **Zásobování plynem**

Městys je plynofikován a STL rozvod zemního plynu je proveden ve všech částech městyse. Plynovodní síť je zásobována z VTL regulační stanice zemního plynu, která je umístěna za městysem v části „Ochoz“.

Plynovodní rozvody jsou zásobovány z VTL regulační stanice u obce Lipůvka. Jednotlivé nemovitosti jsou zásobovány STL plynovodní přípojkou s provedením regulace tlaku plynu na systém NTL domovními regulátory.

### **Nakládání s odpady**

Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, stanovuje povinnosti právnických a fyzických osob při nakládání s odpady a podmínky pro předcházení vzniku odpadů. Dále stanovuje mimo jiné pravomoc obcí v oblasti nakládání s odpady.

Odpady v městyse jsou řešeny v jednotlivých domácnostech popelnicemi, jejich odvoz je zajišťován odbornou firmou. Povolené skládky odpadu na katastru nejsou. V městyse jsou rozmístěny kontejnery na tříděný odpad. Odvoz ostatního odpadu je zajištěn 2x ročně.

Pro novou výstavbu je uvažováno s popelnicemi, v případě podnikatelské činnosti si podnikající subjekt zajistí odvoz odpadu sám.

## **6. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Kromě hodnot území stanovených zvláštními právními předpisy nebo na základě nich, se za hodnoty území považují:

### **Kulturní hodnoty v území**

- Urbanistické hodnoty území: centrum a dominanty obce, charakter sídla, hladina zástavby.
- Architektonicky cenné stavby a jejich soubory:
  - farní kostel sv. Mikuláše – r.č. 0668/1
  - ohradní zeď s branou – r.č. 0668/2
  - empírová myslivna – r.č. 8079
  - kříž z roku 1805 – r.č. 0669/v lese při silnici Deblín-Vohančice/

Cennými stavbami jsou:

- dva kamenné kříže - hlavní kříž na hřbitově a další v polích, tzv. "Moučkův kříž" byly vytesány z kamene z místních zdrojů.
- historické brány, které vedly do hospodářské části deblínského panství a původně byly opatřeny vraty
- pozůstatky opevnění středověkého hradu, který souvisel s opevněným kostelním areálem
- lokality zástavby se zachovalým místním rázem: statky ve střední části městyse

Stávající urbanistická koncepce (zastavěné území) bude zachována – bude respektováno a posíleno centrum městyse, respektovány dominanty městyse a stávající charakter sídla a hladina zástavby. Zastavitelné plochy budou řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovalo a minimalizovalo tím zábor volné krajiny. ÚP stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití tj. se stanovením podmínek). Celé katastrální území je územím s archeologickými nálezy.

### **Přírodní hodnoty území**

- Místa a oblasti se zachovalým krajinným rázem: výhled na příjezdu od myslivny, výhled na příjezdu od Úsuší, pohled ze svahů nad městysem.
- Výška zástavby nesmí narušit pohledové osy na dominanty městyse.
- Bude zachováno harmonické měřítko krajiny.

---

## **7. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

- Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit: Vymezení těchto VPS bude po prověření navrženo až v návrhu ÚP. Budou prověřeny především stavby dopravní a technické infrastruktury, jejíž potřeba vyplýne v návaznosti na nově vymezené plochy.
- Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit: Případné vymezení těchto VPO bude po prověření navrženo až v návrhu ÚP. Budou prověřena především veřejně prospěšná opatření pro zvyšování retenčních schopností území a pro založení prvků ÚSES a ochranu archeologického dědictví.
- Asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit: Bude prověřeno v rámci návrhu ÚP.
- Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu: V řešeném území nebudou navrhovány.
- Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo: O uplatnění předkupního práva obce bude rozhodnuto v rámci návrhu ÚP a jeho projednávání. Případné vymezení těchto VPS bude po prověření navrženo až v návrhu ÚP. Budou prověřeny především stavby dopravní a technické infrastruktury, jejíž potřeba vyplýne v návaznosti na nově vymezené plochy.
- Veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo: O uplatnění předkupního práva obce bude rozhodnuto v rámci návrhu ÚP a jeho projednávání. Případné vymezení těchto VPS bude po prověření navrženo až v návrhu ÚP. Budou prověřena především veřejně prospěšná opatření pro zvyšování retenčních schopností území a pro založení prvků ÚSES a ochranu archeologického dědictví.

## **8. Další požadavky vyplývající 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)**

V územním plánu budou respektovány principy ochrany životního prostředí a ochrany přírody a krajiny vyplývající z příslušných legislativních předpisů. Prvořadým úkolem ÚP bude zajistit optimální životní prostředí pro obyvatele. Koncepce rozvoje městyse bude řešena tak, aby zdroje narušování životního prostředí byly pokud možno eliminovány, případně limitovány.

### **Ovzduší**

Zdrojem znečištění ovzduší může být doprava po stávajících silnicích. Se silniční dopravou souvisí i druhotná prašnost z vozovek, znečištěných zejména nákladními automobily a zemědělskými stroji. Jiné zdroje znečištění nejsou.

### **Voda**

Kvalita vod je snižována zejména vlivem smyvu půdních částic a průsaků chemických látek z pozemků orné půdy, nečištěnými komunálními odpadními vodami a průsakem z bývalých či nepovolených skládek.

Úkolem územního plánu je řešit opatření zabraňující znečišťování vod a podporující samočisticí schopnost vodních toků.

### **Půda**

Vzhledem k malému zalesnění je není půdní pokryv katastru dostatečně chráněn před negativními účinky. Hlavním zdrojem ohrožení kvality půd v území je půdní smyv, plochy takto ohrožené je nutno opatřit protierozními opatřeními.

---

### **Skládky a devastované plochy**

V území se nenacházejí žádné ani nepovolené skládky. Žádné pozemky v městysi nejsou využívány ke skládce inertního odpadu.

Nevyplyne požadavek regulovat způsob využití jinak devastovaných ploch.

### **Hluk**

Zdrojem hluku v městysi je silniční doprava na průjezdní silnici II. tř. Nová zástavba bude realizována při respektování ochrany proti hluku.

Chráněné prostory budou u ploch dopravy a ploch výroby navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně zhodnocení reálnosti navržených protihlukových opatření, což musí být doloženo v navazujících řízeních.

V lokalitách nově navržené výroby může být realizace staveb v jednotlivých případech nepřijatelná, pokud:

- Celková hluková zátěž na hranici funkční plochy překročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb. Hlukové zhodnocení bude doloženo v navazujících řízeních.

- Nebude dodrženo stanovené pořadí provádění změn v území ( ovšem jen v případech, pokud se v rámci zpracovávání a projednávání návrhu ÚP prokázala nutnost stanovení takovéto etapizace), zajišťující splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

### **Ochrana přírody**

V řešeném území se nachází řada významných krajinných prvků ze zákona (lesy, vodní toky, údolní nivy, rybníky), v řešeném území se nevyskytují dosud žádná zvláště chráněná území, přírodní parky. V řešeném území se nachází dle zák. č. 114/1992 Sb. významné krajinné prvky, 13 je evidováno, 8 je registrováno.

- 1) Blahoňůvka - VKP evidovaný
- 2) Pod rybníkem - VKP evidovaný
- 3) Pod kamenem- VKP evidovaný
- 4) Studený žlábek - VKP evidovaný
- 5) Ratovce - VKP evidovaný
- 6) Řezníková zmola - VKP evidovaný
- 7) U orlíčků - VKP evidovaný
- 8) Kavřda - VKP evidovaný
- 9) Za Kavřdou - VKP evidovaný
- 10) U cementářské boudy - VKP evidovaný
- 11) Horky /Chrástky/ - VKP evidovaný
- 12) Strejčkov - VKP evidovaný
- 13) Baňkovo - VKP evidovaný
- 14) Úsušský remízek– VKP registrovaný
- 15) Mokřad - VKP registrovaný
- 16) Deblínský rybník - VKP registrovaný
- 17) Loučka v Baňkovech - VKP registrovaný
- 18) Kručinková stráž - VKP registrovaný
- 19) U cesty - VKP registrovaný
- 20) Deblínská pastvina - VKP registrovaný
- 21) Suchá loučka - VKP registrovaný

Územní plán bude území chráněná dle zákona č. 114/1992 Sb. respektovat.

---

## Územní systém ekologické stability

Jeho základním podkladem je generel ÚSES. V rámci územního plánu bude místní ÚSES dále dopracován a doplněn.

Projekt komplexních pozemkových úprav nebyl pro řešené území zpracován.

### Ochrana ZPF

Ochrana zemědělského půdního fondu bude řešena v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Změny ve využití území na zemědělském půdním fondu budou v územním plánu vyhodnoceny v souladu s ustanoveními zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu.

V návaznosti na obec, kde lze předpokládat urbanistický rozvoj se vyskytují zemědělské půdy všech tříd ochrany.

Zábor ZPF bude minimalizován a v rozpracovanosti projednán s orgány ochrany zemědělského půdního fondu.

### Pozemky určené k plnění funkce lesa

Pozemky určenými k plnění funkce lesa jsou v řešeném území především lesní pozemky dle evidence katastru nemovitostí.

Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa bude řešena dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).

### Vodní zdroje

Budou zakreslena a respektována ochranná pásma vodních zdrojů ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění.

### Vodní toky

Území deblínského katastru přísluší celé do povodí Svratky. Síť vodních toků je průměrná. Převažují krátké, málo vodné toky, pramenící buď přímo na území katastru, nebo v blízkosti jeho hranic. K relativně významnějším tokům patří Libochovka se svým pravostranným přítokem Blahoňůvkou (tvoří severní a severozápadní hranici katastru) a Závistka, vznikající přímo v městysi. Správcem toku jsou Lesy České republiky.

Vodní toky se vyznačují nevyrovnaným režimem průtoků. Bezprostřední závislost na srážkách a tání sněhové pokrývky je poněkud zmírněna vlivem retenční schopnosti lesů. Největší průtoky se obecně vyskytují v jarních měsících (zejména v březnu), nejmenší v období mezi červencem a říjnem.

Výskyt podzemních vod je závislý na místních hydrogeologických podmínkách. Jednoznačně převažují málo vydatné a tudíž i vodohospodářsky málo významné puklinové vody ve zpevněných horninách.

Vodní plocha - rybník je u Myslivny.

Ochranné pásmo vodního toku je 6 m po obou stranách, po jedné straně ponechán manipulační pruh 6 m od břehové hrany.

V územním plánu budou navržena opatření, která zamezí zhoršení odtokových poměrů a vymezeny prostory pro realizaci potřebných technických opatření k zachycení navýšeného povrchového odtoku. Bude respektován zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění, návrhy ochrany zástavby před povodní a dodržování ochranného pásma toku pro údržbu.

V ÚP je nutno:

- zajistit ochranné pásmo toků dle zákona 254/2001 Sb., o vodách, pro údržbu toků,
- zamezit zhoršování znečištění toku (např. dobudování splaškové kanalizace)

### Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu

ÚP bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní a požární ochrany.

V řešeném území se nenacházejí objekty a plochy určené k obraně státu, ani sem nezasahují jejich ochranná pásma.

---

Ochrana obyvatelstva bude vyhotovena pouze v textové části se zaměřením na návrh ploch pro požadované potřeby vyplývající z příslušných právních předpisů.

Respektovány budou zájmy civilní ochrany ve smyslu zák. č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů (změny a doplňky zák. č. 320/2006 Sb.) a ve smyslu vyhlášky MVČR č. 380/2002 Sb. § 20 písmene a) až i) k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Respektovat podmínky plynoucí z havarijního a krizového plánu a varovného a informačního systému obyvatelstva.

Na území obce nebyly zjištěny žádné stálé úkryty. Pro nouzové zásobování užitkovou vodou zachovat stávající studně, zásobování pitnou vodou řešit dle PRVK JMK.

Doložka civilní ochrany bude řešena v rozsahu požadované potřeby:

- ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní v blízkosti vodního díla
- zón havarijního plánování
- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události
- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování
- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci
- vymezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce
- záchranné, likvidační a obnovovací práce po odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace
- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území
- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií
- zajištění varování a vyrozumění o vzniklém ohrožení.

V řešeném území se zařízení a plochy sloužící k obraně státu nenachází.

V rámci doplňujících průzkumů a rozborů nebyly zjištěny na území obce zařízení ani zájmy MV ČR ani Policie ČR.

Rozvojové záměry obce nevyvolají střet se zájmy civilního letectví.

#### **Ochrana ložisek nerostných surovin**

V k.ú. Deblín není dle evidence dobývacích prostorů (§29 odst. 3 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, v platném znění) evidován žádný dobývací prostor. V katastrálním území Deblín se nachází poddolované území – těžená surovina byly rudy a území bylo využíváno do 19.století. Nebyla zde vyhodnocena výhradní ložiska nerostů nebo jejich prognózní zdroje a nebyla zde stanovena chráněná ložisková území.

### **9. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

Střety záměrů na provedení změn v území a střety těchto záměrů s limity využití

- vyšší třída ochrany ZPF kolem zastavěného území – v místech logického rozvoje městyse
- rozvoj městyse a nedořešená oddílná kanalizace v městyse.

Okruhy problémů k řešení, vyplývající z průzkumů a rozborů

- řešit problémy stávající zástavby a specifikovat vhodné rozvojové plochy
- nové rozvojové plochy (chráněné venkovní prostory) neumísťovat v územích nadlimitních negativních vlivů na životní prostředí
- řešit problémy dopravní infrastruktury vč. řešení negativních vlivů na prostředí, doprava v klidu
- řešit chybějící technickou infrastrukturu

- 
- řešit „volnou“ krajinu, dořešit ÚSES, vodní plochy
  - řešit protierozní ochranu.

### **10. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**

Městys Deblín je v rámci správního obvodu obce s rozšířenou působností součástí „Politikou“ vymezené rozvojové oblasti Brno-OB3. Z Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR ČR“), schválené vládou 20.7.2009, neplývají pro územní plán Deblín žádné požadavky.

S ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury se předpokládá vymezení následujících zastavitelných ploch a to zejména pro:

- bydlení
- výrobu a skladování
- dopravní infrastrukturu
- plošnou technickou infrastrukturu.

Vymezení ploch přestavby se v řešeném území nepředpokládá.

V sousedství pozemků plnících funkci lesa ( ochranné pásmo lesa 50 m od okraje PUPFL) bude výstavba podmíněna udělením výjimky z OP lesa příslušným orgánem státní správy.

### **11. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

V územním plánu se předpokládá navržení nových ploch a koridorů k prověření podrobnější dokumentací. Územní studie ve smyslu § 30 zákona 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, budou pro vybrané zastavitelné plochy navrženy až v rámci návrhu řešení ÚP, a to na návrh zhotovitele ÚP po dohodě s pořizovatelem a zastupitelstvem městyse. O vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií, bude tedy rozhodnuto až v rámci návrhu ÚP s jednoznačným vymezením a s popisem podmínek řešení.

### **12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

V územním plánu se nebudou navrhovat ani vymezovat plochy a koridory k řešení regulačním plánem.

### **13. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

Dotčený orgán OŽP KÚ JMK **uplatní** nebo **neuplatní** k předloženému návrhu zadání ÚP Deblín z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko v tom smyslu, že u něj **vyloučí** nebo **nevyloučí** významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000. Tento dotčený orgán ochrany přírody (v případě vyloučení vlivu) uvádí, že hodnocený záměr svou lokalizací zcela mimo území prvků soustavy Natura

---

2000 a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a příznivý stav předmětů ochrany.

Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, odbor životního prostředí KÚ JMK ve svém stanovisku k návrhu zadání ÚP Deblín **uplatní** a nebo **neuplatní** požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí. Tím v žádném případě není dotčena povinnost investorů oznamovatelů konkrétních záměrů uvedených v § 4 odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, postupovat ve smyslu ustanovení § 6 a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Na základě výše uvedených stanovisek dotčeného orgánu OŽP KÚ JMK nebude v tomto zadání územního plánu Deblín **uplatněn** nebo **neuplatněn** požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v případě neuplatnění výše uvedeného požadavku nebude zpracovávat.

#### **14. Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Nepředpokládá se, že by se vyskytly odůvodněné případy nebo byl dán podnět dotčeného orgánu ke zpracování variant, a že by proto zastupitelstvo městyse uložilo v zadání zpracování konceptu územního plánu ověřujícího variantní řešení územního plánu. Předpokládá se proto, že na základě schváleného zadání ÚP bude zpracován přímo návrh územního plánu.

#### **15. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

- Bude dodržen obsah členění ÚP podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., pokud není dále uvedeno jinak.
- ÚP bude zpracován digitálně nad katastrální mapou.
- Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).

##### **ÚP bude obsahovat:**

- Bude dodržen obsah členění ÚP podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., jako základ, který bude podle potřeby dále doplněn.
- ÚP bude zpracován digitálně nad katastrální mapou měřítka 1 : 2000 (případně 1:1000).
- Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).
- Návrh ÚP bude pro účely projednávání dle ust. § 50 stavebního zákona (se společným jednáním) odevzdán ve dvou listinných vyhotoveních a na dvou nosičích v digitální podobě.
- Upravený návrh ÚP bude podle výsledků projednávání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem odevzdán pro účely veřejného projednání ve dvou listinných vyhotoveních a na dvou nosičích v digitální podobě.

Čistopis dokumentace bude předán pořizovateli v tištěné podobě v počtu 4 vyhotovení. V digitální podobě využitelné pro GIS, na nosičích CD ve formátu jak .pdf (2 ks), tak ve formátu .dgn (1 ks pro potřeby pořizovatele). Elektronická verze zpracování ÚP bude zvolena taková, aby umožnila zveřejnění územních plánů způsobem umožňujícím dálkový přístup dle „Pravidel pro digitalizaci územních plánů“ stanovených dotačním programem Jihomoravského kraje „Dotace na zpracování územních plánů“. Textová část bude zpracována v textovém editoru.

---

#### A) Textovou část

- a) vymezení zastavěného území,
- b) koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,
- e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně,
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách),
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,
- i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Pokud to bude účelné, bude textová část územního plánu obsahovat dále:

- i) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,
- j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti,
- k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle příl. č. 9,
- l) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt,
- m) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

#### B) Grafickou část

1. Výkres základního členění území 1: 5 000
2. Hlavní výkres 1: 5 000
3. Koncepce dopravní a technické infrastruktury 1: 5 000
4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1: 5 000

Pokud to bude potřebné, bude grafická část obsahovat výkres pořadí změn v území (etapizace).

Grafická část může být doplněna též schémata.

#### **Odůvodnění ÚP bude obsahovat:**

##### C) Textovou část:

- a) postup při pořízení územního plánu,
- b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů,
- c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování,
- d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

- 
- e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,  
f) údaje o splnění zadání a pokynů pro zpracování návrhu,  
g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení,  
h) informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě odůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno  
i) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa,  
j) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění,  
k) vyhodnocení připomínek.  
Části uvedené pod písmeny b) až i) zpracuje projektant, části a), j) a k) doplní pořizovatel až podle výsledků projednání.

#### D) Grafickou část

- |                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| 1. Koordinační výkres                | 1 : 5 000           |
| 2. Výřez koordinačního výkresu       | 1 : 2 000           |
| 3. Výkres širších vztahů             | 1 : 50 000 (25 000) |
| 4. Výkres předpokládaných záborů ZPF | 1 : 5 000           |

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část odůvodnění může být doplněna schémata a doplňujícími výkresy, textová pak přílohami.

V případě potřeby bude koncepce veřejné infrastruktury, urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny zpracována v samostatných výkresech. Členění na jednotlivé výkresy bude sledovat především jejich dobrou čitelnost.

V textové části ÚP bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a názvy a počet výkresů ÚP, v textové části odůvodnění budou uvedeny též názvy a počet výkresů a pro přehlednost i počet listů. Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny.

#### **Závěr:**

**Tento návrh zadání územního plánu Deblín je doplněn o požadavky vyplývající ze ZÚR JmK, které byly vydány dne 22.9.2011.**

Schválené zadání územního plánu Deblín je pro projektanta (zhotovitele) závazné.

Výsledky budou doplněny po projednání.

Ing. Alena Doležalová  
referent oddělení úřad územního plánování  
odbor územního plánování a stavebního řádu

#### **Poznámka:**

***Návrh zadání ÚP Deblín, který byl projednáván a schválen pod č.j.: OÚPSŘ 2747/449/214/2010/DM dne 7.6.2010, tedy před 22.9.2011 neobsahoval požadavky vyplývající ze ZÚR JmK. Z tohoto důvodu je nyní projednáván tento návrh zadání ÚP Deblín, který již požadavky vyplývající ze ZÚR JmK obsahuje.***